



PRIME BUILD



PRIME BUILD GUIDEBOOK • HOME RENOVATION

ต่อเติมบ้านเก่า โดยไม่ทำร้าย โครงสร้างเดิม

คู่มือฉบับเจ้าของบ้าน ว่าด้วยกฎหมายระยะร่นที่มักถูกมองข้าม จุดที่ต้องตรวจ
โครงสร้างเดิมก่อนต่อเติม แนวทางออกแบบให้กลมกลืนแต่ดูหรูขึ้น และงบ
ประมาณที่โปร่งใสตามประเภทงาน

จัดทำโดยทีมสถาปนิก-วิศวกร Prime Build Co., Ltd.

ฉบับปรับปรุง 2569 · primebuildplus.com

สารบัญ

5 บทที่ช่วยให้ต่อเติม-ซ่อมแซมบ้านเก่าได้อย่างปลอดภัยและคุ้มค่า

บทนำ — ทำไมบ้านถึงร้าวหลังต่อเติม

03

ต้นตอที่แท้จริงมักไม่ใช่ส่วนต่อเติมเอง

บทที่ 1 — กฎหมายระยะรั้วที่เจ้าของบ้านมักไม่รู้

04

ข้อบัญญัติที่พลาดแล้วอาจโดนสั่งรื้อภายหลัง

บทที่ 2 — จุดตรวจโครงสร้างเดิมก่อนต่อเติม

05

รอยร้าว ฐานราก และการทรุดตัว ต้องตรวจอะไรบ้าง

บทที่ 3 — แนวทางออกแบบให้กลมกลืนแต่ดู Luxury

06

ยกระดับบ้านเดิมโดยไม่ต้องทุบทิ้งทั้งหลัง

บทที่ 4 — งบประมาณตามประเภทงาน

07

ช่วงราคาโปร่งใสสำหรับวางแผนเบื้องต้น

ภาคผนวก — Checklist ก่อนเซ็นสัญญาต่อเติม

08

พิมพ์ออกมาพกไปคุยกับผู้รับเหมาได้เลย

บทนำ

ทำไมบ้านถึงร้าวหลังต่อเติม

รอยร้าวที่ปรากฏหลังการต่อเติมส่วนใหญ่ไม่ได้เกิดจากฝีมือช่างในส่วนต่อเติมเอง แต่เกิดจากการไม่ตรวจสอบโครงสร้างเดิมของบ้านก่อนเริ่มออกแบบและก่อสร้าง

เมื่อสร้างส่วนต่อเติมชิดกับตัวบ้านเดิมโดยไม่ตรวจสอบก่อน น้ำหนักของส่วนต่อเติมอาจกดทับบนดินหรือฐานรากในลักษณะที่ทำให้เกิดการทรุดตัวไม่เท่ากันระหว่างบ้านเดิมกับส่วนที่สร้างใหม่ เมื่อสองโครงสร้างทรุดตัวคนละอัตรากัน รอยต่อระหว่างกันจะเกิดแรงเค้นสะสมจนแตกร้าวในที่สุด บางครั้งรอยร้าวเหล่านี้ปรากฏช้าเป็นเดือนหรือเป็นปีหลังต่อเติมเสร็จ ทำให้เจ้าของบ้านไม่ทันเชื่อมโยงสาเหตุกับงานต่อเติมที่ผ่านมาแล้ว

หลักการสำคัญของคู่มือเล่มนี้

การต่อเติมที่ปลอดภัยเริ่มต้นจากการ "เข้าใจบ้านเดิม" ก่อนเริ่มออกแบบส่วนใหม่ ทั้งในแง่กฎหมาย (ระยะร่น ข้อบัญญัติผังเมือง) และในแง่วิศวกรรม (สภาพฐานราก โครงสร้างเดิม การทรุดตัวที่ผ่านมา) — สองเรื่องนี่คือรากฐานของทุกบทถัดจากนี้

บทที่ 1

กฎหมายระยะรั้วที่เจ้าของบ้านมักไม่รู้

การต่อเติมที่ผิดข้อบัญญัติควบคุมอาคารเป็นสาเหตุอันดับต้นๆ ที่ทำให้เจ้าของบ้านถูกเพื่อนบ้านร้องเรียน หรือ ถูกเทศบาลสั่งระงับ/รื้อถอนภายหลัง แม้จะจ่ายเงินก่อสร้างไปครบถ้วนแล้วก็ตาม

- ผนังที่มีช่องเปิด เช่น หน้าต่างหรือประตู ต้องรั้วจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงอย่างน้อย 2 เมตร ส่วนผนังทึบต้องรั้วอย่างน้อย 50 เซนติเมตร
- การต่อเติมชิดแนวเขตที่ดินโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง มีความเสี่ยงสูงที่จะถูกร้องเรียน
- การต่อเติมที่เพิ่มพื้นที่อาคารเกินเกณฑ์ที่กำหนด อาจต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างใหม่ทั้งหมด ไม่ใช่เพียงแค่ "แจ้งก่อสร้าง" ตามที่เข้าใจกันทั่วไป
- หลังคาของส่วนต่อเติมที่ระบายน้ำฝนลงสู่ที่ดินของเพื่อนบ้านโดยตรง เป็นข้อพิพาทที่พบบ่อยและสามารถฟ้องร้องได้ตามประมวลกฎหมายแพ่ง

ความเสี่ยงถ้าไม่ตรวจสอบก่อน

หากถูกร้องเรียนและเจ้าหน้าที่ตรวจพบว่าผิดข้อบัญญัติควบคุมอาคาร มีอำนาจสั่งระงับการก่อสร้างหรือสั่งรื้อถอนเฉพาะส่วนที่ผิดกฎหมายได้ แม้การก่อสร้างจะแล้วเสร็จและชำระเงินค่าก่อสร้างไปทั้งหมดแล้วก็ตาม การตรวจสอบระยะรั้วตั้งแต่ขั้นตอนออกแบบจึงสำคัญกว่าการแก้ไขภายหลังมาก ทั้งในแง่ต้นทุนและเวลาที่ต้องสูญเสีย

บทที่ 2

จุดตรวจโครงสร้างเดิมก่อนต่อเติม

ความเสี่ยงของการต่อเติมโดยไม่มีวิศวกรตรวจสอบก่อน คือน้ำหนักของส่วนต่อเติมอาจกดกับฐานรากเดิมที่ไม่ได้ถูกออกแบบมารองรับ นำไปสู่การทรุดตัวไม่เท่ากันและรอยร้าวที่ลามเข้าสู่ตัวบ้านเดิม

สิ่งที่ต้องตรวจ	รายละเอียด
รอยร้าว	แยกรอยร้าวเดิมที่เป็นเพียงรอยร้าวผิวปูนกับรอยร้าวโครงสร้าง (คาน/เสา) ก่อนเริ่มงาน เพื่อไม่ให้เข้าใจผิดว่าเป็นรอยร้าวใหม่ที่เกิดจากการต่อเติมภายหลัง
ฐานราก	ตรวจชนิดและตำแหน่งของฐานรากเดิมว่าสามารถรองรับน้ำหนักส่วนต่อเติมที่จะเพิ่มเข้ามาได้หรือไม่ หรือจำเป็นต้องทำฐานรากแยกใหม่ไม่ให้ทับซ้อนกัน
การทรุดตัว	ตรวจระดับพื้นและคานเดิมเทียบกับจุดอ้างอิง เพื่อประเมินว่าบ้านทรุดตัวไปแล้วเท่าไร และออกแบบส่วนต่อเติมให้ทรุดตัวสอดคล้องกันหรือแยกอิสระจากกันอย่างเหมาะสม

เทคนิคที่วิศวกรใช้แก้ปัญหาการทรุดตัวไม่เท่ากัน

วิธีที่ใช้กันทั่วไปคือการออกแบบรอยต่อระหว่างโครงสร้างเดิมกับโครงสร้างใหม่ให้เป็น "รอยต่อแยกอิสระ" (Expansion Joint) แทนที่จะเชื่อมโครงสร้างทั้งสองเข้าด้วยกันแบบแข็งทื่อ วิธีนี้ช่วยให้แต่ละโครงสร้างทรุดตัวไปตามธรรมชาติของตัวเองได้โดยไม่ส่งแรงเค้นไปกดทับอีกฝั่งหนึ่ง ซึ่งเป็นสาเหตุหลักของรอยร้าวที่พบบ่อยที่สุดในงานต่อเติม

บทที่ 3

แนวทางออกแบบให้กลมกลืนแต่ดู Luxury

การยกระดับบ้านเก่าให้ดูพรีเมียมขึ้น ไม่จำเป็นต้องทุบทิ้งทั้งหลังหรือสร้างใหม่ทั้งหมด — หลักการออกแบบที่ทีมสถาปนิกของเราใช้เพื่อให้ส่วนต่อเติมกลมกลืนกับบ้านเดิมแต่ยกระดับความรู้สึกโดยรวมของทั้งบ้าน

- เลือกวัสดุผิวสัมผัสและโทนสีให้ต่อเนื่องกับบ้านเดิม แล้วยกระดับด้วยรายละเอียด เช่น ฝ้าเพดานยกระดับ หรือช่องแสงธรรมชาติเพิ่มเติมที่บ้านเดิมไม่เคยมี
- ใช้ส่วนต่อเติมเป็นโอกาสแก้ปัญหาเดิมของบ้าน เช่น เพิ่มแสงธรรมชาติในจุดที่มืดทึบ หรือแก้ปัญหาระบายอากาศที่บ้านเดิมไม่เคยมี
- วางตำแหน่งส่วนต่อเติมให้ไม่บดบังทิศทางลมและแสงของส่วนบ้านเดิม เพื่อไม่ให้อาคารเดิมรู้สึกอึดอัดขึ้นหลังต่อเติม
- ออกแบบรอยต่อระหว่างโครงสร้างเดิม-ใหม่ให้แยกอิสระ (ตามหลักการในบทที่ 2) ซึ่งนอกจากป้องกันรอยร้าวแล้ว ยังสามารถออกแบบให้เป็นจุดเด่นทางสถาปัตยกรรม เช่น ช่องแสง Skylight บาง ที่คั่นระหว่างส่วนเก่ากับส่วนใหม่ได้อย่างสวยงาม

ตัวอย่างแนวคิด

บ้านที่มีห้องครัวเดิมมืดทึบและระบายอากาศไม่ดี การต่อเติมส่วนครัวใหม่พร้อมเพิ่มช่องแสงด้านบนและวัสดุผิวสัมผัสที่พรีเมียมขึ้นเล็กน้อยในจุดที่สายตาสัมผัสบ่อย มักสร้างความรู้สึก "บ้านทั้งหลังดูดีขึ้น" ได้มากกว่าการทุ่มงบไปกับพื้นที่ใหญ่แต่ไม่ได้แก้ปัญหาเดิมของบ้านเลย

บทที่ 4

งบประมาณตามประเภทงาน

ช่วงราคาโดยประมาณต่อไปนี้จัดทำขึ้นเพื่อความโปร่งใสในการวางแผนงบประมาณเบื้องต้น ราคาจริงขึ้นอยู่กับพื้นที่ วัสดุที่เลือกใช้ และสภาพโครงสร้างเดิมของแต่ละบ้านซึ่งตรวจพบได้หลังสำรวจหน้างานจริงเท่านั้น

ประเภทงาน	ช่วงราคาโดยประมาณ	หมายเหตุ
ต่อเติมครัว	฿150,000 – 400,000	ครัวปิดขนาดกลาง รวมฐานราก โครงสร้าง ระบบน้ำ-ไฟ และตกแต่งพื้นฐาน
ต่อเติมห้องนอน/ห้องทำงาน	฿300,000 – 800,000	ห้องต่อเติม 1 ชั้น พร้อมห้องน้ำในตัว ขึ้นอยู่กับขนาดและระดับวัสดุ
ซ่อมแซมโครงสร้าง	฿80,000 – 500,000+	งานเสริมฐานราก/แก้ไขรอยร้าวโครงสร้าง แปรผันตามความรุนแรงของปัญหาที่ตรวจพบ

ปัจจัยที่ทำให้ราคาสูงกว่าช่วงประมาณการ

- สภาพดินและฐานรากเดิมต้องการงานเสริมความมั่นคงเพิ่มเติมก่อนต่อเติม
- ระยะทางขนย้ายวัสดุเข้าพื้นที่ก่อสร้างที่เข้าถึงยาก
- ระดับวัสดุตกแต่งที่เลือกใช้สูงกว่ามาตรฐานทั่วไป

ราคาข้างต้นอ้างอิงจากลักษณะงานทั่วไปในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ ช่วงเวลาจัดทำคู่มือ ราคาที่แม่นยำสำหรับโครงการของคุณจะได้รับหลังทีมวิศวกรสำรวจหน้างานและจัดทำราคากลาง (BOQ) จริง

ภาคผนวก

Checklist ก่อนเซ็นสัญญาต่อเติม

พิมพ์หน้านี้ออกมาพกไปคุยกับผู้ออกแบบหรือผู้รับเหมาของคุณได้ทันที

■ ก่อนเริ่มออกแบบ

- ✓ ตรวจสอบระยะร่นจากแนวเขตที่ดินตามข้อบัญญัติควบคุมอาคาร
- ✓ มีวิศวกรตรวจสอบรอยร้าว ฐานราก และการทรุดตัวของโครงสร้างเดิม
- ✓ ตรวจสอบว่าการต่อเติมต้องยื่นขออนุญาตใหม่หรือไม่ตามพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น

■ ระหว่างออกแบบ

- ✓ ออกแบบรอยต่อโครงสร้างเดิม-ใหม่แบบแยกอิสระ (Expansion Joint)
- ✓ เลือกวัสดุให้กลมกลืนกับบ้านเดิมในจุดที่ต่อเนื่องกัน
- ✓ มีราคากลาง (BOQ) แยกตามประเภทงานเพื่อความโปร่งใส

■ ก่อนเซ็นสัญญาก่อสร้าง

- ✓ สัญญาระบุงวดงาน-งวดเงินผูกกับผลงานจริง ไม่ใช่ผูกกับเวลาอย่างเดียว
- ✓ มีผู้ควบคุมงานอิสระตรวจสอบรับงานแต่ละงวด โดยเฉพาะก่อนปิดคลุมฐานรากและโครงสร้าง
- ✓ มีเงื่อนไขค่าปรับกรณีล่าช้าและกลไวยกเลิกสัญญาหากทิ้งงาน

ต้องการให้วิศวกรของเราตรวจบ้านก่อนตัดสินใจต่อเติม?

ปรึกษาฟรีได้ที่ 083-777-7433 หรือ LINE OA @545btzte — ทีมสถาปนิก-วิศวกรพร้อมลงพื้นที่ประเมินโครงสร้างเดิมให้ก่อนเริ่มออกแบบ



บริษัท ไพรม์บิลด์ จำกัด · PRIME BUILD CO., LTD.

ต่อเติม-ซ่อมแซมบ้านเก่า โดยทีมสถาปนิก-วิศวกรระดับสามัญ ตรวจสอบโครงสร้าง
เดิมก่อนออกแบบทุกครั้ง

083-777-7433 · sales@primebuildplus.com · primebuildplus.com/renovation.html