

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ และการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เอสอาร์เอส (SRS) ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนสารสินตัดกับซอยสารสิน 1 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท แสตรีย จำกัด (มหาชน) โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 92.10 เมตร (ความสูงอาคารวัดถึงระดับพื้นชั้นคาเฟ่) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 11 ห้อง และมีที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 86 คัน โดยโครงการปลูกสร้างบนที่ดิน จำนวน 1 แปลง มีขนาดพื้นที่ดิน 0-3-99.7 ไร่ หรือ 1,598.80 ตารางเมตร

โดยโครงการปลูกสร้างบนที่ดิน จำนวน 1 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 16515 เลขที่ดิน 0-3-99.7 ไร่ หรือ 1,598.80 ตารางเมตร ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แสตรีย จำกัด (มหาชน)

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนสารสิน โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 2 เส้นทางหลัก ดังนี้

1.1) เส้นทางที่ 1 ถนนราชดำริ ทิศทางจากแยกราชดำริ มุ่งหน้าถนนหลังสวน ระยะทางประมาณ 220 เมตร ตามถนนสารสิน พบพื้นที่โครงการอยู่ซ้ายมือ

1.2) เส้นทางที่ 2 ถนนหลังสวน ทิศทางจากแยกหลังสวน มุ่งหน้าถนนราชดำริ ระยะทางประมาณ 240 เมตร ตามถนนสารสิน เลี้ยวกลับรถที่จุดกลับรถตรงแยกซอยสารสิน 2 เพื่อมุ่งหน้าถนนหลังสวนระยะทางประมาณ 75 เมตร ตามถนนสารสิน พบพื้นที่โครงการอยู่ซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 2 เส้นทางหลัก ดังนี้

2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกไปตามถนนสารสิน เพื่อมุ่งหน้าถนนหลังสวน ระยะทางประมาณ 520 เมตร เลี้ยวกลับรถที่แยกสารสิน และมุ่งหน้าถนนราชดำริ ระยะทางประมาณ 750 เมตร เพื่อไปยังถนนราชดำริ

2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกไปตามถนนสารสิน เพื่อมุ่งหน้าถนนหลังสวน ระยะทางประมาณ 130 เมตร เพื่อไปยังถนนหลังสวน

นอกจากนี้ การเดินทางเข้า-ออกโครงการสามารถใช้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (BTS) ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด ได้แก่ สถานีราชดำริ มีระยะห่างจากโครงการประมาณ 700 เมตร และ รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) ที่ใกล้เคียงมากที่สุด ได้แก่ สถานีราชดำริ มีระยะห่างจากโครงการประมาณ 900 เมตร จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกมากขึ้น

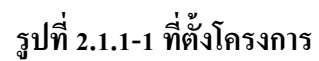
3) ถนนและที่จอดรถโครงการ

การจราจรภายในโครงการจะจัดให้มีการเดินรถแบบทิศทางเดียว (One Way) และสองทิศทาง (Two Way) โดยจัดให้มีป้ายและสัญลักษณ์บนพื้นทาง เช่น ป้ายแนะนำรถสวนเดินรถ สับนูนชะลอความเร็ว เพื่อให้การเดินรถภายในโครงการมีความคล่องตัวและปลอดภัย

สำหรับที่จอดรถยนต์โครงการจะจัดเตรียมไว้ภายในอาคาร จำนวนรวมทั้งสิ้น 86 คัน รายละเอียดดังนี้

- (1) ที่จอดรถปกติ จำนวน 36 คัน ตั้งอยู่ชั้นใต้ดิน B2-B5 และชั้นที่ 1 ประกอบด้วย
 - (1.1) ที่จอดรถยนต์ทั่วไป จำนวน 32 คัน
 - (1.2) ที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 4 คัน
- (2) จอดรถด้วยเครื่องจักรกล จำนวน 50 คัน ตั้งอยู่ที่ชั้นใต้ดิน B6-B7

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีที่จอดรถสำหรับรถยนต์ไฟฟ้า (EV) จำนวน 1 คัน ตั้งอยู่ชั้นที่ 1



2.2 สถานภาพโครงการ

สภาพพื้นที่โครงการเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 12 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยปัจจุบันได้ดำเนินการก่อสร้างจะมีการรื้อถอน การปรับพื้นที่ เพื่อเตรียมการก่อสร้าง โดยการรื้อถอนจะเริ่มดำเนินการหลังจากได้รับอนุญาตจากหน่วยงานผู้ให้อนุญาต

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ ละครการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	อาคารชุดพักอาศัย (คลาส สารสิน ราชดำริ) ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
----------	-----------	--

ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ซอยสารสิน 1 เขตทางความกว้าง 5.70-5.88 เมตร
-------------	-----------	--

ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนสารสิน เขตทางความกว้าง 26.65-26.95 เมตร
--------	-----------	--

ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	กลุ่มบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-3 ชั้น จำนวน 3 หลัง และบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 2-3 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
------------	-----------	---

2.3 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการ เอสอาร์เอส (SRS) เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 92.10 เมตร (ความสูงอาคารวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 11 ห้อง โดยมีพื้นที่อาคารรวม (พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม) เท่ากับ 13,742.91 ตารางเมตร พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนที่ดิน เท่ากับ 13,576.19 ตารางเมตร และมีที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 86 คัน

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาด 4-6 ห้องนอน มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 11 ห้อง โดยสามารถสรุปรายละเอียดขนาดพื้นที่ห้องพัก และจำนวนห้องแต่ละประเภทของแต่ละชั้น ดังแสดงในตารางที่ 2.3-1

ตารางที่ 2.3-1 จำนวนและขนาดห้องชุดพักอาศัยของโครงการ

ชั้นที่	รูปแบบ/จำนวนห้องชุด					รวม (ห้อง)
	ขนาด 4 ห้องนอน			ขนาด 5 ห้องนอน	ขนาด 6 ห้องนอน	
	423.80 ตร.ม.	424.55 ตร.ม.	425.18 ตร.ม.	859.62 ตร.ม.	988.84 ตร.ม.	
4	1					1
5	1					1
6		1				1
7		1				1
8			1			1
9			1			1
10			1			1
11			1			1
12			1			1
13-14				1		1
15-17					1	1
รวม (ห้อง)	2	2	5	1	1	11

2.4 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

โครงการมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโครงการ (FAR) และร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) และพื้นที่น้ำซึมผ่านเพื่อปลูกต้นไม้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.4.1 การใช้พื้นที่ภายในโครงการ

โครงการมีขนาดพื้นที่ 0-3-99.7 ไร่ หรือ 1,598.80 ตารางเมตร มีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการดังแสดงในตารางที่ 2.4-1

ตารางที่ 2.4-1 สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

รายละเอียดการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	569.64
2. พื้นที่ทางวิ่งรถและทางเดินภายนอกอาคาร	772.02
3. พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	251.25
4. พื้นที่สีเขียวชั้นบนทั้งระบบ (รวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร)	5.89
รวมพื้นที่โครงการ	1,598.80

2.4.2 อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของโครงการ (FAR)

โครงการตั้งอยู่ที่ห้วยมถนนวนสารสินตัดกับซอยสารสิน 1 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 พบว่า “โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลักเพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้า การบริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ บริเวณหมายเลข พ.5-2 (สีแดง) ซึ่งกำหนด FAR ไม่เกิน 10:1” โดยการออกแบบโครงการมีดังนี้

- พื้นที่ดิน โครงการ	=	1,598.80	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	=	13,576.19	ตารางเมตร
- ค่า FAR	=	13,576.19/1,598.80	
	=	8.49 : 1 (ไม่เกิน 10 : 1)	

2.4.3 ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ใน 100 ของพื้นที่ที่ดิน โดยการออกแบบโครงการมีดังนี้

- พื้นที่ดินโครงการ	=	1,598.80	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	569.64	ตารางเมตร
ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	1,029.16	ตารางเมตร
คิดเป็นร้อยละ	=	(1,029.16 x 100)/1,598.80	
	=	64.37 ของพื้นที่โครงการ	
		(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ)	

2.4.4 อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)

ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 บริเวณ พ.5-2 (สีแดง) ต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.0

(1) การคำนวณพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)

- พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	1,029.16	ตารางเมตร
- พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม	=	13,742.91	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นร้อยละ	=	(1,029.16 x 100)/ 13,742.91	
	=	7.49 %	

(2) การคำนวณพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

- พื้นที่อาคารรวม	=	13,742.91	ตารางเมตร
-------------------	---	-----------	-----------

- พื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 3	=	(13,742.91 x 3)/100	
	=	412.29	ตารางเมตร
- พื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50	=	(412.29 x 50)/100	
	=	206.15	ตารางเมตร
- โครงการมีพื้นที่น้ำซึมผ่านชั้นที่ 1	=	256.03	ตารางเมตร
- คิดเป็นร้อยละ	=	(256.03 x 100)/412.29	
	=	62.10	ของพื้นที่ว่าง

2.4.5 พื้นที่น้ำซึมผ่านเพื่อปลูกต้นไม้

ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง โดยการออกแบบโครงการมีดังนี้

- พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	13,742.91	ตารางเมตร
- พื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 3	=	(13,742.91 x 3)/1000	
	=	412.29	ตารางเมตร

2.5 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2.5.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำประปาจากประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาแม่น้ำศรี โดยจะต่อท่อประปาจากท่อประปาริมถนนสารสิน และท่อประปาหลังมาตรวัดน้ำมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 50 มิลลิเมตร เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำ แล้วนำมาจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยต่อไป โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำของโครงการ

1.1) ถังเก็บน้ำชั้นห้องเครื่อง 1 จำนวน 3 ถัง รายละเอียดดังนี้

- น้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค จำนวน 2 ถัง ถังที่ 1 มีความจุ 21.46 ลูกบาศก์เมตร ถังที่ 2 มีความจุ 21.76 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 43.22 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 4 ชุด

- น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 1 ถัง ความจุ 331.20 ลูกบาศก์เมตร

1.2) ถังเก็บน้ำชั้นห้องเครื่อง 2 จำนวน 2 ถัง รายละเอียดดังนี้

- น้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค จำนวน 2 ถัง ความจุถังละ 10.30 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง 20.60 ลูกบาศก์เมตร โดยติดตั้ง Booster Pump จำนวน 2 ชุด

2) ปริมาณน้ำใช้

ประมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน รวมถึงกิจกรรมอื่น ๆ ที่มีภายในโครงการจะถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมกัน โดยโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวม 24.74 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ตารางที่ 2.5-1 ปริมาณการใช้น้ำของโครงการ

ประเภทกิจกรรม	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณน้ำใช้ (ลูกบาศก์เมตร/วัน)
1. ห้องชุดพักอาศัย		
- ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 4 ห้องนอน ขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้อง จำนวนรวมทั้งสิ้น 72 คน	200 ลิตร/คน/วัน	14.40
- ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 5 ห้องนอน ขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง จำนวนรวมทั้งสิ้น 10 คน	200 ลิตร/คน/วัน	2.00
- ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 6 ห้องนอน ขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง จำนวนรวมทั้งสิ้น 12 คน	200 ลิตร/คน/วัน	2.40
2. พนักงานโครงการ จำนวน 13 คน	75 ลิตร/คน/วัน	0.98
3. พื้นที่ส่วนกลาง		
3.1 สระว่ายน้ำ (ชั้นที่ 3)	10 มิลลิเมตร/ ตารางเมตร/วัน	1.02
- ขนาดพื้นที่ 101.97 ตารางเมตร		
3.2 ห้องออกกำลังกาย (ชั้นที่ 3)		
- ออบแบบรองรับผู้มาใช้บริการ จำนวน 32 คน	30 ลิตร/คน/วัน	0.96
3.3 ห้องประชุม (ชั้นที่ 3)		
- ออบแบบรองรับผู้มาใช้บริการ จำนวน 24 คน	10 ลิตร/คน/วัน	0.24
3.4 พื้นที่นั่งริมสระว่ายน้ำ (ชั้นที่ 3)		
- ออบแบบรองรับผู้มาใช้บริการ จำนวน 32 คน	30 ลิตร/คน/วัน	0.96
4. สระว่ายน้ำภายในห้องชุดพักอาศัย (ชั้นที่ 12)	10 มิลลิเมตร/ ตารางเมตร/วัน	0.23
- ขนาดพื้นที่ 23.42 ตารางเมตร		
5. พื้นที่สีเขียว		
- ขนาดพื้นที่ 256.03 ตารางเมตร	6 ลิตร/ตารางเมตร/วัน	1.53
6. ห้องพักผ่อนรวม		
- ขนาดพื้นที่ 5.91 ตารางเมตร	3 ลิตร/ตารางเมตร/วัน	0.02
รวมปริมาณน้ำใช้	-	24.74

ที่มา : บริษัท ว. และ สหฯ จำกัด, 2567

2) การสำรองน้ำใช้ และระบบจ่ายน้ำใช้

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำชั้นห้องเครื่อง 1 และชั้นห้องเครื่อง 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค = 24.74 ลูกบาศก์เมตร/วัน

- สำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค = 1 วัน

ดังนั้น ความต้องการน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค = 24.74 x 1

= 24.74 ลูกบาศก์เมตร

- ถังเก็บน้ำชั้นห้องเครื่อง 1 จำนวน 2 ถัง = 43.22 ลูกบาศก์เมตร

- ถังเก็บน้ำชั้นห้องเครื่อง 2 จำนวน 2 ถัง	=	20.60	ลูกบาศก์เมตร
	=	63.82	ลูกบาศก์เมตร
	>	24.74	ลูกบาศก์เมตร

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า ถังเก็บน้ำที่โครงการจัดเตรียมไว้สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคได้อย่างเพียงพอ

2.5.2 สระว่ายน้ำ

โครงการมีสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง บริเวณชั้นที่ 3 ขนาดพื้นที่ 101.97 ตารางเมตร ความลึก 1.20 เมตร และสระว่ายน้ำส่วนบุคคล จำนวน 1 แห่ง บริเวณชั้นที่ 12 ขนาดพื้นที่ 23.415 ตารางเมตร และโครงการจัดให้มีห้องน้ำชาย-ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการและทุพพลภาพ และคนชรา และจุดชำระล้างร่างกายภายในชั้นดังกล่าว

2.5.3 การจัดการน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

1) ปริมาณน้ำเสียของโครงการ

น้ำเสียของโครงการมาจากกิจกรรมการใช้ประโยชน์อาคาร เช่น ห้องส้วม การซักล้างการอาบชำระ และครัว ซึ่งปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นของโครงการคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเติมสระว่ายน้ำ และน้ำสำหรับการรดน้ำต้นไม้) มีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นทั้งหมด 21 ลูกบาศก์เมตร/วัน และโครงการมีการระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณทางวิ่งรถด้านทิศเหนือของโครงการ ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศ จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 25 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถรองรับน้ำเสียทั้งหมดของโครงการประมาณ 21 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

2) ระบบระบายน้ำทิ้ง

น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว เข้าสู่บ่อพักน้ำทิ้ง จากนั้นจะไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว เข้าสู่บ่อดักขยะและตรวจคุณภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำทิ้งริมถนนสารสินด้านหน้าโครงการ จากนั้นน้ำจะไหลเข้าสู่ระบบท่อรวบรวมน้ำเสียแบบรวมของกรุงเทพมหานครตามถนนสารสินมายังถนนต้นสน โดยมีบ่อพักน้ำตลอดถนนสารสินและถนนต้นสนก่อนลงสู่บ่อรวบรวมน้ำเสีย ซึ่งจะถูกรวบรวมไปตามท่อรวบรวมน้ำเสียที่อยู่ใต้ดินริมถนนต้นสน เพื่อเข้าโรงควบคุมคุณภาพน้ำดินแดงของกรุงเทพมหานครต่อไป

2.5.4 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการพักอาศัยของผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ มีปริมาณมูลฝอยรวมประมาณ 0.57 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 107 กิโลกรัม/วัน โดยสามารถสรุปปริมาณมูลฝอยของโครงการได้ดังตารางที่ 2.5.4-1 และ 2.5.4-2

ตารางที่ 2.5.4-1 สรุปปริมาณมูลฝอยของโครงการ

กิจกรรม / รายละเอียด	อัตราการผลิตมูลฝอย*	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)
1. ห้องพักอาศัย จำนวน 11 ห้อง จำนวนผู้พักอาศัย 94 คน	1 กิโลกรัม/คน/วัน	94
2. พนักงานโครงการ จำนวนพนักงาน 13 คน	1 กิโลกรัม/คน/วัน	13
รวมปริมาณมูลฝอยของโครงการ		107 กิโลกรัม/วัน

ที่มา : * สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการพักอาศัยของผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการมีปริมาตร 107 กิโลกรัม/วัน สามารถจำแนกประเภทมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท

ตารางที่ 2.5.4-2 สรุปปริมาณมูลฝอยภายในโครงการแยกตามประเภทของมูลฝอย

ประเภทของมูลฝอย		ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)	ความหนาแน่นของมูลฝอย ^{2/} (กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)	ปริมาณมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)
มูลฝอยทั่วไป	ร้อยละ 9.48	10.14	150	0.07 (10.14/150)
มูลฝอยรีไซเคิล	ร้อยละ 47.93	51.28	150	0.34 (51.28/150)
มูลฝอยย่อยสลายได้	ร้อยละ 41.66	44.58	300	0.15 (44.58/300)
มูลฝอยอันตราย	ร้อยละ 0.93	1.00	150	0.01 (1.00/150)
รวมปริมาณมูลฝอยของโครงการ		107	-	0.57

2.6 การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

2.6.1 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างที่ทำการรื้อถอน

โครงการทำการรื้อถอนอาคารที่ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการปัจจุบันก่อนการก่อสร้างโครงการ เป็นอาคารสำนักงาน สูง 12 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยการรื้อถอนจะเริ่มดำเนินการหลังจากได้รับอนุญาตจากหน่วยงานผู้ให้อนุญาต รายละเอียดขั้นตอนการรื้อถอนอาคารโครงการ ดังนี้

2.6.1.1 ขั้นตอนการรื้อถอน

1) ขั้นตอนการรื้อถอน

1. ด้านบุคลากร

- จัดให้มีวิศวกรควบคุมงานประจำโครงการ
- จัดทำทะเบียนประวัติพร้อมอบรม ความปลอดภัย และออกบัตรประจำตัวสำหรับ

โครงการเพื่อสะดวกต่อการควบคุม

2. ด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในโครงการ

- เครื่องจักรหนักทุกประเภทต้องมีการตรวจสอบความพร้อมทุกคันก่อนเข้าทำงาน ตรวจสอบโดยวิศวกรเครื่องกลทุกคัน
- เครื่องใช้ไฟฟ้าทุกชนิดที่ใช้ต้องตรวจสอบพร้อมทำทะเบียน ติดแท็ก ก่อนเริ่มงานทุกครั้งโดยเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยวิชาชีพ (จป.วิชาชีพ)

2) ขั้นตอนการเตรียมการรื้อถอน

- งานมวลชนสัมพันธ์ เพื่อประสานพื้นที่ข้างเคียงให้ทราบและเข้าใจในวิธีการทำงานในโครงการ
- ตรวจสอบและจัดเตรียมพื้นที่การรื้อถอน ประกอบด้วย รั้วชั่วคราว ห้องน้ำ ห้องส้วม และทางเข้า-ออก

- ติดตั้งแผงกันฝุ่นและเศษสิ่งของตกหล่น โดยใช้ Mesh Sheet (ชนิดกันไฟลาม) ติดป้ายประกาศบริเวณพื้นที่โครงการ รวมทั้งระบุชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ หรือสถานที่ที่สามารถติดต่อได้ของเจ้าของโครงการเพื่อรับข้อร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะ

3) ขั้นตอนการรื้อถอนทางขึ้นลานจอดรถ

- เตรียมพื้นที่การทำงาน
- รื้อถอนทางขึ้นลานจอดรถด้วยวิธีตัด และขกลงด้วยรถ ตามแนวสีส้ม
- รื้อถอนบริเวณร้านสะดวกซื้อด้วยแรงงานคน อาทิ ค้อนปอนด์ และเครื่องสกัดไฟฟ้า

4) ขั้นตอนการรื้อถอนอาคารโดยใช้วิธีการตัด

- การรื้อถอนอาคารโดยวิธีการตัดด้วยการใช้เครื่องตัดคอนกรีตไฟฟ้า โดยตัดตั้งแต่ชั้นบนลงชั้นล่าง ซึ่งเหมาะสำหรับอาคารสูงมากกว่า 3 ชั้นขึ้นไป พื้นที่ค้ำแคบ พื้นที่ที่เสี่ยงอันตรายต่อพื้นที่ข้างเคียง เพื่อป้องกันฝุ่น เสียง และความสั่นสะเทือน

1. รื้อถอนโดยใช้เครื่องตัดเป็นชิ้นขนาด 2x3 เมตร น้ำหนักประมาณ 2.9 ตันต่อชิ้น
2. ยกชิ้นส่วนงานตัดจากด้านบนลงด้านล่างโดยใช้ทาวเวอร์เครนหรือโมบายเครน
3. ย่อยชิ้นส่วนที่ตัดโดยใช้หัวย่อยคอนกรีตติดกับเบ็คโฮ หนีบย่อย และความคุมระดับเสียงให้มีค่าไม่เกินมาตรฐานกำหนด และในขณะที่หนีบย่อยจะมีการสเปรย์น้ำตลอดเวลาเพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย

โดยมีขั้นตอนการทำงาน ดังนี้

- ทำการรื้อถอนผนังห้องและงานระบบภายในอาคารทั้งหมด โดยเริ่มตั้งแต่ชั้นบนลงชั้นล่าง ในระหว่างรื้อผนังก็จะขนเศษวัสดุลงมาระหว่างช่องลิฟต์โดยสารเพื่อไม่ให้เกิดน้ำหนักสะสม ก่อนที่เศษวัสดุจะทำการถีบน้ำให้มีความชื้นก่อนเพื่อลดฝุ่นละออง

- ลิฟต์ของอาคารเดิม จะรื้อถอนชิ้นส่วนโดยการจ้างแรงงานคนที่มีความชำนาญในการรื้อถอนลิฟต์โดยเฉพาะ และนำชิ้นส่วนที่ทำการรื้อถอนจะไปเป็นอะไหล่ต่อไป

- ติดตั้งทาวเวอร์เครน เนื่องจากอาคารเดิม เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 12 ชั้น ที่มีลักษณะอาคารเป็นทรงพีระมิด ดังนั้น การติดตั้งทาวเวอร์เครน จึงต้องติดตั้งเตอร์ริก 1 ตัว เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการยก เพราะต้องทำการเปิดช่องลิฟต์โดยสาร ก่อนติดตั้งทาวเวอร์เครนชนิดแขนพับได้ และควบคุมแขนของเครนให้อยู่ภายในพื้นที่รื้อถอนเท่านั้น

- ติดตั้งราวกันตก วางแนวการตัด ทุกชั้น และติดตั้งเครื่องตัดคอนกรีต

- การตัดรื้อถอน แบ่งเป็น

1. ตัดพื้น ทำการตัดโดยเครื่องตัดคอนกรีตแบบใบตัดระบบไฟฟ้า (Saw cut)

2. ตัดเสา ผนังคอนกรีต ช่องลิฟต์ ทำการตัดโดยเครื่องตัดคอนกรีตแบบโซ่ตัดระบบไฟฟ้า (Wire Saw) โดยตัดพื้นโดยตัดตามแนวเส้นที่กำหนดไว้ เมื่อตัดเสร็จก็จะทำการยกลงมาหนีบย่อยก่อนขนย้ายออกจากโครงการ ระหว่างการตัดจะมีการใช้น้ำเลี้ยงตลอดเวลา เพื่อลดการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง

- ทำการรื้อพื้นชั้น 1 และฐานรากจนถึงดินเดิม โดยจะใช้เครื่องตัดคอนกรีตระบบไฟฟ้า (Saw cut) ตัดพื้นเป็นชิ้นแล้วใช้เครื่องจักรหนักหนีบก ยกจากแนวตัดจนถึงฐานราก ในระหว่างการทำการรื้อถอนจะมีการสเปรย์น้ำเพื่อลดฝุ่นตลอดเวลา

- การขนย้ายวัสดุ ใช้รถบรรทุกในการขนเศษวัสดุโดยทำการคลุมผ้าใบกันเศษวัสดุตกหล่นให้มิดชิดทุกคัน และทำความสะอาดล้อเพื่อไม่ให้มีเศษสิ่งสกปรกออกสู่ถนนสาธารณะ

5) ขั้นตอนการรื้อถอนฐานราก

- ทำผนังกันดินพังโดยการกด Sheet Pile 12 เมตร โดยไซเรน (SIREN)

- การทำงานจะทำการรื้อถอนพื้น และระบบสาธารณูปโภคชั้นใต้ดิน แล้วรื้อถอนฐานรากแนวขอบอาคารเป็นลำดับสุดท้ายและกลับกลับ

- ทำการดึง Sheet Pile ขึ้น