



PRIME BUILD



— PRIME BUILD E-BOOK · PEB SERIES

## กฎหมายและใบอนุญาต ที่ควรรู้ ก่อนตอกเสาเข็ม

โครงการอาคารอุตสาหกรรม/พาณิชย์กรรม (โกดัง, โรงงาน, DC, สำนักงาน, Clean Room, ห้องเย็น) มักมี “เงื่อนไขกฎหมาย” ซ่อนอยู่หลายชั้น ตั้งแต่ข้อจำกัดผังเมือง ไปจนถึงมาตรการความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม ซึ่งส่งผลต่อแบบก่อสร้าง และ งบ โดยตรง

จัดทำโดยทีมวิศวกร Prime Build Co., Ltd.

ฉบับปรับปรุง 2569 · [primebuildplus.com](http://primebuildplus.com)

## สารบัญ

10 บทในเล่มนี้

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| 1) ทำไม “ก่อนตอกเสาเข็ม” ต้องคุยเรื่องกฎหมายก่อน            | 3  |
| 2) ภาพใหญ่ของการขออนุญาต: ใครเกี่ยวข้องบ้าง                 | 4  |
| 3) เช็กलिस्टข้อมูล/เอกสารที่ควรเตรียม (ฉบับเจ้าของโครงการ)  | 5  |
| 4) ใบอนุญาต/การพิจารณาที่พบบ่อย (ตามประเภทอาคาร)            | 6  |
| 5) Roadmap ลำดับงานแนะนำ ให้โครงการเดินไว                   | 7  |
| 6) เจาะลึกหัวข้อที่ทำให้ “ติดอนุญาต” บ่อยที่สุด             | 8  |
| 7) ความเสี่ยง/ต้นทุนแฝง และวิธีป้องกัน                      | 9  |
| 8) แนวทาง Prime Build: ทำให้ “ถูกกฎหมาย + คุ่มงบ” ในงาน PEB | 10 |
| 9) Q&A ที่เจ้าของโรงงานถามบ่อย                              | 11 |
| 10) ขอคำปรึกษา/ตรวจสอบความพร้อมเอกสารก่อนเริ่มงาน           | 12 |

## PRIME BUILD E-BOOK

## 1) ทำไม “ก่อนดอกลเสาเข็ม” ต้องคุยเรื่องกฎหมายก่อน

โครงการอาคารอุตสาหกรรม/พาณิชยกรรม (โกดัง, โรงงาน, DC, สำนักงาน, Clean Room, ห้องเย็น) มักมี “เงื่อนไขกฎหมาย” ซ่อนอยู่หลายชั้น ตั้งแต่ข้อจำกัดผังเมือง ไปจนถึงมาตรการความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม ซึ่งส่งผลต่อ **แบบก่อสร้าง** และ **งบ** โดยตรง

เหตุผลที่ต้องจัดการให้ชัดก่อนเริ่มฐานราก เพราะ “ฐานราก” เป็นจุดที่เกี่ยวนกลับยากและแพง หากเริ่มไปแล้วพบว่าแบบต้องปรับ (เช่น ระยะร่นผิด, ทางหนีไฟไม่พอ, ระบบบำบัด/ดับเพลิงต้องเพิ่มห้อง/ถัง/ท่อ) จะเกิดต้นทุนแฝงทันที

- สักหยุดงาน โดเนะจ้งงานชั่วคราวเพราะเอกสารไม่ครบ/ถูกร้องเรียน
- แก้แบบกลางทาง แก่ผัง/ระดับ/โครงสร้าง/ระบบ ทำให้ฐานราก “ไม่ตรง”
- ดีเลย์เปิดใช้งาน เปิดโรงงานไม่ทัน สูญเสียรายได้/สัญญา
- งบปลายบาน ค่าแก้ไข + ค่าแรงรอ + ค่าเช่า + ดอกเบี้ย + ค่าเสียโอกาส

**แนวคิดสำคัญ:** “ขออนุญาต” ไม่ใช่งานท้ายสุด แต่เป็นส่วนของการวางแผนตั้งแต่วันแรก เพราะมันกำหนดว่าอาคารจะ “ออกแบบได้แค่ไหน” และ “ต้องมีระบบอะไรบ้าง”

## PRIME BUILD E-BOOK

## 2) ภาพใหญ่ของการขออนุญาต: ใครเกี่ยวข้องบ้าง

โดยทั่วไป โครงการอาคารประเภทนี้มักเกี่ยวข้องกับ 3 กลุ่มหลัก (รายละเอียดจริงแตกต่างกันตามพื้นที่และประเภทกิจการ):

ท้องถิ่น/องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ยื่นอนุญาตก่อสร้าง, ตรวจสอบ, ตรวจสอบอาคาร

หน่วยงานกำกับกิจการ/โรงงาน ขอกำหนดตามประเภทกิจการ, ความปลอดภัย, สิ่งแวดล้อม

ผังเมือง/การใช้ประโยชน์ที่ดิน สัมผัสเมือง, ระยะร่น, ความสูง, ข้อจำกัดเฉพาะพื้นที่

หลักปฏิบัติที่ดีที่สุดคือ “กำหนดกรอบโครงการ” ให้ชัดเจนเริ่มออกแบบจริง: **ที่ตั้ง + ประเภทกิจการ + ขนาด + ระบบพิเศษ** (เช่น ห้องเย็น/Clean Room/สารเคมี/เครื่องจักรหนัก) แล้วให้ทีมออกแบบ-วิศวกรจัด Roadmap เอกสารให้ตรงเป้า

---

Prime Build e-Book — กฎหมายและใบอนุญาตที่ควรรู้ ก่อนดอกเสาเข็ม

## PRIME BUILD E-BOOK

### 3) เช็กลิสต์ข้อมูล/เอกสารที่ควรเตรียม (ฉบับเจ้าของโครงการ)

ถ้าคุณเตรียม “ข้อมูลชุดนี้” ครบ การทำแบบและการยื่นเอกสารจะเร็วขึ้น และลดการแก้ไขซ้ำได้อย่างมีนัยสำคัญ

| หมวดข้อมูล               | ตัวอย่างเอกสาร/ข้อมูล                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) ข้อมูลที่ดิน          | โฉนด/เอกสารสิทธิ, แนวเขต, ภาระจำยอม, ทางเข้า-ออก, ระดับพื้นที่, ประวัติน้ำท่วม/น้ำหลาก (ถ้ามี)    |
| 2) ขอบจำกัดพื้นที่       | สีผังเมือง, ระยะร่น, ข้อจำกัดความสูง, ข้อกำหนดเขตควบคุมอาคาร/ถนน/คลอง (แล้วแต่ท้องถิ่น)           |
| 3) ประเภทกิจการ          | การผลิต/เก็บ/กระจายสินค้า, สารเคมี/วัตถุไวไฟ (ถ้ามี), จำนวนพนักงาน, ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม     |
| 4) โปรแกรมการใช้งาน      | พื้นที่ผลิต/โกดัง/สำนักงาน, จำนวน Dock, Flow รถบรรทุก, ความสูงใช้งาน, เครน/ชั้นลอย                |
| 5) สาธารณูปโภค           | ไฟฟ้า (kVA), น้ำ (m <sup>3</sup> /วัน), น้ำเสีย/บำบัด, อากาศอัด/ไอน้ำ/แก๊ส, ห้องเย็น (ถ้ามี)      |
| 6) ความปลอดภัยอัคคีภัย   | ระดับความเสี่ยงไฟ, ทางหนีไฟ, สัญญาณเตือน, ระบบดับเพลิง/สปริงเกอร์ (ตามความเสี่ยงและสเปกประกัน)    |
| 7) สิ่งแวดล้อม           | เสียง/ฝุ่น/กลิ่น, ขยะเสีย, น้ำทิ้ง, มาตรการลดผลกระทบ (ตามประเภทกิจการ)                            |
| 8) เป้าหมายเวลา          | วันเริ่มงาน/วันเปิดใช้งาน, แผนย้ายสินค้า/ย้ายไลน์ผลิต, เจ็อนไขสัญญาเช่า/ลูกค้า                    |
| 9) งบประมาณ              | งบรวม/งบระบบ, ระดับสเปกวัสดุ, เป้าหมายประหยัดพลังงาน/ESG                                          |
| 10) ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย | เจ้าของที่ดิน/ผู้เช่า, ผู้อนุมัติภายใน, ที่ปรึกษา GMP (ถ้ามี), ผู้ผลิตเครื่องจักร, ผู้ตรวจประเมิน |

**Tip:** ถ้ายังไม่มีแบบเลย ให้เริ่มด้วย “ที่ตั้ง + ขนาดคร่าว ๆ + ประเภทกิจการ + เป้าหมายเปิดใช้งาน” แล้วทำ Concept ที่ “ยื่นได้จริง” ก่อน จะช่วยลดการวกกลับแก้แบบได้มาก

## PRIME BUILD E-BOOK

## 4) ใบอนุญาต/การพิจารณาที่พบบ่อย (ตามประเภทอาคาร)

รายการด้านล่างเป็น “กรอบคิดแบบใช้งานจริง” เพื่อให้คุณคุยกับทีมออกแบบและผู้รับเหมารู้เรื่องเร็ว (รายละเอียดจริงแตกต่างตามท้องที่/กิจการ)

### ■ 4.1 โกดัง/ศูนย์กระจายสินค้า (Warehouse / DC)

- ตรวจผังเมือง/ข้อจำกัดพื้นที่: ระยะร่น, ความสูง, ทางเข้า-ออก, แนวเขต
- แบบเพื่อขออนุญาตก่อสร้าง: สถาปัตย์/โครงสร้าง/ระบบหลัก
- ความปลอดภัยอัคคีภัย: ทางหนีไฟ, ระยะหนีไฟ, สัญญาณเตือน, ระบบดับเพลิง (ตามความเสี่ยง/สเปกประกัน)
- งานจราจรหน้างาน: Dock, จุดกลับรถ, ความปลอดภัยรถหนัก

### ■ 4.2 โรงงานผลิต (Factory) / โรงงานมีเครื่องจักร

- นอกจากอนุญาตก่อสร้าง ต้องพิจารณา “ข้อกำหนดตามประเภทกิจการ” และระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม
- ระบบบำบัด/ระบายอากาศ/ของเสีย: ผูกกับแบบตั้งแต่ต้นเพื่อคุมงบ
- เตรียมพื้นที่สำหรับงานตรวจรับ/การทดสอบระบบ (Commissioning) เพื่อไม่ให้สะดุดช่วงเปิดใช้งาน

### ■ 4.3 Clean Room / ห้องเย็น / อาหาร/ยา/สมุนไพร

- โซนและ Flow: คน-วัตถุดิบ-สินค้า ต้องชัดตั้งแต่ Concept
- MEP เฉพาะทาง: AHU/HEPA, ความดัน, วนวน/กันชื้น, ระบบควบคุมอุณหภูมิ
- มาตรฐานธุรกิจ (เช่น GMP/มาตรฐานคุณภาพ): ต้อง “ออกแบบให้รองรับ” ตั้งแต่แรก ไม่ใช่ค่อยแก้ทีหลัง

**สรุป:** ใบอนุญาตไม่ได้เป็นงานเอกสารอย่างเดียว แต่เป็น “ข้อกำหนดต้นทางของแบบ” ซึ่งกำหนดทั้งงบและเวลา

## PRIME BUILD E-BOOK

## 5) Roadmap ลำดับงานแนะนำ ให้โครงการเดินไว

ถ้าต้องการลดโอกาส “ทำไปแล้วค่อยแก้” ให้ใช้ Roadmap นี้เป็นแกนในการคุยกับทีมงาน

| Phase                                     | เป้าหมาย                                                           | Deliverables                        |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>A) Feasibility</b><br>1–2 สัปดาห์      | เช็คข้อจำกัดพื้นที่/ความเสี่ยงกิจการ/ระบบหลัก เพื่อไม่ให้แก้ทีหลัง | Risk Map + ข้อจำกัดหลัก             |
| <b>B) Concept</b><br>2–4 สัปดาห์          | ทำผังใช้งานจริง + วางระบบหลัก + ประเมินงบ/เวลา                     | Concept Plan + งบประมาณระดับโครงการ |
| <b>C) Permit Set</b><br>4–8 สัปดาห์       | จัดทำแบบและเอกสารสำหรับยื่นขออนุญาต ลดการตีกลับ                    | Permit Package                      |
| <b>D) Pre-Construction</b><br>2–6 สัปดาห์ | Shop Drawing, แผนงาน, แผนคุณภาพ, แผนความปลอดภัย                    | Construction Package                |
| <b>E) Start Foundation</b>                | เริ่มงานฐานรากอย่างมั่นใจ เพราะเงื่อนไขหลักสื่อกครบแล้ว            | เริ่มงานได้ ลดโอกาสหยุดงาน          |

**คำจำง่าย ๆ:** “ออกแบบเพื่อขออนุญาต” ต้องเกิดก่อน “ออกแบบเพื่อสร้าง” เสมอ ไม่อย่างนั้นโครงการจะวกกลับ

Prime Build e-Book — กฎหมายและใบอนุญาตที่ควรรู้ ก่อนตอกเสาเข็ม

## PRIME BUILD E-BOOK

## 6) เจาะลึกหัวข้อที่ทำให้ “ติดอนุญาต” บ่อยที่สุด

### ■ 6.1 ผังเมือง/ข้อจำกัดพื้นที่: จุดที่ทำให้ต้อง “ลดขนาด” หรือ “แก้ผัง”

- ความกว้างถนน/ทางเข้า-ออก และความปลอดภัยจราจรสำหรับรถหนัก
- ระยะร่นจากแนวเขตที่ดิน/ทางสาธารณะ/แหล่งน้ำ (ขึ้นกับพื้นที่)
- ความสูงอาคารและองค์ประกอบบนหลังคา (เช่น ห้องเครื่อง/ปล่อง/ถัง)

### ■ 6.2 ทางหนีไฟ/การแบ่งโซน: จุดที่ทำให้ระบบ MEP “บาน”

- จำนวนและตำแหน่งประตูหนีไฟ
- ระยะทางหนีไฟและการแบ่งโซนป้องกันไฟ
- การเตรียมพื้นที่ระบบดับเพลิง: ห้องปั๊ม/ถังน้ำ/ท่อเมน

### ■ 6.3 น้ำเสีย/บำบัด/ของเสีย: จุดที่หลายโครงการ “ลืม” ตอนทำงบ

- ปริมาณใช้น้ำและน้ำทิ้งจริง (ตามกระบวนการผลิต)
- โซนบำบัด/บ่อบำบัด/การระบาย ไม่ควรไปชนพื้นที่สำคัญหรือทางรถ
- แผนจัดการของเสียและความปลอดภัย (ถ้ามีสารอันตราย)

**วิธีคิดแบบคุมงบ:** ให้ทีมออกแบบสรุป “ข้อกำหนดที่บังคับต้องมี” (Must-Have) แยกจาก “สเปกเพิ่มมูลค่า” (Nice-to-Have) แล้วทำ Value Engineering ก่อนเริ่มก่อสร้างจริง

## PRIME BUILD E-BOOK

## 7) ความเสี่ยง/ต้นทุนแฝง และวิธีป้องกัน

เจ้าของโครงการมักเสียเงินเพิ่มไม่ใช่เพราะ “ราคาก่อสร้างแพง” แต่เพราะ “การตัดสินใจผิดพลาด” เช่น เริ่มงานเร็วโดยเอกสารไม่พร้อม หรือทำแบบไม่ผูกกับข้อกำหนดจริงตั้งแต่ต้น

### ■ 7.1 เริ่มงานโดยแบบ/เอกสารยังไม่ครบ

- **ผลกระทบ:** หยุดงาน, แก้แบบ, งานฐานรากไม่สอดคล้องกับแบบที่ยื่น/อนุมัติ
- **วิธีป้องกัน:** ทำ “Pre-Start Checklist” ก่อนเริ่มฐานรากทุกครั้ง (เอกสาร+แบบ+แผนงาน+ความปลอดภัย)

### ■ 7.2 เลือกที่ดินโดยไม่เช็คข้อจำกัด

- **ผลกระทบ:** ลดขนาด, เปลี่ยนผัง, เพิ่มระบบ/งานแก้ — ทำให้งบรวมสูงกว่าเดิม
- **วิธีป้องกัน:** ทำ Feasibility สั้น ๆ ก่อนลงทุนจริงทุกครั้ง

### ■ 7.3 ระบบอค์คิภัย/MEP ถูกวางทีหลัง

- **ผลกระทบ:** เจาะ/รื้อ/แก้เส้นทางท่อ, เพิ่มห้องเครื่อง, เสียงตรอจรับไม่ผ่าน
- **วิธีป้องกัน:** วาง MEP ร่วมกับสถาปัตย์ตั้งแต่ Concept และล็อกพื้นที่ระบบสำคัญก่อนออกแบบละเอียด

**สรุปแบบธุรกิจ:** สิ่งที่ทำให้โครงการ “หยุด” คือสิ่งที่แพงที่สุดเสมอ เพราะมันกินทั้งเวลาและโอกาสทางรายได้

## PRIME BUILD E-BOOK

## 8) แนวทาง Prime Build: ทำให้ “ถูกกฎหมาย + คุ่มงบ” ในงาน PEB

Prime Build ออกแบบกระบวนการให้เจ้าของโครงการไม่ต้อง “ไล่ตามงานเอกสาร” และลดการแก้ไขหน้างาน ด้วยกรอบทำงาน 5 ขั้น ที่เหมาะกับงาน **PEB Design & Build** สำหรับโกดัง/โรงงาน/DC:

- **Step 1: Feasibility & Risk Map** — เช็คข้อจำกัด/ความเสี่ยงตั้งแต่ต้น
- **Step 2: Concept ที่ยืนได้จริง** — วางผัง+ระบบให้สอดคล้องข้อกำหนด
- **Step 3: Permit Package** — จัดทำเอกสาร/แบบยื่นแบบเป็นระบบ ลดตีกลับ
- **Step 4: Cost Control & Value Engineering** — คุ่มงบโดยไม่ลดมาตรฐานความปลอดภัย
- **Step 5: Construction Readiness** — ตรวจสอบความพร้อมก่อนเริ่มฐานราก ลดเสี่ยงหยุดงาน

สิ่งที่เจ้าของโครงการได้จริง: “แบบ-เอกสาร-งบ-แผนเวลา” เดินไปด้วยกัน ลดความเสี่ยงแก้ไข และเปิดใช้งานได้ตามแผน

Prime Build e-Book — กฎหมายและใบอนุญาตที่ควรรู้ ก่อนดอกลงเสาเข็ม

## PRIME BUILD E-BOOK

## 9) Q&A ที่เจ้าของโรงงานถามบ่อย

### ▼ Q1: ถ้ายังไม่พร้อมยื่นอนุญาตทั้งหมด เริ่มปรับพื้นที่/ทำรั้ว/ถมดินได้ไหม?

หลักที่ปลอดภัยคือ “ทำเฉพาะงานที่ไม่ทำให้เกิดความเสี่ยงแก่ย้อนกลับ” และไม่ขัดกับแบบที่จะยื่น (เช่น ระดับดิน/แนวรั้ว/ทางระบายน้ำ/แนวเข้า-ออก) แต่ควรตรวจสอบกับหน่วยงานท้องถิ่นในพื้นที่ก่อนเสมอ เพราะเงื่อนไขแตกต่างกัน

### ▼ Q2: ถ้าอยากให้โครงการเสร็จเร็ว ควรเริ่มจากอะไรก่อน?

เริ่มจาก **ที่ตั้ง + ประเภทกิจการ + ขนาดคร่าว ๆ** แล้วทำ Feasibility เพื่อเช็คข้อจำกัดหลัก จากนั้นทำ Concept ที่ “ยื่นได้จริง” พร้อมประเมินงบและแผนเวลา จะทำให้โครงการเดินเร็วกว่าเริ่มสร้างก่อนแล้วค่อยแก้เอกสาร

### ▼ Q3: ทำโมบ “งานระบบ” ชอบบานปลาย?

เพราะวางระบบทีหลัง ทำให้ต้องแก้ผัง/เพิ่มห้องเครื่อง/เพิ่มถัง/เพิ่มท่อเมน/เพิ่มงานกันไฟ ฯลฯ ทางแก้คือวาง MEP ตั้งแต่ Concept และทำ Value Engineering ก่อนเริ่มก่อสร้างจริง

### ▼ Q4: ถ้าก่อสร้างไปแล้ว แต่เอกสารไม่ครบ จะเกิดอะไรขึ้น?

ความเสี่ยงหลักคือถูกสั่งหยุดงานหรือถูกบังคับให้แก้ไขให้สอดคล้องข้อกำหนด ซึ่งทำให้เสียทั้งเวลาและงบ แนวทางที่ถูกต้องคือทำ “ตรวจสอบความพร้อมเอกสาร” ก่อนเริ่มงานฐานรากเสมอ โดยเฉพาะโครงการที่มีระบบเฉพาะทาง

---

Prime Build e-Book — กฎหมายและใบอนุญาตที่ควรรู้ ก่อนตอกเสาเข็ม

## PRIME BUILD E-BOOK

## 10) ขอคำปรึกษา/ตรวจสอบความพร้อมเอกสารก่อนเริ่มงาน

หากคุณต้องการให้ทีม Prime Build ช่วย “ตรวจสอบความพร้อม” ก่อนเริ่มฐานราก เราจะโฟกัส 3 เรื่อง: **(1) ขั้วจำกัดพื้นที่ (2) ความสอดคล้องของแบบและระบบ (3) Roadmap เอกสารและแผนเวลา**

**เตรียมก่อนคุย 5 อย่าง:** (1) ที่ตั้งโครงการ (2) ขนาดคร่าว ๆ (3) ประเภทกิจการ (4) เป้าหมายเปิดใช้งาน (5) ระบบพิเศษ (ถ้ามี)



[อ่าน e-Book เล่มอื่น](#)

[คุยผ่าน LINE OA \(@545btxte\)](#)

[ส่งข้อมูลโครงการให้ทีมงานติดต่อกลับ](#)

---

Prime Build e-Book — กฎหมายและใบอนุญาตที่ควรรู้ ก่อนตอกเสาเข็ม



บริษัท ไพรม์บิลด์ จำกัด · PRIME BUILD CO., LTD.

รับออกแบบและก่อสร้างโกดัง โรงงาน และสำนักงานสำเร็จรูประบบ PEB แบบ  
ครบวงจร โดยทีมสถาปนิก-วิศวกรระดับสามัญ

083-777-7433 · [sales@primebuildplus.com](mailto:sales@primebuildplus.com) · [primebuildplus.com](http://primebuildplus.com)