



HBA

MAGAZINE

MAY 2022 | ISSUE 27



Home is the best safe zone

บ้าน...คือเซฟโซนที่ดีที่สุด

- แอปพลิเคชันออกแบบและตกแต่งบ้านง่ายๆ ตามสไตล์คุณ
- สร้างบ้านอย่างไรให้อยู่สบายไม่เป็นปัญหากับเพื่อนบ้าน?
- บ้านสไตล์โมเดิร์น สร้างอย่างไรให้อยู่สบายในอากาศเมืองไทย?
- ก่อนสร้างบ้านต้องรู้! ความแตกต่างของโฉนดที่ดินที่ถือครอง
- 10 เทคนิคตกแต่งสวนให้สวยงามเข้ากับบ้าน

สนับสนุนโดย
บริษัท ดับบลิว เอ้าส์ จำกัด
บริษัท มีนบุรีรับสร้างบ้าน คุณภาพ จำกัด
บริษัท เพอร์เฟค เฮาส์ แอนด์ ดีไซน์ จำกัด



แอปพลิเคชันออกแบบและตกแต่งบ้าน

ง่ายๆ ตามสไตล์คุณ

มาถึงอีกหนึ่งเครื่องมือที่คนอยากมีบ้านต้องโหลดเก็บไว้ เพราะเป็นตัวช่วยที่ถือได้ว่านอกจากจะทำให้คุณประหยัดค่าออกแบบแล้ว ยังทำให้ทีมงานบริษัทรับสร้างบ้านสามารถมองเห็นภาพความต้องการของคุณ อย่างเข้าใจถูกต้องตรงกัน ไม่ผิดเพี้ยนจากภาพบ้านในฝันอีกด้วย เครื่องมือที่ว่านั้นก็คือแอปพลิเคชันออกแบบและตกแต่งบ้าน โดยปัจจุบันมีหลายแอปที่ให้บริการ และมีรายละเอียดเงื่อนไขแตกต่างกันออกไป ซึ่งวันนี้ HBA จะนำตัวอย่างแอปพลิเคชันออกแบบและตกแต่งบ้านที่ได้รับความนิยมมาแบ่งปัน

แอปพลิเคชันออกแบบและตกแต่งบ้านง่ายๆ ตามสไตล์คุณ

1. Planner 5D

แอปพลิเคชันออกแบบและตกแต่งบ้านที่ใช้งานง่ายมาก แม้คนที่ไม่มีความรู้พื้นฐานงานออกแบบเลยก็สามารถเข้าใช้ได้ แอปพลิเคชันนี้สามารถแสดงผลได้ทั้ง 2D และ 3D (เป็นที่มาของชื่อแอป 5D)

ภายในแอปพลิเคชันมีฟังก์ชันทั้งวัสดุ และเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ให้ได้จำลองวางของตกแต่งตามมุมต่างๆ ที่สำคัญสามารถใช้งานได้จริง และยัง Export งาน เพื่อส่งผลิตเฟอร์นิเจอร์ หรือสั่งโต๊ะตู้ Build in โดยช่างที่รับผลิตสามารถมองเห็นเป็นภาพเดียวกันได้

- * ดาวนโหลดเวอร์ชัน iOS ราคา : ฟรี
- * ดาวนโหลดเวอร์ชัน Android ราคา : ฟรี

อาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มในบางเครื่องมือ หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์

2. Home Design 3D

Home Design 3D แอปที่บ่งบอกความเป็นแอปพลิเคชันงานออกแบบบ้านแบบตรงตัวสุด ๆ ไม่ว่าจะเป็นคนอยากมีบ้าน หรือคนที่กำลังอยากรีโนเวทบ้านใช้กันเป็นส่วนใหญ่ เพราะการได้ออกแบบเบื้องต้น จะสามารถทำให้บริษัทรับสร้างบ้านสามารถประเมินค่าใช้จ่ายได้คร่าวๆ

นอกจากนี้การออกแบบโดยใช้แอปพลิเคชันเข้ามาช่วยยังสามารถมองเห็นทั้งภาพรวม ด้านใน ด้านนอก เรียกได้ว่าแปลงโฉมตัวเอง

จากสถาปนิกเป็นสถาปนิกอวยยศให้ตัวเองภายในคลิกเดียวได้เลย

- ❖ ดาวนโหลดเวอร์ชัน iOS ราคา : 179 บาท
- ❖ ดาวนโหลดเวอร์ชัน Android ราคา : ฟรี (สามารถอัปเดตแอปได้ เริ่มต้น 49 บาท)

3. Floor Plan Creator

Floor Plan Creator อัปเดตความเป็นสถาปนิกไปอีกระดับได้ง่ายๆ แค่มีแอปพลิเคชันนี้ เพราะจุดเด่นคือเรื่องของความแม่นยำ ไม่ว่าจะเป็นระยะขอบเขต งานผนัง และพื้นที่แบบอัตโนมัติ รวมไปถึงสามารถออกแบบได้หลายชั้น หรือถ้าชอบแบบบ้านชั้นเดียวก็สบายและสะดวก ออกแบบเสร็จส่งให้บริษัทรับสร้างบ้านชั้นเดียวดำเนินการต่อได้ทันที

ความพิเศษอีกอย่างคือ งาน 3D ให้ผลแม่นยำ เข้าใจง่าย และอีกเหตุผลที่ทำให้แอปพลิเคชันนี้ถูกเลือกใช้งาน คือสามารถใช้งานร่วมกับปากกา เมาส์ และรองรับเครื่องวัดระยะเลเซอร์ด้วย

- ❖ ดาวนโหลดเวอร์ชัน Android เวอร์ชัน The basic plan มีราคาประมาณ 157 บาท
- ❖ เวอร์ชัน The Pro plan มีราคาประมาณ 314 บาท

4. IKEA Place

IKEA Place คือ แอปพลิเคชันของร้านดัง ที่ว่าด้วยเรื่องของอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน ที่ใส่ลูกเล่นจุดขายเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ด้วยการประกอบเอง ซึ่งแน่นอนว่าหากได้ไปที่หน้าร้าน IKEA ด้วยตัวเอง

ความสนุกในการออกแบบโดยใช้สินค้าในร้านนี้คือต้องมีขนาดแน่นอน แม่นยำ แต่ถ้าหากวัดขนาดพื้นที่จริงผิด ความสนุกก็กลายเป็นความพลาดของหลายบ้านได้เช่นกัน

นี่จึงเป็นแอปพลิเคชันที่จะช่วยลดความพลาดในการซื้อสินค้าตกแต่งบ้านผิดได้ เพราะสามารถดูรายละเอียด ความกว้าง ความยาว รวมถึงวัสดุของแต่ละชิ้นได้จากในแอปพลิเคชันก่อน

และได้ลองวางเฟอร์นิเจอร์แบบ 3D ก่อนตัดสินใจซื้อ ใช้งานง่าย จะโยกหรือจะย้าย ไปมุมไหน ก็สามารถทำได้แค่ปลายนิ้ว แต่แอปพลิเคชันนี้จะรองรับเฉพาะระบบ IOS เท่านั้นนะคะ ชาว Android อดใจรอก่อนคะ

- ❖ ดาวนโหลดเวอร์ชัน iOS ราคา : ฟรี

5. Houzz - Home Design & Remodel

Houzz - Home Design & Remodel คือ แอปพลิเคชัน All in one เหมาะสำหรับคนที่คิดจะสร้าง ซ่อม หรือตกแต่งบ้าน พร้อมช่องทางติดต่อกับร้านขายเฟอร์นิเจอร์ รวมทั้งผู้เชี่ยวชาญตั้งแต่บริษัทรับสร้างบ้าน ไปจนถึงสถาปนิก

ความน่าสนใจ คือ เป็นแอปพลิเคชันที่รวบรวมไอเดียการตกแต่ง และสามารถใส่พื้นที่จริง คำนวณค่าใช้จ่ายได้ด้วย สมมม ความเป็น All in one ด้วยฟีเจอร์ “View in My Room 3D” ซึ่งเป็นการนำรูปเฟอร์นิเจอร์ที่เราสนใจ ไปเทียบกับห้องจริงที่เราจะตกแต่ง พร้อมฟังก์ชันสำหรับบันทึกอัตราส่วนหรือขนาดเพื่อเก็บไว้เป็นตัวอย่าง หากมีเฟอร์นิเจอร์อื่นทดแทนได้ในอนาคต

- ❖ ดาวนโหลดเวอร์ชัน iOS ราคา : ฟรี
- ❖ ดาวนโหลดเวอร์ชัน Android ราคา : ฟรี

แอปพลิเคชันต่างๆ ที่ได้นำมายกตัวอย่างนี้ เป็นหนึ่งในอีกหลายๆ แอปพลิเคชันที่มีให้บริการ แต่ด้วยความเฉพาะของอุปกรณ์ผู้ใช้เอง อาจจะสามารถเลือกใช้ได้จำกัด แต่เพื่อความสะดวกในการใช้งาน อย่างแรกที่ผู้ใช้เองจะต้องรู้เป็นเบื้องต้นและสำคัญมากก็คือ ขนาดพื้นที่ และสไตล์ของบ้าน เพื่อการหามุมและเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งต่างๆ ให้เข้ากัน ทั้งนี้การออกแบบโดยแอปพลิเคชันเป็นเพียงภาพรวมเท่านั้น การออกแบบและเขียนแบบเพื่อบ้านที่มั่นคงปลอดภัย ยังจำเป็นต้องทำโดยสถาปนิกและทีมวิศวกรผู้เชี่ยวชาญเท่านั้นนะคะ ❖





สร้างบ้านอย่างไรให้อยู่สบาย

ไม่เป็นปัญหากับเพื่อนบ้าน?

บ้านสวยอยู่สบาย เป็นที่พิกายพิกใจ นอกจากจะขึ้นอยู่กับสไตล์บ้านและคุณภาพการก่อสร้างที่ไม่สร้างปัญหาปวดหัวให้ต้องแก้ไขไม่รู้จบแล้ว เรื่องของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน และบรรดาเพื่อนบ้านใกล้เคียงก็มีส่วนสำคัญไม่น้อย หลายๆ บ้านต้องประสบพบเจอกับปัญหาความกินแครงแครงใจกับเพื่อนบ้านจนอยู่ไม่เป็นสุข มาดูกันว่าปัญหาเหล่านั้นคืออะไร และมีวิธีรับมือกับเรื่องเหล่านั้นอย่างไรบ้าง

สร้างบ้านอย่างไรให้อยู่สบายไม่เป็นปัญหากับเพื่อนบ้าน?

1. ต่อเติมบ้านอย่าละเลยข้อกำหนด

บ้านเมื่ออยู่ไปสักระยะมักจะมีการต่อเติมเพิ่ม เช่น สร้างห้องเพิ่มเติม ต่อเติมหลังคาจอรถหน้าบ้าน ขยายพื้นที่ครัวหลังบ้าน ดังนั้นเพื่อไม่ให้เป็นปัญหากับเพื่อนบ้านทั้งช่วงก่อนต่อเติม และหลังต่อเติมไปแล้ว ควรศึกษาหลักการต่อเติมบ้านให้ถูกกฎหมายก่อน โดยเฉพาะ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เพื่อไม่ให้เป็นการละเมิดสิทธิของเพื่อนบ้าน และปัญหาฟ้องร้องกันภายหลัง

2. รักษาขอบเขตระหว่างกัน

ขอบเขตและกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นเรื่องสำคัญที่เจ้าของบ้านควรรู้และทำความเข้าใจ เพราะส่วนมากที่เพื่อนบ้านวิวชิดกันมักผิดใจ

กันก็ด้วยเรื่องขอบเขตระหว่างบ้าน ที่มีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสร้างสิ่งปลูกสร้างยื่นเข้าไปในที่ดิน หรือฝังฐานรากยื่นล้ำเข้าไปใต้ดิน บริเวณบ้านติดกัน ส่งผลต่อบ้านข้างเคียง และถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้อื่นทางกฎหมาย ดังนั้นเราจึงควรเคารพกันและกัน เพื่อป้องกันปัญหาในภายหลัง



3. รั้วบ้านต้องตกลงร่วมกัน

รั้วบ้านมักเป็นส่วนที่สร้างปัญหาระหว่างบ้านได้ง่ายที่สุด เพราะเป็นจุดกั้นระหว่างกัน มักจะคลุมเครือว่าใครที่เป็นเจ้าของกันแน่ หรือควรแบ่งเขตกันอย่างไรจึงจะเหมาะสม ซึ่งในทางกฎหมายจะถือว่าทั้งสองฝ่ายเป็นเจ้าของรั้วที่กั้นระหว่างบ้านร่วมกัน และจะต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมรั้วร่วมกัน ไม่สามารถรื้อถอนรั้วออกหรือตัดแปลงรั้วโดยไม่ได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายได้ และไม่ต่อเติมรั้วกันบ้านโดยที่ไม่บอกกล่าว

4. หลังคาบ้านไม่ยื่นล้ำเขต

การสร้างหลังคารุกล้ำเข้าไปยังเขตแดนของเพื่อนบ้าน มีส่วนทำให้น้ำฝนไหลลงไปด้วย ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาตามมาอีกมากมาย และอาจทำให้ข้าวของเกิดความเสียหายอีกด้วย ซึ่งทางกฎหมายเพื่อนบ้านมีสิทธิ์เรียกค่าสินไหมทดแทน รวมถึงสามารถฟ้องร้องให้มีการรื้อถอนได้เช่นกัน

5. ฝนสาดจัดการได้ด้วยรางน้ำฝน

ฟ้าฝนเป็นเรื่องธรรมชาติห้ามไม่ได้ แต่เรื่องฝนสาดเข้าบ้านข้างๆ เป็นเรื่องที่ห้ามได้ การสร้างบ้านควรมีรางน้ำฝนเพื่อระบายน้ำจากหลังคาให้ไหลลงพื้นในเขตพื้นที่บ้านตัวเอง ไม่พุ่งกระชูดใส่พื้นที่ของเพื่อนบ้าน จนทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขัง การกัดเซาะดิน หรือปัญหาข้าวของเพื่อนบ้านเสียหาย

6. ปลุกต้นไม้ให้ห่างรั้ว

ต้นไม้มีประโยชน์มากมาย ทั้งช่วยเพิ่มร่มเงาฟอกอากาศ และช่วยคลายร้อน แต่หากปลุกต้นไม้ชนิดริมรั้วข้างบ้านมากเกินไปจากประโยชน์จะกลายเป็นตัวสร้างปัญหาระหว่างเพื่อนบ้าน ทั้งเรื่องกิ่งก้านยื่นล้ำเขตแดน ปัญหาใบไม้ ดอกไม้ร่วง ต้องกวาดทำความสะอาดบ่อยๆ ดังนั้นควรเลือกปลูกในส่วนที่ไม่ไปรบกวนสร้างความรำคาญใจให้กับเพื่อนบ้าน หรือหากอยากปลูกจริงๆ

ควรพูดคุยกับเพื่อนบ้านให้เข้าใจ และหมั่นดูแลไม่ให้ต้นไม้สร้าง ความหนักใจระหว่างกัน

7. จอดรถไม่เอาเปรียบผู้อื่น

อีกปัญหาหนึ่งที่ไม่พูดถึงไม่ได้ นั่นคือเรื่องของการจอดรถ เพราะพื้นที่ของบ้านส่วนใหญ่มีอยู่อย่างจำกัด แต่รถเพิ่มได้ไม่จำกัด ดังนั้นจึงมักพบปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพออยู่เสมอ คนส่วนใหญ่จึงหันมาจอดไว้บริเวณหน้าบ้าน จนนำไปสู่ปัญหาการจอดรถขวางทางเข้าออกของคนอื่น ดังนั้นควรวางแผนพื้นที่จอดรถให้ดี ไม่ควรต่อเติมบ้านจนไม่เหลือพื้นที่จอดรถ

8. ชุดบ่อ ชุดสระ เว้นระยะก่อนลงมือ

สระน้ำ บ่อน้ำ บ่อเลี้ยงปลา เป็นไอเทมยอดฮิตที่หลายๆ บ้านต้องมี ซึ่งการขุดบ่อต่างๆ จะมีผลให้ดินทรุด ดินไหล กระทบถึงบ้านข้างๆ ได้ ดังนั้นก่อนตัดสินใจขุดบ่อให้เลือกพิกัดให้ห่างจากบ้านข้างเคียงไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือหากจำเป็นต้องมีสระน้ำในบริเวณดังกล่าว ให้เปลี่ยนเป็นสระสำเร็จรูป หรือบ่อลอยตัวแทน

การสร้างบ้านไม่ให้เป็นปัญหากับเพื่อนบ้านไม่ใช่เรื่องยาก หากเราได้ศึกษาข้อกฎหมายให้ละเอียด ไม่สร้างบ้านหรือต่อเติมบ้านตามใจฉันจนฝ่าฝืนกฎหมาย มีการพูดคุยทำความเข้าใจกับเพื่อนบ้านให้เรียบร้อย และเริ่มต้นอย่างถูกต้องเราก็จะสบายใจไปตลอด เช่นเดียวกันกับการเลือกบริษัทรับสร้างบ้าน หากได้บริษัทรับสร้างบ้านราคาถูก ที่ทำงานอย่างมืออาชีพ มีมาตรฐาน เราก็วางใจได้เลยว่าจะได้บ้านสวยที่อยู่สบายใจไร้ปัญหาปวดหัวในระยะยาว 🏡



คุณงบง่าย ทักมาได้เลยคะ

มินบุรีรับสร้างบ้าน คุณภาพ

☎ มินบุรี 02 919 4653

☎ แจ้งวัฒนะ 02 573 4611

☎ ชลบุรี 038 198 937



**ยินดีให้คำปรึกษา
การสร้างบ้าน **ฟรี**
ก่อนตัดสินใจคะ**

Add Line คุยกับเราได้เลยคะ



heart for
HOUSE



บ้านสไตล์โมเดิร์น สร้างอย่างไรให้อยู่สบายในอากาศเมืองไทย?

ของดีเมืองไทย อยู่ที่ไหนก็ไม่แพ้ เชื่อว่าหากให้อ้อยถึงเมืองไทยที่สีภาพได้ชัดเจน ต้องมีเรื่องอากาศที่ร้อนแรงติดอันดับแน่ๆ และความเก๋ของคนเมืองร้อนคือความเป็นอยู่ที่สามารถปรับวิถีชีวิตให้สามารถอยู่กับอากาศร้อนนี้ได้อย่างเหมาะสม แตกต่างเป็นแนวทางที่สามารถนำมาใช้กับการสร้างบ้านในหลายๆ สไตล์ และวันนี้ HBA ได้นำเอาแนวทางสร้างบ้านสไตล์โมเดิร์น อย่งไรให้อยู่สบายในอากาศเมื่อไทยมาฝากกัน

สร้างบ้านสไตล์โมเดิร์นอย่างไรให้อยู่สบายในอากาศเมืองไทย?

ออกแบบหลังคาเพื่อให้อากาศถ่ายเทได้สะดวก

บ้านสไตล์โมเดิร์น เป็นบ้านที่มีเอกลักษณ์ มีความเท่ ทูลุหรรแต่เรียบง่าย รูปทรงของบ้านที่เป็นรูปแบบทรงเรขาคณิตไม่ซับซ้อน ส่งผลทำให้การก่อสร้างส่วนโครงสร้างทำได้ไม่ยาก โดยเฉพาะส่วนหลังคา ที่มักทำเป็นหลังคาที่มีความลาดชันน้อยๆ หรือเป็นหลังคาพื้นคอนกรีตลาดฟ้าเลย

การสร้างบ้านสไตล์โมเดิร์นในพื้นที่เมืองร้อนขึ้นมีฝนตกนั้นหลายๆ บริษัทรับสร้างบ้านมักปรับการออกแบบให้เหมาะสมกับสภาพอากาศดังนี้

- 🏠 ออกแบบชายคายื่นและพื่นกันสาดหรือระแนงโดยรอบ ป้องกันแสงแดดและน้ำฝนที่สาดเข้ามารอบทิศทางตามแรงลม
- 🏠 หลังคาควรมีความลาดเอียงที่เยอะที่สุดเท่าที่ทำได้ เพื่อช่วยให้ระบายน้ำเร็ว ช่วยการระบายอากาศใต้หลังคา ช่วยถ่ายเทอากาศร้อน และรับอากาศใหม่ๆ หมุนเวียนเพื่อให้บ้านเย็นขึ้น
- 🏠 ติดตั้งระบบป้องกันความร้อน ได้แก่ ฉนวนกันความร้อนประเภทต่างๆ ซึ่งมีหลักการทำงาน 2 แบบ คือ แบบสะท้อนความร้อนไม่ให้สะสมในอาคาร กับแบบหน่วงความร้อน เช่น ฉนวนใยแก้ว ฉนวนเยื่อกระดาษ

ออกแบบรูปด้านอาคารให้เปิดโล่ง เพื่อระบายอากาศได้ดี

เสน่ห์ของบ้านสไตล์โมเดิร์นคือ การเปิดโล่งประตูหน้าต่าง มีขนาดกว้างและสูง ไม่กั้นผนัง และบางแบบใช้กระจกเข้ามาแทนการกั้นผนัง นอกจากการเปิดโล่ง โชว์ความเป็นโมเดิร์นและเท่มีสไตล์แล้วยังช่วยในเรื่องของการประหยัดพลังงานจากแสงและลมได้อีกด้วย ฉะนั้นการออกแบบบ้านโดยอิงเรื่องของการแสงและช่องลมธรรมชาติจึงมีเทคนิคง่ายๆ ดังนี้

- 🏠 ออกแบบให้มีการยื่นอาคารบางส่วนเพื่อช่วยบังแดดและฝนให้กับพื้นที่ใช้งานหลัก
- 🏠 เพิ่มช่องว่างระหว่างบ้านกับผนัง เช่น การวางสวนเซอร์วิสทางเดิน ที่เก็บของ เพื่อบล็อกความร้อนก่อนเข้าบ้าน
- 🏠 การวางแปลนเป็นรูปตัวแอล ช่วยระบายอากาศและเปิดมุมมองได้มากขึ้น
- 🏠 สร้างพื้นที่เปิดโล่งไว้ภายในบ้าน ให้สามารถเปิดรับลมได้แบบเป็นส่วนตัว โดยยังมีความเป็นส่วนตัวจากการตกแต่งบังตา
- 🏠 ออกแบบให้มีระแนงไม้หรือระแนงเหล็ก เพื่อกรองแสงแดดและช่วยลดอุณหภูมิของบ้าน



ออกแบบงานบริเวณรอบอาคาร

อีกปัจจัยสำคัญที่จะทำให้บ้านเย็นได้คือการมีต้นไม้ในพื้นที่บ้าน โดยการเลือกสรรต้นไม้ให้เหมาะกับบ้านสไตล์โมเดิร์นนั้น จะต้องเลือกต้นไม้ที่มีความพลิ้วไหว เพื่อลดความแข็งกระด้างของอาคารซึ่งส่วนมากจะเป็นทรงสูง เช่น ต้นหูกระจง ต้นโมก

คุณสมบัติของต้นไม้ใหญ่คือช่วยลดอุณหภูมิ เช่น ถ้าอุณหภูมิอากาศอยู่ที่ 35 องศาเซลเซียส เมื่อผ่านตัวกรองอย่างต้นไม้ อุณหภูมิก็จะลดลงเหลือประมาณ 32 องศาเซลเซียส ทั้งนี้หากมีพื้นที่ที่จำกัด ควรศึกษาระยะปลูกที่ปลอดภัยเพื่อป้องกันความเสียหายอันเกิดจากพอร์มของต้นไม้ หรือปรึกษาบริษัทรับสร้างบ้าน ในการออกแบบสวน และเลือกชนิดของต้นไม้



พื้นที่ที่มีความโล่งนั้นจะเก็บความร้อนไว้ทั้งวัน ฉะนั้นการลดอุณหภูมิจากพื้นผิว โดยใช้การตกแต่งจากกรวด หิน หรือ ภูเขาคลุมดิน จึงเป็นอีกวิธีที่ทำให้ไอร้อนที่จะเข้าบ้านลดอุณหภูมิลง ทั้งนี้หากเป็นบ้านที่มีพื้นที่มากพอ การทำบ่อปลาเล็กๆ หรือน้ำตก ละอองน้ำที่เกิดขึ้นจะทำให้บรรยากาศสดชื่น และยังเป็นการเพิ่มพื้นที่กิจกรรมร่วมกันในครอบครัวได้อีกด้วย

อย่างที่กล่าวไปตอนต้น การสร้างบ้านเพื่ออยู่อาศัยที่สบาย ตามสภาพอากาศร้อนชื้นอย่างเมืองไทย ส่วนใหญ่จะมีเทคนิคคล้ายกัน โดยอาจปรับใช้ตามแต่สไตล์ของแต่ละบ้าน แต่ข้อคำนึงหลักที่เรียกว่าใช้เป็นแกนในการสร้างบ้านให้อยู่สบาย คือ สภาวะน่าสบาย (Comfort Zone) หมายถึง การออกแบบให้สอดคล้องกับสภาพภูมิอากาศและพฤติกรรม เพื่อให้บ้านที่อยู่อาศัยมีอุณหภูมิที่ให้ความรู้สึกสบายนั่นเอง 🏡




เพอร์เฟค เฮาส์ แอนด์ ดีไซน์

“บ้านคือฝันของคุณ ที่เป็งานของเรา”

“ Tailor Made Design ”

ออกแบบได้ ตามสไตล์... เฉพาะคุณ

📞 081-633-8393 , 063-224-9854

บริษัท เพอร์เฟค เฮาส์ แอนด์ ดีไซน์ จำกัด (สำนักงานใหญ่) Tns.02-573-1908 ถึง 9 www.perfectdee.com



ก่อนสร้างบ้านต้องรู้ !

ความแตกต่างของโฉนดที่ดินที่ถือครอง

คำว่า “สงหลักปึกฐาน” เมื่อถึงเวลาและความพร้อมที่เหมาะสม คำนี้จะวิ่งเข้ามาให้เห็นภาพชัดขึ้นเรื่อยๆ ยิ่งก่อนสร้างบ้าน ทางโฉนด ชี้หมวดหลักขอบเขตของพื้นที่ตัวเอง ก็เหมือนภาพขยายของคำว่า สงหลักปึกฐาน ชัดเข้าไปอีก แต่กว่าจะหาบริษัทรับสร้างบ้าน สงหลัก ลงเสาบ้านได้ ต้องมั่นใจก่อนว่าโฉนดที่เราครอบครองนั้น เป็นโฉนดที่ดินประเภทใด สามารถสร้างบ้านหรือครอบครองทำกิน เปลี่ยนมือ ได้อย่างไร

ที่ดินคืออะไร?

ที่ดิน คือ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ การครอบครองที่ดินต้องมีหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น โฉนดที่ดิน, นส.3, หรือ หนังสือสิทธิ์อื่นๆ

ทำความรู้จักโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน นอกจากนี้ยังรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเก่า แต่ก็ถือว่ามีกรรมสิทธิ์เช่นกัน

ดังนั้นโฉนดที่ดิน จึงเป็นเอกสารที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างสมบูรณ์ ทั้งสิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดิน มีสิทธิจำหน่ายหรือซัดขวางไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

ประเภทและความแตกต่างของโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินถูกจัดสรรตามลักษณะการใช้งาน การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ การครอบครอง สิทธิในการเปลี่ยนมือ มี 4 ประเภท คือ

- 1) นส.4
- 2) นส.3 ก
- 3) นส.3
- 4) ส.ป.ก.4-01

แต่หากแบ่งเนื้อหาโดยละเอียด โฉนดที่ดิน ใน 4 ประเภทใหญ่นี้ มีเพียงประเภทเดียวเท่านั้นที่เป็นโฉนดที่ดินกรรมสิทธิ์อย่างแท้จริง นั่นก็คือ นส.4 ส่วนอีก 3 ประเภทที่เหลือ จัดเป็นเอกสารครอบครองสิทธิ์ โดยโฉนดแต่ละประเภทจะใช้สีตราครุฑต่างกัน และมีข้อกำหนดในการครอบครองสิทธิ์แตกต่างกันด้วย

1. โฉนดที่ดิน นส.4 : ตราครุฑสีแดง

นส.4 เป็นโฉนดเดียวที่ถือว่าผู้ถือครองคือเจ้าของกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ สามารถซื้อ-ขาย-โอน-จำนอง-ค้ำประกัน เป็นหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมาย มีระวางรูปถ่ายทางอากาศชัดเจน มีหมุดแสดงพื้นที่ชัดเจนและมีราคาสูงตามบริบทโดยรอบ

หากปล่อยร้างไม่ทำประโยชน์เกิน 5 ปี ที่ดินจะตกเป็นของราชการ แต่หากถูกบุกรุกโดยปรปักษ์เกิน 10 ปี ที่ดินนั้นก็ถูกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์โดยปริยาย ทำให้หลายคนอาจตัดสินใจหาบริษัทรับสร้างบ้านดีๆ เริ่มก่อร่างสร้างบ้านเพื่อเป็นการแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อนถูกบุกรุกเสียก็มี

2. โฉนดที่ดิน นส.3 ก : ตราครุฑสีเขียว

ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น นส.3 ก ไม่นับว่าเป็นโฉนดตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ เพราะ นส.3 ก ตามระเบียบกรมที่ดิน จะเรียกว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น โดยผู้ที่มีอำนาจออกเอกสารคือราชการและนายอำเภอส่วนท้องถิ่น แต่ นส.3 ก ก็สามารถซื้อ-ขาย-โอนได้ แต่มูลค่าไม่สูงเทียบเท่า นส.4

ผู้ถือครองที่ดิน นส.3 ก สามารถยื่นต่อกรมที่ดิน เพื่อขอเปลี่ยนการครอบครองเอกสารเป็นกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งจะมีเจ้าหน้าที่รังวัด รูปถ่ายทางอากาศ เพื่อออก นส.4 ต่อไป ในระหว่างที่ใช้เอกสารเป็น นส.3 ก ต้องทำประโยชน์ในพื้นที่ หากปล่อยร้างไว้และถูกบุกรุกเกิน 1 ปี จะเสียสิทธิ์การครอบครอง

3. โฉนดที่ดิน นส.3 : ตราครุฑสีดำ

เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่นเดียวกับ นส.3 ก แต่แตกต่างกันที่ที่ดิน นส.3 จะเป็นแผนที่ลอยไม่มีรูปถ่ายระวางทางอากาศ ไม่ระบุขอบเขตที่ชัดเจน แต่ก็สามารถซื้อ-ขาย-โอนได้ และมีเปอร์เซ็นต์ถูกยึดพื้นที่โดยปรปักษ์เช่นกันหากไม่ทำประโยชน์ตามสิทธิที่มีใน 1 ปี

นส.3 สามารถเปลี่ยนสิทธิ์การครอบครองจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นโฉนดได้เช่นเดียวกันกับ นส.3 ก โดยต้องรอประกาศจากทางรังวัดก่อน 30 วัน ซึ่งการถือกรรมสิทธิ์แบบโฉนด จะทำให้การซื้อ-ขาย หรือโอน มีความน่าเชื่อถือและได้ราคามากกว่า

4. โฉนดที่ดิน ส.ป.ก.4-01 : ตราครุฑสีน้ำเงิน

เป็นหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร เป็นเพียงการถือครองที่ดินเพื่อทำประโยชน์เท่านั้น ผู้ถือครองจะไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และไม่สามารถขายหรือโอนได้ ยกเว้นตกทอดทางมรดก

ส.ป.ก.4-01 เป็นหนังสือที่ออกให้กับผู้ที่มีฐานะยากจน ครอบครัวยุติธรรมไม่เกิน 50 ไร่ สามารถสร้างสิ่งปลูกสร้างเพื่อการเกษตรได้ ไม่สามารถนำไปจำนองได้ แต่สามารถแปลงเป็นสัญญาเช่าได้ระยะยาวสูงสุด 99 ปี



อย่างไรก็ดี การรู้จักที่ดินแต่ละประเภทและสิทธิ์การครอบครอง ก็เป็นผลประโยชน์ในการปลูกสร้างบ้านนั้นๆ เพราะการทิ้งร้างไม่ทำประโยชน์เกิน 3 ปี ก็มีผลทางภาษีด้วย โดยมีอัตราภาษี 0.3% ในทุกๆ 3 ปี รวมไม่เกิน 3% นี้เองจึงเป็นอีกเหตุผลที่ทำให้หลายคนอยากสร้างบ้าน และเพื่อเป็นการสร้างสัญลักษณ์แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองพื้นที่ ไม่ให้ใครเข้าบุกรุกพื้นที่ของเราแน่นอน 🏡



10 เทคนิคตกแต่งสวน

ให้สวยงามเข้ากับบ้าน

ปัจจุบันบ้านเป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย ด้วยสถานการณ์โรคระบาด ทำให้เราใช้เวลาพักผ่อนหย่อนใจที่บ้านมากกว่าการออกไปเที่ยวพักผ่อนภายนอกบ้าน บ้านจึงเป็นสถานที่สำหรับการใช้ชีวิตและการพักผ่อนไปพร้อมกัน ดังนั้นสวนจึงเป็นองค์ประกอบที่ขาดไม่ได้ บ้านพร้อมสวน หรือสวนในบ้าน จะช่วยเติมเต็มบ้านให้สวยงามสมบูรณ์ และยังช่วยผ่อนคลายแรงกดดันและความเครียดจากการทำงานให้ลดลงได้ นอกจากนี้ยังมีประโยชน์อื่นๆ อีกมากมายที่ได้จากพื้นที่สวนในบ้าน แต่จะตกแต่งสวนอย่างไรให้สวยงามเข้ากับบ้าน วันนี้เรามีเทคนิคดีๆ มาฝากกัน

10 เทคนิคตกแต่งสวนให้สวยงามเข้ากับบ้าน

1. เลือกแบบสวน

เริ่มแรกให้เลือกแบบ เลือกสไตล์สวนที่ชื่นชอบ และสอดคล้องกับ

แบบบ้าน เช่น สวนบาหลีสวนไทย สวนอังกฤษ สวนโมเดิร์น หรือสวนญี่ปุ่น เพื่อการออกแบบตำแหน่งจัดวางและภาพรวมของสวนที่เข้ากับบ้านในขั้นตอนต่อไป



2. เตรียมพื้นที่ในการจัดสวน

การเตรียมพื้นที่นี้ หมายถึง การสำรวจขนาดพื้นที่ในการจัดสวน เพื่อให้ทราบว่าพื้นที่สำหรับจัดสวนมากน้อยเพียงไร เพื่อวางแผนจัดสวน เลือกต้นไม้ ของประดับตกแต่งสวนให้ออกมาเหมาะสม

3. ออกแบบสวน

เมื่อได้ขนาดพื้นที่ และบริเวณที่จะจัดสวนแล้ว ให้เริ่มออกแบบสวนก่อน โดยอาจจะร่างแบบลงบนกระดาษ หรือในคอมพิวเตอร์ก็ได้ เพื่อให้เห็นภาพรวมว่าเราจะใช้ต้นไม้และของตกแต่งสวนแบบไหน จำนวนเท่าไร เช่น จะมีน้ำพุ ต้นไม้ยืนต้นหรือไม้ประดับชนิดไหนบ้าง หรือทำพื้นที่นั่งเล่นอ่านหนังสืออยู่ตรงไหนของสวนบ้าง

4. วางแผนการปลูกต้นไม้

ก่อนจะเริ่มนำต้นไม้ในฝันมาลงสวน ให้สำรวจก่อนว่าต้นไม้ ดอกไม้ และไม้ประดับที่เราจะนำมาปลูกที่สวนนั้นเป็นต้นไม้ประเภทไหน ต้องการแดดมากหรือน้อย เพื่อให้จัดวางต้นไม้ได้ถูกทิศ ถูกตำแหน่งแสงแดดในบริเวณบ้าน

5. เลือกซื้อต้นไม้

เมื่อวางแผนเลือกชนิดต้นไม้มาเรียบร้อยแล้ว ก็ถึงเวลาลงสนาม เลือกต้นไม้ของจริง โดยวิธีเลือกก็คือให้เลือกต้นไม้ที่แข็งแรง มีความอุดมสมบูรณ์ ในราคาที่สมเหตุสมผล ที่สำคัญเข้ากับแบบสวนและสไตล์บ้านที่กำหนดไว้



6. เลือกของตกแต่งประดับสวน

ควรเลือกให้เหมาะสมกับขนาดของสวน เช่น ขนาดน้ำพุไม่ควรใหญ่จนทำให้พื้นที่จัดสวนคับแคบ และการเลือกซื้อของตกแต่งอื่นๆ เข้ามาประดับสวน ควรดูให้เข้ากับสไตล์ของสวนที่วางแผนเอาไว้แต่แรก โดยไอเทมยอดนิยมที่คนส่วนใหญ่ชอบซื้อมาแต่งสวนหน้าบ้าน เช่น น้ำพุ ตุ๊กตาปั้นรูปต่างๆ เก้าอี้ ชิงช้า และศาลา

7. เคลียร์พื้นที่สวน

ก่อนเริ่มลงมือจัดสวน ต้องทำการเคลียร์พื้นที่ก่อน เช่น ถอนหญ้า จัดการวัชพืช เศษหิน ปูน เคลียร์ดินให้พร้อมสำหรับการจัดสวน จากนั้นเตรียมดินสำหรับการปลูกต้นไม้

8. จัดให้มีสีสน

สำหรับสวนที่เน้นสีสน ให้จัดวางสีของไม้ประดับต่างๆ มาคละกัน ไป เช่น สีแดง ชมพู เหลือง ขาว ส้ม ซึ่งจะทำให้สวนน่ามอง สดชื่น

สบายตา โดยเฉพาะในฤดูหนาว ดอกไม้เมืองหนาวที่มีสีสันสวยงาม จะพากันออกดอกสะพรั่งละลานตา สร้างความสดชื่นเบิกบาน ให้กับบรรดาสมาชิกในบ้าน

9. จัดวางให้เป็นระเบียบ

การจัดวางให้สวยงามเป็นระเบียบตามหลักของการจัดสวนพื้นฐาน คือ ต้นไม้ใหญ่และสูงวางไว้ทางด้านหลัง และไล่ระดับต้นไม้ที่มีขนาดกลางและขนาดเล็กไล่ลงมาเรื่อย ๆ การจัดสวนแบบนี้ต้นไม้จะไม่บังกัน ทำให้มองเห็นความสวยงามของต้นไม้ในสวนครบทุกชนิด อีกทั้งสวนจะดูเป็นระเบียบ ไม่รกระเกะระกะ

10. ตกแต่งเก็บรายละเอียด

เมื่อลงมือจัดสวนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก็ดูแลเก็บรายละเอียด ตัดแต่งแนวต้นไม้ให้สวยงาม จัดวางของประดับสวนให้ลงตัว อย่าลืมเติมสีสันของไม้ดอกไม้ประดับต่างๆ เพื่อสร้างความสวยงามสดชื่น เพียงเท่านี้สวนก็จะสวยโดดเด่น และสวยงามเข้ากับตัวบ้านแล้ว

การจัดสวนไม่ว่าจะเป็นหน้าบ้าน ข้างบ้าน หลังบ้าน หรือจัดสวนในรูปแบบไหนก็ตาม เป็นการสร้างบรรยากาศที่สดชื่นเขียวชอุ่มให้กับบ้านและสมาชิกในบ้านทั้งนั้น ยิ่งถ้ามีพื้นที่ในการจัดสวนกว้างก็ยังสามารถจัดมุมต่างๆ ได้มากขึ้น สำหรับใครที่อยากมีบ้านสร้างเอง พร้อมสวนสวยเข้ากัน แต่ยังไม่รู้จะเริ่มต้นที่ตรงไหน สามารถเข้ารับคำปรึกษาดีๆ จากบริษัทรับสร้างบ้าน ซึ่งจะมีผู้เชี่ยวชาญพร้อมแบบบ้านสวยๆ ที่จะช่วยให้คุณสานฝันสร้างบ้านพร้อมสวนสวยได้สมใจ 🏡



10 แบบบ้านน่าอยู่

เสริมให้คุณดีไซน์การใช้ชีวิตได้อย่างลงตัว



แบบบ้าน Provenca



แบบบ้าน กชพรรณ



แบบบ้าน Aston



แบบบ้าน RH-CT. 2178



แบบบ้าน M-045



แบบบ้าน Harmony



แบบบ้าน P307



แบบบ้าน The Valencia 02



แบบบ้าน ST-CT2.01



แบบบ้าน ABSOLUTE 09



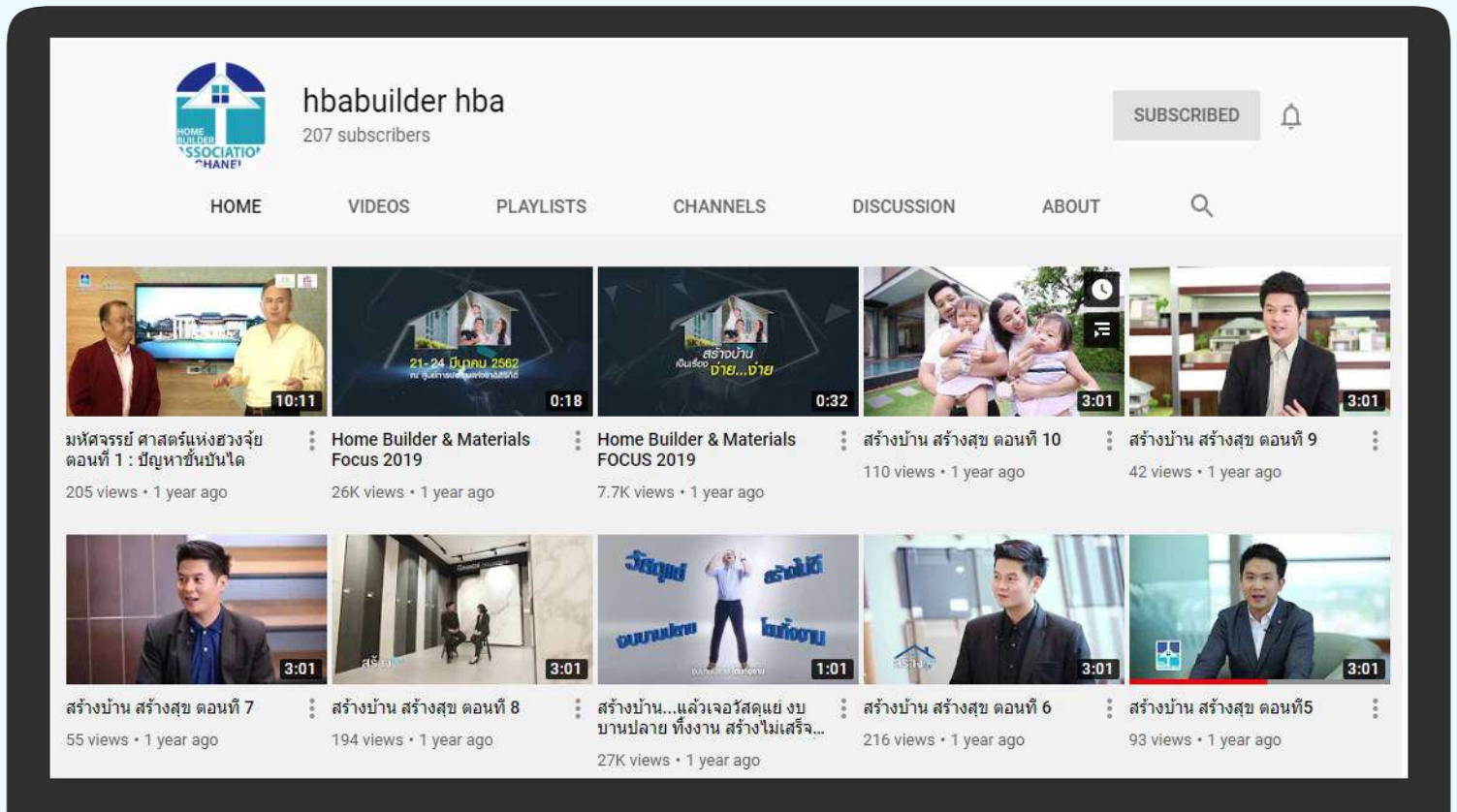
สแกน QR Code

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