



HBA

MAGAZINE

FEBRUARY 2023 | ISSUE 36



Home is a happy space that is ready to pass on to everyone
บ้าน คือพื้นที่แห่งความสุขที่พร้อมส่งต่อให้ทุกคน

- สร้างบ้านอย่างไรให้อยู่เย็น สุขสบายระยะยาว?
- 5 เรื่องต้องรู้ เลือกประตูให้เหมาะกับสไตส์และพื้นที่บ้าน
- แต่งบ้านหินแกรนิต! การตกแต่งภายในปี 2023 ก็มีควรพลาด
- ทำอย่างไรเมื่อคิดสร้างบ้านในเขตเทศบาล?
- 3 แนวทางการสร้างบ้านพร้อมที่จอดรถให้มีระเบียบไม่ขวางทางเข้าออก

สนับสนุนโดย
บริษัท รอยัลเฮาส์ จำกัด
บริษัท เอส ซี แกรนท์ จำกัด



สร้างบ้านอย่างไร ให้อยู่เย็น สุขสบายระยะยาว?

รับสร้างบ้าน และวัสดุ
FOCUS 2023

8-12 มีนาคม 2566
อิมพีค ฮอลล์ 6 เมืองทองธานี

บ้าน หมายถึงที่อยู่อาศัย และยังเป็นสถานที่ที่เราได้เป็นตัวของตัวเองได้มากที่สุด เป็นที่พักกาย พักใจจากวันที่เหน็ดเหนื่อย และในปัจจุบันที่ลักษณะการใช้ชีวิตเปลี่ยนไป ทำให้เราใช้เวลาอยู่กับบ้านมากกว่าเดิม ดังนั้นสิ่งที่ยากไม่ได้เลยสำหรับบ้านหลังงามของเราคือบ้านควรจะอยู่เย็น เพื่อความสุขสบายในระยะยาว และยิ่งช่วยประหยัดค่าไฟอีกด้วย

การสร้างบ้านให้อยู่เย็นนั้นไม่ใช่เรื่องยุ่งยากแต่อย่างใด เพียงแต่ต้องมีการวางแผนตั้งแต่แรกเริ่ม ก็จะทำให้ผลลัพธ์แสนสบายในระยะยาว การสร้างบ้านให้อยู่เย็นต้องวางแผนอย่างไรบ้าง สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านได้รวบรวมมาให้ไว้ในบทความนี้แล้ว

สร้างบ้านอย่างไรให้อยู่เย็น สุขสบายระยะยาว?

1. วางแปลนบ้านหลบแดดแต่รับลม

จุดเริ่มต้นที่สำคัญที่สุด คือการวางแปลนบ้านให้ถูกทิศทาง โดยเริ่มจากการสำรวจทิศทางแสงอาทิตย์และลม ในช่วงเวลาเช้า สาย บ่าย และเย็น เพื่อให้มองเห็นทิศทางของแดดในแต่ละช่วงเวลา หลังจากนั้นจึงออกแบบบ้านโดยวางตำแหน่งให้ตัวบ้านขนานแนวโคจรของดวงอาทิตย์ ให้ด้านแคบของบ้านหันไปทิศตะวันออกและตะวันตกซึ่งมีแดดแรง แล้วหันด้านยาวหรือส่วนที่กว้างของบ้านไป

ทางทิศเหนือและใต้ซึ่งได้รับแดดน้อยกว่า และทำช่องหน้าต่างเปิดรับลมธรรมชาติให้มากที่สุด

2. เลือกหลังคาช่วยสกัดกั้นความร้อน

หลังคาเป็นปราการด่านแรกที่จะช่วยสกัดกั้นความร้อน หากต้องการบ้านที่อยู่อ่เย็นสบาย ควรออกแบบหลังคาครีอน ดังนี้

- ❑ หลังคาทรงสูงโปร่งและมีความลาดเอียง จะลดความร้อนได้ดีกว่าแบบเรียบ เพราะความลาดเอียงจะลดพื้นที่ในการรับแสงแดด และยังช่วยให้ระบายน้ำฝนออกได้อย่างรวดเร็ว
- ❑ เพิ่มพื้นที่ว่างใต้หลังคาให้อากาศไหลเวียนพัดผ่านได้ดี และมีการทำช่องระบายใต้หลังคา จะช่วยลดความร้อนที่สะสมอยู่ภายในได้

- ❖ ชายคายื่นยาวโดยรอบอย่างน้อย 1.50 เมตร เพื่อป้องกันแสงแดดส่องเข้าภายในตัวบ้าน อีกทั้งยังช่วยกันน้ำฝนที่สาดเข้ามารอบทิศทางตามแรงลมและพายุด้วย
- ❖ ติดตั้งระบบระบายอากาศใต้หลังคา เพื่อให้ลมพัดพาความร้อนใต้หลังคาออกไปได้ เช่น การทำฝ้าชายคาเว้นร่อง หรือทำหลังคาสองชั้น
- ❖ ติดตั้งระบบป้องกันความร้อน ได้แก่ ฉนวนกันความร้อนประเภทต่างๆ ใต้หลังคา เพื่อช่วยลดความร้อนจากภายนอก

3. ใช้ฉนวนกันความร้อน

ฉนวนเป็นพื้นที่ส่วนที่มากที่สุดของบ้าน และยังรับแสงแดด ความร้อนตลอดทั้งวัน ดังนั้นวัสดุที่ใช้ก่อผนังและมีคุณสมบัติป้องกันความร้อนได้ดี ได้แก่ ผนังอิฐมวลเบา

เราสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการป้องกันความร้อนได้ด้วยเทคนิคการก่อผนังทาสองชั้น และเว้นช่องว่างตรงกลางเพื่อให้ระบายอากาศได้ นอกจากนี้ผนังด้านที่โดนแดดเกือบทั้งวัน ได้แก่ ทิศตะวันตก และทิศใต้ หากเพิ่มฉนวนกันความร้อนที่ผนัง ก็จะทำให้บ้านเย็นสบายเพิ่มขึ้นกว่าเดิม

4. ลดพื้นที่สะสมความร้อน

พื้นที่สะสมความร้อน เป็นพื้นที่ที่เป็นฉนวนทำจากวัสดุที่มีมวลหนาแน่น เช่น พื้นคอนกรีต หลังคาคอนกรีต ผนังปูน ซึ่งพื้นที่เช่นนี้จะเก็บสะสมความร้อนระหว่างวันไว้ได้นาน จากนั้นจะคายความร้อนออกมาในตอนเย็นและกลางคืน เมื่อลมพัดผ่านก็จะนำความร้อนเข้าบ้านไปด้วย ทำให้รู้สึกบ้านร้อนตลอดทั้งวัน แม้จะไม่มีแสงแดดแล้วก็ตาม

ดังนั้นควรหลีกเลี่ยงการเทพื้นรอบบ้าน เปลี่ยนเป็นบล็อกหญ้า พื้นดินแทน หรือหากหลีกเลี่ยงได้ยากให้แก้ไขโดยการเพิ่มร่มเงาเพื่อลดการสะสมความร้อน



5. สภาพแวดล้อมรอบตัวบ้านช่วยลดความร้อนได้

นอกจากตัวบ้านแล้ว สภาพแวดล้อมรอบๆ บ้าน ก็ส่งผลให้บ้านอยู่เย็นสบายตลอดทั้งวัน ด้วยการเลือกตกแต่งจัดวางตัวช่วยคลายร้อน ดังต่อไปนี้

- ❖ ต้นไม้ใหญ่ให้ร่มเงาช่วยลดอุณหภูมิ และเพิ่มปริมาณความชื้นในอากาศ
- ❖ พื้นที่เปิดโล่ง ช่วยหมุนเวียนระบายอากาศภายในบริเวณบ้าน
- ❖ บ่อน้ำ เพิ่มความชุ่มชื้นและลดการกักเก็บความร้อนของพื้นที่
- ❖ วัสดุปูพื้นรอบบ้านช่วยกักเก็บความชื้นได้ เช่น พื้นตัวหนอน พื้นอิฐ พื้นหิน หรือการทำระเบียงไม้ สนามหญ้า
- ❖ สีทาบ้านโทนอ่อน ช่วยสะท้อนความร้อนออกไปจากตัวบ้าน

จะเห็นได้ว่า การจะสร้างบ้านอยู่เย็น สบายสบายในระยะยาว หากวางแผนอย่างรอบคอบตั้งแต่ต้น ก็ไม่ใช่เรื่องยากเลยสักนิด เรียกได้ว่าเริ่มต้นตีมีบ้านเย็นไปทั้งชีวิต ดังนั้นแล้วนอกจากเลือกแบบบ้านที่ถูกใจ เจ้าของบ้านต้องเลือกบริษัทรับสร้างบ้านให้ถูกต้องด้วย ซึ่งบริษัทรับสร้างบ้านที่ได้มาตรฐานและมีประสบการณ์สูง จะออกแบบก่อสร้างและเลือกวัสดุเพื่อรับมือกับความร้อนได้เป็นอย่างดี ทั้งยังมีคำแนะนำที่มีประโยชน์ เพื่อให้ผู้ว่าจ้างได้รับบ้านสวย อยู่สบายในระยะยาวอีกด้วย 🏡

ROYAL HOUSE
สร้างบ้านด้วยสมอง

📞 02-459-4646

🌐 www.royalhouse.co.th

Royal House

📍 royalhouse.co.th

Royalhouse.official



5 เรื่องต้องรู้!

เลือกประตูให้เหมาะกับสไตล์และพื้นที่บ้าน

รับสร้างบ้าน และวัสดุ FOCUS 2023

8-12 มีนาคม 2566
อิมแพ็ค ออลล์ 5 เมืองทองธานี

แบบบ้านแต่ละสไตล์ย่อมมีการเลือกอุปกรณ์ตกแต่งแตกต่างกันออกไป ทั้งเพื่อความเหมาะสมที่สวยงามและเพื่อลักษณะการใช้งานที่สอดคล้องกับพื้นที่นั้นๆ ประตูบ้านก็เช่นกัน เป็นเหมือนตัวจบภาพกว้างของบ้าน ที่บริษัทรับสร้างบ้านหลายที่ออกแบบเพื่อให้อิทธิพลและสไตล์ของบ้านให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ประตูที่แข็งแรง รูปลักษณ์ที่เหมาะสมของแต่ละสไตล์ แต่ละวัสดุ ล้วนมีริชความเฉพาะที่จำเป็นต้องรู้ก่อนเลือก

การเลือกประตูให้เหมาะสมกับสไตล์และพื้นที่บ้านมีเรื่องที่ต้องรู้ต่างๆ ดังนี้

1. ประเภทและขนาดประตู

การเลือกประเภทของประตูให้เหมาะสมกับพื้นที่และการใช้งานจะทำให้เรามองแบบบ้านและเลือกเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้านได้ง่ายขึ้น เช่น ห้องโถงใหญ่ที่อาจเปิด-ปิดบ้างตามกิจกรรมต่างๆ อาจเลือกใช้ประตูบานเฟี้ยม เพราะบานเล็กพับเก็บไม่เปลืองพื้นที่

รู้จักประเภทของประตูที่นิยมในปัจจุบัน

1) ประตูบานเปิด คู่-เดี่ยว เป็นแบบประตูที่มีการใช้งานทั่วไป ขนาดมาตรฐาน (ความกว้าง×ความยาว) 90×200 เซนติเมตร

หรือ 100×200 เซนติเมตร และต้องเผื่อองศาการเปิด-ปิด อยู่ที่ 90-180 โดยประมาณ

2) ประตูบานสวิง เป็นประตูที่ใช้พื้นที่ค่อนข้างมาก เพราะลักษณะการใช้งานเป็นการผลักและดึง ฉะนั้นพื้นที่ผลักและดึงจึงควรเผื่อระยะบานประตูรวมๆ 180 องศา ซึ่งควรมีขนาดทั่วไป (ความกว้าง×ความยาว) 90×210 เซนติเมตร เพื่อสะดวกกับการใช้งาน

3) ประตูบานเลื่อน เป็นแบบประตูที่เหมาะสมกับบ้านหรือห้องที่มีพื้นที่ไม่มาก โดยใช้วิธีการติดตั้งรางเลื่อนประตูด้านบนหรือด้านล่าง แล้วแต่ความเหมาะสม ขนาด กว้าง ยาว ขึ้นอยู่กับบริเวณที่ใช้งาน

- 4) **ประตูบานเฟี้ยม** ลักษณะเป็นประตูบานเล็กๆ ต่อกันด้วยบานพับ และเปิดปิดแบบพับทบไปมา เหมาะกับบ้านที่มีพื้นที่ไม่มาก ขนาดแต่ละบาน 50-60 เซนติเมตร จำนวนบานเฟี้ยมจะมากน้อยขึ้นอยู่กับพื้นที่
- 5) **ประตูม้วน** จะไม่ค่อยเห็นในตัวบ้านพักอาศัย แต่จะเห็นใช้กับโรงรถ ขนาดต้องปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการติดตั้ง

2. ตำแหน่งที่ต้องการติดตั้งประตูบ้าน

เมื่อรู้จักประเภทของประตูแล้ว อีกเรื่องที่ต้องรู้คือ ตำแหน่งการติดตั้ง หากเป็นภายนอกสิ่งที่ต้องคำนึงคือ วัสดุต้องทนต่อสภาพอากาศ แดด ฝน หากเลือกไม้ ควรใช้เป็นไม้เนื้อแข็ง หรือ เลือกเป็นประตู WPC (Wood Plastic Composite) ผลิตจากโครงสร้างไม้สังเคราะห์คุณภาพสูง หากเป็นตำแหน่งการติดตั้งเป็นภายใน เช่น ห้องน้ำ ควรเลือกที่ทนต่อความชื้นได้



3. การใช้งานและสภาพแวดล้อมในแต่ละพื้นที่

การใช้งานจะช่วยให้เลือกประเภทและวัสดุของประตูได้อย่างเหมาะสม เช่น ใช้งานที่ต้องทนแดด ทนฝน อายุการใช้งานนาน ต้องเลือกไม้ เช่น ไม้แดง ไม้โอ๊ก ไม้เต็ง เนื่องจากเป็นไม้เนื้อแข็ง หากเป็นห้องนอนควรเลือกที่ความแข็งแรง ให้ความรู้สึกปลอดภัย

ไม่โปร่งแสง ไม่ยึดหดตัว หรือหากเป็นห้องนั่งเล่นควรเลือกประตูบานเลื่อน หรือปรึกษาบริษัทรับสร้างบ้านที่มีประสบการณ์และคุ้นเคยกับการเลือกประตูที่เหมาะสมกับการใช้งาน

4. ลวดลายหรือแบบ

ลวดลายเป็นอีกหนึ่งอย่างที่บ่งบอกความเป็นตัวตนและสไตล์ของบ้านได้ หากเป็นบ้านสไตล์มินิมอล การเลือกสี วัสดุ ควรเลือกที่ให้อารมณ์เบา สะอาด อบอุ่น เช่น ลายไม้สน หรือหากเป็นบ้านสไตล์ luxury แน่แน่นอนว่าจะต้องสอดคล้องทั้งลวดลาย และความเก๋ และหรูหรา ตั้งแต่ประตูรั้วจนถึงห้องนอนแน่นอน

5. งบประมาณ

ทุกตัวเลือกต้องตัดสินใจกันด้วยงบประมาณ เพราะความสวยงาม นวัตกรรมการผลิต การสั่งผลิตลวดลายเฉพาะ มักมีส่วนทำให้ งบประมาณบานปลาย ดังนั้นจึงควรตั้งงบประมาณ และสำรวจราคาท้องตลาดเพื่อเทียบเคียง หรือใช้แทนในกรณีที่เกิดงบประมาณ รวมถึงสำรวจไว้เป็นแผนสำรองหากมีเหตุฉุกเฉินกรณีเกิดการชำรุดระหว่างใช้งาน

อย่างที่กล่าวมาข้างต้นประตูเป็นภาพกว้าง ภาพจบของบ้านที่จะสามารถบ่งบอกโอเคียบ้าน สไตล์บ้านได้ การเลือกวัสดุลวดลาย หรือประเภทของประตูมาตกแต่งบ้านก็เป็นการตะโกนฐานะไปในตัว ภาพบ้านให้ฝันจะออกมาได้ตรงใจหรือไม่ การได้รู้วิธีการเลือกใช้ประตูแต่ละประเภทให้เหมาะสมกับพื้นที่แต่ละจุดก็เป็นอีกเรื่องที่สำคัญไม่น้อยไปกว่าการหาบริษัทรับสร้างบ้านดีๆ เลย 🏡





แต่งบ้านกัน ... เทรนด์!
การตกแต่งภายใน ปี 2023 ที่ไม่ควรพลาด

รับสร้างบ้าน และ วัสดุ FOCUS 2023 **8-12 มีนาคม 2566**
วันพฤหัส ๑๐๓๘.6 เมืองทองธานี

ปี 2023 หลากหลายธุรกิจจะออกมาเปิดเทรนด์กันทั่วหน้า รวมถึงธุรกิจรับสร้างบ้านต่างๆ ก็ไม่พลาดที่จะนำเสนอเทรนด์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้าที่ฝันอยากมีบ้านเป็นของตัวเองด้วยเช่นกัน โดยการตกแต่งบ้านในปีนี้ถูกพัฒนาเพื่อให้เหมาะกับการใช้ชีวิตที่มีการปรับเปลี่ยนตามธรรมชาติ สภาพอากาศ สังคม แต่ยังคงความยั่งยืน และการสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ เพื่อให้บ้านน่าอยู่ เข้ากับไลฟ์สไตล์มากขึ้น รายละเอียดจะเป็นอย่างไร ติดตามได้ในบทความนี้

ตกแต่งบ้านให้ทันเทรนด์ ปี 2023

1. เฟอร์นิเจอร์มีลิตฟังก์ชัน

ไม่ว่าสไตล์บ้านจะถูกกำหนดให้ออกมาเป็นแนวทางไหน แต่แน่นอนว่าเจ้าของบ้านก็ยังคงต้องการความร่วมมือทันเทรนด์ ดังนั้นการหยิบเฟอร์นิเจอร์มาแต่งเติมบ้านจึงต้องเลือกให้เหมาะกับบ้านและมีฟังก์ชันที่บ่งบอกรสนิยม

ฟังก์ชันต่างๆ จะเปลี่ยนบรรยากาศของบ้านให้มีความยืดหยุ่น ไม่แข็งทื่อจนเกินไป เฟอร์นิเจอร์ในยุค 2023 จึงต้องทำให้ทุกมุมของบ้านเป็นพื้นที่ใช้สอยที่เกิดประโยชน์ อย่างการเปลี่ยนแท่งกั้นน้ำแข็งที่กั้นพื้นที่หน้าบ้าน ให้เป็นโซฟานั่งเล่นหน้าบ้านได้อย่างกลมกลืน

2. โกล์ชิคธรรมชาติ

ในทางจิตวิทยาสีเขียวคือสีที่ทำให้สดชื่น ผ่อนคลาย การตกแต่งบ้านไม่ว่าจะผ่านไปกี่เทรนด์ก็ยังคงต้อง keep concept พื้นที่สีเขียวนี้ไว้ตลอด

ในปี 2023 ก็เช่นกัน การออกแบบบ้านของบริษัทรับสร้างบ้านต่างๆ จึงวางพื้นที่สีเขียวไว้ได้ตามมุมเล็กๆ ของบ้านพร้อมกับการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างและตกแต่งที่ทำจากธรรมชาติมากขึ้น เช่น เฟอร์นิเจอร์ที่ทำจากไม้ ตะกร้าหวายสาน พรมที่ทำจากเส้นใยธรรมชาติ ไปจนถึงงานตกแต่งผ้าผืน ประติมากรรม หน้าต่าง ที่เน้นวัสดุธรรมชาติเป็นหลัก

3. สมาร์ทดีไซน์

เทคโนโลยีเป็นเรื่องที่ใกล้ตัวตั้งแต่ต้นยันนอน การตกแต่งในปี 2023 จึงมักมีเฟอร์นิเจอร์หรืออุปกรณ์ Hardware ต่างๆ เข้ามาเป็นส่วนประกอบ เช่น ประตูล็อกชาญฉลาด เช่น เซอร์จับความร้อนตัดไฟเมื่อไม่มีผู้ใช้งาน ไปจนถึงหุ่นยนต์ดูดฝุ่น ซึ่งทุกอย่างถูกควบคุมด้วยมือถือผ่านแอปพลิเคชันของแต่ละอุปกรณ์ จึงปฏิเสธไม่ได้เลยว่า เทรนด์มาแรงอีกเทรนด์ยังคงเป็นสมาร์ทดีไซน์

4. เพื่อสุขภาพ

เมื่อทุกอย่างรอบตัวสนับสนุนความสะดวกสบายง่ายแค่คลิก จนทำให้ร่างกายไร้การขยับ การตกแต่งบ้านจึงควรอย่างยิ่งที่จะต้องออกแบบให้สอดคล้องและส่งเสริมให้เจ้าของบ้านมีความสุขที่ดี การเสริมมุมโปรดให้มีอุปกรณ์ออกกำลังกายจึงเป็นการแทรกอุปกรณ์แกมบังคับให้ลุกขึ้นมาขยับช่วยขาได้ หรือเลือกเฟอร์นิเจอร์เก้าอี้ที่เหมาะสมกับสรีระ แต่งห้องให้ปลอดโปร่งรับลมก็ถือเป็นอีกหนึ่งเทรนด์ที่ห้ามทิ้งในปี

5. ดีไซน์ที่ดึงดูด

ขุมประตูดังเดิม เป็นอีกการออกแบบที่ได้แรงบันดาลใจมาจากยูเครนของส์ ให้ความรู้สึกสบายตา ผ่อนคลาย แต่ให้ความทรงพลัง จะเห็นได้จากคาเฟ่ต่างๆ ที่ออกแบบขุมประตูหน้าต่างโค้ง บวกกับการวางเฟอร์นิเจอร์ โฉงา ที่มีผนังโค้งโค้งแบบทรงพระจันทร์เสี้ยว ให้ความรู้สึกที่ไม่ตึงเครียด



6. สีแห่งปี

ในแต่ละปีจะมีงานวิจัยต่างๆ สรุปรูปเทรนด์สีเพื่อให้หลายๆ ธุรกิจออกผลิตภัณฑ์ทำการตลาดไปในทิศทางเดียวกัน ปีนี้ก็เช่นกัน ที่ได้มีการสรุปให้สีลาเวนเดอร์ หรือ Digital Lavender เป็นสีมาแรง



เพราะสีม่วงเป็นชุดสีที่ให้อารมณ์ 2 แบบ คือ ร่าเริง และสงบ การใช้สีนี้กับบ้านจะช่วยให้คุณผ่อนคลาย สร้างบรรยากาศที่ดีได้ในเวลาเดียวกัน

7. มุมทำงานที่มีประสิทธิภาพ

แม้หลายๆ บริษัทจะยกเลิก WFH ไปแล้ว ในขณะเดียวกันในอีกหลายบริษัทก็เล็งเห็นความสะดวก ประหยัดเวลา และพลังงาน จึงยังมี WFH ควบคู่ไปด้วย การสร้างบ้านในฝันหลายบ้านจึงจัดให้มีห้องทำงานที่เหมาะสม เพื่อตอบรับการทำงานแบบ WFH หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต ทั้งนี้อาจรวมถึงการท่ามมุนน่ารักรๆ สำหรับการเรียน Online ของเจ้าตัวย่อยด้วยเช่นกัน

ในยุคที่คนต้องพร้อมสำหรับการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา มีบทความหนึ่งในเจาะเทรนด์โลก 2023 โดย TCDC กล่าวไว้ว่า ความทันสมัยเรียกร้องให้ผู้บริโภคใช้เวลาของเราให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อให้มีเวลาพักผ่อนและการผ่อนคลายมากขึ้น คำเสียดสีที่น่ากลัวคือการเพิ่มประสิทธิภาพที่มากเกินไป (Over-optimization) เพื่อตอบสนองต่อความทันสมัย ทำให้ผู้บริโภคเสมือนอยู่บนวงล้อหมุนแอมสเตอร์แทนที่จะบรรลุสิ่งที่เรียกว่า ตำนานอันยิ่งใหญ่ (The great mythology) ของการมีเวลาว่างที่เพิ่มขึ้น

หากบ้านที่ผ่านการออกแบบโดยบริษัทรับสร้างบ้านที่เชี่ยวชาญ ย่อมถ่ายทอดงานออกแบบโดยยึดแนวความคิดการสร้างบ้านให้เป็นสถานที่พักผ่อน รักษาสมดุลของบ้านไม่วิ่งตามเทรนด์จนเหนื่อยและไม่ส่งแรงเฉยให้พลังงานในบ้านไม่กระดือหรือร้อนได้ และคุณจะสามารถแวะชมผลงานของบริษัทรับสร้างบ้านต่างๆ ได้ที่เว็บไซต์ของสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านหัวข้อ [แบบบ้านสวย](https://hba-th.org/แบบบ้านสวย) (<https://hba-th.org/แบบบ้านสวย>)



ทำอย่างไร

เมื่อคิดสร้างบ้านในเขตเทศบาล?

รับสร้างบ้าน และวัสดุ
FOCUS 2023

8-12 มีนาคม 2566
อิมพีค ๑๐๑๘.6 เมืองทองธานี



หากพูดถึงการสร้างบ้าน บางคนอาจนึกถึงแบบบ้าน การตกแต่ง ทำเล ขนาดที่ดิน เรื่องงบประมาณ การขอกู้ธนาคาร แต่ในความเป็นจริงเมื่อคิดจะสร้างบ้านยังมีเรื่องของการติดต่อราชการเพื่อขออนุญาตต่างๆ ก่อนจะลงมือสร้าง โดยเฉพาะการขออนุญาตก่อสร้างในแต่ละพื้นที่ เช่น บ้านในเขตเทศบาลต้องติดต่อฝ่ายโยธาประจำเทศบาลนั้นๆ ซึ่งมีลำดับขั้นตอนและเอกสารสำคัญต้องใช้ประกอบมากมาย หากทำการบ้านดี ศึกษาข้อมูลและเตรียมตัวไว้ตั้งแต่แรกเริ่ม ก็ไม่ถือเป็นเรื่องยาก

ทำไมต้องขออนุญาตก่อสร้างบ้านบนที่ดินตัวเอง?

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มาตรา 21 บัญญัติว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ

ตั้งนั้นบ้านหรืออาคาร ที่จะปลูกสร้างในเขตเทศบาล ต้องได้รับอนุญาตแบบแปลนจากเทศบาลเสียก่อน และจะสร้างเกินกว่าแบบที่ได้รับอนุญาตไม่ได้ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกในการจราจร เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยในอาคาร

ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างบ้านในเขตเทศบาล

1. เตรียมเอกสารขออนุญาตให้พร้อม

- 1) กรอกคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร-ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (ข.1)
- 2) เอกสารแสดงสิทธิของที่ดิน ส่วนใหญ่จะเป็นโฉนดที่ดินแสดงว่าจะสร้างในที่ดินใด ถ้าผู้ที่จะสร้างบ้านไม่ใช่เจ้าของที่ดินก็ต้องมีหลักฐานการยินยอมให้สร้างในที่ดินนั้น
- 3) แบบก่อสร้าง 5 ชุด ที่สถาปนิกและวิศวกรรับรอง มีรายละเอียดผังบริเวณรวม ชั้นต่างๆ แบบแสดงรูปด้านทุกด้าน รวมถึงรายละเอียดทั้งหมดของงานสถาปัตยกรรมและงานวิศวกรรม ซึ่งแบบที่ใช้ยื่นขออนุญาตมีรายละเอียด ดังนี้

- แบบสถาปัตยกรรม เป็นแบบที่แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการกำหนดรูปแบบของบ้าน รวมถึงวัสดุต่างๆ ที่จะใช้ในการก่อสร้างบ้าน
- แบบวิศวกรรมโครงสร้าง เป็นแบบแสดงโครงสร้างทั้งหมดของตัวบ้าน ทั้งคาน เสา และส่วนต่างๆ ที่เป็นงานโครงสร้าง
- แบบวิศวกรรมสุขาภิบาล เป็นแบบที่ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับงานท่อต่างๆ ทั้งท่อน้ำดี ท่อน้ำเสีย และบ่อบำบัด
- แบบวิศวกรรมไฟฟ้า เป็นแบบที่แสดงถึงงานระบบไฟฟ้าทั้งหมดที่ใช้ในบ้าน รวมถึงขนาดของไฟฟ้า และอุปกรณ์ติดตั้งไฟฟ้าที่ใช้ในบ้านด้วย
- แบบอื่นๆ เป็นแบบที่แสดงรายละเอียดอื่นๆ นอกเหนือจากแบบต่างๆ ข้างต้น เช่น แบบงานระบบ และแบบตกแต่งภายใน

- 5) รายการคำนวณ ของวิศวกรโครงสร้าง เป็นการแสดงว่าอาคารได้ผ่านการออกแบบโดยวิศวกรแล้ว เพื่อให้มั่นใจในเรื่องของความปลอดภัยสำหรับก่อสร้างและใช้งานได้
- 6) เอกสารแสดงการมอบอำนาจให้ดำเนินการแทนในเรื่องการขออนุญาตก่อสร้าง ในกรณีที่เจ้าของไม่ได้มาดำเนินการด้วยตัวเอง
- 7) หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบ สถาปนิก และวิศวกร พร้อมสำเนาใบอนุญาต
- 8) สำเนาบัตรประชาชน หรือทะเบียนบ้านเจ้าของอาคาร ในกรณีเป็นนิติบุคคลใช้หนังสือรับรองการจดทะเบียน

2. ยื่นขออนุญาตก่อสร้างบ้านเทศบาล

นำเอกสารทั้งหมดไปยื่นต่อฝ่ายโยธาในเขตเทศบาลซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายใน 45 วัน ต้องได้รับแจ้งว่าได้รับอนุญาตหรือไม่ ถ้าไม่อนุญาตจะต้องแก้ไขอะไรบ้าง เมื่อแก้ไขเรียบร้อยแล้ว จะมีค่าธรรมเนียมที่ต้องจ่ายตารางเมตรละไม่เกิน 4 บาท

3. สำนักงานเขตท้องถิ่นตรวจสอบแบบแปลน

โดยเฉพาะในเขตที่ประกาศใช้กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือกฎหมายผังเมืองบ้านหรืออาคาร สิ่งปลูกสร้างทุกประเภทจะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างบ้านก่อน และจะต้องก่อสร้างตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต

4. ได้รับเอกสารขออนุญาตก่อสร้างบ้าน

เมื่อได้เอกสารขออนุญาตก่อสร้างบ้านมาแล้ว ควรทำสำเนาทั้งเก็บไว้ที่ตัวเอง ให้สถาปนิก วิศวกร และผู้รับเหมา หรือบริษัทรับสร้างบ้านดำเนินการก่อสร้างต่อไป



ติดต่อบริษัทรับสร้างบ้าน

เพื่อดำเนินการสร้างบ้านตามแบบที่ได้ยื่นขออนุญาตกับทางเทศบาล โดยเมื่อเอกสารขออนุญาตผ่านแล้ว เจ้าของบ้านสามารถดำเนินการก่อสร้างได้เลย แต่ต้องสร้างตามแบบที่ได้ผ่านการอนุญาตจากทางเทศบาลมาแล้ว ห้ามต่อเติม คัดแปลงแบบเป็นอันขาด

ทั้งนี้การเลือกบริษัทรับสร้างบ้าน ไม่ว่าจะเป็น บริษัทรับสร้างบ้านชั้นเดียว ราคาถูก หรือบริษัทรับสร้างบ้าน Luxury ควรดูที่ผลงานที่ผ่านมาความเป็นมืออาชีพ และการรับประกันผลงาน เพื่อมั่นใจว่าจะได้บริษัทรับสร้างบ้าน ที่สร้างบ้านได้ถูกต้องตามแบบ ไม่ผิดกฎหมาย มีความมั่นคงแข็งแรงในระยะยาว และสร้างเสร็จตามกำหนด

หลังจากสร้างบ้านเสร็จแล้วยังมีเรื่องของการขอน้ำประปา ขอฟีฟ้า และขอบ้านเลขที่ อันเป็นส่วนประกอบสำคัญที่ทำให้บ้านสมบูรณ์ ซึ่งการดำเนินงานที่เหลือเหล่านี้ บริษัทรับสร้างบ้านมืออาชีพ จะเข้ามาช่วยจัดการดำเนินงานให้ ลดภาระและความยุ่งยากให้กับเจ้าของบ้านไปได้มาก ดังนั้นก่อนการสร้างบ้านควรพิจารณาคัดสรรบริษัทรับสร้างบ้านให้ดี เพื่อให้ได้บ้านสวยแบบไม่ยุ่งยากใจ 🏡



ที่จอดรถ อีกหนึ่งโครงสร้างใหญ่รองจากโครงสร้างบ้าน การจะสร้างบ้านพร้อมที่จอดรถ บริษัทรับสร้างบ้านต้องวางแผนออกแบบ
ทั้งตำแหน่ง ขนาด การรองรับน้ำหนัก ให้เหมาะสมตามหลักวิศวกรรมเพื่อความพร้อมในการใช้งาน วันนี้สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านมี
3 แนวทางการสร้างบ้านพร้อมที่จอดรถเพื่อให้มีระเบียบและไม่ขวางทางเข้าออกมาฝากกัน

1. ทำความเข้าใจกฎระเบียบข้อบังคับการสร้างตามกฎหมาย
ทำความเข้าใจกันก่อนว่าการสร้างบ้านนั้น มีกฎระเบียบข้อบังคับ
เรียกว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อความ
ปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมที่ดี เป็นส่วนตัวไม่เกิดการล่วงล้ำ
กรรมสิทธิ์ซึ่งกันและกัน โดยใจความหลักคือระยะร่นในการสร้างที่
จะเกี่ยวข้องกับการสร้างพื้นที่จอดรถ ดังนี้

1) การปลูกสร้างบ้านพักอาศัยบนที่ดินนั้น ตามกฎหมาย
กำหนดให้เปิดเป็นที่ว่างไว้ไม่น้อยกว่า 30 เปอร์เซ็นต์โดย 70
เปอร์เซ็นต์ใช้เพื่อการสร้างบ้านพักอาศัย(ที่ว่าง หมายถึง พื้นที่
อันปราศจากสิ่งปกคลุม ซึ่งอาจจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำบ่อ
พักน้ำเสีย ที่พักขยะมูลฝอย)

2) ทาวน์เฮาส์ต้องเว้นพื้นที่ว่างทางด้านหลังกว้างไม่น้อยกว่า 2
เมตร ด้านหน้า 3 เมตร และให้อาคารพาณิชย์เว้นพื้นที่ว่างทาง
ด้านหลังกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร จากแนวเขตที่ดิน



- 3) สำหรับระยะห่างชายคาและกันสาด ทั้งสองอย่างจะต้องห่างจากแนวเขตพื้นที่บ้านไม่น้อยกว่า 0.5 เมตร
- 4) ผนังอาคารที่ทับจะต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 0.5 เมตร ยกเว้นแต่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงแล้วเท่านั้น

ในรายละเอียดข้อบังคับตาม พ.ร.บ. อาจเป็นเรื่องที่มีรายละเอียดต้องอาศัยความมืออาชีพจากบริษัทรับสร้างบ้านในการออกแบบเพื่อไม่ให้ผิดข้อบังคับ แต่ในส่วนของผู้เจ้าของบ้านที่สามารถใส่รายละเอียดได้เองคือ ประเภทและลักษณะการสร้างของโรงจอดรถ ดังนี้

- 1) **โครงสร้างร่วมกับบ้าน** เป็นการออกแบบและก่อสร้างโดยใช้ฐานราก คาน เดียวกัน แต่มีการคำนวณบริเวณที่รับน้ำหนักเพิ่มเติม และเสริมพื้นที่บริเวณนั้นด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กหรือหินแกรนิต การสร้างโครงสร้างแบบนี้จะประหยัดเวลาในการก่อสร้างคร่าวเดียวกัน แต่มีข้อเสียที่ควรรู้คือเมื่อใช้งานไปเป็นเวลานานหากเกิดการทรุดตัวของพื้นอาจจะทำให้เกิดการตั้งรังกับโครงสร้างหลักได้ ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ที่มีมักจะถูกออกแบบคือพื้นที่ด้านหน้าข้างซ้ายหรือขวา ตามระยะร่นที่ พ.ร.บ. ได้กำหนด
- 2) **โครงสร้างแยก** เป็นการสร้างที่จอดรถ ที่อาจจะสร้างพร้อมกับบ้าน หรือ สร้างภายหลัง ในโครงสร้างแบบนี้มีข้อดีคือ หากมีการทรุดตัวจะไม่มีการตั้งรังก่อสร้างแต่ต้องคำนวณวัสดุก่อสร้าง งบประมาณใหม่ ลงเสาใหม่ การสร้างโรงจอดรถแยกเป็นโครงสร้างที่อิสระตามตำแหน่งนั้นๆ ซึ่งจะกำหนดขนาดใหญ่เล็กได้ตามจำนวนรถ แต่ควรคำนวณการรับน้ำหนักโดยวิศวกรหรือบริษัทรับสร้างบ้านที่เชี่ยวชาญ



2. คำนวณพื้นที่ลานจอดรถ

หลักการคำนวณ คือ รถ 1 คัน ควรเผื่อขนาด 2.40 x 5.00 เมตร และมีพื้นที่ด้านข้างสำหรับเปิดปิดอย่างน้อย 0.70 เมตร และด้านหน้า 0.40 เมตร ความสูงอย่างน้อย 2.50 เมตร หากมีการคำนวณจากจำนวนรถในเบื้องต้น ก็จะสามารถมองหาตำแหน่งก่อสร้างได้ง่าย ซึ่งแน่นอนว่าหากมีการสังสรรค์ในวันหยุดจำนวนรถยนต์ที่จะเข้าจอดในบริเวณบ้านอาจจะไม่เพียงพอ

ดังนั้น ควรระมัดระวังการจอดในที่สาธารณะ เพราะการจอดรถขวางทางเข้าออกนั้นยังถือเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 397 ระบุว่าผู้ใดกระทำการต่อผู้อื่นอันเป็นการรังแก ข่มเหง คุกคาม หรือกระทำการให้เดือดร้อนรำคาญ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือการกระทำความผิดนั้นเป็นการกระทำต่อหน้าที่สาธารณะ หรือต่อหน้าธารกำนัลต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท ด้วย

3. รัชนาคมาตรฐานทางลาด

นอกจากตำแหน่งโรงรถที่ควรก่อสร้างตามระยะร่นแล้ว ควรมีทางลาดที่ได้มาตรฐานด้วย เพราะหากเกิดเหตุฉุกเฉินที่ต้องการการเข้า-ออก ที่รวดเร็ว ทางลาดที่ได้มาตรฐานจะไม่สร้างปัญหาอุบัติเหตุซ้ำซ้อน

มาตรฐานทางลาดที่เหมาะสมคือ ควรมีสัดส่วนความชันทางลาดไม่เกิน 1:8 เช่น หากมีความสูงของพื้นต่างจากถนน 30 เซนติเมตร ต้องมีความยาวของทางลาดอยู่ที่ 2.40 เมตร หรือหากเป็นรถยกสูงสามารถลดหย่อนระยะลงมาที่อัตราส่วน 1:7 ได้ ทั้งนี้ทางลาดที่เหมาะสมจะเป็นการระบายน้ำไม่ให้ท่วมขังภายในโรงรถได้ด้วย

แนวทางการสร้างบ้านพร้อมที่จอดรถ จะออกมาได้ตามสไตล์บ้านในฝันมากน้อยแค่ไหน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยต่าง ๆ ทั้งพื้นที่ ระยะร่น จำนวนรถ หรือลักษณะโครงสร้างร่วมหรือแยก ดังนั้นหากเจ้าของบ้านมีข้อมูลที่ HBA นำมาฝากในเบื้องต้น หวังว่าจะสามารถมองเห็นภาพบ้านและถ่ายทอดสิ่งที่ต้องการให้บริษัทรับสร้างบ้านได้ง่ายขึ้น ทั้งนี้เพื่อความเป็นระเบียบไม่ขวางทาง ล้วงล้ำกรรมสิทธิ์พื้นที่สาธารณะค่ะ 🏡

16 แบบบ้านดีไซน์ใหม่

Update ปี 2023 รongรับการอยู่อาศัยหลากหลายสไตล์ ชุดที่ 1



แบบบ้าน ABSOLUTE 11



แบบบ้าน G-219



แบบบ้าน P-201



แบบบ้าน ETERNAL



แบบบ้าน Neo Classic 02



แบบบ้าน NH 912 URANUS



แบบบ้าน Beyond 803



แบบบ้าน NE-23108



แบบบ้าน AT808



แบบบ้าน LAKE HOUSE



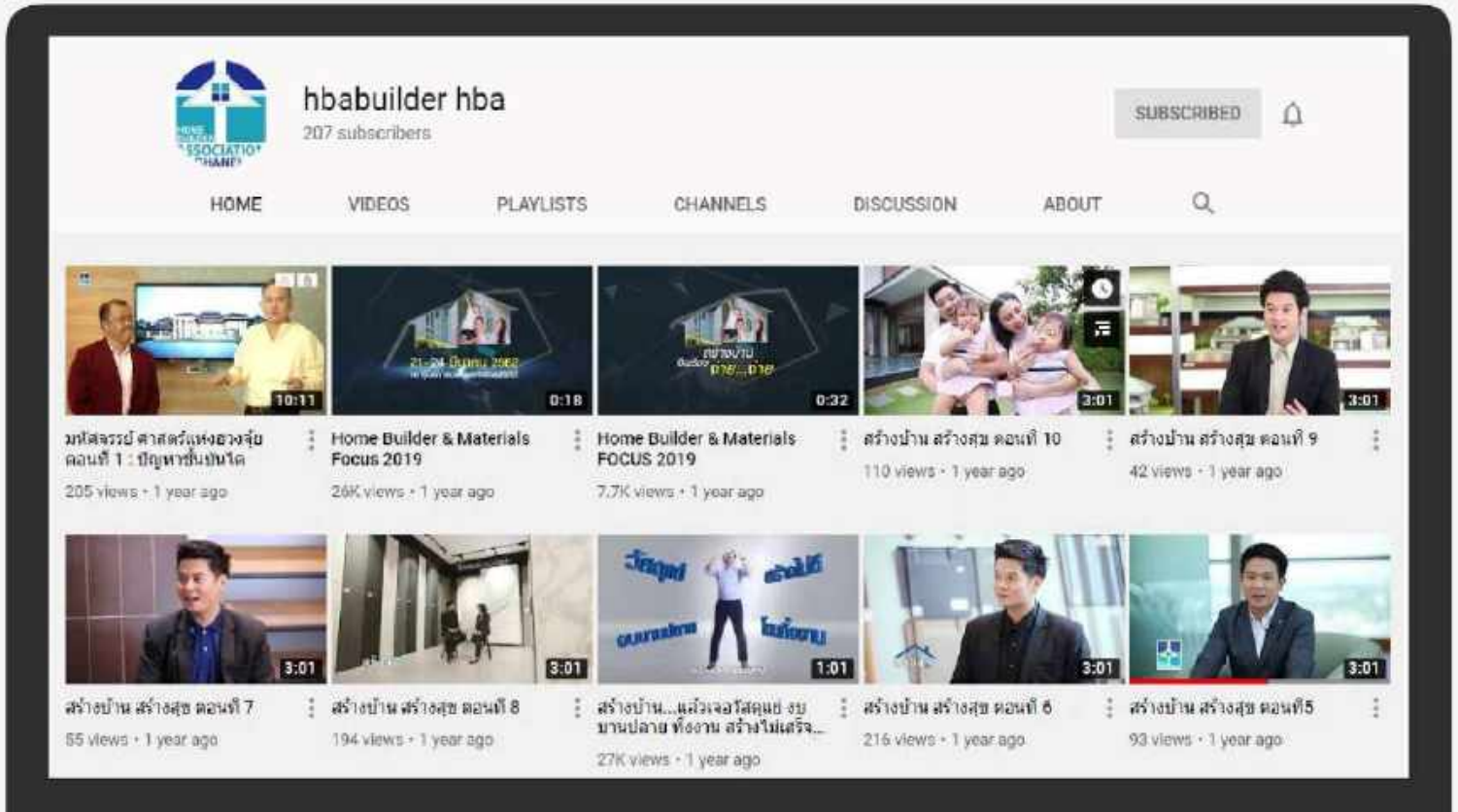
สแกน QR Code

เพื่อดูข้อมูล

แบบบ้านเพิ่มเติม



HBA Channel



Youtube : www.youtube.com/homebuilderclub



สแกน QR code
เพื่อดูคลิปต่างๆ ของ
สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน

E-Magazine
เพื่อการสร้างบ้านกับมืออาชีพ
จัดทำโดย



สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
www.hba-th.org

Facebook : www.facebook.com/homebuilderclub

Youtube : www.youtube.com/homebuilderclub

โทร : 0-2570-0153, 0-2940-2744