

2. รายละเอียดโครงการ

2.1 ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการ อาคารชุดแอสปาย วิภา-วิคตอรี (Aspire Vipha-Victory) มีขนาดพื้นที่โครงการ 2-2-70.7 ไร่ หรือ 4,282.80 ตารางเมตร เป็นโครงการประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เป็นอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคาร คอนกรีตเสริมเหล็กสูง 29 ชั้น และ 1 ชั้นห้องเครื่อง จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 35,822.0 ตารางเมตร มีจำนวนห้องพักรวม 593 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้อง ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล 240 คัน เป็นที่จอดรถผู้พิการ 13 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 28 คัน สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว

2.2 พื้นที่โครงการ

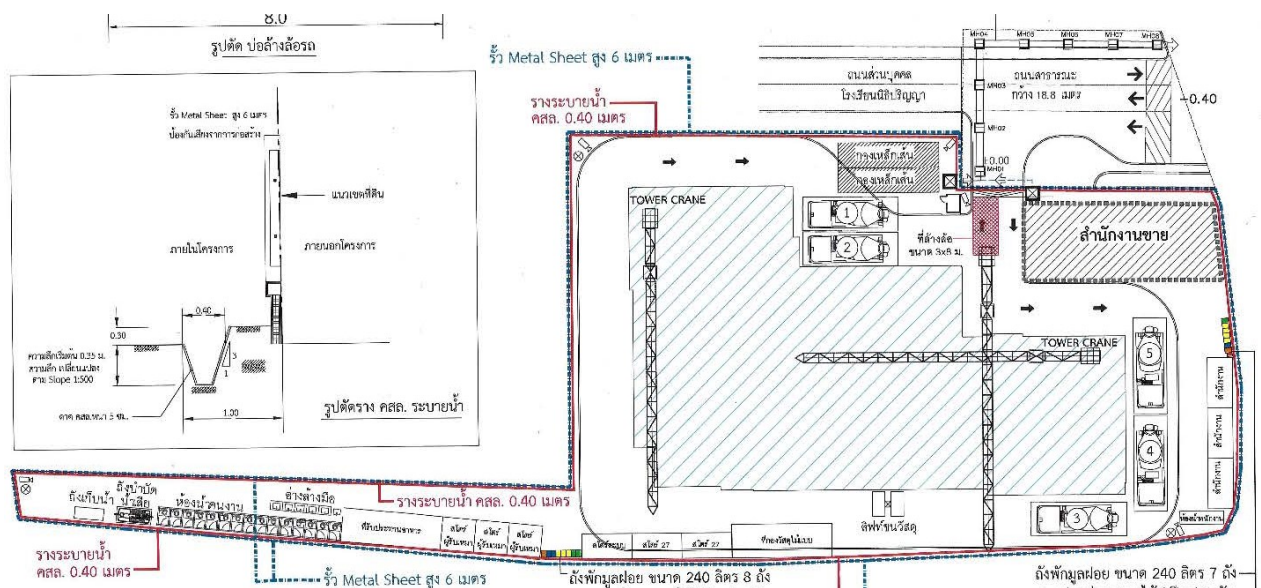
บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ เป็นอาคารพักอาศัย สถานศึกษา ถนน สาธารณะ พื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนดินแดง
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนทางด่วนพิเศษเฉลิมมหานคร
ทิศใต้	ติดกับ	โรงเรียน นิธิบริบูรณ์
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนทางเข้าโรงเรียน นิธิบริบูรณ์ ถัดไปเป็นเกล้าสยาม คอนโด



ที่มา : Google earth

ภาพที่ 1 จุดที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 2 แผนผังระยะก่อสร้างโครงการ

2.3 การดำเนินงานก่อสร้างโครงการและกิจกรรมการก่อสร้าง

ปัจจุบัน พื้นที่โครงการดำเนินการก่อสร้างอาคารดังภาพที่ 3

1. งานรื้อถอนอาคารเดิมและเตรียมการก่อสร้าง

รื้อถอนอาคารเดิม และงานเตรียมการก่อสร้างเริ่มจากส่วนงานรังวัดขอบเขตพื้นที่ส่วนต่าง ๆ และจัดทำรั้วกันขอบเขตบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง วางแผนการดำเนินการก่อสร้างให้เป็นสัดส่วนและสะดวกต่อการปฏิบัติงานก่อสร้าง ติดตั้งป้ายประกาศบริเวณด้านหน้าโครงการถึง รายละเอียดการก่อสร้างโครงการ

2. งานก่อสร้างเสาเข็มฐานราก และระบบป้องกันดินพัง

การก่อสร้างฐานรากจะใช้เสาเข็มเจาะ แบบเปียก (Wet Process) เป็นการเจาะดินโดยใช้ปลอกเหล็กชั่วคราวกดลงดินในตำแหน่งที่จะเจาะ หลังจากกดปลอกเหล็กเสร็จเรียบร้อยแล้วจึงเริ่มเจาะรูเสาเข็มโดยใช้หัวเจาะแบบสว่าน (Auger) ผ่านลงไปใน Casing เมื่อพบน้ำในรูเจาะ และลักษณะชั้นดินมีทรายรวมอยู่ด้วยจะต้องเปลี่ยนไปเป็นหัวเจาะแบบถัง (Bucket) เพื่อให้สามารถเก็บดินที่เจาะขึ้นมาได้

เมื่อขุดดินใกล้ถึงชั้นทรายแล้วต้องเติมสารละลายเบนโทไนท์ (Bentonite Slurry) ที่เป็นตัว Stabilize ผันรุกรูเจาะ และก่อเป็นตัว Filter cake ทำหน้าที่เคลือบผิวดินไม่ให้สารละลายซึมเข้าไปในดินได้อีก และสารละลายที่ใส่เข้าไปในรูเจาะนี้ จะทำหน้าที่ต่อต้านแรงดันที่เกิดขึ้นภายในรูเจาะไม่ให้รูเจาะพังทลาย จากนั้นจะใส่เหล็กเสริมโครงสร้างลงไปในรูเสาเข็มที่เจาะไว้ แล้วเทคอนกรีตตามลงไปจนเต็ม

และให้พื้นจากระดับดินขึ้นมาอีกประมาณ 2 เมตร หลังจากเทคอนกรีตเรียบร้อยแล้วจะใช้รถเครนถอนปลอกขึ้นมา

เบนโทไนท์ที่เกิดขึ้นภายในโครงการ จะถูกเก็บไว้ในถังพัก ซึ่งจะถูกนำมาปรับแต่งคุณภาพให้ได้คุณสมบัติที่เหมาะสม ก่อนนำกลับมาใช้ใหม่อีกครั้ง สำหรับโคลนเบนโทไนท์ที่เหลือทิ้งจะนำมาผสมกับดินที่ขนออกของโครงการให้ผู้รับเหมานำไปทิ้งยังพื้นที่รับดินที่โครงการจัดเตรียมไว้ กิจกรรมงานก่อสร้างเสาเข็ม ฐานราก ระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อหน่วงน้ำ ถังเก็บน้ำใต้ดิน มีการขุดดินและถมดิน โดยมีดินขุดส่วนที่เหลือต้องขนออกจากพื้นที่ก่อสร้าง ใช้ถนนดินแดงเป็นเส้นทางหลักในการขนส่งซึ่งในการขนส่งต้องจัดให้มีผ้าใบกันน้ำปิดคลุมอย่างมิดชิด เพื่อป้องกันการร่วงหล่นของดินบนท้องถนน และขนส่งในช่วงเวลานอกเวลาเร่งด่วนของแต่ละวันทุกวัน เพื่อหลีกเลี่ยงช่วงเวลาที่มีการจราจรติดขัด

3.งานก่อสร้างโครงสร้างอาคาร

- การขุดดิน-ถมดิน กำหนดช่วงเวลาขุดดินเพื่อก่อสร้างชั้นใต้ดิน ฐานราก ระบบสาธารณูปโภค และสุขาภิบาลใต้ดิน ดำเนินการเฉพาะวันจันทร์-วันเสาร์เวลา 8.00-17.00 น. กำหนดให้คนงานทำความสะอาดล้อรถบรรทุกทุกวันให้สะอาดก่อนออกภายนอกโครงการและนำดินไปถมทำความสะอาดเศษดินและเศษวัสดุก่อสร้างที่ตกหล่นบนถนนและท่อระบายน้ำ

- จัดทำระบบป้องกันดินพัง เป็นระบบ Sheet Pile โดยใช้หัวกด Silence Hammer ติดตั้งรอบโครงสร้างถังเก็บน้ำใต้ดิน ห้องเครื่องปั๊มน้ำ และลิฟต์ชั้นใต้ดินและระบบ SNK CASSON บริเวณระบบบำบัดน้ำเสียรวมเพื่อความปลอดภัยจากการเคลื่อนตัวของดินและการพังทลาย

- ก่อสร้างโครงสร้างอาคาร ดำเนินการวันจันทร์ ถึง วันเสาร์เวลา 8.00-17.00 น. ในกรณีที่ต้องมีการทำงานเกินเวลาดังกล่าว ดำเนินการแจ้งผู้พักอาศัยข้างเคียงทราบล่วงหน้า 7 วันในการเทปูนที่ต้องต่อเนื่องแต่จะดำเนินการไม่เกินเวลา 20.00 น.และทำงานเกินเวลาได้ไม่เกิน 3 วัน/สัปดาห์และได้รับอนุญาตจากสำนักงานเขตดินแดง

- จัดเตรียมพื้นที่สำหรับล้างล้อรถบรรทุกไว้ด้านหน้าประตูทางเข้า-ออกโครงการ โดยใช้สายฉีดน้ำแรงดันสูง ฉีดล้างเศษดินออกจากล้อรถบรรทุก พร้อมทั้งกวาดและล้างพื้นที่ให้สะอาดไม่มีดินตกหล่น

- จัดให้มีการขนย้ายเศษวัสดุที่ไม่ใช้แล้วออกจากพื้นที่โครงการ ป้องกันการสะสมของฝุ่นละออง

- เลือกติดตั้งทาวเวอร์เครนไว้บริเวณกลางพื้นที่ไม่อยู่ด้านที่ติดกับอาคารโรงเรียน แต่ติดกับถนนทางวิ่งรถเท่านั้น เพื่อลดผลกระทบด้านเสียงดังจากเครื่องจักร

- ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร เป็นไปตามกำหนดไว้ในประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการออกแบบและการคำนวณโครงสร้างอาคารเพื่อต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว

- จัดให้เจ้าหน้าที่ ตัวแทนจากโครงการ ผู้ควบคุมงาน ผู้รับเหมา เข้าพบปะพูดคุย ชี้แจงเรียนหรือ ผลกระทบที่ได้รับจากการก่อสร้าง กับผู้พักอาศัยหรือเจ้าของอาคารข้างเคียง ได้แก่ โรงเรียนนิตินิธิปัญญา เป็นประจำทุกสัปดาห์



ภาพที่ 3 การก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน
ช่วงก่อสร้างเดือน กรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2567