



HBA

MAGAZINE

JANUARY 2023 | ISSUE 35



Home makes you feel comfortable and safe

บ้าน ทำให้คุณรู้สึกสบายและปลอดภัย

-
- เทคนิคสร้างบ้านอย่างปลอดภัย หมดห่วงเรื่องรั้วซึมในอนาคต
 - 4 Checklists ตรวจสอบบ้านประจำปี เพื่อบำรุงรักษาให้บ้านอยู่ทนอยู่นาน



เทคนิคสร้างรางน้ำ

ให้ปลอดภัยหมดห่วงเรื่องรั่วซึมในอนาคต

ปัญหารางน้ำไม่ได้มาตรฐาน ใช้งานไม่ได้จริง หรือเกิดการรั่วซึม สร้างความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัย และอาจส่งผลต่อโครงสร้างบ้านในระยะยาว มากกว่านั้นหากรางน้ำอยู่ในตำแหน่งใกล้เคียงกับเพื่อนบ้าน นั่นอาจเป็นความเดือดร้อนบานปลายที่หลายคนไม่อยากจะเกิดขึ้น ดังนั้นวันนี้สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านจึงนำเทคนิคสร้างรางน้ำอย่างปลอดภัย หมดห่วงเรื่องรั่วซึมในอนาคต มาฝากกัน เพื่อเป็นแนวทางในการสร้างบ้านพร้อมรางน้ำที่มีมาตรฐาน

รางน้ำสำคัญกับบ้านอย่างไร?

การสร้างบ้านและต้องมีรางน้ำอยู่ในข้อกำหนดกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ.2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 2 “อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงต้องมีการระบายน้ำฝนออกจากอาคารที่เหมาะสมและเพียงพอที่จะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือเกิดน้ำไหลนองไปยังที่ดินอื่นที่มีเขตติดต่อกับเขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารนั้น”

ดังนั้นรางน้ำ จึงเป็นส่วนหนึ่งของฟังก์ชันบ้านที่ใช้สำหรับรองน้ำฝนจากหลังคาให้ไหลสู่ท่อระบายน้ำได้สะดวก ไม่ให้น้ำกระจายไปพื้นที่อื่นๆ จนทำให้บ้านเกิดความเสียหาย หรือสร้างความเดือดร้อนแก่เพื่อนบ้าน

ประโยชน์ของรางน้ำ

- ❑ ใช้รองรับน้ำฝนจากหลังคาบ้านให้ไหลลงจุดที่ต้องการ
- ❑ ยืดอายุแปรรายน้ำหลังคาบ้านไม่ให้ผุกร่อนก่อนเวลาอันควร
- ❑ ป้องกันน้ำฝนไหลจากหลังคาบ้านลงผนังบ้านโดยตรง ทำให้เกิดคราบน้ำเปื้อน
- ❑ ป้องกันน้ำฝนไหลจากหลังคาลงพื้นดินโดยตรง ทำให้พื้นที่รอบบ้านเป็นแอ่งหรือมีน้ำท่วมขัง
- ❑ ป้องกันไม่ให้น้ำฝนกระเด็นไปบริเวณบ้านใกล้เคียง
- ❑ ช่วยลดแรงกระแทกของน้ำฝนไปยังต้นไม้และสวนรอบบ้านจนทำให้เกิดความเสียหาย
- ❑ ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงบ้านที่เสียหายจากน้ำฝน

เทคนิคการเลือกรางน้ำ

การเลือกรางน้ำแต่ละแบบจะขึ้นอยู่กับหลากหลายปัจจัย และลักษณะของการนำไปใช้ เช่น

1. ขนาดของรางน้ำกับความยาวของหลังคา

- ๓ รางน้ำฝนขนาด 4 นิ้ว ใช้กับหลังคาความยาวไม่เกิน 5 เมตร
- ๔ รางน้ำฝนขนาด 5 นิ้ว ใช้กับหลังคาความยาวไม่เกิน 5-15 เมตร
- ๕ รางน้ำฝนขนาด 6 นิ้ว ใช้กับหลังคาความยาวมากกว่า 15 เมตร

ขนาดและความยาวของหลังคา หากเลือกไม่สัมพันธ์กันจะทำให้น้ำไหลย้อนกลับเข้าฝ้าเพดาน หรืออาจสั่นทำความเสียหายกับบ้านข้างเคียงได้ ซึ่งหากการสร้างบ้านโดยไม่คำนึงถึงระยะรั่นที่ถูกต้องก็อาจเกิดปัญหาน้ำไหลย้อนกลับเพื่อนบ้านได้ ซึ่งกฎหมายควบคุมอาคาร ข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ “กำหนดให้ แนวผนังอาคารต้องรั่นจากเขตที่ดินข้างเคียงไม่น้อยกว่า 0.50 ม. และเป็นผนังทึบ” ในส่วนนี้หากมีบริษัทรับสร้างบ้านดูแลเขียนแบบให้ก็หายห่วง



2. วัสดุของรางน้ำแต่ละประเภท

เคล็ดลับในการเลือกวัสดุ ต้องดูลักษณะการใช้งาน อายุการใช้งาน ที่สำคัญต้องเหมาะกับสไตล์การตกแต่งบ้านด้วย โดยวัสดุแต่ละประเภทมีคุณสมบัติแตกต่างกันออกไป ดังนี้

- ๓ อะลูมิเนียม จัดเป็นวัสดุที่คงทนแข็งแรง ไม่เป็นสนิมง่าย ไม่ผุกร่อน เพราะการสังทำเป็นงานขึ้นเดียว รอยต่อน้อย ที่สำคัญน้ำหนักเบา แต่ราคาค่อนข้างสูง
- ๔ สแตนเลส คงทนแข็งแรง แต่เทียบอายุการใช้งานกับอะลูมิเนียมจะต่างกัน คือสแตนเลสอายุการใช้งานประมาณ 10 ปี ส่วน

อะลูมิเนียมอายุการใช้งานประมาณ 25 ปี ดังนั้นต้องเลือกเกรดสแตนเลสเพื่อให้ทนต่อความเป็นกรดเป็นด่าง รวมถึงต้องพรีพรีกันงานเชื่อมเพื่อป้องกันสนิมด้วย

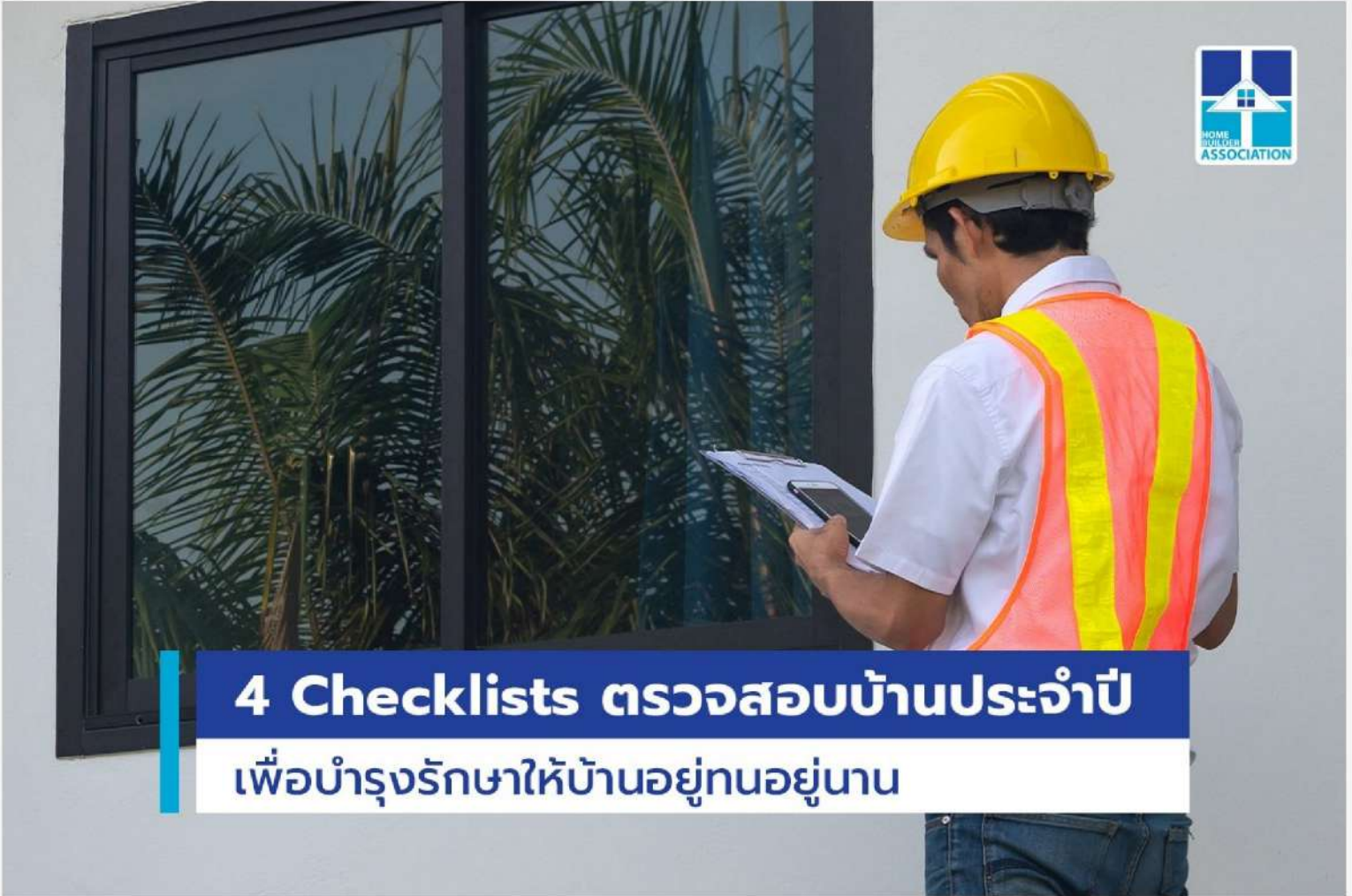
- ๕ ไฟเบอร์กลาส จะเป็นวัสดุที่มักพบเห็นจากบ้านตัวอย่างของบริษัทรับสร้างบ้านต่างๆ เพราะด้วยรูปทรง ลักษณะที่ส่งเสริมให้บ้านดูแพงโดดเด่น อีกทั้งไฟเบอร์กลาสยังมีคุณสมบัติที่ไม่ทำปฏิกิริยากับสารเคมี ไม่ผุกร่อนง่าย จึงเป็นอีกความมั่นใจที่การันตีว่าบ้านจะไม่มีปัญหารั้วซึม หรือความชื้นสะสมแน่นอนปลอดภัยไปถึงสุขภาพของคนในบ้านอีกด้วย
- ๖ พีวีซี แน่แน่นอนว่าการสร้างบ้านสิ่งที่จำเป็นคือวัสดุต้องหาง่ายตามท้องตลาด ราคาไม่แพง ไม่ผุกร่อนง่าย และเป็นวัสดุที่พัฒนามาจากพลาสติกจึงหมดปัญหารั้วซึม อายุการใช้งานประมาณ 10 ปี

3. การติดตั้งรางน้ำ

หากเลือกวัสดุที่ได้มาตรฐาน ตรงกับการใช้งานแล้ว การติดตั้งโดยช่างผู้เชี่ยวชาญ หรือ บริษัทรับสร้างบ้านที่มีความเข้าใจในความเฉพาะของแต่ละวัสดุก็จะยิ่งเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานมากขึ้นไปอีก

ดังนั้นจึงเป็นเรื่องจำเป็นเมื่อมีการออกแบบสร้างบ้านจะต้องใส่ฟังก์ชันของรางน้ำเข้าไปด้วย โดยในส่วนของรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับขนาดของรางน้ำที่เหมาะสม ความสามารถในการรองรับและระบายน้ำฝนได้อย่างดีมีมาตรฐานนั้น ต้องอาศัยความชำนาญในการคำนวณออกแบบของช่างผู้เชี่ยวชาญ เพราะแต่ละภูมิภาคย่อมมีปริมาณฝนที่ต่างกัน ทำให้การสร้างบ้านและออกแบบรางน้ำควรสอดคล้องกับปริมาณฝนและภูมิอากาศแต่ละพื้นที่

แน่นอนว่าปัญหารั้วซึมต่างๆ จะเห็นปัญหาก็คือตอนหลังเข้าอยู่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งเราเองก็ไม่อาจเช็กรอยรั้วได้ด้วยตัวเองทั้งหมด สิ่งหนึ่งที่สามารถทำได้คือ ป้องกันสิ่งสกปรกอุดตัน เช่น ใบไม้ ใบหญ้าที่อาจอุดตันรางน้ำ เพื่อลดการล้นและย้อนกลับเข้าหลังคา ❏



4 Checklists ตรวจสอบบ้านประจำปี เพื่อบำรุงรักษาให้บ้านอยู่ทนอยู่นาน

เมื่ออายุการใช้งานบ้านเริ่มเข้าสู่ปีที่ 5 ขึ้นไป ร่องรอยจากการใช้งานของบ้าน หรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพอากาศ ดิน สิ่งแวดล้อม ที่ส่งผลกับบ้านก็เริ่มชัดเจนขึ้น และนำไปสู่การซ่อมแซมใหญ่บ้างเล็กบ้างแตกต่างกันไป แต่รู้หรือไม่ว่าบ้านก็เหมือนคนเราหากหมั่นตรวจสุขภาพทุกปีอย่างสม่ำเสมอ พร้อมรักษาดูแลให้เป็นปกติ ก็จะทำให้บ้านนั้นมีสภาพที่น่าอยู่อาศัยให้ความรู้สึกสุขสบายเหมือนสร้างใหม่อยู่เสมอ และวันนี้สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านได้นำ 4 Checklists ตรวจสอบบ้านประจำปี มาฝากกัน เพื่อให้บ้านเราเป็นบ้านสุขภาพดี อยู่ทน อยู่ยาวนาน จะมีอะไรบ้างไปดูกัน

1. โครงสร้างบ้านภายนอก

ภาพรวมของบ้านเป็นภาพแรกที่ต้องเป็นหน้าเป็นตาของเจ้าบ้าน และปัญหาส่วนใหญ่ที่มักพบก็คือ

- ❗ **สี** การเลือกสีที่มีคุณภาพ ทนแดดทนฝน คือการลงทุนที่คุ้มค่า นอกจากจะเพิ่มความสวยงามแล้ว ยังสะท้อนความร้อนไม่ให้เข้าบ้าน ช่วยกันความชื้นไม่ให้สะสม ไม่ดักคราบต่างๆ หากหมั่นล้างทำความสะอาดผนังจะช่วยยืดอายุของสีนั้นได้อีกด้วย
- ❗ **รอยร้าว** รอยร้าวสามารถบ่งบอกปัญหาโครงสร้างของบ้านได้ เช่น หากเป็นรอยร้าวไร้ทิศทาง ชิดเล็กๆ น้อยๆ อาจเป็นจากความร้อน ทำให้เกิดการหดตัวของผนัง โดยสามารถใช้ผลิตภัณฑ์ปิดรอยร้าวได้ แต่หากเป็นรอยใหญ่จากมุมคาน

ควรปรึกษาบริษัทรับสร้างบ้านที่ดูแลเข้าประเมิน โดยควรจดหรือทำคำหนิความยาวของรอยร้าวต่างๆ ไว้ เพื่อหาแนวทางแก้ไขได้ถูกต้อง

- ❗ **พื้นทรุดรอบบ้าน** เป็นอีกปัญหาที่ทุกบ้านมักจะเจอเมื่ออายุบ้าน 5 ปีขึ้นไป เพราะด้วยดินเซตตัว การเปลี่ยนแปลงของสิ่งแวดล้อม ซึ่งในแต่ละปีควรมีการจดบันทึกเพื่อเปรียบเทียบช่องว่างของโพรงและควรหากรวดหิน หรือวัสดุอุดเพื่อป้องกันสัตว์อันตรายที่จะเข้าไปอาศัย และอีกจุดที่มักพบรอยใหญ่ โดยมากจะพบที่บริเวณโรงจอดรถ แต่หากบริษัทรับสร้างบ้านได้ทำการออกแบบแยกโครงสร้างกับตัวบ้านไว้ก็เบาใจเรื่องโครงสร้างบ้านหลักฉีก

2. โครงสร้างบ้านภายใน

การตรวจเช็คความเรียบร้อยภายในบ้าน จะไม่ต่างกับกับจุดสังเกตภายนอก แต่ต่างกันตรงที่รายละเอียดที่ต้องดู เช่น

- ❖ **สี** งานภายนอกจะทำหน้าที่สะท้อนความร้อนป้องกันคราบต่างๆ แต่การตรวจบำรุงสีภายในต้องสังเกตการลอกครอนที่บ่งบอกความชื้น การรั่วซึมของแต่ละจุด เช่น สีลอกได้ตำแหน่งห้องน้ำชั้นบน หรือ การลอกครอนจากบริเวณชายคาที่มาจากหลังคาหรือรางน้ำอุดตัน
- ❖ **รอยรั่วซึม** รอยรั่วซึมต่างๆ สามารถมาจากหลายสาเหตุ อย่าง มุมวงกบ มุมประตู ส่วนหนึ่งอาจมีการทรุดตัว หรือ วัสดุที่ไม่ได้มาตรฐาน หรือรั่วซึมจากการฉีกของโครงสร้างดิ่งรั้ง จุดนี้ถือเป็นอันตรายต้องรีบแก้ไขโดยด่วน รอยรั่วรั้วซึมบอกที่มาและจุดแก้ไขได้ หากเป็นบ้านที่ไม่ได้สร้างโดยบริษัทรับสร้างบ้าน ก็ควรรหาช่างผู้เชี่ยวชาญเข้าประเมินไม่ควรทำเอง
- ❖ **กระเบื้อง** ปัญหาต่อเนื่องจากโครงสร้าง หากตรวจพบมีการทรุดตัว กระเบื้องหรืองานพื้นต่างๆ ก็เป็นอีกจุดที่เราสามารถสังเกตได้ด้วยตัวเอง แต่กระเบื้องหรืองานพื้นโก่งตัวก็อาจจะไม่ใช่เรื่องทรุดเสมอไป การปูพื้นชนิดโดยไม่คำนึงเผื่อการขยายตัวก็เป็นอีกเรื่องที่ควรระวังเพราะอาจทำให้กระเบื้องระเบิดได้ รวมไปถึงการปูพื้นแบบซาลาเปาก็เป็นปัญหาน้ำขังความชื้นสะสมได้



3. ระบบไฟฟ้า สาธารณูปโภคต่างๆ

ส่วนนี้สามารถตรวจเช็คได้ตลอดโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เป็นวาระประจำปี เช่น หากพบค่าน้ำ ค่าไฟ ชิ้นสูงผิดปกติ ก็ตรวจหาจุดรั่วไหล ตรวจสอบสายไฟ สวิตซ์ต่างๆ หรือหมั่นตรวจเครื่องตัดไฟเบรกเกอร์ ว่ายังใช้งานได้ปกติหรือไม่ ในส่วนของการล้างทำความสะอาด เช่น ล้างแอร์ ล้างแทงก์น้ำ ก็สามารถเว้นระยะตรวจเช็ครายปีได้



4. หลังคา ฝ้า เพดาน

เรามักจะคิดว่าปัญหาหลังคารั่ว เพดานถล่ม จะตรวจเช็คได้เมื่อถึงฤดูฝนเท่านั้น แต่ในความเป็นจริง เราอาจเจอฝนได้ทุกฤดู การพบเจอสิ่งผิดปกติก่อนฤดูฝนประจำปีจะมาถึงถือเป็นโชคดี ควรหมั่นตรวจตราต้นไม้ใหญ่ หรือกิ่งก้านใบไม้ต่างๆ โดยรอบเสมอ เพื่อให้กิ่งไม้ตกหล่นสร้างความเสียหายกับหลังคา หรือใบไม้ต่างๆไม่ให้อุดตันรางน้ำ รางน้ำบางชนิดอาจจะทำปฏิกิริยาทางเคมีกับวัสดุใดๆ จนเกิดการผุกร่อนก่อนอายุการใช้งาน ซึ่งอาจเป็นจุดเริ่มต้นของการรั่วซึมได้

แม้ว่าเราจะได้รับบริการหลังการขายจากบริษัทรับสร้างบ้าน หรือการรับประกันจากวัสดุต่างๆ ที่ใช้สร้างบ้าน บริษัทเหล่านั้นก็ยังต้องการข้อมูลปัญหาจากเราเพื่อนำไปแก้ไขปรับปรุงบริการ ดังนั้นการจด สังเกต ดูแลด้วยความใส่ใจบ้านอย่างสม่ำเสมอเป็นประโยชน์ทั้งสิ้น จึงควรดูแลสุขภาพบ้านให้เหมือนการดูแลสุขภาพของคน เพราะใครๆ ก็อยากมีบ้านที่อยู่ทนอยู่นาน เป็นของขวัญที่มีค่าที่สุดให้ลูกหลานต่อไป 🏡

10 แบบบ้านดีไซน์โดดเด่น

ที่สมาชิกและสัตว์เลี้ยงสามารถแชร์ความสุขร่วมกันได้อย่างลงตัว



แบบบ้าน Perpetual



แบบบ้าน Baker



แบบบ้าน RH-CT. 2176



แบบบ้าน T005



แบบบ้าน เทียมร่วมมิตร



แบบบ้าน ABSOLUTE 10



แบบบ้าน SC2-016



แบบบ้าน Thames 777



แบบบ้าน P-201



แบบบ้าน BL-07



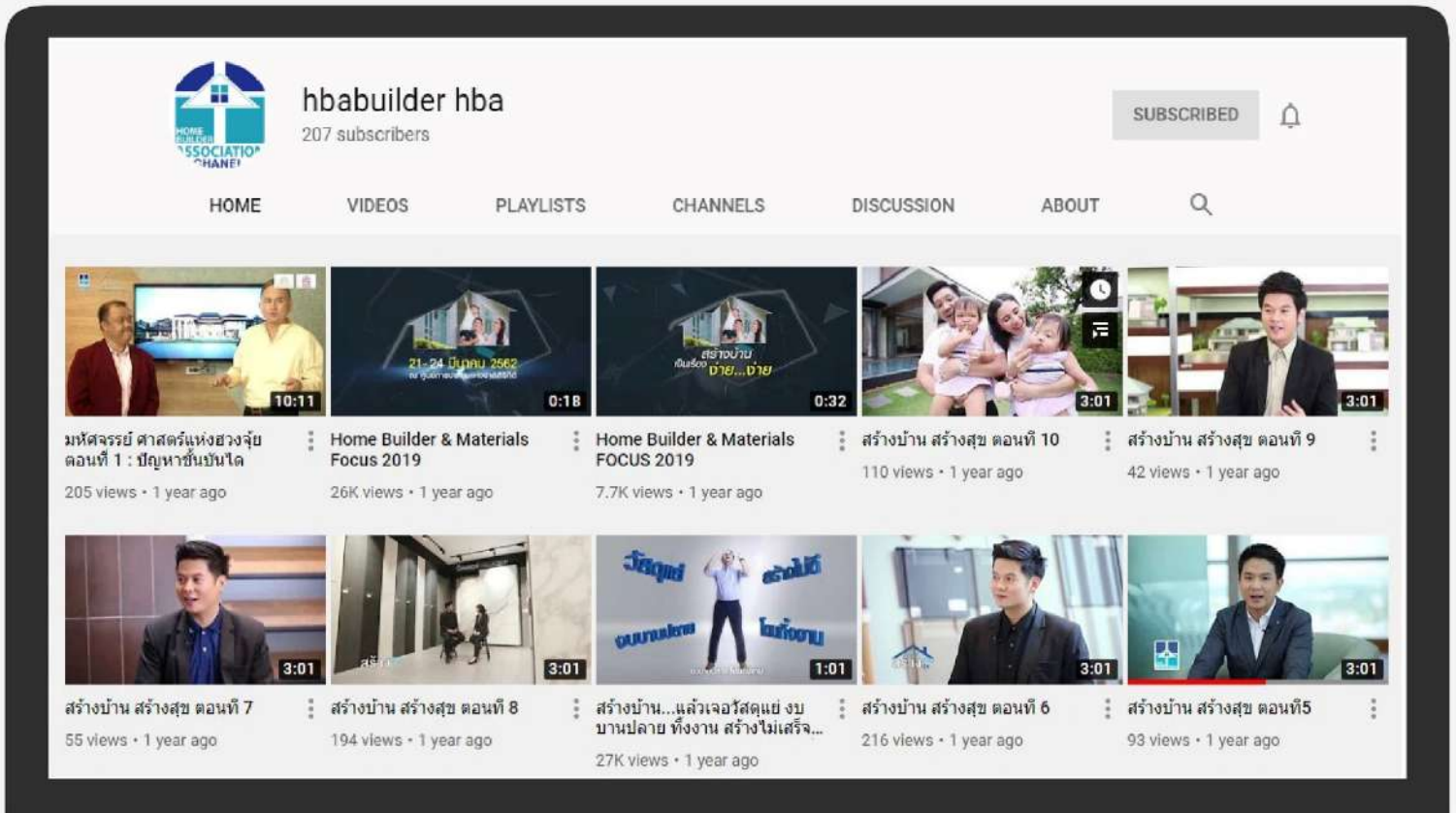
สแกน QR Code

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