



HBA

MAGAZINE

OCTOBER 2022 | ISSUE 32



Home affects the amount of happiness

บ้าน มีผลกับปริมาณความสุข

- วางแผนสร้างบ้านรับมือภัยพิบัติอย่างไร เพื่ออยู่อาศัยได้อย่างสะดวกสบาย?
- 5 วิธีดูแลบ้าน เพื่อลดและป้องกันเชื้อโรคภายในบ้าน
- กฎหมายต่อเติมบ้านที่คุณต้องรู้ ป้องกันความเสียหายและผิดกฎหมายในอนาคต
- ทริคเลือกวัสดุสร้างชั้นลอยให้สวยงามและแข็งแรงทนทาน
- สรุปกฎหมายผังเมืองที่ควรรู้ เพื่อสร้างบ้านอยู่อาศัยอย่างถูกต้อง
- ข้อควรระวังในการตัดสินใจกู้เงินสร้างบ้าน

สนับสนุนโดย
กลุ่มบริษัท ฑู มิวต์
บริษัท โพรฟิพัฒนา จำกัด
บริษัท ชีคอน จำกัด



วางแผนสร้างบ้านรับวัยเกษียณ เพื่ออยู่อาศัยได้อย่างสะดวกสบาย

ต้องยอมรับว่าสังคมสมัยนี้เป็น สังคมสูงวัย คือ สังคมที่มีสัดส่วนของผู้สูงอายุหรือประชากรที่มีอายุ 60 ปี ขึ้นไป ได้เพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ขณะที่สัดส่วนของอัตราการเกิด และจำนวนประชากรในวัยทำงานลดน้อยลง ดังนั้นธุรกิจเพื่อวัยเกษียณจึงเจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงธุรกิจรับสร้างบ้านสำหรับวัยเกษียณก็ได้รับความนิยมมากขึ้นเช่นกัน ดังนั้นบ้านสำหรับวัยเกษียณต้องเป็นอย่างไร เรามาติดตามไปพร้อมๆ กัน เพื่อให้วางแผนสร้างบ้านรับวัยเกษียณได้อย่างสมบูรณ์แบบ

วางแผนสร้างบ้านรับวัยเกษียณอย่างไร เพื่ออยู่อาศัยได้อย่างสะดวกสบาย?

1. ทำเลที่ตั้งของบ้านวัยเกษียณ

ทำเลที่ดีไม่ควรไกลเมืองมากเกินไป เพราะการห่างไกลเมืองก็ห่างไกลความสะดวกสบายไปด้วย เมื่อจำเป็นต้องจับจ่ายใช้สอย หรือมีธุระจำเป็น โดยเฉพาะวัยเกษียณไม่ควรห่างโรงพยาบาล เพราะเป็นวัยที่ต้องเข้าโรงพยาบาลหรือหมอนัดตรวจอาการบ่อยๆ การหาที่อยู่ห่างเมืองไม่เกิน 30 กิโลเมตร จึงเป็นตัวเลือกที่ลงตัวกว่า แต่หากต้องการเลือกสร้างบ้านอยู่อาศัยในชนบทไกลเมือง ควรเป็นกรณีที่มีที่ดินเดิมอยู่แล้ว หรืออยู่ท่ามกลางญาติที่จะคอยดูแลได้

2. มีทางลาดเตรียมไว้ดีกว่า

ทางลาดมีเอาไว้รองรับวีลแชร์ ซึ่งอาจจะไม่ได้จำเป็นสำหรับทุกบ้าน แต่หากจะวางแผนสร้างบ้านใหม่ก็ควรมีการออกแบบบ้านที่มีทางลาด เพราะอนาคตเป็นสิ่งที่ไม่แน่นอน เผื่อว่าวันใดวันหนึ่งจำเป็นต้องใช้ขึ้นมา ก็ดีกว่าการมาเพิ่มเติมในภายหลัง ที่มักจะทำได้ยุ่งยากกว่า

ทางลาดนอกจากจะมีประโยชน์สำหรับวีลแชร์แล้ว ยังใช้สำหรับขนของเข้าบ้านหรือลากกระเป๋าเดินทางได้อย่างสะดวก รวมถึงการเดินขึ้น-ลงบนทางลาด ก็เหมาะกับผู้สูงอายุที่มักมีปัญหาเรื่องข้อเข่ามากกว่าบันไดอีกด้วย

3. ออกแบบประตูให้กว้างและใช้ประตูบานเลื่อนแทนบานผลัก

การสร้างบ้านวัยเกษียณควรให้ความสำคัญกับประตู โดยเปลี่ยนจากบานผลักเป็นบานเลื่อน เพราะใช้แรงเปิดน้อยกว่า อีกทั้งรองรับการใช้วีลแชร์ในอนาคตได้อย่างสะดวกและปลอดภัยอีกด้วย ดังนั้นห้องนอน หรือห้องใดๆ ที่ผู้สูงอายุใช้บ่อย จึงเหมาะกับการใช้ประตูบานเลื่อน ขนาดของประตูควรกว้างไม่น้อยกว่า 115 ซม. และควรเลือกแบบติดตั้งรางเลื่อนชนิดแขวนด้านบน จะช่วยป้องกันการสะดุดล้ม และวีลแชร์สามารถผ่านได้อย่างสะดวก

4. พื้นลดแรงกระแทก และพื้นกันลื่น

เมื่อแก่ตัวลง การเดินเหินของวัยเกษียณอาจทำได้ไม่ดีเท่าที่ควร การหกล้มในผู้สูงอายุเป็นเรื่องที่อันตรายมาก ดังนั้นการวางแผนสร้างบ้านสำหรับวัยเกษียณต้องคำนึงถึงพื้นเป็นพิเศษ

โดยพื้นห้องที่ใช้บ่อย เช่น ห้องนอน ห้องนั่งเล่น ควรหลีกเลี่ยงกระเบื้องหรือแกรนิตโตที่มีความมันลื่น แล้วใช้วัสดุปูพื้นผิวสัมผัสนุ่มนวล หรือพื้นลามิเนตแบบกันกระแทกแทน ส่วนห้องน้ำก็เปลี่ยนไปใช้พื้นกันลื่น รวมไปถึงการเพิ่มราวจับสำหรับช่วยพยุงตัวก็จะช่วยเพิ่มความปลอดภัยในบ้านให้ผู้สูงอายุได้ดี

5. ออกแบบห้องน้ำรองรับการใช้งานของวัยเกษียณ

ห้องน้ำเป็นห้องที่เสี่ยงกับการเกิดอุบัติเหตุได้ง่าย แต่ก็เป็นห้องที่ต้องใช้บ่อยอย่างเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นควรออกแบบให้ใช้งานได้สะดวก มีความปลอดภัยสูง เริ่มตั้งแต่ขนาดพื้นที่ควรกว้างมากพอที่จะรองรับการหมุนตัวของรถเข็น หรือมีคนพาผู้สูงอายุเข้าห้องน้ำ

โดยควรมีพื้นที่ว่างประมาณ 1.5 เมตร พร้อมติดตั้งอุปกรณ์เสริมต่างๆ เช่น ราวจับ ราวยึด เก้าอี้อาบน้ำ ทางเข้าควรเลือกใช้ประตูบานเลื่อน เลี่ยงการทำธรณีประตูหรือการทำพื้นต่างระดับทั้งภายนอกและภายในห้อง

6. ห้องนอนโปร่งกว้าง มีหน้าต่าง 2 ด้านขึ้นไป

ในวัยทำงาน ห้องนอนอาจจะใช้น้อย แต่สำหรับวัยเกษียณ ห้องนอนอาจเป็นห้องหลักที่ต้องอยู่อาศัยตลอด 24 ชั่วโมง การออกแบบห้องนอนที่มีความโปร่งสบาย มีขนาดความกว้างอย่างพอเหมาะ จึงเป็นสิ่งสำคัญต่อการอยู่อาศัยในระยะยาว

โดยห้องนอนสำหรับวัยเกษียณควรมีอากาศถ่ายเทสะดวก มีหน้าต่าง 2 ด้านขึ้นไป ภายนอกห้องควรมีทัศนียภาพที่รื่นรมย์ เช่น มองเห็นต้นไม้ น้ำตก บ่อปลา นอกจากนี้ข้างเตียงทั้ง 2 ด้านควรออกแบบให้มีพื้นที่ว่างประมาณ 1 เมตร เพื่อกรณีจำเป็นต้องมีผู้ช่วยดูแลจะสามารถช่วยเหลือได้ง่าย

7. กล้องวงจรปิด สัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉิน เป็นสิ่งจำเป็น

กล้องวงจรปิดจำเป็นมากสำหรับบ้านวัยเกษียณ เพราะนอกจากการรักษาความปลอดภัย ใช้สอดส่องคนแปลกหน้าแล้ว ยังเอาไว้คอยสอดส่องดูแลช่วยเหลือผู้สูงอายุ ในเวลาที่อยู่คนเดียวอีกด้วย

นอกจากนี้คุณยังสามารถติดตั้งเครื่องตรวจจับการล้ม พร้อมสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉิน ซึ่งจะสามารถแจ้งให้คุณทราบว่าเกิดเหตุขึ้นกับผู้สูงอายุในบ้าน ซึ่งจะสามารถแจ้งได้ทั้งกรณีกับผู้สูงอายุหกล้มแล้วยังมีสติซึ่งสามารถกดปุ่มแจ้งเหตุได้เอง แต่หากผู้สูงอายุหกล้มแล้วหมดสติกดปุ่มเองไม่ได้ หรือไม่สามารถลุกขึ้นได้ เครื่องก็จะเริ่มตรวจจับและแจ้งเหตุโดยทันที

บ้านสำหรับวัยเกษียณมีแนวคิดการออกแบบแตกต่างจากบ้านแบบปกติ ดังนั้นหากมีแผนจะสร้างบ้านสำหรับรองรับวัยเกษียณ จึงควรพูดคุยกับบริษัทรับสร้างบ้าน ตั้งแต่ต้น เพื่อให้ออกแบบส่วนต่างๆ ของบ้าน รองรับการใช้งานปรับเปลี่ยนมาเป็นบ้านสำหรับคนสูงวัยให้อาศัยอยู่อย่างสะดวกสบาย และปลอดภัย ให้อายุยืนยาวได้เป็นวัยที่ได้ใช้ชีวิตอย่างมีความสุขร่วมกับสมาชิกภายในครอบครัว

Built To Build GROUP
รับสร้างบ้านคุณภาพ
SERVICE @ YOUR HOME
02-721-3999

HBA BAWKOK
สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
Built To Build
บริการรับสร้างบ้าน
คลิก

NEW design
TOMU
1400 ตร.ม. 4 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ

NEW design
บ้านออร์แกนิก
511 ตร.ม. 6 ห้องนอน 8 ห้องน้ำ
บ้านทะเล
234 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ



5 วิธีดูแลบ้าน

เพื่อลดและป้องกันเชื้อโรคภายในบ้าน

แม้เราจะสามารถปรับตัวมีความรู้ความเข้าใจเพื่อรับมือกับเชื้อโรค เชื้อไวรัสมาบ้างแล้ว แต่ดูเหมือนว่าเชื้อไวรัสต่างๆ ก็สามารถกลายพันธุ์ได้อยู่ตลอดเวลาเช่นกัน ฉะนั้นการเตรียมความพร้อมเพื่อลดและป้องกันไวรัสภายในบ้านยังเป็นเรื่องที่ต้องหมั่นทำอยู่เสมอ หรือแม้แต่การจะเริ่มต้นสร้างบ้าน หากต้องการบ้านที่สามารถอยู่อาศัยอย่างอุ่นใจ คุณอาจต้องมองหาฟังก์ชันเสริมที่ทำให้บ้านปลอดเชื้อโรคได้พร้อมแจ้งรายละเอียดความต้องการนี้แก่บริษัทรับสร้างบ้านที่ใช้บริการ ส่วนผู้ที่มีบ้านอยู่แล้ว วันนี้สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านได้นำข้อมูลดีๆ เกี่ยวกับการลดและป้องกันเชื้อโรคในบ้านมาฝากกัน

5 วิธีดูแลบ้าน เพื่อลดและป้องกันเชื้อไวรัสภายในบ้าน

บ้านเป็นสถานที่ที่มีสมาชิกอาศัยอยู่ร่วมกันเป็นประจำ รวมไปถึงซึ่งหลายช่วงวัย ขณะเดียวกันแต่ละคนก็มีกิจกรรมตามไลฟ์สไตล์ที่แตกต่าง แน่ใจว่าอาจมีการนำเชื้อโรคจากสถานที่ที่ไปหรือจากกิจกรรมที่ทำเป็นของฝากติดตัวกลับบ้านด้วย จึงอาจทำให้บ้านที่คุณรู้สึกปลอดภัยกลายเป็นสถานที่เสี่ยงทั้งสะสมและแพร่เชื้อโรสดังนั้นจึงควรมีแนวทางการดูแลและทำความสะอาดอย่างต่อเนื่อง

โดยแนวทางปฏิบัติด้านสาธารณสุขเพื่อป้องกันเชื้อโรค มีทั้งแนวทางปฏิบัติที่ตัวบุคคลและในพื้นที่บ้าน โดยในที่นี้เราจะพาไปโฟกัสในส่วนของการจัดการดูแลบ้าน ซึ่งมีวิธีการต่างๆ ดังนี้

1. หมั่นใส่ใจดูแลด้านความสะอาดของบ้าน

การดูแลความสะอาดของบ้านเพื่อป้องกันเชื้อโรค และลดโอกาสการเป็นจุดสะสมเชื้อโรค ให้เจ้าของบ้านประเมินว่าในอาณานิคมบ้านทั้งภายในและภายนอกนั้น มีจุดเสี่ยงหรืออุปกรณ์เครื่องมือ เครื่องใช้ เฟอร์นิเจอร์ ส่วนไหนบ้างที่มีการใช้งานร่วมกันหลายคน เช่น พื้นที่ส่วนกลาง โถง กำแพง ฝ้าเพดาน หลอดไฟ ประตู ตู้เย็น สวิตช์ไฟ รีโมท ราวบันได ห้องน้ำ อ่างล้างมือ

หากพื้นที่หรืออุปกรณ์ส่วนไหนมีการใช้งานร่วมกันหลายคนและค่อนข้างใช้บ่อย ควรกำหนดให้มีการทำความสะอาดเป็นระยะๆ อย่างต่อเนื่อง

2. จัดเตรียมอุปกรณ์ทำความสะอาดบ้านให้พร้อม

โดยอุปกรณ์ทำความสะอาดบ้านต้องพร้อมทั้งส่วนของตัวอุปกรณ์ทำความสะอาด น้ำยาทำความสะอาด และอุปกรณ์สวมใส่เพื่อป้องกันตนเอง ดังนี้

- 🏠 อุปกรณ์ทำความสะอาด เช่น ถังน้ำ ไม้ถูพื้น ผ้าเช็ดทำความสะอาด ถูขยะ ถังขยะมีฝาปิด
- 🏠 อุปกรณ์สำหรับสวมใส่เพื่อป้องกันตัว เช่น หน้ากาก ถุงมือยาง ผ้ากันเปื้อน รองเท้าบูต เสื้อผ้าสำหรับการใส่ทำความสะอาด
- 🏠 น้ำยาทำความสะอาด ซึ่งอาจมีคุณสมบัติฆ่าเชื้อร่วมกับตัว ขึ้นอยู่กับชนิดและความเข้มข้นของสารที่เลือกใช้ และควรตรวจสอบวันหมดอายุและวิธีใช้อย่างละเอียด
 - กรณีทำความสะอาดสิ่งของ อุปกรณ์ เครื่องใช้ ควรใช้แอลกอฮอล์ 70% หรือไฮโดรเจนเปอร์ออกไซด์ 0.5% ในการเช็ดเพื่อฆ่าเชื้อโรค
 - กรณีทำความสะอาดพื้นที่ขนาดใหญ่ เช่น พื้นห้อง ควรใช้ผลิตภัณฑ์ที่มีส่วนผสมไฮโปคลอไรท์ (น้ำยาซักผ้าขาว) 0.1% หรือไฮโดรเจนเปอร์ออกไซด์ 0.5%

3. ทำความสะอาดที่พักอาศัยสม่ำเสมอ

- 🏠 สวมใส่อุปกรณ์ป้องกันเมื่อต้องทำความสะอาด เช่น หน้ากากอนามัย หมวกคลุมผม ถุงมือยาง รองเท้าบูต ผ้ากันเปื้อน เพื่อป้องกันเชื้อโรคที่ไม่รู้ว่าแฝงตัวติดอยู่ในส่วนไหนของบ้าน
- 🏠 ทำความสะอาดบ้านทุกๆ มุม รวมถึงอุปกรณ์เครื่องใช้ โดยเน้นจุดเสี่ยง จุดที่มีการสัมผัส หรือใช้งานร่วมกันบ่อยๆ และระหว่างทำความสะอาด ควรเปิดประตู หน้าต่าง ให้อากาศถ่ายเทด้วย
- 🏠 ทำความสะอาดห้องน้ำ ด้วยน้ำยาล้างห้องน้ำสม่ำเสมอ เสริมการฆ่าเชื้อโรคด้วยน้ำยาฟอกขาวทิ้งไว้อย่างน้อย 10 นาที และเช็ดเน้นส่วนต่างๆ ของโถส้วม ที่แขวนกระดาษชำระ อ่างล้างมือ ก๊อกน้ำ ที่วางสบู่ ราวจับ ลูกบิดหรือกลอนประตู

4. ถ่ายเทอากาศภายในบ้านให้สะอาดสดชื่น

- 🏠 หมั่นเปิดประตู หน้าต่าง เป็นระยะ เพื่อให้มีอากาศถ่ายเทไหลเวียนภายในบ้าน และรับแสงแดดอย่างทั่วถึงเพื่อฆ่าเชื้อโรคและลดความชื้น
- 🏠 หากใช้เครื่องปรับอากาศ ควรเปิดประตู หน้าต่าง ระบายอากาศอย่างน้อยวันละ 2 ครั้ง และหมั่นดูแลทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศเพื่อช่วยลดการสะสมเชื้อโรค

5. จัดการขยะและแหล่งสะสมเชื้อโรค

- 🏠 ขยะมูลฝอยทั่วไป ควรรวบรวมใส่ถุงและปิดให้มิดชิด แล้วทิ้งลงถังขยะที่มีฝาปิด
- 🏠 ขยะที่เสียดหรือขยะติดเชื้อมาควรทิ้งใส่ถุงขยะแล้วใส่น้ำยาฟอกขาวหรือน้ำยาฆ่าเชื้อ 2 ฝา ก่อนปิดปากถุงให้สนิท โดยทิ้งไว้ในถุงสีแดง หากไม่มีถุงสีแดงให้เขียนที่ถุงว่าขยะติดเชื้อ และตรวจสอบไม่ให้ถุงรั่วหรือขาดก่อนทิ้ง
- 🏠 บรรจุภัณฑ์ที่ใส่พวกน้ำยาทำความสะอาด ควรคัดแยกออกจากขยะทั่วไป และทิ้งในถังขยะอันตราย
- 🏠 ตรวจสอบบริเวณบ้านทั้งภายในและภายนอกว่ามีจุดอับ หรือพื้นที่ที่เสี่ยงที่จะก่อเชื้อโรคได้ เช่น เชื้อราที่ฝ้าหลังคา หรือมุมอับชื้น โชนล้างจานหรือพื้นที่ซักล้าง

แม้จะรู้วิธีการป้องกันเชื้อโรคต่างๆ จากข่าวสารหรืองานวิจัยทางวิชาการ แต่ก็ยังมีการติดเชื้อโรคซ้ำเรื่อยๆ เพราะการเดินทาง การทำงาน การพบปะลูกค้า เป็นเรื่องที่ไม่ได้ ดังนั้นการเตรียมสถานที่อยู่อาศัยให้สะอาดปลอดเชื้อโรค จึงเป็นหนทางเดียวที่เราอาจควบคุมได้ ถึงจะไม่ 100% แต่ก็ดีกว่าปล่อยให้บ้านกลายเป็นแหล่งสะสมเชื้อโรค ที่อาจทำลายสุขภาพผู้อยู่อาศัย และทำให้สภาพบ้านนั้นเสื่อมโทรมก่อนเวลาอันควร 🏠





สำหรับเจ้าของบ้านที่มีความคิดจะต่อเติม เสริมแต่งบ้าน เช่น ครวไถยยื่นออกมานอกบ้าน โรงจอดรถ ห้องสำหรับผู้สูงวัย หรือห้องเก็บของ ถึงแม้จะทำในพื้นที่บ้านตัวเอง แต่รู้หรือไม่ว่าการต่อเติมใดๆ ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายการต่อเติม เพื่อป้องกันความเสียหายและการผิดกฎหมายในอนาคต

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมบ้านโดยตรงคือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 21 และ 39 ทวิ ซึ่งสรุปเอาไว้ให้เข้าใจง่าย คือ การจะตัดแปลง ต่อเติมอาคาร ต้องแจ้งและต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานท้องถิ่นก่อนเสมอ ตามมาตรา 21 พร้อมทั้งยื่นแบบแปลน รวมถึงชื่อสถาปนิกและวิศวกรที่ควบคุมงาน ให้เจ้าพนักงานทราบ

รายละเอียดการต่อเติมบ้านตามกฎหมายที่คุณต้องรู้

1. ห้ามต่อเติมอาคารเพิ่มพื้นที่ดิน ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 30% กฎหมายไม่อนุญาตให้ต่อเติมที่พักอาศัยจนเต็มทั้งพื้นที่ของที่ดิน โดยต้องที่เว้นว่าง ระหว่างตัวบ้านกับเขตที่ดินของตัวเองอย่างน้อย 30% ของพื้นที่ เพื่อป้องกันเหตุไม่คาดคิด เช่น เหตุเพลิงไหม้

เพราะเมื่อเกิดเหตุดังกล่าว ถ้าบ้านติดกันไม่มีช่องว่างจะเกิดการลามไฟได้ง่าย พนักงานดับเพลิงไม่สามารถเข้าไปดับเพลิงได้ ถ้าไม่มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร การระบายอากาศก็ไม่ดีทำให้บ้านอับชื้น

- ☑ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของที่ดิน
- ☑ ที่ว่างโดยรอบอาคาร ถ้าอาคารสูงน้อยกว่า 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบ 1.00 เมตร ถ้าอาคารสูงตั้งแต่ 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบ 2.00 เมตร

2. แนวอาคารและระยะร่นต่างๆ

- ☑ รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

- ❑ อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ผนังของอาคาร, ช่องเปิด (หน้าต่าง, ประตู, ช่องลม, ช่องแสง) หรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 3 เมตร
- ❑ อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ควรเว้นระยะห่างของผนัง, ช่องเปิด (หน้าต่าง, ช่องลม, ช่องแสง) ห่างจากแนวของเขตที่ดินข้างเคียงไม่น้อยกว่า 2 เมตร แต่ถ้าเป็นผนังที่บดต้องเว้นระยะห่างไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร

3. ต้องได้รับความยินยอมจากเพื่อนบ้านข้างเคียง

เพื่อนบ้านข้างเคียงคือ สังคมที่เราต้องอยู่ร่วมกันในระยะยาว ดังนั้นการต่อเติมที่อยู่อาศัยจึงควรบอกกล่าวเพื่อนบ้านให้รับรู้และขอความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเพื่อนบ้าน เพื่อป้องกันความขัดแย้งในการก่อสร้าง โดยเฉพาะหากเจ้าของบ้านต้องการต่อเติมบ้านชิดเขตที่ดินของเพื่อนบ้าน หากไม่ได้รับการยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ก็ไม่สามารถต่อเติมชิดเขตที่ดินได้ ต้องเว้นระยะห่างจากเขตที่ดินอย่างน้อย 0.50 เมตร และต้องเป็นผนังที่บดช่องเปิดเท่านั้น ไม่เช่นนั้นจะมีความผิดตามกฎหมาย



4. ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานในพื้นที่

การต่อเติมบ้านทั้งบ้านชั้นเดียว และบ้านหลายชั้น จะต้องมิใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก่อน หากมีการต่อเติมในขอบเขตดังต่อไปนี้

- 1) การต่อเติมบ้านที่มีพื้นที่ครอบคลุมเกิน 5 เมตรหรือตารางเมตร
- 2) การลด-เพิ่ม จำนวนเสา หรือคาน
- 3) การต่อเติมที่มีความเปลี่ยนแปลงของวัสดุ ขนาด ที่แตกต่างไปจากของเดิม
- 4) การต่อเติมที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของน้ำหนักบ้านที่เพิ่มมากขึ้นจากการคำนวณฐานรับน้ำหนัก

5. ต้องมีสถาปนิกและวิศวกรควบคุมการดำเนินการต่อเติม

เมื่อทำเรื่องขออนุญาตกับเจ้าพนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว สิ่งที่จะต้องทำเมื่อเราต้องการต่อเติมที่อยู่อาศัยนั้นก็คือแบบแปลนที่ได้รับการรับรองจากสถาปนิกและวิศวกรผู้ควบคุมการก่อสร้างอาคาร กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงวัสดุ ก็จำเป็นต้องให้วิศวกรคำนวณ เพื่อสรุปว่าการต่อเติมนั้นจะสามารถอนุญาตให้ต่อเติมได้หรือไม่ โดยจำเป็นต้องคำนึงถึงหลักความปลอดภัย

เมื่อทราบกฎหมายควบคุมการต่อเติมบ้านแล้ว เจ้าของบ้านที่มีแผนจะต่อเติมบ้านเพื่อให้สอดคล้องกับการอยู่อาศัยจึงควรวางแผนก่อนต่อเติมเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาที่ตามมา ซึ่งหากเจ้าของบ้านไม่ปฏิบัติตามแล้วมีผู้ร้องเรียน เจ้าของบ้านจะต้องโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน ปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ซึ่งหากเจ้าของบ้านเลือกใช้บริษัทรับสร้างบ้าน ที่ได้มาตรฐาน จะช่วยป้องกันปัญหาการต่อเติมที่ผิดกฎหมายได้ เนื่องจากมีสถาปนิกและวิศวกรควบคุมงาน อีกทั้งยังช่วยประสานงานติดต่อขออนุญาตในขั้นตอนต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเจ้าของบ้าน และทำให้การก่อสร้างต่อเติมเป็นไปอย่างราบรื่น หมดปัญหาหมดห่วงอย่างแน่นอน 🏡



SEACON[®]

ช็คอน...รับสร้างบ้าน
บริษัทรับสร้างบ้านรายแรกของไทย

f i t y t SEACON

1391
seacon.co.th



ทริคเลือกวัสดุสร้างชั้นลอย

ให้สวยงามและแข็งแรงทนทาน

ชั้นลอยเป็นอีกหนึ่งฟังก์ชันที่ทำให้บ้านของเรามีพื้นที่การใช้งานเพิ่มขึ้น ถือเป็นอาคารสร้างลูกเล่นให้กับบ้านได้อีกด้วย โดยมีจะออกแบบให้เป็นห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องทำงาน ชั้นวางหนังสือ หรือมุมสังสรรค์ต่างๆ หรือหากมีพื้นที่จำกัด ก็อาจจะจัดเป็นมุมห้องพระ และการใช้งานที่ต่างกัน รวมไปถึงสไตล์ของแบบบ้านที่ต่างกัน การเลือกวัสดุจึงต่างกันไปด้วย เพื่อให้เกิดความสวยงาม แข็งแรง ทนทาน เหมาะกับการใช้งานพื้นที่ ซึ่งจะมีเทคนิคการเลือกวัสดุเพื่อสร้างชั้นลอยนี้อย่างไรบ้าง สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน นำข้อมูลดีๆ มาฝากกัน

เรื่องควรรู้ก่อนออกแบบบ้านที่มีชั้นลอย

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย

ทริคเลือกวัสดุสร้างชั้นลอยให้สวยงามและแข็งแรงทนทาน

เมื่อวางแผนออกแบบบ้านในฝันให้มีชั้นลอย เรื่องแรกที่ต้องคำนึงก็คือเรื่องการรับน้ำหนัก ความแข็งแรงและทนต่อการใช้งาน โดย

คุณสมบัติมาตรฐานของชั้นลอยจะต้องรับน้ำหนักได้ไม่ต่ำกว่า 200 กิโลกรัม ซึ่งเป็นน้ำหนักที่รวมทุกอย่างไว้ เช่น ผู้ใช้งาน เฟอร์นิเจอร์ วัสดุปูพื้น เพดาน และหากเป็นพื้นที่ที่เนกประสงค์รองรับแขกจำนวนมากก็ยิ่งต้องเพิ่มความสำคัญมากกว่าเดิม ซึ่งการรองรับน้ำหนักจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีผู้เชี่ยวชาญ วิศวกร หรือบริษัทรับสร้างบ้านที่มีผู้เชี่ยวชาญการรับสร้างบ้านและออกแบบควบคุมดูแลอย่างปลอดภัย

ดังนั้น เพื่อรองรับการใช้งานที่จะเกิดขึ้น โครงสร้างจึงควรเลือกวัสดุที่เบา โดยโครงสร้างที่เหมาะสมคือ โครงสร้างคานและตงเหล็ก ปูทับด้วยวัสดุประเภทไม้อัดหรือไม้เทียม ทั้งนี้การเลือกวัสดุต่างๆ

ยังขึ้นอยู่กับประเภทของชั้นลอยอีกด้วย โดยการสร้างชั้นลอยมี 3 ประเภท ดังนี้

1. ชั้นลอยโครงเหล็ก

เป็นโครงสร้างที่ได้รับความนิยมอย่างมาก เพราะได้ชื่อว่าเป็นวัสดุที่แข็งแรง ทนทาน รับน้ำหนักได้มาก เหมาะสำหรับบ้านที่ต้องการพื้นที่ชั้นลอยเป็นพื้นที่อเนกประสงค์ขนาดใหญ่ รองรับการใช้งานของเจ้าบ้านและแขกผู้มาเยือน

การออกแบบชั้นลอยส่วนใหญ่จะแยกโครงสร้างของชั้นลอยกับตัวบ้าน เพื่อป้องกันการดิ่งรั้งน้ำหนักจากโครงสร้างหลัก มีเสาคู่เฉพาะเป็นของตัวเอง ซึ่งโครงสร้างเหล็กมีน้ำหนักมากกว่าโครงสร้างประเภทอื่นจึงควรกำหนดสเปกชนิดของเหล็กและการใช้งานให้ชัดเจน เพื่อให้ทางบริษัทรับสร้างบ้านคำนวณค่ารองรับน้ำหนักที่จะเกิดขึ้น รวมถึงต้องศึกษาการดูแล ทั้งความชื้น สนิม ป้องกันการผุพัง โดยชั้นลอยประเภทนี้เหมาะกับบ้านสไตล์ลอฟท์ ที่ชอบโชว์ความดิบของวัสดุต่างๆ

2. ชั้นลอยโครงไม้

ชั้นลอยโครงไม้มักพบเห็นได้บ่อยๆ จากแบบบ้านสไตล์มินิมอล ลักษณะเล็กๆ ให้บรรยากาศอบอุ่น เป็นการเพิ่มชั้นลอยเพื่อการใช้งานที่ไม่หนัก เช่น ชั้นวางหนังสือ หรือ ห้องทำงาน

แม้งานโครงไม้จะขึ้นชื่อเรื่องความแข็งแรง ทน สวยงาม แต่หากมองการใช้งานเป็นหลัก โครงไม้อาจจะยังไม่เหมาะกับแบบบ้านขนาดใหญ่ที่เน้นการใช้งานหนักๆ ทรिकการสร้างชั้นลอยไม้จึงอยู่ที่การเลือกใช้วัสดุ วัสดุไม้เทียมทดแทนจึงเป็นการเฉลี่ยน้ำหนักจากโครงสร้าง ยิ่งหากเป็นการต่อเติมภายหลัง จะเป็นการเพิ่มน้ำหนัก



ไปที่ผนังโครงสร้างหลักอาจส่งผลต่อความปลอดภัย ดังนั้นการออกแบบโดยสถาปนิกและผ่านการขออนุญาตก่อสร้างตั้งแต่เริ่มสร้างบ้านย่อมดีกว่าการต่อเติมภายหลัง

3. ชั้นลอยโครงสร้างปูน

โดยมากจะเป็นในลักษณะของอาคารใหญ่ ต้องแข็งแรงมาก สถาปนิกจะลงรายละเอียดวัสดุตั้งแต่ขออนุญาตเนื่องจากเป็นเรื่องโครงสร้างที่ต้องเชื่อมต่อกันกับโครงหลัก และเพื่อรองรับการใช้งานที่อาจจะเป็นเฟอร์นิเจอร์ชั้นใหญ่

ข้อดีของชั้นลอยปูนคือไม่พบปัญหาร้าวซึม แต่ก็อาจจะมีปัญหาตามมาหากไม่ผ่านการควบคุมการก่อสร้างและเลือกวัสดุ ขนาดเหล็กเสริม หรือความหนาของพื้นปูน การหาค่ารองรับน้ำหนักที่ไม่ได้มาตรฐาน เช่น คานย้อยแอน

นอกจากการเลือกโครงสร้างแล้ว ยังมีอีกหนึ่งทรिकที่ทำให้ชั้นลอยสามารถโชว์ความสวยงาม พร้อมให้ความรู้สึกปลอดภัยได้อย่างดีก็คือ ส่วนของผนัง หากเลือกก่อผนังที่ควรเลือกผนังที่ให้ความเบา แต่ยังคงความแข็งแรง หรือ เลือกเป็นกระจกใสเพื่อปล่อยโล่งโชว์พื้นที่ ปล่อยให้อากาศถ่ายเทสะดวก ก็เสริมให้บ้านดูโปร่งและมีเอกลักษณ์ได้

ทั้งนี้การเลือกใช้วัสดุใดๆ ก็ตาม จะปรับเปลี่ยนตามสไตล์ของบ้าน และการใช้งานพื้นที่ความสูงที่ต้องเป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคารกำหนด และถือเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย โดยตรงจึงควรมีผู้เชี่ยวชาญหรือบริษัทรับสร้างบ้านที่มีมาตรฐาน เพราะพื้นที่ชั้นลอยก็ถือเป็นอีกส่วนของบ้านที่หากมีการรื้อหรือทุบ ก็จะมีผลกับโครงสร้างบ้านโดยรวมได้ 🏠



ข้อควรระวัง!

ในการตัดสินใจกู้เงินสร้างบ้าน

ปัจจัยหลักที่จะตอบคำถามเรื่องขนาด ทำเล การตกแต่งได้นั้นก็คือ งบประมาณ เมื่อผ่านการเลือกบริษัทรับสร้างบ้าน และสรุปสเปคบ้าน การออกแบบบ้านเรียบร้อยแล้ว ขั้นตอนถัดไปหากเป็นบ้านที่สร้างด้วยงบประมาณส่วนตัวก็สามารถสรุประยะเวลา ลงเสาเข็มได้เลย แต่หากเป็นบ้านที่จะต้องผ่านการกู้จากสถาบันการเงินแล้ว ไม่เพียงแต่ข้อจำกัดที่จะต้องสร้างตามแบบให้อยู่ในงบประมาณ แต่ยังต้องคำนึงถึงข้อผูกมัดสัญญาต่างๆ ที่จะต้องถือยาวกว่า 20-30 ปี ดังนั้นจึงมีข้อควรระวังที่จะต้องคำนึงก่อนตัดสินใจกู้เงินเพื่อสร้างบ้าน

ข้อควรระวังในการตัดสินใจกู้เงินสร้างบ้าน

1. ระยะเวลาในการผ่อนชำระ

การทำสัญญาผ่อนชำระบ้านนั้น จะใช้เวลามากหรือน้อยขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุผู้กู้ การตีราคาประเมินแบบบ้าน หรือการชำระค่างวด ซึ่งการชำระค่างวดนี้สอดคล้องกับรายได้ของผู้กู้โดยตรง ยิ่งเหลือระยะเวลาสั้นก็ยิ่งต้องจ่ายดอกเบี้ยมาก

ดังนั้นจึงกลายเป็นข้อที่ควรระวังอย่างยิ่งก่อนตัดสินใจ โดยควรพิจารณาค่างวดแยกเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยให้ออก เพื่อคำนวณระยะและค่าใช้จ่ายที่สามารถจ่ายได้ ไม่ควรกระทบกับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและการออมเงินเพื่อเหตุฉุกเฉิน รวมถึงไม่ควรจ่ายค่างวด

เกิน 40% ของรายได้

2. สถาบันการเงิน

ปฏิเสธไม่ได้เลยว่า การถือสัญญาผู้สร้างบ้านยาวนานนั้น สถาบันการเงินเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจ เพราะนอกจากโปรโมชันดอกเบี้ยที่ดึงดูด หรือจำนวนเงินกู้ที่อาจจะได้ถึง 100% หรือน้อยกว่า 100% แล้ว ยังมีในเรื่องของการบริการอื่นๆ ร่วมด้วย เช่น ความสะดวกในการใช้บริการ ยิ่งปัจจุบันทุกอย่างสามารถทำได้แค่คลิกเดียว หากสถาบันการเงินไม่มีช่องทางที่หลากหลายเพื่อรองรับการชำระหนี้ ก็อาจจะถูกตัดตัวเลือกในการเป็นลูกค้าของสถาบันการเงินนั้นๆ ไป

นอกจากการชำระเงินที่ต้องสะดวกยังมีเรื่องของคำแนะนำในบริการ หรือการร้องเรียนปัญหา การติดตามทวงถาม ความตรงไปตรงมากับการดูแลบัญชี ซึ่งแม้จะเป็นลูกหนี้แต่ก็ถือเป็นลูกค้า ที่ก็ยังคาดหวังกับบริการที่รวดเร็ว โปร่งใส มีคำอธิบายการใช้งานบัญชีหรือแก้ปัญหาที่ชัดเจน เพราะบ่อยครั้งที่ผู้กู้หลายคนยอมยุ่งยากเรื่องเอกสารสำหรับการรีไฟแนนซ์ดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านพร้อมย้ายสถาบันการเงินไปพึ่งที่ใหม่เพราะปัญหาจากที่เดิมบริการไม่ดีเท่าที่ควร ดังนั้นหากไม่ยากปวดหัวเรื่องเอกสารในการยื่นที่ใหม่ ก็ควรมั่นใจและหาข้อมูลก่อนทำสัญญาอย่างละเอียดค่ะ

3. เงินส่วนต่าง

เมื่อพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ของสถาบันการเงินที่ตรงความต้องการแล้ว สิ่งที่เราควรระวังก่อนตัดสินใจกู้เงินสร้างบ้านคือ การอนุมัติเงินกู้

เป็นไปได้ว่าการพิจารณาตามเอกสารของผู้กู้ Statement แบบบ้านต่างๆ สถาบันการเงินอาจจะไม่อนุมัติวงเงินเต็ม 100% หรือกำหนดการแบ่งจ่ายเป็นงวดๆ ตามความคืบหน้าของบริษัทรับสร้างบ้าน หรืออาจมีการตรวจสอบเป็นระยะๆ เพื่อยืนยันว่าผู้กู้เงินนำมาสร้างบ้านจริงๆ ฉะนั้นอาจจะต้องมีเงินส่วนต่าง ที่ต้องหมุนระหว่างรอ หรือเงินส่วนต่างนอกวงเงินอนุมัติ เพื่อทำให้งานก่อสร้างไม่สะดุด ไม่กินเวลางานก่อสร้างให้ยืดเยื้อออกไป เพราะยิ่งกินเวลามากเท่าไร นั่นหมายถึงค่าแรง ค่าวัสดุ ก็มีมูลค่าเพิ่มไปด้วยเป็นเงาตามตัว

4. เอกสารเพื่อการกู้

เพื่อใ้ทางการเงินที่อนุมัติครอบคลุมวงเงินที่ต้องการขอกู้ การเตรียมความพร้อมเรื่องเอกสารต่างๆ ต้องวางแผนอย่างครบถ้วน โดยมีเอกสารที่เกี่ยวข้องและควรเตรียมพร้อมไว้ดังนี้

- สำเนาบัตรประชาชนผู้กู้ ผู้กู้ร่วม ใบเปลี่ยนชื่อ สกุล (ถ้ามี)
- สำเนาทะเบียนบ้าน
- สลิปเงินเดือน statement ย้อนหลัง 6 เดือน หรือมากกว่า หรือน้อยกว่า ซึ่งแล้วแต่สถาบันการเงิน
- หนังสือรับรองเงินเดือนจากที่ทำงาน
- เอกสารเกี่ยวกับการก่อสร้าง แบบบ้าน พิมพ์เขียว
- ใบขออนุญาตการก่อสร้าง สัญญาก่อสร้างกับบริษัทรับสร้างบ้าน
- หลักประกันโฉนดที่ดิน

5. ศึกษาสิทธิประโยชน์เพื่อการลดหย่อนภาษี และประกันต่างๆ

การสร้างบ้านไม่ได้มีแต่เรื่องเสียเงินเพียงอย่างเดียว เมื่อคิดจะกู้เงินสร้างบ้าน ยังอีกเรื่องที่เราควรทราบคือการทำประกันต่างๆ ที่สถาบันการเงินมักจะนำเสนอพ่วงกับวงเงินกู้ด้วย โดยรายละเอียดประกันส่วนใหญ่ที่ต้องพิจารณา เช่น

- เมื่อซื้อประกันจะได้รับดอกเบี้ยที่ถูกกว่าการไม่ซื้อประกันหรือไม่
- ให้ความคุ้มครองผู้กู้หลักหรือผู้กู้ร่วมด้วยหรือไม่
- เงื่อนไขในเรื่องวงเงินค่าธรรมเนียมและจำนวนปีที่คุ้มครองเป็นอย่างไร
- หากผู้กู้เสียชีวิต ประกันดังกล่าวจะรับผิดชอบหนี้ส่วนที่เหลือทั้งหมดเลยหรือไม่
- การซื้อประกันสามารถนำมาลดหย่อนกับดอกเบี้ยบ้านได้หรือไม่ (โดยดอกเบี้ยจากการกู้เงินสร้างบ้าน สามารถนำไปลดหย่อนภาษีได้สูงสุดถึง 100,000 บาท และหากมีผู้กู้ร่วมดอกเบี้ยจะถูกแบ่งนำไปลดหย่อนได้ คนละ 50,000 บาท)



เมื่อวางแผนที่จะมีบ้านในฝันแล้ว ถือเป็นการลงหลักปักฐานที่ต้องยอมรับทั้งสิ่งแวดล้อม การดูแลสภาพบ้าน การเป็นหนี้เงินกู้ ฉะนั้นหลากหลายเงื่อนไขที่ผูกกับเราเป็นเวลานานจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างถี่ถ้วน ในหลายๆ บ้าน อาจไม่ต้องทำเองให้ทุกขั้นตอนเพราะบริษัทรับสร้างบ้านทำหน้าที่ดูแลแทนแล้ว นี่จึงเป็นข้อมูลและเรื่องควรระมัดระวัง หรือพิจารณาอย่างละเอียดก่อนตัดสินใจกู้เงินสร้างบ้าน ที่สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านนำมาฝากเพื่อพิจารณากันก่อน 🏠



สรุปกฎหมายผังเมืองที่ควรรู้ เพื่อสร้างบ้านอยู่อาศัยอย่างถูกต้อง

ว่าด้วยเรื่องการสร้างบ้าน ส่วนประกอบหลักๆ ที่ทำให้เราเห็นภาพความเป็นบ้านชัดก็คือ ภาพโครงสร้าง ภาพงานก่อฉาบ และภาพงานก่อสร้างต่างๆ ซึ่งภาพก่อฉาบของแต่ละบ้านก็ช่วยให้เห็นถึงชนิดของอิฐต่างกันไป และชวนให้เกิดข้อสงสัยในการเลือกใช้อิฐของบริษัทรับสร้างบ้าน รวมถึงคุณสมบัติเป็นอย่างไร เพื่อการเลือกใช้งานให้ตรงตามความต้องการมากที่สุด

กฎหมายผังเมือง คืออะไร

กฎหมายผังเมือง คือ พระราชบัญญัติการผังเมือง มีขึ้นเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน จัดระเบียบเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของทุกคน ปัจจุบันประเทศไทยใช้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562 ฉบับล่าสุด โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีการกำหนดกรอบและแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการพัฒนาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

🏡 **ผังเมืองรวม** คือ แผนผัง นโยบายและโครงการ รวมถึงมาตรการควบคุมโดยทั่วไปในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เช่น ผังเมืองรวมเมือง ผังเมืองรวมชุมชน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมืองและชนบทในด้านต่าง ๆ

🏡 **ผังเมืองเฉพาะ** คือ แผนผัง นโยบายและโครงการที่ดำเนินการเพื่อการพัฒนาพื้นที่เฉพาะของเมืองหรือชุมชนที่สอดคล้องกับผังเมืองรวม



ผังเมืองกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งประเภทที่ดินเป็น 6 ประเภท

1. ที่ดินประเภทอยู่อาศัย

แบ่งเป็น 3 ประเภทย่อย โดยใช้สีแทนแต่ละประเภท 3 สี และรหัสพื้นที่ใช้เป็นตัว ย ซึ่งมีตั้งแต่ ย.1-ย.10

1.1 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท ย.1 ถึง ย.4 มีวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก ที่ดินประเภทนี้จะตั้งอยู่แถบชานเมือง จุดประสงค์เพื่อให้มีสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดี จึงมีการกำหนดรูปแบบอาคารที่อยู่อาศัยด้วย

- ย.1 เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณชานเมือง สร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยว
- ย.2 เพื่อรองรับการขยายตัวของอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง สร้างทาวเฮาส์ได้
- ย.3 เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง สามารถสร้างอาคารชุดขนาดเล็กและขนาดกลางได้
- ย.4 เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง ซึ่งอยู่ในเขตให้บริการของระบบขนส่งมวลชน สามารถสร้างอาคารชุดขนาดเล็กและขนาดกลางได้

1.2 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท ย.5-ย.7 จะพบที่ดินสีส้มนี้ได้ในพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน วัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของอยู่อาศัย

- ย.5 รองรับการพัฒนาขยายตัวในพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน
- ย.6 เพื่อรองรับการพัฒนาขยายตัวในพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรม และนิคมอุตสาหกรรม
- ย.7 เพื่อรองรับการพัฒนาขยายตัวของเขตเมืองชั้นใน ซึ่งอยู่ในเขตให้บริการระบบขนส่งมวลชน

1.3 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท ย.8 - ย.10 เป็นที่อยู่อาศัยความหนาแน่นสูงอยู่บริเวณเมืองชั้นใน มักเป็นที่อย่างกลางเมือง ย่านธุรกิจ ที่ดินมีมูลค่าสูง ที่ดินประเภทนี้จึงเพื่อรองรับการอยู่อาศัยในพื้นที่เมืองชั้นใน



สมาคมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
www.hba-th.org

ผังเมืองกรุงเทพฯ และปริมณฑล สีไหนใช้งานอย่างไร?

			
สีเหลือง ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ	สีส้ม ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีน้ำตาล ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นสูง	สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม
			
สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม	สีเขียว และสีเทาเขียวสีเขียว ที่ดินประเภทอนุรักษ์ เขตเกษตรกรรม	สีน้ำตาลอ่อน ที่ดินประเภทอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ และศิลปวัฒนธรรมไทย	สีน้ำเงิน ที่ดินประเภท สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

- ย.8 เพื่อส่งเสริมให้มีความสำคัญกับการรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ
- ย.9 เพื่อรองรับที่อยู่อาศัยในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน
- ย.10 เพื่อรองรับการอยู่อาศัยช่วงรอยต่อกับย่านพาณิชย์กรรมและอยู่ในเขตให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

2. ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (สีแดง)

กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท พ.1 - พ.5 ที่ดินประเภทนี้มีจุดประสงค์หลักเพื่อการพาณิชย์ กิจการการค้า การให้บริการ โดยแบ่งตามลักษณะของทำเลที่ตั้งเป็นหลัก

- พ.1 เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของชุมชน เพื่อกระจายกิจกรรมการค้าที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมือง
- พ.2 เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางชุมชนชานเมือง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าที่มีความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของประชาชนที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง
- พ.3 เพื่อใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของเมืองที่รองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจการค้าที่ให้บริการประชาชนโดยทั่วไป

- พ.4 เพื่อใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมรอง ส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าในบริเวณโดยรอบเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน
- พ.5 เพื่อใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมหลักส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้า และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

3. ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม (สีม่วง)

กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท อ.1 และ อ.2 ที่ดินประเภทนี้มีจุดประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นเขตการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมในการดำเนินกิจกรรมอุตสาหกรรม

- อ.1 สำหรับการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่มีมลพิษน้อย
- อ.2 สำหรับกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิต

4. ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)

กำหนดให้เป็นพื้นที่ ก.1 - ก.3 จุดประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คือ การสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและแหล่งเกษตรกรรม การส่งเสริมการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มและน้ำกร่อย รวมไปถึงการส่งเสริมเศรษฐกิจเกษตร

ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

- ก.1 พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในบริเวณที่มีข้อจำกัดด้านการระบายน้ำ และความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย
- ก.2 พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม
- ก.3 พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และการส่งเสริมการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มและน้ำกร่อยบริเวณชายฝั่ง

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

- ก.4 เพื่อเกษตรกรรมการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและการส่งเสริมเศรษฐกิจเกษตร
- ก.5 เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคม ส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

5. ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์และศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน)

กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท ศ.1 และ ศ.2 เช่น ย่านเมืองเก่า

จุดประสงค์อยู่ที่การอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมของชาติ

- ศ.1 เพื่อกิจกรรมการพาณิชย์และการท่องเที่ยว อันเป็นการส่งเสริมกิจกรรมด้านการท่องเที่ยว
- ศ.2 เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวและบริการในเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม

6. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท ส.

- เพื่อเป็นสถาบันราชการและดำเนินกิจการของรัฐที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์



นอกจากกฎหมายผังเมืองที่คนสร้างบ้านต้องรู้ และควรเลือกพื้นที่ทำเลสร้างบ้านให้ถูกต้องแล้ว ยังมีกฎหมายส่วนอื่นๆ เกี่ยวกับการสร้างบ้านที่เจ้าของบ้านควรรู้ เพื่อไม่ให้มีความผิดทางกฎหมาย ซึ่งการเลือกบริษัทรับสร้างบ้านที่ได้มาตรฐาน มีประสบการณ์การรับสร้างบ้านมายาวนาน จะช่วยให้คำปรึกษา คำแนะนำ เพื่อให้คุณได้บ้านสวยไม่ผิดกฎหมาย ปราศจากการตามรื้อ หรือฟ้องร้องกันในภายภาคหน้า 🇹🇹

10 แบบบ้านน่าอยู่

สร้างได้จริง งบไม่บานปลาย



แบบบ้าน AT-1004



แบบบ้าน W1911



แบบบ้าน Prime



แบบบ้าน MH-03



แบบบ้าน NEW HAMPSHIRE



แบบบ้าน RH-MD. 2169



แบบบ้าน M-046



แบบบ้าน MAJESTY



แบบบ้าน P207



แบบบ้าน C-010



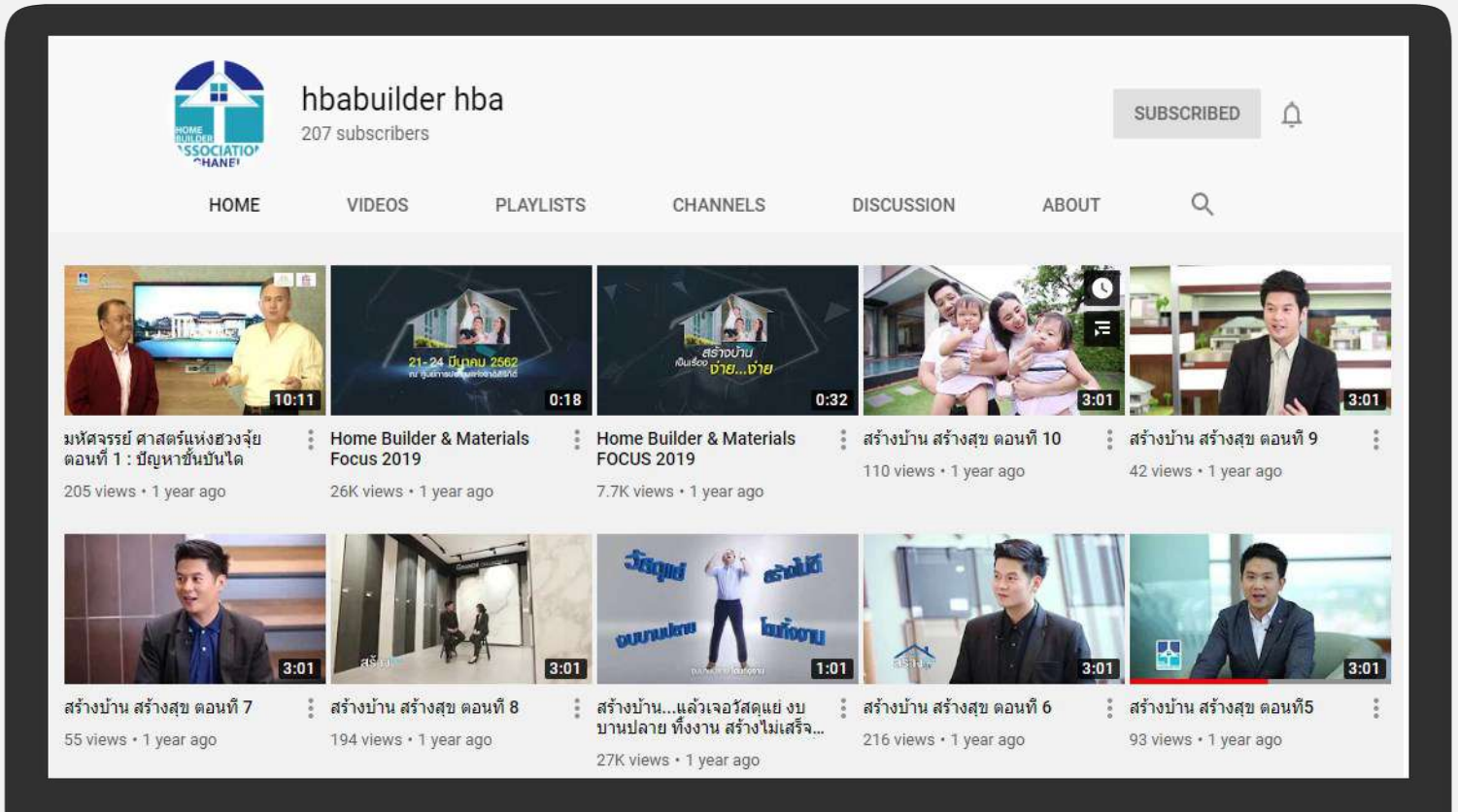
สแกน QR Code

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