

ห้าม
จำหน่าย

เอกสารแนะแนวทาง การต่อเติมห้องจากโรงจอดรถ

จัดพิมพ์เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556

หนังสือเล่มนี้จัดทำสำหรับแจกเท่านั้น

โดย : คณะอนุกรรมการคลินิกช่าง

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์



ขั้นตอนการต่อเติมห้องจากโรงจอดรถ

• ข้อเสนอแนะสำหรับต่อเติม

1. การต่อเติมต้องไม่เพิ่มน้ำหนักให้กับอาคารเดิม จึงเลือกใช้ผนังเบาโครงสร้างสังกะสี โดยภายนอกเป็นไม้เทียม ส่วนภายในเป็นผนังยิปซัมบอร์ด
2. พื้นที่จอดรถมักเป็นพื้นที่บนดินซึ่งทรุดตัวได้ง่ายจึงให้ตอกเสาเข็มสั้นระยะห่าง 1 เมตร เป็นตาราง

• สิ่งที่ต้องรู้ก่อนต่อเติมบ้าน

การต่อเติมหรือดัดแปลงอาคาร ตามรายละเอียดต่อไปนี้ จำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากทางราชการ

- การขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งหรือชั้นใด ตั้งแต่ 5 ตร.ม.
- เปลี่ยนหลังคา หรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิม
- เพิ่ม-ลด จำนวน หรือเปลี่ยนเสา คาน บันได และผนัง

อาคารจะต้องมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

- สำหรับทาว์นเฮ้าส์และตึกแถว พื้นที่ว่างด้านหลังกว้าง 2 ม. จะต้องเว้นว่างไว้ เพื่อเป็นทางหนีไฟ
- ผนังด้านที่เปิดประตูหน้าต่างที่สูงไม่เกิน 9 ม. ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.0 ม.
สำหรับที่สูงเกิน 9.0 ม. ต้องห่าง 3.0 ม. ผนังที่ไม่มีช่องเปิดต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 0.50 ม. ยกเว้นแต่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง

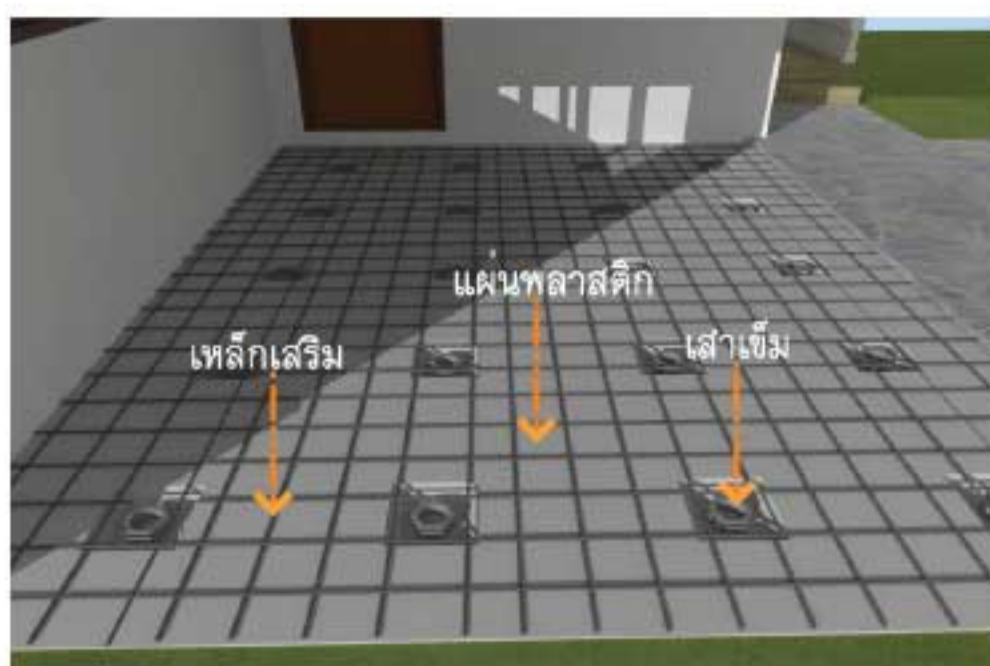
จะเห็นได้ว่าตามกฎหมายนั้น ทาวน์เฮ้าส์และตึกแถวแทบจะไม่สามารถต่อเติมใดๆ ได้ตามกฎหมาย ยกเว้นแต่มีพื้นที่เหลือด้านหลังมากๆ แต่อย่างไรก็ตามหากต้องการต่อเติมอย่างถูกต้องก็ต้องมีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างด้วย แต่ที่เห็นว่ามีมีการก่อสร้างต่อเติมอยู่ทั่วไปก็เพราะทางราชการอนุโลมให้หากไม่มีปัญหาใดๆ กับบ้านข้างเคียง



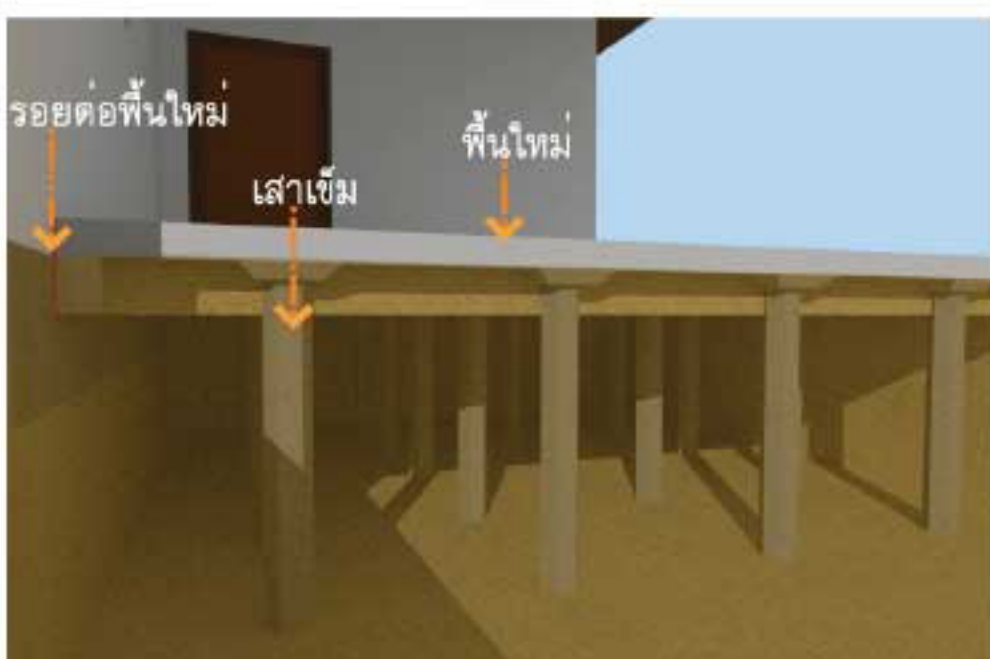
1. รื้อพื้นเดิมออก และตอกเสาเข็มสั้น ปูพรมระยะ 1.00 เมตร เพื่อให้รับน้ำหนักของพื้นและผนัง ส่วนต่อเติมใหม่เสาเข็มตามสภาพหน้างานว่าสามารถทำงานได้หรือไม่



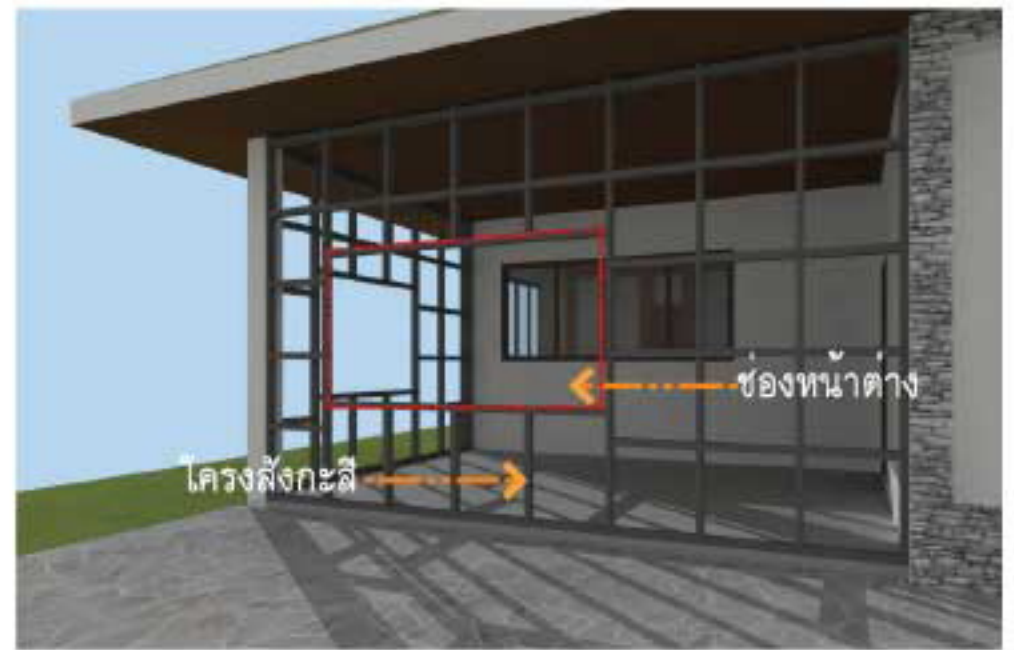
2. ปรับระดับพื้นด้วยทรายถมยกกระดပ်พื้นให้เท่ากับตัวบ้านเดิม แล้วให้สาดน้ำยากำจัดปลวก เพื่อป้องกันปัญหาปลวก



3. ปูแผ่นพลาสติกอย่างหนาเพื่อกันความชื้น แล้วจึงวางเหล็กเสริมตามที่วิศวกรออกแบบไว้ ต้องมีลูกปูนหนุนเหล็กเสริมไม่ให้ยุบติดกับพื้น



4. เทคอนกรีตโดยเว้นรอยต่อของพื้นใหม่ อาคารเดิมกันด้วยแผ่นโฟมหนา 1 เซนติเมตร เพื่อป้องกันปัญหาพื้นส่วนต่อเติมดึงโครงสร้างอาคารเดิม



5. ติดตั้งโครงโลหะ โดยเจาะช่องหน้าต่างไว้ตามต้องการ เพื่อลดน้ำหนักและสามารถทำงานได้ง่ายไม่มีปัญหาแตกร้าวของผนัง



6. ผนังด้านนอกเป็นไม้เทียม เนื่องจากกันน้ำได้ ผนังภายในเป็นยิปซัมบอร์ด หรือหากกลัวร้อนให้ใส่ฉนวนไว้ในระหว่างผนัง



7. สามารถตกแต่งและทาสีได้ตามต้องการ

ผู้ให้บริการรับชม

