



HBA

MAGAZINE

NOVEMBER 2021 | ISSUE 21



Home is where you spend your whole life

บ้านคือที่ที่คุณจะใช้เวลาอยู่ได้ทั้งชีวิต

- 4 เรื่องควรรู้ เมื่อสร้างบ้านใหม่แทนบ้านเก่าในที่ดินเดิม
- เจาะเรื่องเด่นกฎหมายควบคุมอาคารที่ควรรู้

- 5 เทคนิคออกแบบบ้านตอบรับความต้องการผู้อยู่อาศัยยุคใหม่
- สร้างบ้านพร้อมที่จอดรถ ควรเลือกใช้โครงสร้างฐานรากแบบไหน?

เรื่องควรรู้

4 เมื่อสร้างบ้านใหม่ แทนบ้านเก่าในที่ดินเดิม

ได้เวลาสร้างบ้าน รับสร้างบ้าน และวัสดุ EXPO 2021

24 - 28 พ.ย. 2564 อิมแพค ฮอลล์ 8 เมืองทองธานี

สมาคมธุรกิจสร้างบ้าน
www.hba-th.org

กรณีการรื้อบ้านเก่าแล้วสร้างบ้านใหม่บนที่ดินเดิมเริ่มได้รับความสนใจมากขึ้นเรื่อยๆ เพราะราคาที่ดินที่ขยับสูงขึ้น บางพื้นที่ทำเลดีจนเจ้าของบ้านเสียดาย เพราะจะหาซื้อบ้านใหม่ในละแวกเดิมเป็นไปได้ยาก ทั้งยังผูกพันกับถิ่นที่อยู่อาศัยเดิม ทำให้เจ้าของบ้านจำนวนไม่น้อยเลือกที่จะรื้อนเวกบ้านหรือสร้างบ้านใหม่แทนบ้านเก่าในที่ดินเดิม ซึ่งจะมีขั้นตอนและเรื่องควรรู้อะไรบ้าง HBA สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ได้รวบรวมมาให้เป็นข้อมูลเพื่อประกอบการตัดสินใจให้คุณแล้ว

1. เลือกแบบบ้านที่ตรงใจ

มีโอกาสดำเนินการสร้างบ้านหลังใหม่แทนบ้านหลังเก่าทั้งที ก็ต้องเลือกแบบบ้านที่สวยงามตรงใจ ทันสมัย และที่สำคัญฟังก์ชันการใช้งานต้องตอบโจทย์เจ้าของบ้านและผู้อยู่อาศัย

ดังนั้นก่อนตัดสินใจเลือกแบบและลงมือสร้างบ้าน จึงควรปรึกษานักออกแบบหรือคนในครอบครัว เพื่อให้ได้แบบบ้านที่สอดคล้องกับความต้องการและไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของคนมากที่สุด จากนั้นจึงติดต่อให้สถาปนิก หรือบริษัทรับสร้างบ้าน เพื่อดำเนินการเขียนแบบบ้านตามที่ต้องการ และขึ้นพิมพ์เขียว สำหรับนำไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างในขั้นตอนต่อไป

2. ยื่นเรื่องขอใบอนุญาตรื้อถอน

เพื่อความปลอดภัยและถูกต้องตามกฎหมาย การดำเนินการรื้อถอนบ้าน เจ้าของบ้านควรดำเนินการขอใบอนุญาตรื้อถอน โดยเฉพาะบ้านที่มีเลขที่บ้าน โดยเจ้าของบ้านต้องแจ้งรื้อถอนบ้านต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งภายใน 15 วัน นับแต่วันรื้อถอนเสร็จสิ้นพร้อมนำสำเนาทะเบียนบ้านคืนแก่นายทะเบียนด้วย

การดำเนินรื้อถอนโดยไม่ได้รับอนุญาต จะมีโทษปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือจำคุกไม่เกิน 3 เดือน และต้องโทษปรับอีกเป็นรายวันไม่เกินวันละ 10,000 บาท จนกว่าจะทำการขออนุญาตอย่างถูกต้อง

เอกสารที่ต้องใช้ในการขออนุญาตเพื่อทำการรื้อถอนบ้าน

- แบบแปลนของบ้านที่จะรื้อถอน ประกอบด้วยรายละเอียดแบบแปลนทุกชั้น รูปด้านข้างทั้งสองด้าน ภาพตัดขวาง และรายละเอียดวัสดุที่ใช้สร้างอาคาร วิธีการรื้อถอน ที่ทำมาแล้วไม่เกิน 45 วัน
- แบบคำร้อง ข.1
- บัตรประจำตัวประชาชน
- ทะเบียนบ้านแสดงความเป็นเจ้าของที่ดิน
- หนังสือยินยอม ในกรณีไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน
- สำเนาโฉนดที่ดิน

ในกรณีที่บ้านยังติดภาระจำนองกับธนาคาร ก่อนการรื้อถอนใดๆ ต้องได้รับความยินยอมจากธนาคารที่เป็นเจ้าหนี้ก่อน เนื่องจากบ้านเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการชำระหนี้ มิเช่นนั้นอาจทำให้เจ้าของบ้านต้องชำระหนี้เต็มอัตราทันที

3. จัดการพื้นที่เพื่อรื้อถอน-ก่อสร้าง

- บ้านที่อยู่มานานจะมีข้าวของมากมาย ดังนั้นควรคัดแยกสิ่งของในบ้านให้เรียบร้อยเพื่อสะดวกในการขนย้าย เช่น สิ่งของที่มีบริจาด สิ่งของที่จะทิ้ง สิ่งของที่จะย้ายบ้านหลังใหม่
- ผู้เชี่ยวชาญเข้าสำรวจตำแหน่งเสาเข็มของบ้านเดิม เพื่อออกแบบการวางตำแหน่งเสาเข็มใหม่ และการคำนวณความสูงของดินที่จะถมพื้นที่กรณีที่ดินต่ำกว่ามาตรฐาน
- หากที่ดินที่รื้อถอนมีความสูงดีอยู่แล้ว สามารถให้ทีมออกแบบบ้านและดำเนินการในขั้นตอนต่อไปได้เลย ส่วนที่ดินที่ต้องถมที่ ต้องเผื่อเวลาสำหรับการถมและให้ดินเซ็ดตัวด้วย

4. ขออนุญาตก่อสร้าง

เมื่อรื้อถอนเรียบร้อยแล้วก่อนจะก่อสร้างบ้านหรืออาคารต้องมีการขอใบอนุญาตก่อสร้าง แม้จะเป็นการสร้างบนที่ดินเดิมก็ตาม

เพื่อให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายทุกขั้นตอน เพราะหากก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้ขออนุญาต เจ้าของบ้านจะมีความผิดตามกฎหมาย สามารถโดนเอาผิดย้อนหลังได้

เจ้าของบ้านสามารถไปยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างบ้านที่สำนักงานเขตท้องถิ่นในพื้นที่นั้นๆ พร้อมด้วยแปลนบ้าน เมื่อได้ใบอนุญาตก่อสร้างบ้านเรียบร้อยแล้วจึงดำเนินการขั้นต่อไปได้



สำหรับการสร้างบ้านใหม่แทนบ้านเก่าในพื้นที่เดิม จะมีความแตกต่างจากการสร้างบ้านปกติในส่วนของการเตรียมการรื้อถอนและขนย้าย ซึ่งขั้นตอนการขออนุญาตขนย้ายนั้นมีความสำคัญมาก การที่เราไม่ทำเรื่องรื้อถอนแล้วไปขออนุญาตสร้างบ้านใหม่ บ้านหลังใหม่ของเราก็จะถูกสวมทะเบียนตามมูลค่าเดิม ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาในการโอนต่อ รวมทั้งยังมีข้อมูลประวัติบ้าน ขนาดอายุการใช้งาน ไม่ตรงตามจริงอีกด้วย

ดังนั้นหากตั้งใจเริ่มต้นชีวิตในบ้านใหม่บนที่ดินเดิมให้เริ่มต้นอย่างถูกต้อง เพื่อให้ชีวิตต่อจากนี้ไปมีแต่ความราบรื่น และอยู่เย็นเป็นสุขกับบ้านหลังใหม่ไปนานๆ 🏡

TOP ST BUILDER

12.12

ลดแรง ส่งท้ายปี

www.stbuilder.com

ลด 11% บ้าน 3 ชั้น STE ทุกแบบ
สูงสุด **972,000.-** บาท

ลด 12% บ้าน 3 ชั้น STT ทุกแบบ
สูงสุด **2,395,000.-** บาท

14,880,000.- บาท
ลด 12% เหลือ **13,068,000.-** บาท

STB-307
6 ห้องนอน 8 ห้องน้ำ จอดรถ 3 คัน

**เจาะเรื่องเด่น
กฎหมายควบคุมอาคาร
ที่ควรรู้**

สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
www.hba-th.org

**ไต่เวลาสร้างบ้าน
รับสร้างบ้าน และวัสดุ
EXPO 2021**
24 - 28 พ.ย. 2564 อิมแพค ออลล์ 8 เมืองทองธานี

สำหรับใครที่วางแผนจะสร้างบ้านบนพื้นที่ของตัวเอง นอกจากเลือกแบบบ้านที่ถูกใจผู้อยู่แล้ว ที่สำคัญและละเลยไม่ได้เลยก็คือ เจ้าของบ้านต้องศึกษากฎหมายควบคุมอาคารให้ดี เพื่อไม่ให้สร้างบ้านผิดกฎหมายและได้รับบทลงโทษ สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านได้รวบรวมเรื่องเด่นกฎหมายควบคุมอาคารที่ควรรู้มาแบ่งปันให้กับผู้ที่เจ้าของบ้านได้รับทราบ ก่อนลงหลักปักฐานสร้างบ้านของตัวเอง เพื่อสร้างบ้านได้ถูกใจและถูกต้องกฎหมายในระยะยาว

กฎหมายควบคุมอาคารคืออะไร?

กฎหมายเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้าน การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบันการควบคุมอาคารในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดใช้กฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 55 ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งประกาศใช้ในปี 2543 และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) โดยกำหนดให้มีระยะร่นอาคารและที่เว้นว่างเมื่อก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารไว้อย่างชัดเจน

ระยะร่นอาคารและที่เว้นว่างคืออะไร

ระยะร่น คือ ระยะห่างที่วัดจากตำแหน่งบนทางสาธารณะจนถึงแนวอาคาร ซึ่งมีทั้งการวัดจากเขตถนนและวัดจุดกึ่งกลางถนน โดยระยะร่นบ้านเดี่ยว ตึกแถว และอาคารสำนักงาน ก็จะแตกต่างกันไปตามประเภทอาคารและขนาดของถนน ซึ่งระยะร่นจะต้องเป็นพื้นที่ว่างจากถนนจนถึงอาคาร โดยไม่สนใจแนวเขตที่ดินที่จะสร้างอาคารนั้น

ที่เว้นว่าง คือ ระยะห่างที่วัดจากแนวเขตที่ดินจนถึงแนวอาคาร ทั้งด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้าง ซึ่งกฎหมายได้กำหนดที่เว้นว่างไว้ทั้งอาคารเดี่ยวและอาคารชุดที่เรียงติดกัน

10 ข้อกำหนดหมายควบคุมอาคารที่ควรรู้

- 1) สร้างบ้านขีดรั้วได้แต่ผนังต้องทึบและเจ้าของบ้านต้องได้รับความยินยอมจากเพื่อนบ้านเป็นลายลักษณ์อักษร โดยที่ผนังบ้านจะต้องไม่มีหน้าต่าง ช่องลม หรือช่องแสงใดๆ
- 2) ผนังบ้านด้านที่มีประตูหน้าต่างต้องห่างจากแนวรั้วอย่างน้อย 2 เมตร ตัวบ้านชั้น 1 และชั้น 2 จะต้องอยู่ห่างจากรั้วอย่างน้อย 2 เมตร หากเป็นบ้าน 3 ชั้น ต้องอยู่ห่างจากรั้วอย่างน้อย 3 เมตร
- 3) สร้างบ้านเติมพื้นที่ไม่ได้ ขอบเขตของตัวบ้านต้องมีพื้นที่ไม่เกิน 70% ของที่ดิน โดยตัวบ้านจะเอียงฝั่งซ้าย ฝั่งขวา หรือด้านหลังก็ได้
- 4) สร้างบ้านล้ำเข้าไปในถนนสาธารณะไม่ได้ โดยตัวบ้านต้องมีระยะห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร ซึ่งวัดจากกึ่งกลางถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร
- 5) ที่ดินติดถนนหักมุมจะต้องปาดแนวรั้วด้านละ 4 เมตร โดยบ้านที่อยู่ติดมุมถนนที่มีมุมหักถนน 2 ด้านน้อยกว่า 135 องศา และถนนกว้าง 3 เมตรขึ้นไป จะต้องปาดมุมรั้วด้านละ 4 เมตร เพื่อไม่ให้รั้วบ้านหรือกำแพงบังทัศนวิสัยการมองเห็นของผู้ขับขี่รถยนต์ โดยที่ดินส่วนที่ถูกปาดยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของบ้านอยู่เช่นเดิม
- 6) แต่ละห้องต้องมีหน้าต่างหรือช่องแสง ไม่ว่าจะเป็ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องนอน หรือห้องเก็บของ จะต้องมืพื้นที่สำหรับระบายอากาศทั้งประตู หน้าต่าง ช่องแสง ช่องลม รวมกันแล้ว ไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ในห้อง
- 7) ห้องนอนต้องมีพื้นที่ใช้งานไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร และมีด้านแคบสุดไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร
- 8) เพดานบ้านต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร ส่วนเพดานห้องน้ำในพื้นที่ปกติต้องสูงไม่น้อยกว่า 2 เมตร ทั้งนี้บ้านสมัยใหม่มักสร้างห้องน้ำได้บันได ซึ่งต้องพิจารณาถึงระดับความสูงของ

เพดานห้องน้ำด้วย หากมีด้านที่สูงไม่ถึง 2 เมตร ก็ไม่สามารถทำเป็นห้องน้ำเพื่อใช้งานได้

- 9) บันไดเป็นจุดเสี่ยงที่ก่อให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย จึงมีข้อกำหนดบังคับไว้อย่างชัดเจนว่า บันไดในบ้านจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และในแต่ละช่วงต้องมีความสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได หากบันไดสูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันได ซึ่งชานพักบันไดก็เป็นอีกหนึ่งจุดที่ช่วยลดระดับความรุนแรงในการเกิดอุบัติเหตุได้
- 10) ติดเหล็กดัด ต้องมีช่องเปิดด้วย ในกรณีที่บ้านติดเหล็กดัดตั้งแต่ชั้น 2 ขึ้นไป จะต้องเว้นช่องว่างไม่น้อยกว่า 60 x 80 เซนติเมตร เพื่อเป็นการเปิดทางเข้าออกในกรณีที่ต้องกู้ภัย อันเนื่องจากอัคคีภัย ซึ่งการติดเหล็กดัดเป็นอีกหนึ่งสิ่งกีดขวางที่ก่อให้เกิดอุปสรรคในการทำงาน และในที่นี้ไม่ได้หมายถึงเฉพาะเหล็กดัดเท่านั้นจะยังรวมถึงลูกกรงหรือสิ่งอื่นๆ ที่มีลักษณะเดียวกันด้วย

จาก 10 ข้อข้างต้น คือกฎหมายควบคุมอาคารเด่นๆ ที่เจ้าของบ้านควรทราบก่อนเริ่มสร้างบ้าน เพื่อไม่ให้ผิดกฎหมายจนต้องโดนโทษปรับหรือร้ายแรงจนถูกรื้อถอน ยังมีกฎหมายควบคุมอาคารข้อปลีกย่อยอื่นๆ อีกมากมาย

ดังนั้นการจะสร้างบ้านสักหลังควรเลือกบริษัทรับสร้างบ้านที่ไว้วางใจได้ มีประสบการณ์สูง ทำงานได้มาตรฐาน เพื่อให้บ้านของเราสวยงาม แข็งแรง ถูกกฎหมาย คุ่มค่าเงินที่จ่ายไปและไม่ประสบปัญหาตามมาในภายหลัง 🏡





5 เทคนิคออกแบบบ้าน ตอบรับความต้องการ ผู้อยู่อาศัยยุคใหม่

สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
www.hba-th.org

ได้เวลาสร้างบ้าน
รับสร้างบ้าน และ **วัสดุ**
EXPO 2021
24 - 28 พ.ย. 2564 อิมแพค ออลล์ 8 เมืองทองธานี

เมื่อคิดจะสร้างบ้านสักหลัง เจ้าของบ้านต่างก็วาดหวังว่าจะได้บ้านที่สวยงาม ปลอดภัย และคุ้มค่ากับเงินก้อนโตที่จ่ายไป แต่ด้วยเทคโนโลยีที่ก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว โรคระบาด และวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป การออกแบบบ้านที่ดีในยุคใหม่จึงต้องมีฟังก์ชันต่างๆ เพิ่มเติมขึ้นมารองรับสถานการณ์ในอนาคต เพื่อให้บ้านเป็นที่พักพิงที่อุ่นใจได้ตลอด 24 ชั่วโมง นำมาซึ่งความสุขของผู้อยู่อาศัย สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ได้รวบรวม 5 เทคนิคการออกแบบบ้านตอบรับความต้องการผู้อยู่อาศัยยุคใหม่ เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนสร้างบ้านในอนาคต

1. Work from Home บ้านทำงานได้ พร้อมอยู่ตลอดทั้งวัน

เทรนด์การใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไป และความก้าวหน้าของเทคโนโลยี การสื่อสารไร้สาย การทำงานของคนรุ่นใหม่จึงปรับเปลี่ยนไปหลายๆ อาชีพสามารถนั่งทำงานที่ใดก็ได้แค่มีคอมพิวเตอร์และสัญญาณอินเทอร์เน็ต และด้วยสถานการณ์โควิด-19 ทำให้เกิด New Normal ในการทำงานที่บ้าน หรือ Work from home เพื่อลดการแพร่กระจายของเชื้อโรค

ดังนั้นบ้านสมัยใหม่จึงต้องมีพื้นที่สำหรับนั่งทำงาน หรือเรียนออนไลน์ด้วย โดยการออกแบบควรวางแผนพื้นที่สำหรับห้องทำงาน ซึ่งควรจัดให้ตำแหน่งอยู่ห่างจากห้องนอน เพื่อลดความ

ตึงเครียดและไม่รบกวนการพักผ่อน และควรจัดไว้ชั้นล่างของบ้าน เพราะใกล้ชิดกับสวน อากาศเย็นสบายกว่าชั้นบน ช่วยลดการใช้ไฟฟ้าได้ดี



2. Smart home บ้านสะดวกสบายด้วยเทคโนโลยีแห่งอนาคต

ประเทศไทยกำลังเข้าสู่ยุค 5G เต็มตัว อุปกรณ์ Smart Home ต่างๆ ใช้งานได้อย่างลื่นไหล ทำให้เกิดการผสมผสานเทคโนโลยีเข้ากับชีวิตประจำวันได้อย่างกลมกลืน

ดังนั้นจึงต้องออกแบบให้มีการใช้นวัตกรรมอัจฉริยะทั้งภายนอกและภายใน มาช่วยควบคุมระบบต่างๆ ของบ้านผ่านเครื่องมือสื่อสารไร้สายทางไกล หรือทำงานร่วมกับอุปกรณ์เฉพาะของบ้านแบบอัตโนมัติตามคำสั่งของเจ้าของบ้าน เช่น คำสั่งเปิดปิดไฟฟ้า หรือเครื่องปรับอากาศ การตั้งเวลาทำงานของเครื่องใช้ไฟฟ้า การตรวจสอบกล้องวงจรปิดแบบเรียลไทม์ แม้ไม่อยู่บ้านก็สามารถดูแลบ้านให้เรียบร้อยได้ เพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตที่ต้องการความสะดวกสบาย สะอาด ปลอดภัย และยังช่วยประหยัดพลังงานได้มากขึ้นด้วย

3. Green Home ใกล้เคียงธรรมชาติ

เทรนด์ที่อยู่อาศัยยุคปัจจุบัน ผู้คนเน้นสิ่งแวดล้อม เน้นอนุรักษ์ธรรมชาติกันมากขึ้น ด้วยการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับบ้าน การออกแบบจึงมีแนวคิดพาธรรมชาติเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของบ้านอย่างใกล้ชิด และนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์กับผู้พักอาศัยมากที่สุด

สวนของบ้านยุคใหม่ต้องออกแบบให้ใช้งานได้จริง เข้าถึงได้ง่าย อาจออกแบบสวนไว้ใจกลางตัวบ้าน เสมือนสวนเป็นองค์ประกอบหนึ่งของภายในบ้าน ไม่ได้ถูกจัดแยกอยู่หน้าบ้านหรือหลังบ้านเหมือนบ้านยุคอดีต

4. Home Wellness บ้านเพื่อสุขภาพที่ดี

การก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงวัย และวิกฤตการณ์ปัญหาฝุ่นพิษ PM 2.5 ติดต่อกันมาหลายปี อีกทั้งต้องรับมือกับไวรัสโควิด-19 ซึ่งแน่นอนว่าคงไม่สิ้นสุดง่ายๆ ทำให้ผู้คนตื่นตัวเรื่องสุขภาพและการดูแลตัวเองมากขึ้น

การออกแบบบ้านยุคใหม่จึงต้องคำนึงถึงการป้องกันให้บ้านปลอดฝุ่นพิษ และสามารถกรองเชื้อโรคได้ เพื่อรักษาระดับคุณภาพอากาศที่ดีและเหมาะกับการสูดลมหายใจในทุกๆ เวลา อาทิ การติดตั้งเครื่องฟอกอากาศ ติดตั้งมุ้งลวดกันฝุ่น อีกทั้งยังต้องสามารถ




คัดกรองเชื้อโรคก่อนเข้าสู่ตัวบ้าน เพื่อไม่ให้เชื้อโรคจากภายนอกเข้ามาทำอันตรายคนในบ้าน เช่น ออกแบบจุดฆ่าเชื้อก่อนเข้าบ้าน ออกแบบแยกโซนส่วนตัวออกจากโซนต้อนรับแขก

5. บ้านยุคใหม่ ต้องผลิตพลังงานเองได้

เมื่อบ้านยุคใหม่เป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย ทำให้มีการใช้พลังงานที่เพิ่มขึ้นตามระยะเวลาและการใช้งาน สิ่งที่มาคือค่าใช้จ่ายในการใช้พลังงานไฟฟ้าสูงขึ้น พลังงานทางเลือกเช่นพลังงานแสงอาทิตย์จึงเป็นพลังงานที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ การใช้พลังงานจากแผงโซลาร์เซลล์โดยตรงในเวลากลางวัน ช่วยประหยัดค่าไฟฟ้ารายเดือนได้มากถึง 60%

ดังนั้นสำหรับบ้านยุคใหม่ควรออกแบบเพื่อการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ ให้การผลิตไฟฟ้าเต็มประสิทธิภาพ แม้เจ้าของบ้านจะต้องลงทุนจ่ายก่อนในตอนแรก แต่ในระยะยาวก็ถือว่าคุ้มแน่นอน

จะเห็นว่าการสร้างบ้านนั้นต้องมองเผื่ออนาคตให้รองรับการใช้งานได้ในระยะยาว ดังนั้นเจ้าของบ้านควรใส่ใจและพิถีพิถันขั้นตอนการเลือกแบบบ้าน ให้ได้แบบที่สวยถูกใจและมีฟังก์ชันสอดคล้องกับการใช้ชีวิตของคนในบ้าน สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน แหล่งรวมแบบบ้านสวย ทันสมัย และบริษัทรับสร้างบ้านชั้นนำ เพื่อให้ผู้บริโภคมีทางเลือก ได้บ้านคุณภาพดี มีคุณภาพชีวิตที่ดี 



**สร้างที่จอดรถ
ควรเลือกใช้
โครงสร้างฐานรากแบบไหน?**

สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
www.hba-th.org

**ได้เวลาสร้างบ้าน
รับสร้างบ้าน และวัสดุ EXPO 2021**
24 - 28 พ.ย. 2564 อิมแพค ออลล์ 8 เมืองทองธานี

ปฏิเสธไม่ได้เลยว่าทุกครอบครัวไม่ว่าจะเป็นครอบครัวเล็กหรือครอบครัวใหญ่ จะต้องมียอดยนต์ส่วนตัวอย่างน้อยๆ 1 คัน และเมื่อมีแผนสร้างบ้าน การสร้างที่จอดรถจะนิยมสร้างพร้อมกับบ้านเลย หรือเตรียมพื้นที่ไว้รอการสร้างในอนาคต ซึ่งก็แล้วแต่ความพร้อมของแต่ละบุคคล วันนี้ HBA สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จะนำข้อมูลเกี่ยวกับการสร้างบ้านพร้อมที่จอดรถ ทั้งแบบบนโครงสร้างฐานรากเดียวกัน และแบบแยกมาฝาก

การสร้างที่จอดรถแบบโครงสร้างฐานรากเดียวกับบ้าน

โดยเฉลี่ยแล้วน้ำหนักของรถเก๋งจะอยู่ที่ประมาณ 1,000 - 1,500 กิโลกรัม/คัน ส่วนรถกระบะจะอยู่ที่ประมาณ 1,600 กิโลกรัม/คัน ซึ่งก็ถือว่ามือน้ำหนักค่อนข้างมาก

ดังนั้นการสร้างที่จอดรถจึงควรวางโครงสร้างเป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ลงเสาเข็ม ไปพร้อมกับการเตรียมพื้นที่ดินด้วยการอัดบดดินให้เรียบแน่นสม่ำเสมอทั่วทั้งลาน และหากต้องการเสริมความแข็งแรงยิ่งขึ้นสำหรับการจอดรถหลายๆ คัน ควรทำการเสริมโครงสร้างฐานราก เสริมเสาเข็ม เสา และคาน เช่นเดียวกับการทำโครงสร้างบ้าน โดยหากจะสร้างที่จอดพร้อมกับฐานราก

เดียวกันนั้นก็มีปัจจัยสำคัญที่ต้องคำนึงถึงดังนี้ คือ

- ❖ จำนวน ขนาด และน้ำหนักรถ เพื่อให้สัมพันธ์กับการคำนวณเสาเข็มชนิดต่างๆ
- ❖ หลังคา รางน้ำ หรือการตกแต่ง เพื่อคำนวณน้ำหนักที่เหมาะสมกับโครงสร้าง
- ❖ เตรียมพื้นที่ เช่น คู่ว่าตำแหน่งที่วางไว้สำหรับที่จอดรถเป็นบ่อน้ำหรือไม่ หากใช่ต้องคำนวณการถมดินเพื่อป้องกันการทรุดตัวในอนาคต
- ❖ ตำแหน่งการวางที่จอดรถ โดยอาจจะใกล้ประตูบ้านเพื่อความสะดวกในการเข้า-ออก หรือใกล้กับระบบน้ำเพื่อให้ง่ายต่อการล้างทำความสะอาด

การสร้างที่จอดรถแบบโครงสร้างฐานรากเดียวกัน หากมีข้อจำกัดด้านเนื้อที่ อาจใช้การออกแบบที่จอดรถโดยเป็นลักษณะของการจอดใต้ตัวบ้าน

❖ **ข้อดี** คือประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

❖ **ข้อควรระวัง** คือการชำรุดของพื้นที่หลังจากการใช้งานเป็นระยะเวลานาน

ดังนั้นจึงควรออกแบบพื้นที่ว่างบนคานและหากต้องการสร้างที่จอดรถใต้ตัวบ้านควรออกแบบพื้นที่เพื่อรองรับน้ำหนักของรถ โดยเลือกใช้วัสดุที่สามารถรองรับแรงได้จำนวนมาก เช่น คอนกรีตเสริมเหล็กหรือหินแกรนิต

การสร้างที่จอดรถแบบแยกออกจากตัวบ้าน

สำหรับการสร้างที่จอดรถกรณีนี้หมายถึง การเตรียมพื้นที่ไว้เพื่อก่อสร้างภายหลัง หรือมีจำนวนรถเพิ่ม โดยจะเป็นการสร้างที่จอดรถขึ้นมาใหม่แยกออกมาโดยเฉพาะ ไม่ยึดติดกับโครงสร้างของตัวบ้าน

ข้อดีของที่จอดรถแบบแยกออกจากตัวบ้าน คือ สามารถจอดรถได้หลายคัน เป็นอิสระไม่ถูกกำหนดเรื่องการขยายพื้นที่จากตัวบ้าน ช่วยให้การใช้งานรถเป็นไปอย่างสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น และเป็น การลดปัญหาการทรุดตัวของพื้นบ้านในอนาคต ส่วนข้อควรคำนึงถึงก่อนสร้าง เช่น

❖ จำนวน ขนาด และน้ำหนักของรถ เพื่อให้สัมพันธ์กับการคำนวณเสาเข็มชนิดต่างๆ

❖ หลังคา ควรคำนึงถึงวัสดุที่ใช้ เช่น หากต้องการความแข็งแรง ควรใช้หลังคาเมทัลชีท ซึ่งมีคุณสมบัติทนต่อสภาพอากาศ แต่ถ้าต้องการแก้ไขปัญหาความร้อนควรเลือกใช้หลังคาโพลีคาร์บอเนตที่สามารถช่วยป้องกันความร้อนได้ดี

❖ วัสดุปูพื้น ควรเลือกวัสดุที่มีความแข็งแรง รองรับน้ำหนักได้มากและไม่ลื่น

การสร้างที่จอดรถแบบโครงสร้างฐานรากเดียวกับบ้าน และแบบแยกโครงสร้างนั้น ยังมีเรื่องที่ต้องคำนึงถึงเพิ่มเติมจากรายละเอียดข้างต้น คือ ทางลาดจากถนนขึ้นที่จอดรถ ซึ่งโดยทั่วไปแล้วอัตราส่วนความชันทางลาดกำหนดไว้ไม่เกิน 1:8 เช่น หากมีความสูงของพื้นต่างจากถนน 30 เซนติเมตร ต้องมีความยาวของทางลาดอยู่ที่ 2.40 เมตร หรือหากเป็นรถยกสูง สามารถลดหย่อนระยะลงมาที่อัตราส่วน 1:7 ได้



ระยะทางลาดที่กำหนดไว้นี้ เป็นไปเพื่อป้องกันไม่ให้ท้องรถครูดกับพื้นและทางลาดนั่นเอง อย่างไรก็ตาม ทางลาดสามารถเป็นพื้นที่จอดรถไปในตัวได้ด้วย หรือออกแบบให้มีทางลาด 2 ระดับในกรณีที่มีพื้นที่จำกัด

การพิจารณาสร้างบ้านพร้อมที่จอดรถนั้น ไม่ว่าจะเลือกแบบใช้โครงสร้างเดียวกันกับบ้านหรือแยกโครงสร้างออกมา เจ้าของบ้านควรพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ประกอบ เช่น พื้นที่ที่จอดรถสำหรับบ้านนั้นๆ จำกัดหรือไม่ งบประมาณความพร้อมหากสร้างแยก เพราะต้องขึ้นโครงสร้างใหม่ จำนวนรถที่จะจอดเพื่อสอดคล้องกับตำแหน่งในการรับน้ำหนัก ซึ่งต้องได้รับคำปรึกษาจากสถาปนิกและวิศวกรมืออาชีพ

ที่สำคัญทั้งการวางแผนสร้างบ้านและที่จอดรถ ควรมีมืออาชีพช่วยดำเนินการตั้งแต่เริ่มออกแบบ วางแผนสร้าง ตลอดจนการก่อสร้าง เพื่อให้ได้บ้านและที่จอดรถที่มีมาตรฐาน และปลอดภัยสำหรับการใช้งานในระยะยาว 🇹🇭



10 แบบบ้านยอดนิคม

ในงานรับสร้างบ้านและวัสดุ EXPO 2021



แบบบ้าน P217



แบบบ้าน PALLADIAN-A



แบบบ้าน Walnut



แบบบ้าน Special Design-2



แบบบ้าน Llamativo



แบบบ้าน SUPERIOR



แบบบ้าน C234 วิกานดา



แบบบ้าน M0-06



แบบบ้าน Millionaire 05s



แบบบ้าน AT1007



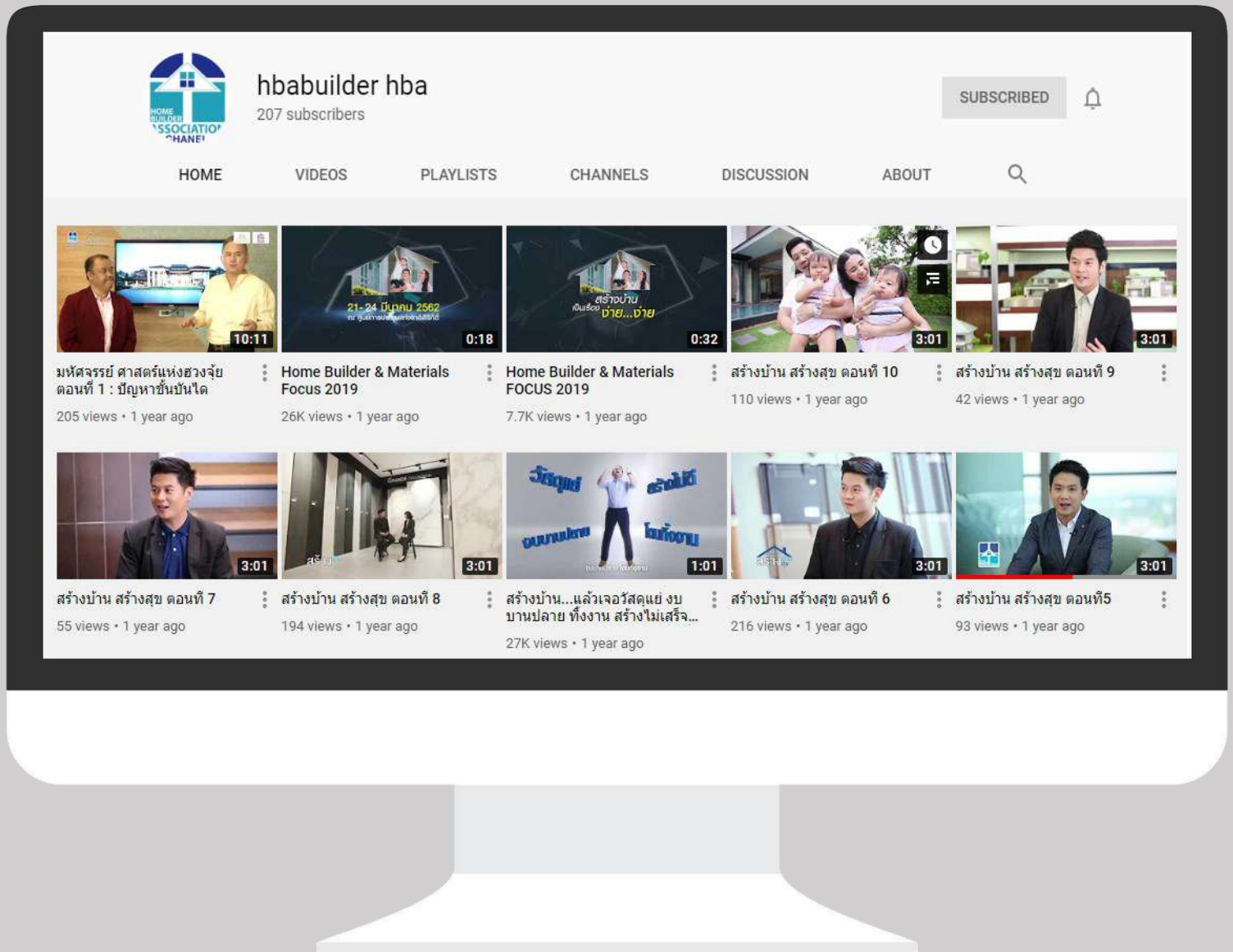
สแกน QR Code

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