

จะเลือกซื้อที่ดิน...ต้องดูอะไรบ้าง???

นำเสนอเมื่อ : 7 ก.ย. 2552



หลาย ๆ ท่านอาจจะสงสัยว่าทำไมการมีบ้านหรือการตัดสินใจซื้อบ้านซักหลังนั้นต้องมีอะไรที่ต้องพึงระวังหรือต้องพิจารณาบ้าง วันนี้ผมรวบรวมมาเป็นข้อมูลเบื้องต้นครับ การเลือกซื้อที่ดินการเลือกซื้อที่ดินใดๆ ควรตรวจสอบดูก่อนว่ามีการเวนคืนจากทางราชการหรือไม่ โดยตรวจสอบจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง คือ

- ❑ กรมที่ดินหรือที่ทำการเขต เพื่อสอบถามโฉนด ขนาดที่แท้จริงของที่ดินและเจ้าของที่ดินเดิม
- ❑ กรุงเทพมหานครหรือกรมโยธาธิการ เพื่อสอบถามเขตห้ามก่อสร้าง เขตพักอาศัย การตัดถนน
- ❑ การทางพิเศษ เพื่อสอบถามแนวห้ามก่อสร้างจากแนวของทางด่วน
- ❑ กรมทางหลวง เพื่อสอบถามแนวห้ามก่อสร้างจากแนวถนนหลวงหรือเรื่องการตัดถนน
- ❑ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อสอบถามแนวสายไฟฟ้าแรงสูงขนาดใหญ่ผ่าน
- ❑ กรมการบินพาณิชย์ เพื่อสอบถามสิ่งก่อสร้างไปบังคลื่นวิทยุ ในส่วนอาคารสูงที่เกิน 15 เมตรขึ้นไป

นอกจากจะตรวจสอบรายละเอียดต่างๆ จากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องแล้ว สิ่งที่ต้องพิจารณาเพิ่มเติมคือ การตรวจสอบประวัติที่ดิน

❑ ที่ดินเดิมเคยเป็นสระน้ำหรือถูกขุดหน้าดินเอาไปใช้หรือไม่เพราะดินที่ถมลงไปใหม่นั้นจะต้องใช้เวลาเป็นปีกว่าเนื้อดินจะแน่นและไม่ทรุดตัว

❑ ก่อนปลูกบ้านควรตรวจดูที่ดินว่ามีต้นไม้ขนาดใหญ่ที่ถูกตัดจนเหลือแต่ตอใต้ดิน รวมถึงรากแกวขนาดใหญ่หรือเปลา เพราะสิ่งเหล่านี้จะเป็นบ่อเกิดของปลวกที่จะมากัดกินบ้านเราในภายหลัง

❑ สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดินเป็นเช่นไรเช่น โรงงาน โรงพยาบาล หรือวัด

❑ การเลือกที่ดินแถบใกล้ชายทะเล เช่น แถวสมุทรปราการสมุทรสาครควรคำนึงถึงความชุ่มน้ำของเนื้อดินอันจะมีผลต่อการไหลของน้ำของเนื้อดิน ขาดไทรหรือดินทรุด จะทำให้ต้องใช้เข็มที่ตอกเป็นฐานรากมากกว่าปกติ และมีขนาดใหญ่กว่าปกติโดยทั่วไป

❑ ถ้าไม่จำเป็นอย่าเลือกพื้นที่ดินที่เป็นชายธง ควรเลือกที่ดินที่มีขนาดความกว้างยาวของที่ดินเหมาะสมต่อการปลูกสร้าง

❑ ก่อนการก่อสร้างบ้านจะต้องมีการปรับที่ดินให้มีความเหมาะสม โดยการถมและขุดหรือบางที่อาจจะใช้ทั้งการถมและการขุดไปด้วยกัน เช่น การขุดเพื่อทำสระน้ำ สระว่ายน้ำ แล้วนำที่ดินที่เหลือจากการขุดไปถมในส่วนที่จะทำการก่อสร้างบ้านให้สูงขึ้นเป็นเนินเป็นต้น

❑ การถม (เพื่อการสร้างบ้าน) เพื่อปรับความสูงของดินในพื้นที่ก่อสร้างให้สูงขึ้น อาจสูงเท่ากับระดับถนนภายนอกหรือสูงกว่าระดับถนน 0.50-1.00 เมตร ทั้งนี้ควรพิจารณาถึงระดับการท่วมของน้ำ ระดับถนน และความสวยงามของอาคาร

❑ การขุด (เพื่อการสร้างบ้าน) ถ้ามีการขุดระดับต่ำกว่า 2.50 เมตร เพื่อทำห้องใต้ดิน ทำสระว่ายน้ำ หรือถึงเก็บน้ำใต้ดิน จะใช้วิธีตอกเข็มไมยาวตลอดแนวการขุดเป็นพืดเพื่อกันดินถล่ม หรือขุดดินปรับเป็นแนวเอียง ถ้าดินมีความเหนียวพอ ก็ไม่ต้องใช้เข็มไม้ตอก ถ้ามีการขุดระดับลึก 5.00 เมตร จะแพงเกินไป เพราะจะต้องใช้แผ่นเหล็ก (SHEET PILE) ตอกเป็นแนวกันดินถล่ม และใช้เครื่องตอกที่เป็นเครื่องกลซึ่งมีราคาแพงมาก

เรียบเรียงโดย :: webmaster ::

ที่มา : <http://www.siamfibreccement.com>