กรุงเทพมหานคร

รู้เรื่อง "บ้าน" กับผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

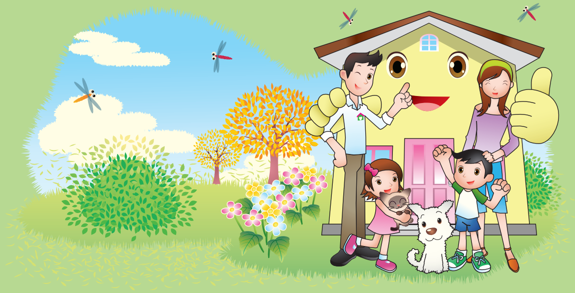
รวมเรื่องน่ารู้และคู่มือเพื่อการเป็นเจ้าของบ้านอย่างมีความสุข

ด้วยความห่วงใยจาก **สำนักการโยธา** กรุงเทพมหานคร

รู้เรื่อง "บ้าน"

กรุงเทพมหานคร

กับผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร



สารบัญ

คำนำ 3

บทนำ เรื่องควรรู้...เมื่อคิดจะมี “บ้าน” 4

บทที่ 1 จะมี “บ้าน” สักหลัง ต้องฟังผู้รู้ 8

บทที่ 2 ดัดแปลง ต่อเติม เริ่มอย่างถูกต้อง 16

บทที่ 3 ซ่อมทั้งที ทำให้ดี บ้านก็มีหัวใจ 22

บทที่ 4 รื้อถอนผิดวิธี มีอันตราย 28

บทที่ 5 เตรียมพร้อมทุกเมื่อ เพื่อความอุ่นใจ 34

บทที่ 6 การกระทำที่ควรหลีกเลี่ยง 38

บทส่งท้าย เคารพกฎหมาย ไม่เสียหายต่อส่วนรวม 42

หมายเลขโทรศัพท์ กองควบคุมอาคาร 46

สำนักการโยธา และฝ่ายโยธา

สำนักงานเขตฯ

คำนำ

“บ้าน” **...คือวิมานของเรา** มิได้เป็นเพียงเนื้อความในบทเพลงไพเราะที่รู้จักกันดี หากความหมายยังลึกซึ้ง สะท้อนหัวใจของความเป็น "บ้าน" ซึ่งมิใช่เป็นเพียงที่อยู่อาศัยพักพิงกาย เพราะสำหรับคนส่วนใหญ่ "บ้าน" เปรียบเสมือนป้อมปราการที่ปกป้องและให้ความอบอุ่น เป็นสถานที่ที่ทุกคนวางใจฝากชีวิตไว้ในที่แห่งนั้น ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ไม่ว่าจะเป็นชีวิตของตนเองและเป็นความมั่นคงสำหรับลูกหลาน ทุกคน...ล้มลุกคลุกคลานจากโลกภายนอกสักเพียงใด ต่างก็ใฝ่หารังนอนที่อุ่นใจและมั่นคง เป็นที่พัก ที่ปลอบประโลมให้ฟื้นจากความเหนื่อยล้า เป็นที่ตั้งหลัก และเติมพลังให้ชีวิตได้ดำเนินต่อไป

วันหนึ่ง... เมื่อคนคนหนึ่งตัดสินใจที่จะมีบ้านเป็นของตนเองสักหลัง จึงเป็นเรื่องใหญ่ที่ต้องพิจารณาด้วยความรอบคอบ เพื่อให้ได้บ้านที่ตรงใจ ตรงความต้องการมากที่สุด เพื่อจะได้เป็น "วิมาน" ที่มั่นคงและให้ความสุขได้อย่างแท้จริง

กรุงเทพมหานคร โดย ม.ร.ว. สุขุมพันธุ์ บริพัตร ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีความห่วงใยประชาชนที่ต้องการมี "บ้าน" รวมไปถึงผู้ที่มี "บ้าน" อยู่แล้ว แต่ต้องการต่อเติมหรือดัดแปลงให้เหมาะสมต่อการใช้ชีวิตของแต่ละครัวเรือน จึงได้จัดทำหนังสือ **รู้เรื่อง “บ้าน” กับผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร** ที่รวบรวมความรู้และคำแนะนำต่างๆ ตั้งแต่การเลือกซื้อบ้านพักอาศัย ขั้นตอนการก่อสร้าง รวมทั้งการดัดแปลงและการรื้อ-ย้าย อย่างถูกวิธี ถูกต้องตามกฎหมาย โดยหวังว่าจะเป็นสื่อที่สร้างความรู้ให้แก่ประชาชน เพื่อหลีกเลี่ยงการกระทำหรือแม้แต่ความรู้เท่าไม่ถึงการณ์ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย กระทบต่อชีวิตและทรัพย์สินของเจ้าของบ้านและอาคารข้างเคียง ด้วยความมุ่งหวังให้ประชาชนได้มีความรู้พื้นฐานที่สำคัญเกี่ยวกับการสร้างบ้าน เพื่อให้ท่านได้เป็นเจ้าของบ้านที่มีความสุข ปลอดภัย และมีคุณภาพชีวิตที่ดี อันจะส่งผลให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงที่น่าอยู่สำหรับทุกชีวิต

สำนักการโยธา
กรุงเทพมหานคร

บทนำ เรื่องควรรู้...เมื่อคิดจะมี “บ้าน”

ทำเล ที่ดิน

ก่อนจะมี “บ้าน” สักหลัง
คงต้องเริ่มจากการ
เลือกหาทำเลที่เหมาะสม
ไม่ว่าเราจะมีที่ดินอยู่แล้ว
หรือต้องซื้อที่ดิน
เพื่อปลูกสร้างบ้านใหม่

สิ่งที่ต้องทำ

- **ตรวจสอบโฉนดที่ดิน** ว่าสามารถจำหน่าย จ่าย โอนได้อย่างถูกต้อง เพื่อป้องกันการถูกหลอกลวง
- **ตรวจสอบกับข้อกำหนดผังเมืองรวมของกฎกระทรวง** และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครให้ชัดเจนก่อนว่าที่ดินบริเวณนั้นกฎหมายกำหนดให้เป็นเขตที่ดินที่อนุญาตให้ใช้งานประเภทใดได้บ้าง เพราะอาจมีบางพื้นที่ที่ถูกกำหนดเป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางประเภท
- **ตรวจสอบแนวเวนคืนที่ดิน** จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การทางพิเศษฯ กรมทางหลวง และแนวที่สายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน

เมื่อสบายใจจากปัญหาเรื่อง “ที่ดิน” แล้ว สิ่งต่อมาคือ...

การเลือกประเภทของ “บ้าน”

เพียงแค่ต้องการมี “บ้าน” ในฝัน ยังไม่เพียงพอที่จะตัดสินใจซื้อหรือสร้างบ้านได้ในทันที สิ่งสำคัญที่ไม่ควรละเลยและต้องพิจารณาให้ถี่ถ้วน คือ ควรเลือกบ้านที่เหมาะกับวิถีการดำเนินชีวิต รวมทั้งเหมาะสมกับความพร้อมด้านการเงิน

ประเภทของ “บ้าน”

- บ้านจัดสรร บ้านสร้างใหม่ บ้านมือสอง
- บ้านในเมือง บ้านชานเมือง บ้านนอกเมือง
- บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ตึกแถว
- อาคารอยู่อาศัย เช่น แฟลต คอนโดมิเนียม

“บ้าน”
แต่ละประเภท
มีทั้งข้อดี-ข้อด้อย
ที่แตกต่างกัน
ซึ่งท่านต้องนำมา
พิจารณาประกอบ
การตัดสินใจ
ตัวอย่างเช่น

ทำเลของบ้าน	ข้อดี	ข้อเสีย
บ้านในเมือง	▲ เดินทางสะดวก	▲ ราคาสูงเมื่อเทียบกับบ้านขนาดเดียวกันนอกเมือง
บ้านชานเมือง หรือนอกเมือง	▲ ในขนาดที่เท่ากัน บ้านชานเมืองจะมีราคาถูกกว่า	▲ เดินทางไม่สะดวก และต้องมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มขึ้น

ขั้นตอนการมี "บ้าน" อย่างถูกกฎหมาย

"บ้านใหม่"

บ้านใหม่มีทั้งการก่อสร้างเองหรืออาจมีการซื้อบ้านของโครงการตามหมู่บ้านจัดสรร กรณีก่อสร้างเอง ควรตรวจสอบให้มั่นใจว่าขั้นตอนการขออนุญาตและการก่อสร้างเป็นไปอย่างถูกกฎหมาย แบบแปลนของ "บ้าน" นั้น ผ่านการพิจารณาให้ก่อสร้างตามแบบที่ขออนุญาต โดยไม่ขัดต่อข้อกำหนดการใช้อาคารที่กฎหมายกำหนดในแต่ละพื้นที่ หรือหากเป็นการซื้อ "บ้านจัดสรร" ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักรู้ข้อกฎหมายดีอยู่แล้ว

หน่วยงานที่ให้บริการตรวจสอบแบบแปลน **"บ้านใหม่"** และช่วยตรวจสอบอาคารหรือ **"บ้านมือสอง"** ว่ามีการขออนุญาตดัดแปลงอย่างถูกต้องแล้วหรือไม่

- **ฝ่ายโยธาของสำนักงานเขต** นั้นๆ หรือ
- **กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร**

"บ้านมือสอง"

บ้านมือสองส่วนใหญ่มักจะมีการดัดแปลงหรือต่อเติมเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย ซึ่งหากการดัดแปลงต่อเติมนั้นไม่ถูกต้อง โครงสร้างของบ้านหรืออาคารอาจไม่สามารถรับน้ำหนักจนถึงขั้นพังถล่มลงมา ส่งผลต่อความปลอดภัยของผู้อาศัยโดยตรง ดังนั้น เพื่อความปลอดภัย จึงควรตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าการดัดแปลงอาคารนั้นถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยการ...

ขอดูแบบและใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากเจ้าของเดิม หรือขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานของกรุงเทพมหานคร

"บ้าน" ในรูปแบบอื่น เช่น คอนโดมิเนียม (อาคารชุด) แฟลต เป็นต้น บ้านประเภทนี้ เป็นการอยู่อาศัยเป็นห้องแยกกันแต่ละครอบครัว และใช้ส่วนกลางร่วมกัน เช่น ทางเดิน ทางหนีไฟ

สิ่งสำคัญที่ควรคำนึงถึงในการเลือกอยู่อาศัยในอาคารสูง

- อาคารนั้นต้องมีทางหนีไฟที่สามารถวิ่งออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยสะดวก ไม่มีสิ่งกีดขวาง มีระบบและอุปกรณ์ในการป้องกันอัคคีภัย เช่น สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ถังดับเพลิง สายฉีดน้ำดับเพลิง เป็นต้น
- เมื่อเข้าอยู่อาศัยแล้ว ควรเข้าร่วมการซ้อมเหตุอัคคีภัยทุกครั้งที่มีโอกาส

หมายเหตุ

- **กฎหมายผังเมือง** มีข้อกำหนดเกี่ยวกับขนาดและประเภทการใช้สอยของอาคารแต่ละประเภทว่าสามารถสร้างได้หรือไม่ หรือมีเงื่อนไขอย่างไร
- **บ้านอยู่อาศัยแต่ละประเภท** จะต้องมีพื้นที่ว่างและระยะร่นตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด เช่น อาคารอยู่อาศัยต้องมีพื้นที่ว่าง ไม่มีสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า 30% ของพื้นที่ดินก่อสร้าง

บทที่ 1 จะมี "บ้าน" สักหลัง ต้องฟังผู้รู้

เมื่อตกลงใจแน่นอนว่า
จะสร้าง "บ้าน"
มีคำแนะนำให้ว่าที่
เจ้าของบ้านใหม่
ดำเนินการตามขั้นตอน
เพื่อลดความเสี่ยง
ความเสียหายทั้งทรัพย์สิน
ความปลอดภัย และจิตใจ

ติดต่อ:
สำนักงานเขต
ในพื้นที่
ที่จะสร้างบ้าน

1 ออกแบบบ้าน

นอกจากความสวยงาม ประโยชน์ใช้สอย สิ่งสำคัญที่ควรคำนึงถึงในการสร้าง "บ้าน" คือ ความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย จึงต้องมีรายละเอียดและขั้นตอนที่ถูกต้องดังต่อไปนี้

- ผู้ออกแบบต้องเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธาลงนามรับรอง (ขึ้นอยู่กับขนาดของอาคาร) ทั้งนี้ ควรพิจารณาจากประสบการณ์หรือความเชี่ยวชาญเพื่อประกอบการพิจารณา
- หากมีความต้องการขยับขยายขนาดของ "บ้าน" ในอนาคต ควรออกแบบโดย**คำนวณให้โครงสร้างเผื่อการดัดแปลงต่อเติม** กรณีนี้ควรแจ้งสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ เพื่อทำการออกแบบโดยคำนึงถึงความแข็งแรงของอาคารเพื่อการดัดแปลงในอนาคต เพราะหากไม่มีการคำนวณโครงสร้างเผื่อไว้ อาจเป็นอันตรายต่อโครงสร้างเดิมของบ้าน เนื่องจากไม่สามารถรับน้ำหนักของวัสดุโครงสร้างอาคารที่เพิ่มขึ้นได้ ทั้งนี้ การดัดแปลงดังกล่าวต้องถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ออกแบบโดย**คำนวณให้โครงสร้างบ้านหรืออาคารสามารถต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว*** เนื่องจากกรุงเทพฯ ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นดินอ่อนมาก อาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวระยะไกล หรือเสี่ยงต่อเหตุแผ่นดินไหว (บ้านพักอาศัยทั่วไปตามกฎหมายกำหนดให้มีการคำนวณดังกล่าว กรณีที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตร ขึ้นไป)

หมายเหตุ: ***ทั้งนี้ตามมาตรฐานของ "พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543"** และ **"กฎกระทรวง กำหนดการรับน้ำหนักความต้านทานความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2550"** ซึ่งได้ประกาศบังคับใช้เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2550

2 ยื่นแบบคำขอ

(แบบ ข.1 หรือตามมาตรา 39 ทวิ) พร้อมเอกสารประกอบตามระบุให้ครบถ้วน เพื่อขออนุญาตก่อสร้าง ได้แก่

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน
- สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน
- แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณโครงสร้าง
- หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของสถาปนิก หรือวิศวกร ที่เป็นผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้าง
- เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

หากต้องการประหยัดค่าออกแบบบ้านและสามารถมั่นใจได้ในเงื่อนไขที่กล่าวมาแล้ว...

ท่านสามารถขอ แบบบ้านเพื่อประชาชน ได้ ฟรี ที่

- **สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร** หรือ
- **ฝ่ายโยธา** สำนักงานเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ: ไม่มีค่าใช้จ่าย นอกจาก*ค่าถ่ายสำเนาแบบบ้าน* เท่านั้น ทั้งนี้ ผู้ขออนุญาตฯ ต้องจัดทำผังบริเวณและแผนที่สังเขป และแนบเอกสารต่างๆ เพื่อประกอบขออนุญาตฯ ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

3 การสร้าง "บ้าน" ตามแบบที่ยื่นคำขอฯ และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว หลังจากได้ผู้รับเหมา ผู้ได้รับอนุญาตฯ ต้องแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน รายละเอียดดังนี้

- **บ้านขนาดเล็ก** ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทั้งหลังไม่เกิน 150 ตารางเมตร ไม่ต้องมีสถาปนิกหรือวิศวกรควบคุม เจ้าของบ้านหรือตัวแทนเจ้าของบ้านสามารถควบคุมเองได้
- **บ้านขนาดใหญ่** ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทั้งหลังตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมี**สถาปนิก**ควบคุมงานก่อสร้าง
- **บ้านตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป** ต้องมี**วิศวกร**ควบคุมงานก่อสร้าง

อย่างไรก็ตาม เพื่อความสะดวก อุ่นใจ และมั่นใจในการก่อสร้างที่มีคุณภาพ กรุงเทพมหานครแนะนำให้ท่านเลือก**ใช้บริการของผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านที่มีผลงานและประสบการณ์ในการก่อสร้างบ้าน** ซึ่งมี **วิศวกร** และ/หรือ **สถาปนิก** ที่มีใบประกอบวิชาชีพตามที่กฎหมายกำหนด

การเลือกผู้รับเหมารับสร้างบ้าน

ควรหาผู้รับเหมาหลายๆ ราย เพื่อพิจารณาเปรียบเทียบและเลือกรายที่คุณสมบัติเหมาะสมที่สุด

1. มีประสบการณ์รับก่อสร้างบ้าน
2. พิจารณาจากคุณภาพบ้านที่ผู้รับเหมานั้นๆ เคยสร้าง (ทั้งที่กำลังก่อสร้างและสร้างเสร็จแล้ว)
3. ผลงานการออกแบบบ้านของผู้รับเหมาจะต้องมีข้อมูลที่ละเอียด มีการวางแผน มีกำหนดระยะเวลาในการทำงานแต่ละขั้นตอน ซึ่งจะทำให้ผู้ว่าจ้างสามารถตรวจสอบผลงานและวางแผนดำเนินการในขั้นตอนต่อไปได้
4. วัสดุที่นำมาสร้างบ้านจะต้องได้รับมาตรฐาน มอก. และมีตัวอย่างวัสดุจริงให้ผู้ว่าจ้างเห็นตามระบุในสัญญา
5. มีจำนวนบุคลากรที่เหมาะสม เช่น วิศวกร โฟร์แมน ช่างก่อสร้างที่มีฝีมือ และคนงาน
6. พิจารณาในรายละเอียดของสัญญาจ้างให้ถี่ถ้วนว่าเป็นสัญญาที่ไม่เอาเปรียบ เช่น ต้องระบุว่าก่อสร้างแล้วเสร็จจึงชำระเงิน หรือแบ่งชำระเงินตามงวดงานที่สร้างเสร็จ เพื่อป้องกันการทิ้งงานก่อนแล้วเสร็จ

"บ้าน" ของเรา เรื่องไม่เล็ก...ของคนข้างบ้าน

ขณะที่ท่านกำลังยินดีกับ "บ้าน" หลังใหม่ที่กำลังเป็นรูปเป็นร่าง ขอให้ตระหนักว่า ยังมีคนอีกจำนวนหนึ่งที่แม้จะไม่เกี่ยวข้องโดยตรง แต่ก็อาจจะต้องเกี่ยวข้องถึงขั้นผิดใจ บาดหมาง หากท่านละเลยที่จะปฏิบัติต่อเพื่อนบ้านด้วยน้ำใจและมารยาท ดังต่อไปนี้

- ☺ **ผูกมิตรกับเพื่อนบ้านข้างเคียง**
- ☺ **บอกกล่าวให้เพื่อนบ้านทราบว่า**จะมีการก่อสร้างอย่างไรบ้าง ใช้เวลานานมากน้อยเพียงใด
- ☺ **เตรียมการป้องกันไม่ให้งานก่อสร้างส่งผลกระทบ**ก่อความเดือดร้อนต่อเพื่อนบ้านหรือสร้างปัญหาต่อส่วนรวม เช่น
  - มีแผ่นผ้าใบหรือแผ่นพลาสติกกันฝุ่นละอองกันวัสดุตกหล่น
  - ระมัดระวังเรื่องเสียงดัง
  - งดทำการก่อสร้างในเวลาหลังพระอาทิตย์ตกดิน
  - ระมัดระวังเรื่องการขุดเจาะหรือตอกเสาเข็มที่อาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของบ้านหรืออาคารใกล้เคียง

อย่าลืมว่า "บ้าน" ของใคร ใครก็รัก...

- ระมัดระวังไม่ให้งานก่อสร้างก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือสร้างปัญหาต่อส่วนรวม เช่น ไม่กองวัสดุกีดขวางที่สาธารณะหรือล้ำไปในที่ข้างเคียง

☹ **หากเกิดปัญหาหรือความเสียหายที่เกี่ยวข้องกับเพื่อนบ้าน**อันเนื่องมาจากการก่อสร้าง ต้องรีบแจ้งให้เจ้าของบ้านทราบ พร้อมแสดงความรับผิดชอบและเร่งแก้ไขทันที นอกจากเป็นการแสดงความรับผิดชอบแล้ว ยังเป็นการป้องกันการฟ้องร้องที่อาจเกิดขึ้นภายหลังซึ่งจะยุ่งยากกว่ามาก

บทที่ 2 ดัดแปลง ต่อเติม

เริ่มอย่างถูกต้อง

หลังจากการสร้าง "บ้าน" หรือ การซื้อ "บ้านจัดสรร" ที่มีการดำเนินการที่ถูกต้องตามที่กล่าวไว้ในบทที่ 1 แล้ว เมื่ออยู่ๆ กันไป...วันหนึ่งเจ้าของบ้านส่วนใหญ่ก็มักจะอยากดัดแปลง ต่อเติม ไม่ว่าจะเพื่อเพิ่มความสวยงามน่าอยู่ หรือเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย ซึ่งในการดัดแปลงหรือต่อเติม "บ้าน" สามารถทำได้ดังนี้...

การดัดแปลง ต่อเติมที่ต้องขออนุญาต

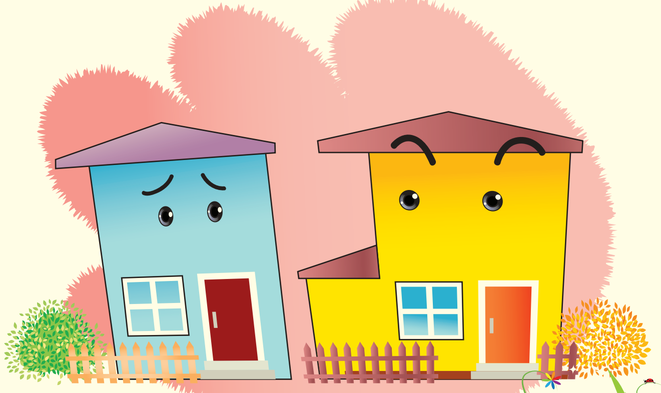
มีขั้นตอนเหมือนกับการสร้าง "บ้านใหม่" ทุกประการ

- การต่อเติมที่มีโครงสร้างใหม่ **เข้าข่ายดัดแปลงอาคาร**
- การซ่อมแซม หรือเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดิมหรือวัสดุชนิดอื่น การเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลดหรือขยาย ลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่างๆ ของอาคาร แม้จะไม่ใช่โครงสร้างของอาคาร แต่มีการเพิ่มน้ำหนักส่วนใดส่วนหนึ่งให้แก่โครงสร้างเดิมของอาคารเกินร้อยละ 10
- การเปลี่ยนโครงสร้างอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ
- การลดหรือเพิ่มพื้นที่ของหลังคา หรือพื้นชั้นใดชั้นหนึ่ง ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นพื้นที่รวมกันเกิน 5 ตารางเมตรขึ้นไป

การดัดแปลง ต่อเติมที่ไม่ต้องขออนุญาต

- การซ่อมแซม หรือเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดิมหรือวัสดุชนิดอื่น การเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่ใช่โครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการ**เพิ่มน้ำหนัก**ให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10 เช่น การทาสีปูหรือเปลี่ยนกระเบื้อง เปลี่ยนประตู-หน้าต่าง เป็นต้น
- การลดหรือเพิ่มพื้นที่ของหลังคา หรือพื้นชั้นใดชั้นหนึ่ง ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

สำหรับบ้านที่สร้างสำเร็จรูป ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ แม้โดยมาก**ผู้ประกอบการจะออกแบบและก่อสร้าง โดยกำหนดให้มีระยะห่าง ระยะร่น และพื้นที่ว่าง ตามที่กฎหมายกำหนด** แต่หากต้องการต่อเติมหรือดัดแปลง ก็ต้องตรวจสอบและดำเนินการตามขั้นตอนอีกครั้งเช่นกัน



ใส่ใจเพื่อนบ้าน

เช่นเดียวกับการสร้าง "บ้านใหม่" ท่านจำเป็นต้องแสดงมารยาทและน้ำใจ เอาใจเขามาใส่ใจเราด้วยการไม่ละเลยสิ่งเหล่านี้...

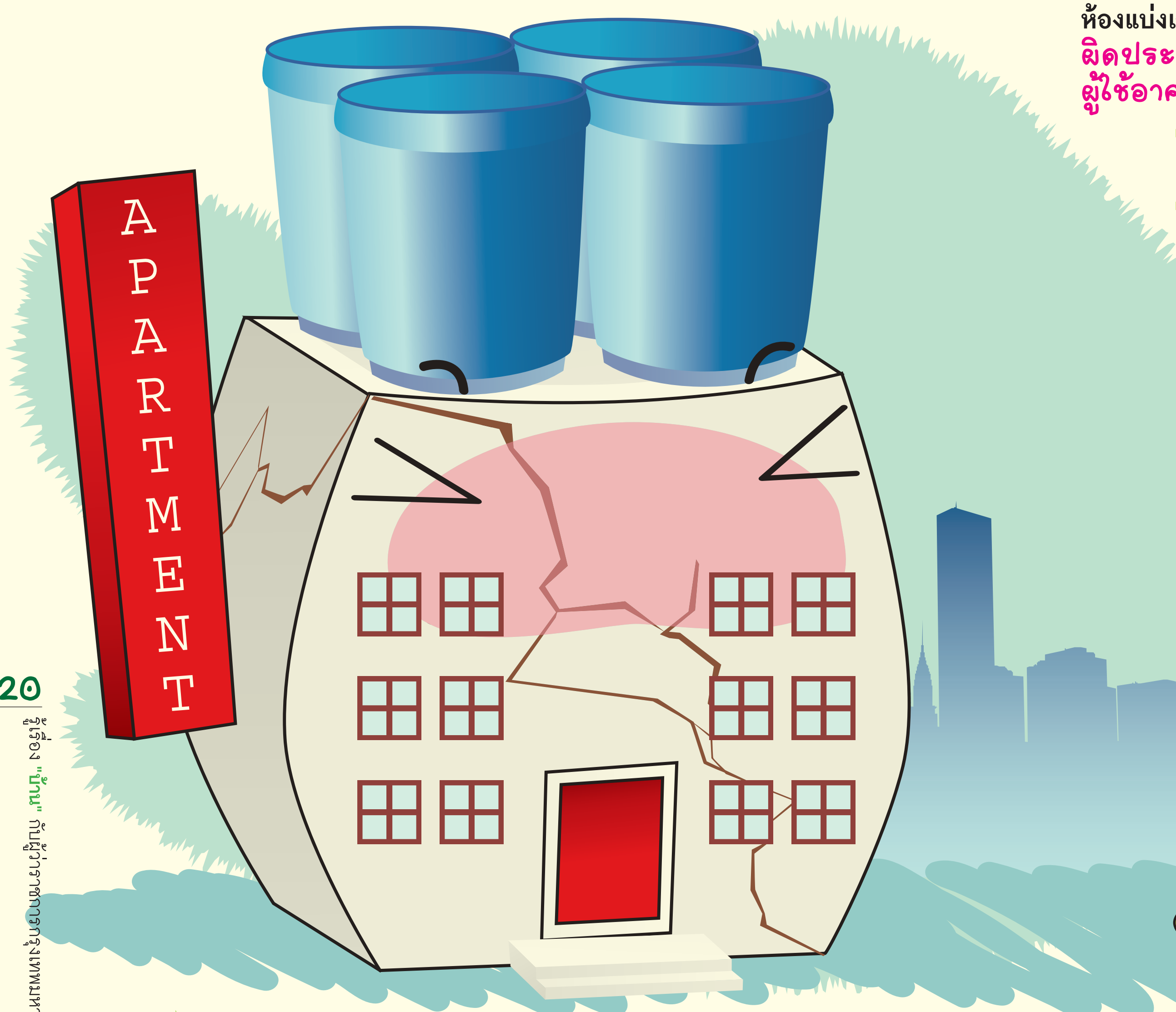
- เจรจาตกลงกับเพื่อนบ้าน โดยต้องแจ้งรายละเอียดที่มากพอสมควร เช่น บริเวณที่จะต่อเติมแผนและกำหนดเวลาในการทำงาน
- เลือกใช้วิธีการที่สร้างผลกระทบต่อบ้านและอาคารข้างเคียงน้อยกว่า เช่น
  - **กรณีต้องลงเสาเข็มในพื้นที่ที่จะต่อเติม** ควร**เลือกใช้เสาเข็มเจาะ** ซึ่งอาจจะมีค่าใช้จ่ายสูงกว่าแบบ**เสาเข็มตอก** แต่สร้างผลกระทบต่อบ้านและอาคารข้างเคียงน้อยกว่า การใช้**เสาเข็มตอก**ซึ่งต้องใช้ปั้นจั่นกระแทกกดเสาให้ลงไปในพื้นดินให้ได้ระยะที่วิศวกรคำนวณไว้ตามคุณสมบัติของดินแต่ละที่ ซึ่งแรงกระแทกอาจส่งผลกระทบทำให้รั้ว กำแพง หรือตัวบ้านข้างเคียงเกิดรอยร้าว ทรุดตัว หรืออาจถึงขั้นพังทลาย **นำมาซึ่งการบาดหมาง การฟ้องร้อง เสียความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน เสียค่าใช้จ่าย และเสียเวลา**ของทั้งสองฝ่าย

บางกรณีแม้กฎหมายไม่บังคับ แต่ถ้าช่วยสร้างความสบายใจให้เพื่อนบ้านข้างเคียงก็จะลดปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้

- เตรียมการป้องกันเหตุที่คาดไว้ล่วงหน้าว่าจะรบกวน หรือทำให้เพื่อนบ้านเดือดร้อนรำคาญ เช่น
  - **กำชับผู้รับจ้างให้ระวังการรุกล้ำพื้นที่ใกล้เคียง**
  - **หากจำเป็นต้องเข้าไปใช้พื้นที่ของเพื่อนบ้าน จะต้องขออนุญาตก่อนทุกครั้ง**
  - **ป้องกันฝุ่นละอองและวัสดุตกหล่น ด้วยการติดตั้งตาข่ายคลุมรอบบริเวณก่อสร้าง**

- บ้านพักอาศัยที่มี**พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร** สามารถสร้างผนังด้านที่ไม่มีช่องเปิด (ผนังทึบ) ห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงได้ในระยะห่างที่ต้องไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร หากระยะห่างน้อยกว่าที่กำหนด จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของที่ดินด้านนั้น
- บ้านพักอาศัยที่มี**พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตร** จะต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า 1 เมตร กรณีที่บ้านสูงเกินกว่า 15 เมตร ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- ด้านชิดที่ดินเอกชน หากมีช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือริมระเบียงชั้น 2 ลงมา ต้องห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร ชั้นที่ 3 ขึ้นไป ต้องห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ระวัง... การใช้อาคารผิดประเภท

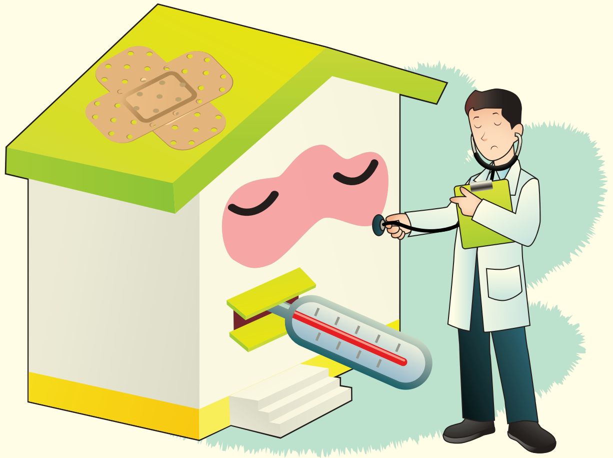


การใช้ "บ้าน" สำหรับพักอาศัย มาดัดแปลง ต่อเติม เพื่อการพาณิชย์ ทำสำนักงาน ห้องแบ่งเช่า หรือเพื่อการอื่นที่ไม่ใช่ใช้เพื่อการพักอาศัย เข้าข่ายการใช้อาคารผิดประเภท! มีความผิดตามกฎหมาย! และอาจเกิดอันตรายต่อผู้ใช้อาคารและผู้อาศัยข้างเคียง!

- หากต้องการเปลี่ยนประเภทการใช้อาคารจากที่พักอาศัยตามปกติเป็นประเภทอื่นๆ จะต้อง**ขออนุญาต**ให้ถูกต้องตามกฎหมาย
- สามารถขอคำปรึกษาได้ที่**ฝ่ายโยธาของสำนักงานเขต**นั้นๆ หรือ **กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร**

บทที่ 3 ซ่อมทั้งที ทำให้ดี บ้านก็มีหัวใจ

เป็นเรื่องธรรมดา เมื่อใช้งานไประยะเวลาหนึ่ง บ้านจะเกิดความชำรุดทรุดโทรม เสียหาย เราจึงควรทราบแนวทางการซ่อมแซมบ้านเอาไว้ เพื่อจะได้ดำเนินการซ่อมแซมอย่างถูกต้องและเหมาะสม ส่วนไหนควรเรียกใช้มืออาชีพ ส่วนไหนสามารถซ่อมได้เอง โดยเฉพาะอย่างยิ่งสิ่งที่ต้องคำนึงถึงก็คือ การซ่อมแซมลักษณะไหนที่เข้าข่ายต้องขออนุญาตตามกฎหมาย ลักษณะไหนที่สามารถดำเนินการได้เลย (ดูบทที่ 2)



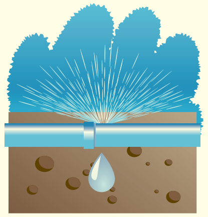
ตรวจสุขภาพบ้าน ยับยั้งความเสียหาย ก่อนลุกลาม

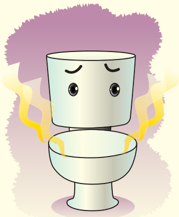
โดยทั่วไป เรามักซ่อมแซมบ้านเมื่อปรากฏความเสียหายอย่างชัดเจน หรือไม่ก็เสียหายจนไม่สามารถซ่อมแซมได้อีก ต้องรื้อและทำใหม่ทั้งหมด ทำให้เสียเวลาและสิ้นเปลืองเงินทอง ต่างจากคนไทยสมัยโบราณที่จะไม่รอจนกระทั่งน้ำฝนเจิ่งนองไปทั่วบ้าน จึงค่อยปีนขึ้นไปซ่อมหลังคา แต่จะตรวจตราความเรียบร้อยของหลังคาและฝาบ้านแล้วลงมือซ่อมแซมให้เรียบร้อยก่อนเข้าสู่ฤดูฝน และเมื่อฤดูฝนและฤดูน้ำหลากผ่านพ้นไป ก็จะซ่อมแซมบ้านเรือนที่เสียหายให้กลับมามีสภาพดีดังเดิมอีกครั้ง การตรวจตราความเรียบร้อยของอาคารบ้านเรือนเพื่อแก้ไขจุดบกพร่องแต่เนิ่นๆ จึงช่วยป้องกันไม่ให้ความเสียหายเล็กๆ น้อยๆ ลุกลามกลายเป็นปัญหาใหญ่โตได้ดีที่สุดวิธีหนึ่ง ดังนั้น เจ้าของบ้านจึงควรหมั่นตรวจตราส่วนต่างๆ ของบ้านเป็นประจำ หากพบจุดเสียหายควรรีบซ่อมแซมทันที จะได้ไม่ปวดหัวภายหลัง

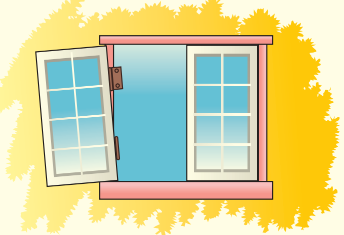
สำรวจความเสียหาย ก่อนลงมือซ่อมแซม

การซ่อมบ้าน ควรเริ่มจากสำรวจตัวบ้านให้ทั่วว่ามีจุดบกพร่องเสียหายตรงไหนบ้าง โดยอาจสำรวจส่วนต่างๆ ของบ้าน ดังต่อไปนี้

- **โครงสร้าง** ถือว่าเป็นส่วนสำคัญที่สุด เนื่องจากเกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย เช่น ฐานรากอาคารทรุด เสาบ้านเอียง คานหัก ผนังร้าว หลังคารั่ว ฯลฯ
- **สถาปัตยกรรมและงานตกแต่งภายใน** เช่น วงกบหน้าต่าง วงกบประตูบวม ประตูเอียงหรือตก บานพับหน้าต่างหลุด ราวบันไดหัก ปาร์เก้ต์ลอย ฝ้าเพดานเปื่อยยุ่ย
- **ระบบสุขาภิบาล** เช่น ท่อระบายน้ำอุดตัน ส้วมเหม็น ส้วมเต็ม ท่อประปารั่ว
- **ระบบไฟฟ้า** เช่น ไฟรั่ว สวิตช์ ปลั๊กไฟเสื่อมสภาพ







ความเสียหายแต่ละจุด มีระดับความเร่งด่วนในการซ่อมต่างกัน จุดที่ต้องให้ความสำคัญมาก คือความเสียหายด้านโครงสร้าง เนื่องจากเกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย เราไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าโครงสร้างจะยุบตัวจนพังทลายลงมาหรือไม่ ดังนั้น หากพบว่าโครงสร้างอาคารบ้านเรือนเสียหาย ควรปรึกษาผู้เชี่ยวชาญหรือวิศวกรทันที

ส่วนความเสียหายด้านสถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน และอื่นๆ แม้จะไม่อันตรายมาก (ยกเว้นระบบไฟฟ้า) แต่ก็เกี่ยวข้องกับความสะดวกสบาย และความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย หากเป็นไปได้ก็ควรลงมือซ่อมให้เร็วที่สุด

ตรวจสอบด้านกฎหมายก่อนลงมือ

ก่อนลงมือซ่อมแซมควรตรวจสอบด้านกฎหมายก่อนว่า การซ่อมแซมลักษณะไหนที่เข้าข่ายต้องขออนุญาต ลักษณะไหนที่สามารถทำได้เลย

- การซ่อมแซมบ้าน**ที่ไม่กระทบกับโครงสร้างอาคาร**และ**ไม่เข้าข่ายการดัดแปลงต่อเติมที่ต้องขออนุญาต** เช่น ทาสีบ้าน เปลี่ยนหน้าต่าง ปูกระเบื้องใหม่ สามารถดำเนินการได้เลยโดยไม่ต้องขออนุญาต
- การซ่อมแซม**ที่มีการดัดแปลง ต่อเติมโครงสร้างเดิม** จะพิจารณาตามเงื่อนไขเรื่องการดัดแปลง ต่อเติม (ในบทที่ 2)
- การซ่อมแซม**ที่กระทบกับโครงสร้างทางวิศวกรรม**ของอาคารจะต้องขออนุญาตเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยให้วิศวกรเป็นผู้ตรวจสอบ

ประชาชน
สามารถ
ขอคำปรึกษา
และตรวจสอบ
ได้ที่

- **ฝ่ายโยธาของสำนักงานเขต**ในพื้นที่ของท่าน
- **กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา**

เลือกใช้มืออาชีพ หรือทำเองดีกว่า

- การซ่อมแซมบ้านส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้าง เช่น เสา คาน หลังคา ฐานราก ต้องให้ช่างที่มีความรู้ความชำนาญทำ
- ส่วนการซ่อมแซมธรรมดาทั่วไป เช่น ทาสีใหม่ เปลี่ยนลูกบิด ซ่อมบานพับ บานเกร็ด อาจจ้างช่างอาชีพ หรือทำได้ด้วยตัวเอง โดยสามารถหาความรู้เพิ่มเติมได้จากผู้รู้ หนังสือ และเว็บไซต์ต่างๆ
- สำหรับการซ่อมแซมที่ต้องอาศัยความชำนาญและอุปกรณ์เฉพาะทาง เช่น เปลี่ยนวงกบ เปลี่ยนฝ้าเพดาน ทาสีใหม่ เปลี่ยนกระเบื้อง ควรให้มืออาชีพ หรือบริษัทที่รับจ้างทำงานด้านนี้โดยเฉพาะ จะปลอดภัยและมั่นใจกว่า

ผนังร้าวเรื่องปกติหรืออันตราย

การแตกร้าวของผนังอาคาร เกิดขึ้นเสมอกับบ้านหรืออาคารหลังจากก่อสร้างเสร็จแล้ว ระดับความรุนแรงจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง คือ ปูน อิฐ หิน ทราย น้ำ รวมถึงสภาพอากาศระหว่างการก่อสร้างและปัจจัยอื่นๆ อีก เช่น การทรุดตัวของพื้นดิน

โดยทั่วไป การแตกร้าวของผนังเกิดขึ้นในลักษณะต่างๆ ดังนี้

- **การแตกร้าวที่เกิดจากปฏิกิริยาเคมีและงานฝีมือ**

มีลักษณะเป็นรอยแตกเล็กๆ มักพบตามบริเวณผนังทั้งภายในและภายนอก รวมถึงบริเวณเสาและบริเวณที่มีความชื้น รอยแตกเหล่านี้เกิดจากปูนฉาบที่มีส่วนผสมไม่เหมาะสม เมื่อปูนเริ่มแข็งตัวจะเกิดปฏิกิริยาทางเคมีเกิดความร้อนสูง ทำให้ไม่สามารถถ่ายเทความร้อนได้ จึงเกิดการแตกที่ผิวปูนฉาบ เรียกว่า **"แตกลายงา"** รอยร้าวประเภทนี้ไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคาร เพียงแต่ส่งผลต่อความสวยงามเท่านั้น

- **การแตกร้าวที่เกิดจากการประสานตัวของผนังปูนกับวัสดุอื่นๆ**

จะเกิดขึ้นบริเวณที่เป็นรอยต่อกับวงกบไม้หรือหรืออะลูมิเนียม มีลักษณะเป็นรอยแตกเล็กๆ ออกมาจากวงกบในแนวทแยง แนวดิ่งและแนวนอน สาเหตุอาจมาจากอัตราการยืดหดตัวของวัสดุสองชนิดไม่เท่ากัน ประกอบกับผนังอาคารภายนอกมีอุณภูมิสูงกว่าผนังด้านในทำให้การยืดหดตัวของผนังทั้งสองด้านเปลี่ยนแปลงไม่เท่ากันทำให้เกิดการบิดตัวจึงเกิดการแตกร้าวได้

- **การแตกร้าวที่เกิดจากงานโครงสร้างอาคาร** เป็นรอยแตกที่กินลึกเข้าไปในผนังจนมองเห็นอิฐภายในผนังทั้งสองด้าน และมีการแตกร้าวของโครงสร้าง (พื้น เสา เพดาน) บริเวณใกล้เคียง สาเหตุอาจเกิดจากโครงสร้างอาคาร เช่น เสาเข็ม ฐานราก คาน แอ่นตัว หรือทรุดตัวไม่เท่ากัน หรือเกิดการทรุดตัวของพื้นดินตามธรรมชาติ การแตกลักษณะนี้จะมีผลต่อความปลอดภัยและการรับน้ำหนักส่วนอื่นๆ ของอาคาร

โดยทั่วไปแล้ว การแตกร้าวแบบ**แตกลายงา**และการแตกร้าวที่เกิดจากการประสานตัวของวัสดุ บริเวณวงกบไม้ไม่มีอันตรายอะไร สามารถแก้ไขได้โดยอุดรอยร้าวด้วยสีโป๊ว สีอะคริลิก หรือสารเคมีช่วยประสานรอยต่อ แล้วทาสีทับอีกชั้นหนึ่ง
แต่ถ้าเป็น**การแตกร้าวที่เกิดจากงานโครงสร้างอาคาร** ต้องให้วิศวกรที่ชำนาญด้านโครงสร้างเป็นผู้วิเคราะห์สาเหตุและทางแก้ไขเพราะการแตกร้าวแบบนี้ จะมีผลต่อการรับน้ำหนักส่วนอื่นๆ ของตัวอาคารด้วย

วิธีซ่อมแซมบ้านเบื้องต้น

- **อาคารทรุดเอียง** ต้องดีดยกอาคารและเสริมฐานราก โดยต้องปรึกษาวิศวกรผู้เชี่ยวชาญ
- **ฐานรากถูกน้ำเซาะ** หากฐานรากถูกน้ำเซาะ แต่ยังตั้งอยู่ในสภาพปกติให้ถมดินกลับคืนไป แต่ถ้าฐานรากเอียง ทรุดตัวลง หรือแตกร้าว ต้องให้วิศวกรตรวจสอบเพื่อแก้ไขซ่อมแซมต่อไป
- **เสา แตก หัก ร้าว** ถ้าเป็นเสาไม้ที่รับน้ำหนักไม่มาก อาจพอหาช่างมาแก้ไขได้ แต่ถ้าเป็นเสาคอนกรีตหัก หรือมีรอยร้าวเป็นแนวเฉียง หรือมีรอยร้าวจนเห็นเหล็กเสริม หรือเสาเอียง ควรให้วิศวกรตรวจสอบแก้ไขทันที เนื่องจากเสาดังกล่าวอาจสูญเสียกำลังในการรับน้ำหนักและพังทลายลงมาได้

- **คานแตก ร้าว หัก** ถ้าเป็นคานไม้ สังเกตได้ไม่ยาก ยังพอหาช่างมาดามด้วยไม้หรือเหล็ก หรือเปลี่ยนไม้ใหม่ ถ้าเป็นคานคอนกรีตมีรอยแตกร้าว โดยรอยแยกของรอยร้าวกว้างมากกว่า 0.5 มิลลิเมตร ควรให้วิศวกรตรวจสอบแก้ไขจะปลอดภัยกว่า แต่ถ้ารอยแยกกว้างน้อยกว่า 0.5 มิลลิเมตร อาจต้องตรวจดูรอยร้าวในเนื้อคานคอนกรีต โดยสกัดเฉพาะปูนฉาบออกมาดูว่ามีรอยร้าวที่เนื้อคอนกรีตหรือไม่ (ไม่แน่ใจให้ปรึกษาผู้รู้) หากไม่มีรอยร้าวก็ถือว่าปลอดภัย แค่ฉาบปูนตกแต่งปิดให้เรียบร้อยตามเดิมก็พอ
- **พื้นแตก ร้าว ทรุด** สำหรับพื้นไม้แตกร้าวหรือหัก แก้ไขโดยใช้ไม้พื้นขนาดเดียวกันถอดเปลี่ยนเข้าไปแทน ส่วนพื้นคอนกรีตชนิดวางบนดินเกิดการทรุดตัว แตกร้าวมาก (ต้องแน่ใจว่าเป็นพื้นวางบนดินจริงๆ และตัดขาดจากโครงสร้างอื่น) อาจซ่อมแซมโดยรื้อพื้นนั้นออก แล้วผูกเหล็กเทพื้นคอนกรีตใหม่ แต่ถ้าเป็นพื้นคอนกรีตที่อยู่บนคานหรือมีโครงสร้างอื่นรองรับเกิดรอยแตกร้าวอย่างชัดเจน ต้องให้วิศวกรหรือผู้เชี่ยวชาญมาช่วยตรวจสอบแก้ไข
- **บันได ผุ หัก ร้าว** ถ้าเป็นบันไดไม้ สามารถซื้อไม้ขนาดเดียวกันมาซ่อมแซมแก้ไขได้ แต่ถ้าเป็นบันไดเหล็กผุหรือหัก ต้องให้ช่างเหล็กมาซ่อม สำหรับบันไดคอนกรีตซึ่งมีน้ำหนักมากควรปล่อยให้เป็นหน้าที่ของวิศวกรตรวจสอบเพื่อแก้ไขต่อไป

บทที่ 4 รื้อถอนผิดวิธี

มีอันตราย

ขณะที่จำนวนประชากรโลกเพิ่มขึ้น แต่ที่ดินมีอยู่เท่าเดิม และแนวโน้มราคาที่ดินก็มีแต่จะสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต

สำหรับท่านที่มีบ้านหลังเดิมและพึงพอใจในทำเลบ้านอยู่แล้ว การรื้อถอนบ้านหลังเดิม เพื่อใช้พื้นที่ก่อสร้างบ้านหลังใหม่ย่อมเป็นทางเลือกที่เหมาะสม ประหยัด และคุ้มค่าที่สุด หรือแม้แต่หากต้องการใช้พื้นที่ดินซึ่งมีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์

...การรื้อถอนบ้านหรืออาคารก็เช่นเดียวกับการก่อสร้างและต่อเติมบ้าน ซึ่งเจ้าของบ้านจะต้องขออนุญาตก่อนดำเนินการรื้อถอน

อาคารที่เข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตรื้อถอน

- อาคารที่สูงเกิน 15 เมตร และอยู่ห่างอาคารอื่นหรือที่สาธารณะ น้อยกว่าความสูงของอาคาร
- อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารข้างเคียงหรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร

โดยมากจะเป็นตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ซึ่งมีอยู่นับแสนยูนิตทั่วกรุงเทพฯ

...หน่วยงานบริการ
การขออนุญาตรื้อถอน
ฝ่ายโยธาของ
สำนักงานเขตต่างๆ
หรือกองควบคุม
อาคาร
สำนักการโยธา
กรุงเทพมหานคร

เพื่อความปลอดภัยในการรื้อถอนอาคาร **ไม่ควรดำเนินการเอง** ควรให้**ผู้ประกอบวิชาชีพในการรื้อถอนบ้านและอาคาร** ที่มีอุปกรณ์เครื่องมือ และประสบการณ์มากกว่า ซึ่งอาจใช้ทั้งเครื่องจักรและแรงงานคนในการดำเนินการ

ตัวอย่าง ลำดับขั้นตอนการรื้อถอนตึกแถวสูงไม่เกิน 4 ชั้น

- สร้าง**รั้วรอบอาคารที่จะรื้อถอน** เพื่อกันวัสดุตกหล่น และกั้นเป็นบริเวณอันตรายที่ห้ามผู้ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในพื้นที่รื้อถอน
- **มีผ้าใบหรือวัสดุที่เหมาะสมคลุมอาคาร** และมีการรดน้ำเพื่อป้องกันฝุ่นฟุ้งกระจาย
- **รื้อวัสดุแขวนลอย** ภายนอกและภายในอาคารออกก่อน
- **รื้อครีบภายนอก หรือส่วนที่ยื่นออกมานอกตัวตึก**ทั้งหมด
- **รื้อพื้นกันสาดภายนอก**ให้**เหลือคานและเหล็กพื้น**ไว้
- **รื้อเฟอร์นิเจอร์หรือสุขภัณฑ์**ที่สามารถนำกลับมาใช้ซ้ำ หรือขายเป็นสินค้ามือสองได้
- **รื้อโครงสร้างย่อยที่ทำจากไม้** เช่น หน้าต่าง ประตู ผนังกันห้องและฝ้าเพดาน
- **รื้อผนังก่ออิฐฉาบปูนชั้นบนสุด** สำหรับผนังภายนอกและกำแพงชั้นดาดฟ้า ต้องรื้อด้วยความระมัดระวัง
- **รื้อพื้น**ชั้นบนสุด
- **รื้อถอนคานและเสาภายในชั้นบนสุด** โดยตัดเหล็กพื้น คาน และเสา ตามลำดับ
- **รื้อถอนคานและเสาภายนอกพร้อมกันทีละด้าน** หากอยู่ติดถนนให้รื้อด้านติดถนนหรือมีการสัญจรในลำดับหลัง โดยต้องระมัดระวังเป็นพิเศษ หากเป็นไปได้**ควรขออนุญาตปิดการจราจรชั่วคราว**เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดอุบัติเหตุแก่ผู้ที่สัญจรไปมา

ข้อควรระวัง

- ต้องไม่กองเศษวัสดุที่รื้อถอนไว้ที่พื้นชั้นบนของอาคารที่กำลังรื้อถอน เพราะพื้นอาจรับน้ำหนักไม่ได้และพังลงมา

ส่วนชั้นอื่นๆ ลำดับลงมา ก็สามารถดำเนินการตามขั้นตอนเดียวกัน ซึ่งส่วนใหญ่บริษัทผู้รื้อถอนจะใช้เครื่องจักรกลหนักที่เรียกว่า **"แบ็คโฮ"** เข้าทำ**การรื้อถอนจนถึงฐานรากและปรับพื้นที่ให้พร้อมรองรับการก่อสร้างอาคารหลังใหม่** โดยจะต้อง**ขนเศษวัสดุหรือขยะไปทิ้ง**ให้หมด จึงจะถือว่าเสร็จงานและส่งมอบพื้นที่คืนแก่ผู้ว่าจ้างได้

ขั้นตอนการรื้อถอนที่ว่ามานี้เป็นเพียงขั้นตอนมาตรฐานทั่วไป แต่หากจะให้**ปลอดภัย 100%** นั้น จะต้องมีมาตรการความปลอดภัยอื่นๆ เข้ามาประกอบอีกหลายประการ เช่น

- อุปกรณ์การรื้อถอนต้องเพียงพอและพร้อมใช้งาน
- ความสามารถและประสบการณ์ของผู้ใช้แรงงานหรือผู้ประกอบการรื้อถอน
- ผู้ใช้แรงงานในการรื้อถอนต้องมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรง

นอกจากนี้ **เงื่อนไขเรื่องเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม จะมีส่วนช่วยส่งเสริมความปลอดภัย ทำให้ทุกขั้นตอนดำเนินไปอย่างราบรื่นโดยไม่เกิดปัญหา**

บทที่ 5 เตรียมพร้อมทุกเมื่อ เพื่อความอุ่นใจ

สำหรับอาคารสำนักงานทั่วไป การระวังรักษาความปลอดภัยมีการจัดทำเป็นระบบ มีเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบคอยสอดส่องดูแลเพื่อป้องกันเหตุต่างๆ รวมทั้งอัคคีภัย เนื่องจากหากปล่อยให้เกิดเหตุใดๆ ความเสียหายต่อธุรกิจอาจสูงจนไม่อาจประเมินค่าได้ ซ้ำยังอาจมีผลกระทบกับอาคารอื่นๆ ด้วย

...บ้านพักอาศัย... ก็เช่นกัน ถึงแม้จะเป็นอาณาจักรที่เราครอบครองอยู่ แต่ก็ไม่ใช่จะนิ่งนอนใจได้ว่าเราจะปลอดภัยตลอดเวลา เพื่อความไม่ประมาท เจ้าของบ้านควรหาทาง**ป้องกันและรับมือเหตุฉุกเฉิน**ที่อาจเกิดขึ้นได้

การเตรียมการเพื่อความปลอดภัย ที่อาจเกิดขึ้นได้ และสมควรทำเป็นอย่างยิ่ง คือ

- **ติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับควันอัตโนมัติ**ภายในห้องนอนและทางเดินหน้าห้องนอน หรืออย่างน้อยชั้นละ 1 จุด
- จัดเตรียม**ถังดับเพลิง**ขนาดที่สามารถใช้งานได้สะดวก และต้องให้บริษัทผู้จำหน่ายทำการตรวจสอบเสมอว่าอุปกรณ์นั้นใช้งานได้จริง
- หากเป็นตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ควรเตรียม**ช่องทางออกจากตึกที่สามารถใช้ได้ทุกเวลา** และหาโอกาส**ซ้อมการหนีไฟ** ไว้ให้เคยชิน
- ห้ามวาง**สิ่งของกีดขวางบันได** หรือ**ทางหนีไฟ** เพราะหากเกิดเหตุร้าย จะเป็นอันตรายมาก
- เลือกใช้**ประตูหน้าต่างนิรภัย** แทนการติดเหล็กดัด หรืออาจจะติดตั้ง**กล้องวงจรปิด** เพื่อป้องปรามมิจฉาชีพ
    - หาก**ติดตั้งลูกกรงเหล็กดัดประตู-หน้าต่าง** ตั้งแต่ชั้น 2 ขึ้นไป ต้อง**มีช่องที่เปิดสู่ภายนอกได้ทันที** ซึ่งมีขนาดไม่น้อยกว่า 0.60 x 0.80 เมตร อย่างน้อยชั้นละหนึ่งช่อง
    - **ไม่เก็บวัสดุไวไฟ** น้ำมันเชื้อเพลิง หรือทินเนอร์ปริมาณมากไว้ในบ้าน เพราะหากมีประกายไฟแม้เพียงน้อยนิด ก็อาจนำไปสู่อัคคีภัยได้

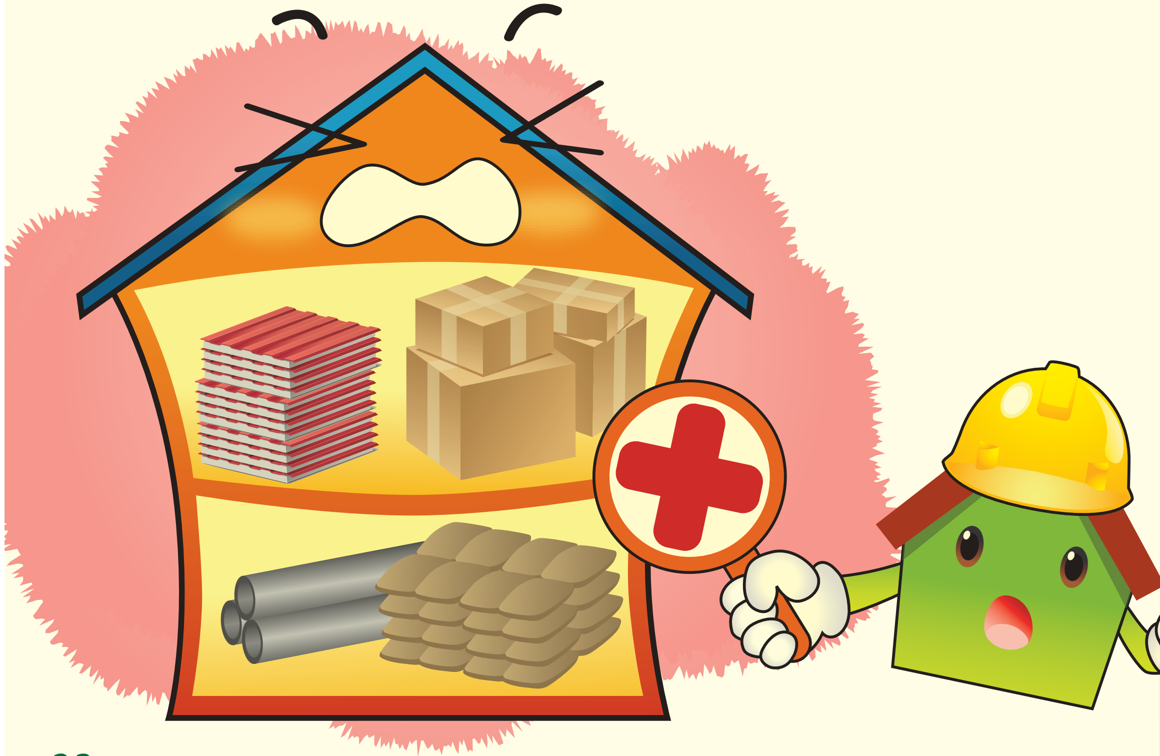
- **เก็บไม้ขีดไฟ ไฟแช็ก ที่จุดเตาแก๊สให้มิดชิดและพ้นมือเด็ก** ป้องกันไม่ให้เด็กหยิบฉวยไปเล่นโดยรู้เท่าไม่ถึงการณ์
- ขณะ**กำลังปรุงอาหารไม่ควรทำกิจกรรมหรืองานอื่น**ไปด้วย เพราะท่านอาจพลั้งเผลอปล่อยให้อาหารไหม้ ซึ่งอาจลุกลามไปสู่ส่วนอื่นได้

- **หลีกเลี่ยงการสูบบุหรี่ในห้องนอน** เพราะที่นอนเป็นเชื้อเพลิงชั้นดีที่สร้างความเสียหายใหญ่โตได้
- ก่อนเข้านอน **ควรตรวจสอบอุปกรณ์ไฟฟ้า เตาแก๊ส ว่าได้ปิดเรียบร้อยแล้ว**ทุกจุด และควรทำจนเป็นนิสัย นอกจากจะประหยัดค่าใช้จ่ายแล้ว ยังปลอดภัยอีกด้วย

- **ทำประกันภัยบ้าน** เพื่อความอุ่นใจ ในกรณีเกิดเหตุไม่คาดคิด จะช่วยลดความเดือดร้อน ผ่อนหนักเป็นเบาได้
- มี**หมายเลขโทรศัพท์สำคัญ** ติดบ้าน ไว้ในบริเวณที่เห็นได้ชัด และสามารถหยิบใช้ได้ง่ายตลอดเวลา อาทิ สถานีตำรวจใกล้บ้าน สถานีดับเพลิง

ที่กล่าวมานี้เป็นเพียงข้อแนะนำเบื้องต้น ที่สามารถทำได้ง่ายๆ เพื่อความปลอดภัยของทุกคนในครอบครัว แต่สิ่งที่สำคัญที่สุดคือ จะต้องมีสติและตั้งอยู่ในความไม่ประมาทเสมอ เพื่อจะรับมือกับทุกเหตุการณ์ได้อย่างเหมาะสม

บทที่ 6 การกระทำที่ควรหลีกเลี่ยง



- **ห้ามใช้สอยอาคารผิดประเภท**
  โครงสร้างอาคารแต่ละประเภทได้ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำหนักไม่เท่ากัน จึงไม่ควรใช้งานผิดไปจากแบบที่ขออนุญาต เช่น อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยไม่ควรใช้เป็นที่เก็บสินค้า เนื่องจากการเก็บของหรือวัสดุที่มีน้ำหนักมากไว้ในอาคารอาจทำให้โครงสร้างอาคารเสียหาย พังทลายลงมา จนเป็นอันตรายร้ายแรงแก่ผู้อยู่อาศัยและบริเวณข้างเคียงได้

- **ห้ามวางของกีดขวางหรือปิดกั้นทางหนีไฟในอาคาร**
  อัคคีภัยอาจเกิดได้ตลอดเวลาโดยไม่มีใครคาดคิด ช่องทางหนีไฟจึงต้องพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การวางสิ่งของกีดขวางทางหนีไฟแม้เพียงชั่วคราวก็ไม่ควรทำ

- **ห้ามต่อเติมทางเดินด้านหลังของตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์**
  การต่อเติมที่ว่างด้านหลังของตึกก็เป็นการปิดกั้นทางหนีไฟเช่นกัน ดังที่เป็นข่าวอยู่บ่อยครั้งว่า เกิดเหตุเพลิงไหม้ แต่ผู้ที่ติดอยู่ในอาคารไม่สามารถหนีออกมาได้ แม้จะมีเจ้าหน้าที่ดับเพลิงเข้าถึงที่เกิดเหตุแล้วก็ตาม เพราะที่ว่างด้านหลังตึกถูกต่อเติมปิดตายไว้

ไม่ควรระบายน้ำจากหลังคาและกันสาดด้านหน้าอาคารลงในที่สาธารณะหรือในที่ดินที่เป็นระยะร่นของแนวอาคารจากเขตทางสาธารณะโดยตรง

เนื่องจากเป็นการละเมิดสิทธิของคนอื่นๆ ในสังคม ควรทำรางระบายน้ำหรือท่อระบายน้ำจากกันสาดหรือหลังคาแนบชิดตัวอาคารจนถึงพื้นดิน แล้วระบายลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

ไม่ควรเปลี่ยนวัสดุพื้นอาคารโดยพลการ

หลายคนเข้าใจว่าการเปลี่ยนแปลงหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่ไม่เกี่ยวกับโครงสร้าง เช่น การเปลี่ยนพื้นปาร์เก้ต์เป็นพื้นหินอ่อนนั้นไม่ส่งผลกระทบใดๆ ต่อความปลอดภัยของอาคาร แต่ความจริงแล้ว หากวัสดุมีน้ำหนักเพิ่มขึ้นจากของเดิมมาก โครงสร้างอาคารก็ต้องรับน้ำหนักเพิ่มและก่อให้เกิดความเสียหายได้

ดังนั้น หากจะเปลี่ยนวัสดุปูพื้นอาคาร ต้องคำนวณน้ำหนักว่าเพิ่มขึ้นกว่าเดิมเกินร้อยละ 10 หรือไม่ หากเกินต้องยื่นขออนุญาต โดยให้วิศวกรคำนวณให้

ไม่ควรทุบอาคารขณะก่อสร้าง

การทุบอาคารหรือบ้านขณะกำลังก่อสร้างเป็นเรื่องที่ไม่ควรทำอย่างยิ่ง เพราะแรงสะเทือนจะส่งผลต่อหลังคา ผนัง และส่วนอื่นๆ ให้แตกร้าวแบบไม่แสดงอาการทันที เป็นรอยแตกร้าวที่เกิดขึ้นภายในและมองไม่เห็น ส่งผลให้อาคารอ่อนแอ บอบช้ำตั้งแต่เริ่มก่อสร้าง เมื่อเวลาผ่านไปจะเริ่มแสดงอาการให้เห็นก่อปัญหาจุกจิกแก่เจ้าของบ้านภายหลัง เช่น หลังคารั่วซึม เสา คาน พื้นมีรอยร้าว

บทส่งท้าย เคารพกฎหมาย
ไม่เสียหายต่อส่วนรวม

กฎหมายควบคุมอาคาร คือกฎหมายที่ต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคง แข็งแรง และปลอดภัย มีระบบรักษาความปลอดภัย ป้องกันอันตรายสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ นอกจากนี้ยังคำนึงถึงสุขอนามัย ความสวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อยของส่วนรวมด้วย

การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อแนะนำของผู้รู้ จึงเป็นประโยชน์แก่เจ้าของอาคารและสังคมโดยรวม

ตรงกันข้าม หากไม่มีความรู้ และไม่เคารพกฎหมาย ก็จะกระทำการอันก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินอย่างที่เคยเกิดขึ้นในอดีตหลายๆ เหตุการณ์

สำหรับผู้ที่ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยฝ่าฝืนกฎหมายอาจถูกเจ้าพนักงานออกคำสั่งให้

- **ระงับ**การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน
- **ห้ามใช้**หรือเข้าไปในอาคารนั้น

หากยังไม่ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมาย เจ้าพนักงานสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารทั้งหมด หรือบางส่วน รวมทั้ง**ต้องรับโทษตามกฎหมาย**

การดำเนินคดีกับเจ้าของอาคาร
ที่ฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

- ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต
- รื้อถอนอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต
- ก่อสร้างผิดไปจากแบบเงื่อนไข (เว้นแต่ได้รับอนุญาตแล้ว แจ้งการแก้ไขแล้ว และไม่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติ)
- ใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น
- ขณะอุทธรณ์ไม่ระงับการก่อสร้าง
- ก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ภายในระยะเวลา 45 วัน หรือก่อสร้างผิดไปจากผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้
- เคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

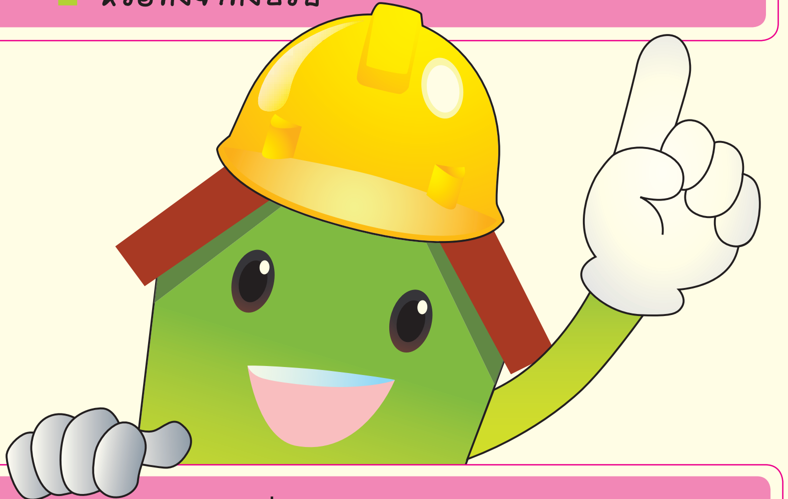
มีโทษ

- **จำคุกไม่เกิน 3 เดือน**
- **ปรับไม่เกิน 60,000 บาท**
- **ปรับวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน**
- **หรือทั้งจำทั้งปรับ**

- ใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้โดยมิได้ใบรับรอง
- เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

มีโทษ

- สั่งระงับการใช้อาคาร
- จำคุกไม่เกิน 3 เดือน
- ปรับไม่เกิน 60,000 บาท
- ปรับวันละไม่เกิน 10,000 บาท
- หรือทั้งจำทั้งปรับ



- ไม่ระงับการก่อสร้าง เมื่อมีการยกเลิกผู้ควบคุมงาน

มีโทษ

- จำคุกไม่เกิน 6 เดือน
- ปรับไม่เกิน 100,000 บาท
- ปรับวันละไม่เกิน 30,000 บาท
- หรือทั้งจำทั้งปรับ

ร่วมเป็นหูเป็นตาให้สังคม

พบเห็นอาคารก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซมไม่ถูกต้อง หรือสงสัยว่าใช้อาคารผิดประเภท ที่อาจเป็นอันตรายร้ายแรง ให้รีบแจ้งสำนักการโยธาหรือสำนักงานเขตไปตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของท่านและส่วนรวม

สอบถามเพิ่มเติม เรื่องการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ติดต่อได้ที่

กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา
โทร. 0 2247 0331, 0 2246 0301-2 ต่อ 2046

กลุ่มงานควบคุมอาคาร 1	โทร. 0 2247 0076, 0 2246 0301-2 ต่อ 2048, 2052
กลุ่มงานควบคุมอาคาร 2	โทร. 0 2247 0104, 0 2246 0301-2 ต่อ 2061
กลุ่มงานควบคุมอาคาร 3	โทร. 0 2247 0105, 0 2246 0301-2 ต่อ 2063
กลุ่มงานกฎหมายอาคารและข้อมูล	โทร. 0 2247 0106, 0 2246 0301-2 ต่อ 2066

หรือฝ่ายโยธา ณ สำนักงานเขต ทั้ง 50 เขต ดังนี้

1.	เขตคลองเตย	โทร. 0 2240 2124
2.	เขตคลองสาน	โทร. 0 2437 5279 ต่อ 5063
3.	เขตคลองสามวา	โทร. 0 2548 0307
4.	เขตคันนายาว	โทร. 0 2379 9942
5.	เขตจตุจักร	โทร. 0 2513 9953
6.	เขตจอมทอง	โทร. 0 2427 6488
7.	เขตดอนเมือง	โทร. 0 2565 9408
8.	เขตดินแดง	โทร. 0 2245 3366
9.	เขตดุสิต	โทร. 0 2669 3487
10.	เขตตลิ่งชัน	โทร. 0 2424 6636
11.	เขตทวีวัฒนา	โทร. 0 2441 4739
12.	เขตทุ่งครุ	โทร. 0 2464 4388
13.	เขตธนบุรี	โทร. 0 2466 7562
14.	เขตบางกะปิ	โทร. 0 2378 1612
15.	เขตบางกอกน้อย	โทร. 0 2424 3798
16.	เขตบางกอกใหญ่	โทร. 0 2457 5986
17.	เขตบางขุนเทียน	โทร. 0 2415 0156
18.	เขตบางเขน	โทร. 0 2521 0148
19.	เขตบางคอแหลม	โทร. 0 2292 2141
20.	เขตบางแค	โทร. 0 2454 5985
21.	เขตบางซื่อ	โทร. 0 2586 9973
22.	เขตบางนา	โทร. 0 2397 3704
23.	เขตบางบอน	โทร. 0 2450 3287
24.	เขตบางพลัด	โทร. 0 2433 5809
25.	เขตบางรัก	โทร. 0 2235 6445
26.	เขตบึงกุ่ม	โทร. 0 2364 7000 ต่อ 6263-6
27.	เขตปทุมวัน	โทร. 0 2214 3015
28.	เขตประเวศ	โทร. 0 2328 7110
29.	เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	โทร. 0 2280 7256
30.	เขตพญาไท	โทร. 0 2279 4140-3
31.	เขตพระโขนง	โทร. 0 2331 6975
32.	เขตพระนคร	โทร. 0 2628 5044
33.	เขตภาษีเจริญ	โทร. 0 2413 0565 ต่อ 6614
34.	เขตมีนบุรี	โทร. 0 2914 5831
35.	เขตยานนาวา	โทร. 0 2294 2396
36.	เขตราชเทวี	โทร. 0 2354 4203
37.	เขตราษฎร์บูรณะ	โทร. 0 2428 4884 ต่อ 6814-7
38.	เขตลาดกระบัง	โทร. 0 2326 6231
39.	เขตลาดพร้าว	โทร. 0 2538 7119
40.	เขตวังทองหลาง	โทร. 0 2538 5350
41.	เขตวัฒนา	โทร. 0 2381 3869
42.	เขตสวนหลวง	โทร. 0 2321 8694
43.	เขตสะพานสูง	โทร. 0 2372 2918-21 ต่อ 7115
44.	เขตสัมพันธวงศ์	โทร. 0 2235 2176
45.	เขตสาทร	โทร. 0 2212 8114
46.	เขตสายไหม	โทร. 0 2533 3308
47.	เขตหนองแขม	โทร. 0 2444 2413
48.	เขตหนองจอก	โทร. 0 2543 1473
49.	เขตหลักสี่	โทร. 0 2982 2080
50.	เขตห้วยขวาง	โทร. 0 2274 9585

รู้เรื่อง "บ้าน"
กับผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย: กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา
กรุงเทพมหานคร
พิมพ์ครั้งแรก: ธันวาคม 2554
จำนวนพิมพ์: 575,000 เล่ม

กรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
111 ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 ถนนมิตรไมตรี
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0 2246 0301-2