

ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดตรัง (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๖๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตรัง จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดตรัง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความใน (๑) (๓) และ (๖) ของข้อ ๑๓.๖ ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดตรัง พ.ศ. ๒๕๔๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบและมีระดับความลาดเอียง ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑๐๐๐

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ จัดให้หนึ่งบ่อต่อสองแปลง ทั้งนี้ ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกันและระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อ จุดเลี้ยว จุดบรรจบของท่อ หรือวางระบายน้ำ และตั้งอยู่ในพื้นที่ของแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน”

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๙ ข้อ ๒๐ และข้อ ๒๑ ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดตรัง พ.ศ. ๒๕๔๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑๙ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐.๐๐ เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐.๐๐ เมตร

ถนนในโครงการที่มีความยาวระหว่างทางแยกเกินกว่า ๑๒๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำ
สันชะลอความเร็วทุกระยะไม่เกิน ๑๒๐.๐๐ เมตร ถนนที่เป็นปลายตันต้องจัดให้มีที่กั้รถ ดังนี้

๑๙.๑ ถนนปลายตันที่มีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร
ให้จัดทำที่กั้รถบริเวณปลายตัน

๑๙.๒ ถนนปลายตันที่มีระยะความยาวเกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กั้รถ
ทุกระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร ต้องจัดทำที่กั้รถ
ตามเงื่อนไข ต่อไปนี้

(๑) หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึง
จุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กั้รถที่บริเวณปลายตันของถนน
โดยไม่ต้องจัดทำที่กั้รถในบริเวณที่ครบระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้าย

(๒) หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึง
จุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กั้รถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

๑๙.๓ ที่กั้รถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

(๑) กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดจากจุดศูนย์กลางถึงกึ่งกลางถนน
ไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละ
ไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า
๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

(๓) กรณีเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้าน
ไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร หากจัดทำในบริเวณปลายตันของถนน
ให้จัดทำห่างจากบริเวณปลายตันไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๔) กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละ
ไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า
๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๐ ที่จอดรถสำหรับที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถ
ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๑ แปลง

๒๐.๑ กรณีจัดทำที่จอดรถบริเวณด้านหน้าของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง
ให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้าง
ไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๒) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถ
ไม่น้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ท่ามุกกับทางเดินรถตั้งแต่ ๓๐ องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

ให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถ

๒๐.๒ กรณีจัดที่จอดรถบริเวณพื้นที่ที่จัดไว้เป็นที่จอดรถในบริเวณอื่นต้องจัดที่จอดรถในบริเวณใกล้เคียงที่ดินแปลงย่อย และสามารถเดินทางได้โดยสะดวกมีระยะทางไม่เกิน ๒๐๐.๐๐ เมตร จากที่ดินแปลงย่อยซึ่งอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินเดียวกัน และให้ถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินนั้นที่ผู้ใช้เฉพาะที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ โดยให้มีลักษณะการจัดทำตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถดังกล่าวด้วย

ข้อ ๒๑ ทางเดินและทางเท้า

๒๑.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้า มีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธินับจากเขตแปลงที่ดินต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

๒๑.๒ ในกรณีที่เส้นทางเดินและทางเท้ายกระดับ ขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร สม่่าเสมอกันไปตลอดจนความยาวถนนสายหลัก ยกเว้นถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านแฝด หรือบ้านแถว จะไม่ทำเป็นทางเท้ายกระดับก็ได้

๒๑.๓ จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลง ให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๒๒.๓

๒๑.๔ วัสดุปูทางเท้าต้องเป็นคอนกรีตหรือวัสดุอื่นที่มีความมั่นคงแข็งแรง

๒๑.๕ การปลูกต้นไม้หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนน ส่วนลำต้นของต้นไม้ต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้าสุทธิ”

ข้อ ๕ ให้ยกเลิกความในข้อ ๓๓.๒ ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมจังหวัดตรัง พ.ศ. ๒๕๔๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“๓๓.๒ ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภคประเภทลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุก ๆ ๑๐๐ ไร่

ที่ดินที่กันไว้เพื่อจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล ตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ก่อนวันที่ข้อกำหนดฉบับนี้มีผลใช้บังคับหากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลหรือโรงเรียนประเภทอื่นตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำเป็นสาธารณูปโภคอื่น เช่น ลานกิจกรรม

ลานอเนกประสงค์ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โดยผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะจัดทำ
สาธารณูปโภคดังกล่าวต้องยื่นคำขอแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต
เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วย”

ข้อ ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๓๖ ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
และพาณิชย์กรรมจังหวัดตรัง พ.ศ. ๒๕๔๗

“ข้อ ๓๖ ผู้ขอจัดสรรที่ดินต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย”

ข้อ ๗ มิให้นำข้อกำหนดนี้มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไว้ก่อนวันที่
ข้อกำหนดนี้ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

ขจรศักดิ์ เจริญโสภา

ผู้ว่าราชการจังหวัดตรัง

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตรัง