

# การเตรียมตัวสร้างบ้าน 7 ขั้นตอน รู้ก่อนหาผู้รับเหมา ขออนุญาตก่อสร้าง



เชื่อว่าหลายคนที่มีที่ดินอยู่แล้ว และมีไอเดียที่อยากจะสร้างบ้านเอง เพื่อให้ฟังก์ชันภายในบ้านตอบโจทย์ความต้องการในการใช้สอยของเรามากที่สุด แต่อาจจะไม่รู้ว่าจะต้องเริ่มยังไง จริง ๆ แล้วการเตรียมตัวสร้างบ้าน เพื่ออยู่เอองนั้นมีขั้นตอนหลัก ๆ ที่ควรรู้อยู่ 7 ขั้นตอน ลองมาดูว่ามีอะไรบ้าง เพื่อเป็นแนวทางให้กับผู้สนใจนำไปปรับใช้กัน

## 1. ที่ดินพร้อมสร้างบ้าน

ขั้นตอนแรกของการเตรียมตัวสร้างบ้าน คือ ต้องมีที่ดินที่พร้อมจะสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งต้องผ่านการศึกษามาแล้วว่า อยู่ในพื้นที่ที่สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้ มีไฟฟ้า น้ำประปาผ่าน เพื่อพร้อมในการอยู่อาศัย



## 2. ต้องถมที่ดินหรือไม่

สิ่งหนึ่งที่ต้องคำนึงก่อนการเตรียมตัวสร้างบ้าน คือ ที่ดินที่เราถมหรือไม่ ซึ่งหากประเมินแล้วว่าไม่ต้องถม ก็เริ่มต้นขั้นตอนต่อไปได้เลย แต่ถ้าพิจารณาแล้ว ที่ดินของเราค่อนข้างต่ำ เสี่ยงกับภาวะน้ำท่วม ก็ควรต้องถมดิน ซึ่งอาจจะถมสูงกว่าถนนคอนกรีตประมาณ 50 เมตร

## 3. วางแผนเรื่องงบประมาณ

อีกหนึ่งขั้นตอนสำคัญของการเตรียมตัวสร้างบ้าน คือ งบประมาณ จริง ๆ แล้วค่าถมที่ดินก็ควรอยู่ในงบประมาณของเรา แต่หลายคนก็นิยมที่จะซื้อที่ดิน ถมที่ดินไว้ก่อนยังไม่เริ่มก่อสร้าง ดังนั้น จึงขอวางหัวข้อเรื่องงบประมาณไว้เป็นลำดับที่ 3 โดยการวางแผนงบประมาณในการสร้างบ้าน เป็นสิ่งที่จำเป็นมาก เพราะนอกจากจะได้ทราบงบประมาณทั้งหมดที่คาดว่าจะต้องใช้แล้ว ยังเป็นแนวทางในการวางแผนทางการเงินได้ดีอีกด้วย

โดยสามารถคำนวณเงินสดที่เรามี กับเงินกู้ที่จะใช้ในการสร้างบ้านครั้งนี้ วางแผนให้รอบคอบว่าจะกู้สัดส่วนกี่เปอร์เซ็นต์ และลงเงินสดเองกี่เปอร์เซ็นต์ ซึ่งหลักในการคิดของแต่ละคนแตกต่างกัน บางคนอยากลงเงินสดเยอะ เพราะไม่ต้องการเสียดอกเบี้ย แต่บางคนมองว่า ถ้ากู้ได้หมด ก็จะกู้เพื่อนำเงินสดที่มีสำรองไว้ใช้อย่างอื่น



## 4. หาแบบบ้าน/จ้างเขียนแบบ

ขั้นตอนนับจากนี้

จะเขียนในกรณีที่เราจะสร้างบ้านเองด้วยการจ้างผู้รับเหมา ไม่ได้ใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้าน เพื่อให้เห็นภาพของการเตรียมตัวสร้างบ้าน ครบทุกขั้นตอน เพราะหากจ้างบริษัทรับสร้างบ้าน ส่วนใหญ่แล้วก็จะดำเนินการให้เราหมดทุกอย่าง รวมถึง ขั้นตอนทางราชการด้วย (แล้วแต่บริษัท บางบริษัทให้เราดำเนินการทางราชการเอง บางบริษัทก็จะดำเนินการให้ และคิดค่าบริการรวมไปแล้ว)

โดยขั้นตอนการหาแบบบ้าน/จ้างเขียนแบบ ให้ลองหาแบบบ้านที่อยากได้ หน้าตาประมาณไหน ต้องการพื้นที่ใช้สอยประมาณเท่าไร ฟังก์ชันบ้านเป็นอย่างไร ต้องการกี่ห้องนอน กี่ห้องน้ำ ห้องนั่งเล่น ห้องทำงานด้านล่าง ห้องครัวไทย ครัวแยก เป็นต้น

หลังจากนั้น ต้องว่าจ้างเขียนแบบ เพื่อจะนำแบบนี้ไปขออนุญาตก่อสร้าง และว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านของเราตามแบบที่เราต้องการ ซึ่งแบบบ้านของเราจะต้องผ่านการเซ็นแบบรับรองโดยวิศวกรและสถาปนิก จึงจะนำไปยื่นขออนุญาตได้

**หมายเหตุ** หากไม่มีแบบในใจ หรือไม่อยากเสียค่าใช้จ่ายส่วนนี้ สามารถขอแบบบ้านมาตรฐานกับทางสำนักงานเขตท้องถิ่นได้ ซึ่งแบบนี้สามารถนำไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างได้เลย

## 5. ขออนุญาตก่อสร้าง

### ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง

1) ยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างบ้านที่สำนักงานเขตท้องถิ่นในพื้นที่นั้น ๆ เช่น [สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร](#) สำนักงานเทศบาล สำนักงานเมืองพัทยา ฯลฯ ขึ้นอยู่กับแต่ละพื้นที่ของจังหวัดนั้น ๆ

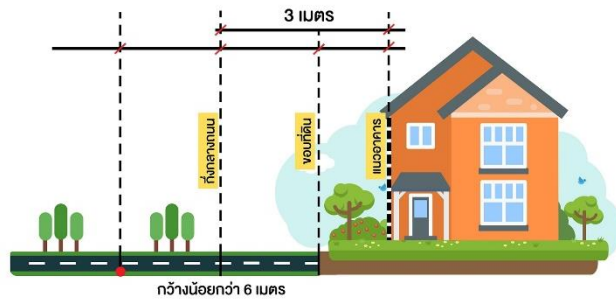
2)

สำนักงานเขตท้องถิ่นตรวจสอบแบบแปลน โดยเฉพาะในเขตที่ประกาศใช้กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร หรือ [กฎหมายผังเมือง](#) บ้านหรืออาคาร สิ่งปลูกสร้างทุกประเภทจะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างบ้านก่อน และจะต้องก่อสร้างตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต

3) ได้รับหนังสืออนุญาตให้ก่อสร้าง กรณีที่ไม่ได้รับอนุญาต อาจจะมีการแก้ไขในบางรายละเอียด ก็ต้องดำเนินการแก้ไข และยื่นขออนุญาตอีกครั้ง

4) เมื่อได้ใบอนุญาตก่อสร้างมาแล้ว ควรทำสำเนาทั้งหมดไว้ ที่ตัวเอง ให้สถาปนิก วิศวกร และผู้รับเหมา หรือบริษัทรับสร้างบ้าน ดำเนินการก่อสร้างบ้านต่อไป

**หมายเหตุ:** ในระหว่างก่อสร้าง หากมีเหตุที่ก่อให้เกิด [ผลกระทบต่อเพื่อนบ้าน](#) ชุมชนใกล้เคียง เช่น เสียงดังเกินเวลาที่กฎหมายกำหนด วัสดุก่อสร้างหล่น หรือมีอุบัติเหตุ จนได้รับการร้องเรียน หน่วยงานภาครัฐอาจมีคำสั่งให้หยุดงานก่อสร้างชั่วคราว จนกว่าขั้นตอนทางกฎหมายจะแล้วเสร็จจึงจะมีคำสั่งว่า จะให้ก่อสร้างต่อ หรือให้หยุดก่อสร้างถาวร



น้อยกว่า 6 เมตร ระยะร่นอาคารจาก  
กึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 3 เมตร

## ข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่น

ลักษณะอาคาร

ความกว้างถนน

ระยะร่น



### สูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือ 8 เมตร

น้อยกว่า 6 เมตร

จากจุดกึ่งกลางถนนอย่างน้อย 3 เมตร

### สูงเกิน 2 ชั้น หรือ 8 เมตร

น้อยกว่า 10 เมตร

จากจุดกึ่งกลางถนนอย่างน้อย 6 เมตร

### สูงเกิน 2 ชั้น หรือ 8 เมตร

10-20 เมตร

จากเขตถนนอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนน

### สูงเกิน 2 ชั้น หรือ 8 เมตร

เกิน 20 เมตร

จากเขตถนนอย่างน้อย 2 เมตร

## หลักฐานยื่นขออนุญาตก่อสร้างบ้าน

- 1) กรอกคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (ข.1)
- 2) เอกสารแปลนบ้าน แบบบ้าน และรายละเอียดการก่อสร้างที่ได้มาตรฐานมีสถาปนิกและวิศวกรเป็นผู้เซ็นรับรองแบบ (กรณีที่ไม่ได้มีสถาปนิกสามารถขอแบบบ้านมาตรฐานจากสำนักงานเขตท้องถิ่นในจังหวัดนั้น ๆ ได้)
- 3) หนังสือรับรองจากสถาปนิกผู้ออกแบบบ้าน ผู้ควบคุมและเอกสารจากวิศวกรงานก่อสร้าง
- 4) สำเนาโฉนดที่ดินที่จะก่อสร้าง หรือเอกสารสิทธิแสดงความเป็นเจ้าของที่ดินผืนนั้น หรือกรณี **เช่าที่ดิน**ปลูกสร้างบ้าน จะต้องมียกเอกสารแสดงสิทธิที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของด้วย
- 5) สำเนาบัตรประชาชน หรือทะเบียนบ้านเจ้าของอาคาร  
ในกรณีเป็นนิติบุคคลใช้หนังสือรับรองการจดทะเบียน กรณีที่ไม่ได้ไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างด้วยตัวเองจะต้องมีหนังสือแสดงการมอบอำนาจให้กับผู้ที่เป็นตัวแทนในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง

**หมายเหตุ:** จำนวนชุดของเอกสาร

จะต้องสอบถามข้อมูลอัปเดตจากสำนักงานเขตท้องถิ่นที่จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างบ้าน



## 6. เริ่มก่อสร้าง

หลังจากที่ได้ใบอนุญาตก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ก็เริ่มลงมือก่อสร้างได้ โดยก่อนหน้าที่จะมาถึงขั้นตอนนี้ ตามปกติแล้ว ควรมีการหาผู้รับเหมาไว้ก่อนล่วงหน้า เมื่อได้ใบอนุญาตมาก็พร้อมลงมือก่อสร้างได้เลย

โดยการเลือกหาผู้รับเหมา ควรมีการเขียนสัญญาการว่าจ้างให้ชัดเจน ระบุเรื่องการจ่ายเงินต่าง ๆ ซึ่งการหาผู้รับเหมาที่ไว้ใจได้ที่ก่อสร้างจนจบงาน ก็เป็นเรื่องยาก อันนี้อาจจะต้องหาคนที่ไว้ใจได้ หรือคนที่เคยมีผลงานมาก่อนแล้ว และได้รับการรับรองว่า ไม่เบี้ยว มีเงินนั้นอาจสูญเงินเปล่า ซึ่งอาจจะต้องมีความรอบคอบในการจ่ายเงินค่าจ้าง ต้องไม่เขี้ยวเกินไป เพราะเป็นสาเหตุที่ทำให้ถูกทิ้งงานได้ และไม่หละหลวมจนเกินไป



## 7. ขอเลขที่บ้าน น้ำ ไฟฟ้า

เมื่อก่อสร้างบ้านไปจนเกือบแล้วเสร็จ สามารถเริ่มดำเนินการขั้นตอนของการยื่นเลขที่บ้านได้เลย หรือจะยื่นขอหลังจากที่บ้านสร้างเสร็จแล้วก็ได้ โดยหากยื่นภายหลังที่บ้านก่อสร้างเสร็จ จะต้องแจ้งต่อนายทะเบียนภายใน 15 วัน หลังจากที่บ้านสร้างเสร็จ ต่อจากนั้นก็ให้นำทะเบียนบ้านที่ได้รับไปยื่นขอ น้ำ และไฟฟ้าจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นลำดับต่อไป

[โอนมิเตอร์ไฟฟ้า เรื่องต้องรู้ก่อนย้ายบ้านใหม่](#)





นี่คือขั้นตอนของการเตรียมตัวสร้างบ้าน เพื่ออยู่อาศัยเองโดยภาพรวม ซึ่งในความเป็นจริง มีรายละเอียดในแต่ละส่วนอีกมากที่ผู้สร้างบ้านควรเรียนรู้ ตั้งแต่การวางตำแหน่งตัวบ้าน ทิศของบ้าน การรับลม การรับแดด ไปจนถึงเรื่องการเลือกวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่จะใช้ภายในบ้านที่เราอาจจะต้องลงมือเองในทุกขั้นตอน แม้ว่าจะเหนื่อยสักหน่อย แต่เชื่อว่าเราจะได้บ้านในแบบที่เราต้องการ

