



รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ช่วงเปิดดำเนินการ)

โครงการ เคอะนิช ซิตี ลาดพร้าว 130 อาคารเอและบี

ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม- ธันวาคม พ.ศ.2565

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

ตามที่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้นำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการเคอะ นิช ซิตี ลาดพร้าว 130 ตั้งอยู่ที่ซอยลาดพร้าว 130 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณาตามหนังสือ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2552 และได้นำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ 7/2553 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2553 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการเคอะ นิช ซิตี ลาดพร้าว 130 โดยให้บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการ ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รายละเอียดตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/9058 ลงวันที่ 1กรกฎาคม 2562 ดังเสนอในภาคผนวก ก ตามรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบ โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร โดยแบ่งเป็น เฟส 1 (อาคาร A และอาคาร B) และเฟส 2 (อาคาร C และอาคาร D) บนเนื้อที่ 7 ไร่ 3 งาน 76.5 ตารางวา หรือ 12,706 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร ซึ่งประกอบด้วย 2 เฟส คือ เฟส 1 ประกอบด้วยอาคาร A และอาคาร B และเฟส 2 ประกอบด้วยอาคาร C และอาคาร D โครงการมีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 710 ห้อง (อาคาร A และ B จำนวน 340 ห้อง และ อาคาร C และ D จำนวน 370 ห้อง) พร้อมทั้งจอดรถ จำนวน 300 คัน (อาคาร A และ B จำนวน 144 คัน และ อาคาร C และ D จำนวน 156 คัน)พร้อม

สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆและในส่วนของการบริหารจัดการอาคารชุด ได้แบ่งออกเป็น 2 เฟส และ 2 นิติบุคคล ทั้งนี้ เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จได้มีการเปลี่ยนชื่อโครงการ ในส่วนของเฟส 2 (อาคาร C และอาคาร D) เป็นชื่อเดอะ นิช ไอดี ลาดพร้าว 130 ส่วนอาคาร A และ อาคาร B ยังคงใช้ชื่อ เดอะ นิช ซิตี ลาดพร้าว 130 เหมือนในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอต่อ สผ. ซึ่งทำการเปลี่ยนชื่อเมื่อเปิดดำเนินการเพื่อให้มีความสอดคล้องกับชื่อที่ใช้เรียกโครงการในปัจจุบัน ดังนี้

เฟส 1 (อาคาร A และอาคาร B) : ปัจจุบัน คือ โครงการ เดอะ นิช ซิตี ลาดพร้าว 130

ภายใต้การดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด 1

เฟส 2 (อาคาร C และอาคาร D) : ปัจจุบัน คือ โครงการ เดอะ นิช ไอดี ลาดพร้าว 130

ภายใต้การดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด 2

1. 1.1 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะนิช ซิตี ลาดพร้าว 130 อาคารเอและบี (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ.2565

2) เพื่อเปรียบเทียบผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และประเมินแนวโน้มผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นนำไปสู่การหาแนวทางในการจัดการสิ่งแวดล้อมของโครงการเพื่อลดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งภายในโครงการและต่อพื้นที่อันไหน

3) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อผู้รับผิดชอบของโครงการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.1.2 ขอบเขตการศึกษา

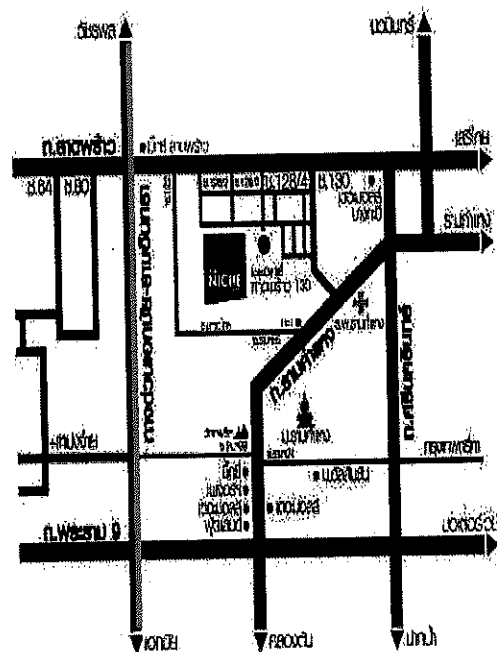
ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ เดอะนิช ซิตี อาคารเอและบี (ระยะดำเนินการ) บริหารโดยบริษัท โปรแอ็คทีฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเอกสารข้อกำหนด ด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผล การปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบเพิ่มเติมกรณีที่เกิดผลกระทบจริง มีแนวโน้มว่าการดำเนินการของโครงการอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1.2 ที่ตั้งโครงการ



ที่ตั้งโครงการ

- ใกล้แหล่งช้อปปิ้งใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร อาทิเช่น เดอะมอลล์ บางกะปิ, โลตัส, เซ็นทรัล, แม็คโคร, บิ๊กซี
- ใกล้โรงพยาบาล อาทิเช่น รพ.เวชธานี, รพ.ลาดพร้าว, รพ.รามคำแหง
- ใกล้สถานศึกษา อาทิเช่น ม.รามคำแหง, ม.อัสสัมชัญ
- ใกล้ท่าเรือ วัดกลาง การคมนาคมทางน้ำสะดวก เรือเร็วขึ้น
- ใกล้ - ออกได้หลายทาง ทั้ง ซ.รามคำแหง 81, ซ.ลาดพร้าว 130, ซ.ลาดพร้าว 128/4
- คอนโดมิเนียมรูปแบบการใช้ชีวิตสำหรับคนเมือง



แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการเดอะ นิช ซิตี ลาดพร้าว 130 อาคารเอและบี

โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง ดังนี้

ทิศเหนือ ติดกับถนนซอยเอกบ้นจิต (ซอยไคร้ฟอินสแควร์ 5) และพื้นที่ วางรการพัฒนา

ถัดออกไปเป็นอาคารพาณิชย์สูงประมาณ 3-4 ชั้น

ทิศใต้ ติดกับอาคารพักอาศัยธีรบรรณพาร์ทเมนต์และสำราญสาธารณะประโยชน์

ถัดออกไปเป็นบ้านพักอาศัยสูงประมาณ 2-3 ชั้น

ทิศตะวันออก ติดกับอาคารพาณิชย์ ถัดไปเป็นถนนซอยลาดพร้าว 130

ทิศตะวันตก ติดกับ โครงการอาคารชุดพักอาศัย ซีดี วิลล่า และพื้นที่วางรการพัฒนา

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายเส้นทางหลักได้หลายเส้นทาง ดังนี้

- ผู้ที่มาจากทิศเหนือ สามารถใช้เส้นทางถนนซอยลาดพร้าว 10 ในทิศทางมุ่งทิศใต้ (SB) ขับตรงไปจนถึงสามแยกแล้วเลี้ยวซ้าย จากนั้นขับตรงไปประมาณ 400 ม. เพื่อไปกลับรถที่บริเวณถนนซอยลาดพร้าว 103(ตรงข้ามถนนซอยลาดพร้าว 130/2) เพื่อเข้าสู่ถนนลาดพร้าวในทิศทางมุ่งทิศตะวันตก (WB) จากนั้นขับตรงไปจนถึงถนนซอยลาดพร้าว 130 แล้วเลี้ยวซ้าย ขับตรงไป จนถึงบริเวณถนนซอยเอกบ้นจิต (ซอยไคร้ฟอินสแควร์ 5)แล้วเลี้ยว จากนั้นขับตรงไปโครงการจะตั้งอยู่ทางซ้ายมือ
- ผู้ที่มาจากทางด้านทิศใต้ สามารถใช้เส้นทางถนนซอยรามคำแหงในทิศทางมุ่งทิศตะวันออก(EB)ขับตรงไปแล้วเลี้ยวซ้ายที่บริเวณถนนซอยรามคำแหง81 (ถนนซอยลาดพร้าว 130) ขับตรงไปจนถึงบริเวณถนนซอยเอกบ้นจิต (ซอยไคร้ฟอินสแควร์ 5) แล้วเลี้ยวซ้าย จากนั้นขับตรงไปโครงการจะตั้งอยู่ทางซ้ายมือ

- ผู้ที่มาจากทางทิศตะวันออก สามารถใช้เส้นทางถนนลาดพร้าวในทิศทางมุ่งทิศตะวันตก (WB) ขับตรงไปจนถึงถนนซอยลาดพร้าว 130 แล้วเลี้ยวซ้ายขับตรงไป จนถึงบริเวณถนนซอยเอกบัณฑิต (ซอยไคร้ฟอนิสแควร์ 5) แล้วเลี้ยวขวา จากนั้นขับตรงไปโครงการจะตั้งอยู่ทางซ้ายมือ
- ผู้ที่มาจากทางทิศตะวันตก สามารถใช้เส้นทางถนนลาดพร้าวในทิศทางมุ่งทิศตะวันออก (EB) ขับตรงถนนซอยลาดพร้าว 30/2) เพื่อเข้าสู่ ไปประมาณ 400 ม.เพื่อไปกลับรถที่บริเวณถนนซอยลาดพร้าว 103 (ตรงข้ามถนนตรงไปจนถึงถนนลาดพร้าวในทิศทางมุ่งทิศตะวันตก (WB) ตรงไป จนถึงบริเวณถนนซอยเอกบัณฑิต(ซอยไคร้ฟอนิสแควร์ 5) แล้วเลี้ยวขวาจากนั้นขับตรงไปโครงการจะตั้งอยู่ทางซ้ายมือ

ทั้งนี้ทางเข้าออก ของโครงการทั้ง 2 ทาง จะอยู่ติดกับที่ดินที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเรื่องทางเดินทางรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นของที่ดิน ซึ่งที่ดินดังกล่าวจะเชื่อมต่อถนนซอยลาดพร้าว 130 และถนนลาดพร้าวซึ่งเป็นถนนสาธารณะ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริเวณที่ 1 ถนนภาระจำยอมโฉนดที่ดินเลขที่ 121870 เลขที่ดิน 4475 ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับบริเวณทางเข้า-ออก ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ (ทางเข้า-ออก ของอาคาร A และอาคาร B) เป็นถนนคอนกรีตที่มีความกว้างประมาณ 6-11 ม.เชื่อมต่อกับถนนซอยลาดพร้าว 130 สภาพโดยทั่วไปจะมีอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่ตลอดแนวนอนทั้ง 2 ฝั่ง
- บริเวณที่ 2 ถนนภาระจำยอมโฉนดที่ดินเลขที่ 252230 เลขที่ดิน 35 ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับบริเวณทางเข้า-ออก ทางด้านทิศเหนือของโครงการ (ทางเข้า-ออก ของอาคาร C และอาคาร D) เป็นถนนคอนกรีตที่มีความกว้างประมาณ 15 ม. เชื่อมต่อกับถนนภาระจำยอมเส้นต่างๆ ปัจจุบันยังไม่มีการใช้ประโยชน์ใดๆ
- บริเวณที่ 3 ถนนภาระจำยอมโฉนดที่ดินเลขที่ 159326 เลขที่ดิน 6094 เป็นถนนคอนกรีตที่มีความ

กว้างประมาณ 18 ม. ขนาด 2 ช่องจราจร เชื่อมต่อกับถนนการจราจรเส้นต่างๆ ไปยังถนนซอยลาดพร้าว 130 และถนนลาดพร้าว สภาพโดยทั่วไปจะมีอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่ตลอดแนวถนนทั้ง 2 ฝั่ง

- บริเวณที่ 4 ถนนการจราจร โหนดที่ดินเลขที่ 1 18692 เลขที่ดิน 6333 เป็นถนนคอนกรีตที่มีความกว้างประมาณ 6-18 ม. ขนาด 2 ช่องจราจร เชื่อมต่อกับถนนการจราจร โหนดที่ดินเลขที่ 252230 เลขที่ดิน 35 และถนนการจราจรเส้นต่างๆ ไปยังถนนซอยลาดพร้าว 130 และถนนการจราจรเส้นต่างๆ สภาพโดยทั่วไปจะมีอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่ตลอดแนวถนนด้านที่ติดกับถนนการจราจร โหนดที่ดินเลขที่ 167530 เลขที่ดิน 8726

- บริเวณที่ 5 ถนนซอยลาดพร้าว 1284 เป็นถนนการจราจร โหนดที่ดินเลขที่ 167530 เลขที่ดิน 8726 เป็นถนนคอนกรีตที่มีความกว้างประมาณ 18 ม. ขนาด 2 ช่องจราจร เชื่อมต่อกับถนนการจราจรเส้นต่างๆ ไปยังถนนลาดพร้าว สภาพโดยทั่วไปจะมีอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่ตลอดแนวถนนทั้ง 2 ฝั่ง

- บริเวณที่ 6 ถนนซอยลาดพร้าว 128/3 เป็นถนนการจราจร โหนดที่ดินเลขที่ 167531 เลขที่ดิน 6093 เป็นถนนคอนกรีตที่มีความกว้างประมาณ 21 ม. ขนาด 2 ช่องจราจร เชื่อมต่อกับถนนซอยเอกบัตติก (ถนนซอยไคฟ์อินสแควร์) และถนนการจราจรเส้นต่างๆ ไปยังถนนลาดพร้าว สภาพโดยทั่วไปจะมีอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่ตลอดแนวถนนทั้ง 2 ฝั่ง

- บริเวณที่ 7 ถนนซอยลาดพร้าว 128/2 เป็นถนนการจราจร โหนดที่ดินเลขที่ 726 เลขที่ดิน 368 เป็นถนนคอนกรีตที่มีความกว้างประมาณ 21 ม.ขนาด 2 ช่องจราจร เชื่อมต่อกับถนนซอยเอกบัตติก (ถนนซอยไคฟ์อินสแควร์ 5) และถนนการจราจร โหนดที่ดินเลขที่ 167531 เลขที่ดิน 6093 ไปยังถนนลาดพร้าว สภาพโดยทั่วไปจะมีอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่ตลอดแนวถนนทั้ง 2 ฝั่ง

1.3 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมโดยรอบ

โครงการเดอะ นิช ซิตี้ ลาดพร้าว 130 ตั้งอยู่ที่ซอยลาดพร้าว 130 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 252235 เลขที่ดิน 40 เนื้อที่ 3-3-83.5 ไร่ หรือ 6,334 ตารางเมตร และเป็นที่ดินที่ตกอยู่ในภาระจำยอมแต่ไม่นำมาคิดสัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่โครงการบนโฉนดที่ดินเลขที่ 10516 เลขที่ดิน 10637 เนื้อที่ 0-0-62.8 ไร่ หรือ 251.2 ตารางเมตร (ปัจจุบันกำลังดำเนินการจดทะเบียนจำยอมเพิ่มเติมเพื่อขอเป็นพื้นที่สีเขียว ที่ตั้งของศาลพระภูมิและที่จอดรถยนต์) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 อาคาร คือ อาคาร A และอาคาร B ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ ดังนี้

การใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

การใช้ประโยชน์ภายในอาคารของอาคาร A และ อาคาร B ได้แก่ ห้องชุดพักอาศัยรวม จำนวน 340 ห้อง ทางเดินส่วนกลาง โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเก็บของ พื้นที่จัดหมากรวม ห้องเครื่องปั๊มน้ำ พื้นที่วางถังเก็บน้ำ และพื้นที่บันดของทุกชั้น การใช้ประโยชน์ในแต่ละอาคาร

อาคาร A

อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูงวัดจากระดับพื้นถึงชั้นหลังคาอาคารประมาณ 22.95 เมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,201 ตารางเมตร พื้นที่แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 2.825 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 185 ห้อง มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคารสรุปได้ ดังนี้

ชั้นที่ 1

ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง พื้นที่ 436.02 ตารางเมตรทางเดินส่วนกลาง โถงลิฟต์ โถงบันได จดหมาย ห้องพักขยะ ห้องเครื่องไฟฟ้า เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 1,148 ตารางเมตร โดยประตูทางเข้าอาคารจะอยู่บริเวณทิศใต้ของอาคาร A

พื้นที่ชั้นที่ 2

ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 25 ห้อง พื้นที่ทั้งหมด 935.54 ตารางเมตร โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องไฟฟ้าและห้องพักขยะ เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 1,142 ตารางเมตร

พื้นที่ชั้นที่ 3

ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยจำนวนชั้นละ 25 ห้อง พื้นที่ทั้งหมด 935.54 ตารางเมตร โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องไฟฟ้าและห้องพักขยะ เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 1,142 ตารางเมตร

พื้นที่ชั้นที่ 4-8

ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยจำนวนชั้นละ 25 ห้อง พื้นที่ทั้งหมด 4,082.25 ตารางเมตร โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องไฟฟ้าและห้องพักขยะ เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณชั้นละ 1,142 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดเท่ากับ 4,985 ตารางเมตร

ชั้นคาเฟ่

ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่วางระบบสาธารณูปโภค ซึ่ง ได้แก่ ห้องเครื่องปั้มน้ำ พื้นที่วางถังเก็บน้ำและพื้นที่บันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 59 ตารางเมตร

อาคาร B

อาคาร B เป็นอาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูงวัดจากระดับพื้นถึงชั้นหลังคา อาคารประมาณ 22.95 เมตร คิดเป็นพื้นที่ อาคารรวมประมาณ 8,064 ตารางเมตร พื้นที่ แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 2.825 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 155 ห้อง ซึ่งการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคารสรุปได้ ดังนี้

ชั้นที่ 1

ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 8 ห้อง พื้นที่ 372.20 ตารางเมตร ทางเดินส่วนกลาง ห้องสำนักงาน โถงลิฟต์ ห้องเครื่องไฟฟ้า ตู้จดหมาย และห้องพัสดุ เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 1,026 ตารางเมตร โดยประตูทางเข้าอาคารจะอยู่บริเวณทิศเหนือ ซึ่งติดกับโถงต้อนรับของอาคาร B

พื้นที่ชั้นที่ 2-8

ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยจำนวนชั้นละ 21 ห้อง พื้นที่ทั้งหมด 5,715.15 ตารางเมตร โถงลิฟต์ โถงบันได และห้องพัสดุ เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณชั้นละ 816.45 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดเท่ากับ 6,979 ตารางเมตร

ชั้นคาเฟ่

ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่วางระบบสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ พื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องปั๊มน้ำ และพื้นที่บันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 59 ตารางเมตร

การใช้ประโยชน์นอกอาคาร

อาคาร A และอาคาร B มีการใช้ประโยชน์ภายนอกอาคาร ได้แก่

- พื้นที่สีเขียวด้านข้างอาคาร ชั้น 1
- การใช้ประโยชน์เป็นช่องจอดรถยนต์ และช่องจอดรถจักรยานยนต์ โดยเป็นที่จอดรถยนต์ จำนวน 127 ช่อง และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 45 ช่อง
- สระว่ายน้ำ
- ห้องออกกำลังกาย
- ห้องพักรวม ชั้น 1
- พื้นที่จอดรถ

1.3.3 รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

1.3.1 กลุ่มเป้าหมายและประเภท/ขนาดของโครงการ

กลุ่มเป้าหมายหลักเป็นลูกค้าประเภทประชาชน พนักงานบริษัท และผู้ที่ปฏิบัติงานอยู่บริเวณถนนซอย ลาดพร้าว 130 และย่านเศรษฐกิจใกล้เคียงอาคารชุดพักอาศัยของโครงการเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด ความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 340 ห้อง และมีที่จอดรถยนต์ 127 ช่องและ รถจักรยานยนต์ 45 ช่อง

1.3.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

การออกแบบอาคารเจ้าของโครงการได้คำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางด้านพัฒนาการที่จะเกิดจากการพัฒนาโครงการ แนวคิดในการออกแบบจึงมุ่งเน้นให้อาคารมีรูปทรงที่ทันสมัยและเข้ากับสภาพแวดล้อม ซึ่งตัวอาคารจะวางตัวตามแนวยาวของที่ดิน ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2 อาคาร คือ อาคาร A อาคาร B แต่ละอาคารมีความสูง 8 ชั้น และความสูงวัดจากระดับพื้นถึงชั้นหลังคาอาคารประมาณ 22.95 ม.ทางโครงการได้จัดพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1 บริเวณด้านหน้าและตามแนวเขตที่ดินประมาณ 2,703.82 ตรม. พื้นที่สีเขียวชั้นหลังคาของห้องนั่งเล่นในสวน (อาคาร A และอาคาร B) มีขนาด 32.37 ตรม. เพื่อให้พื้นที่โครงการมีความร่มรื่นและดูสวยงาม ส่วนผนังภายนอกของอาคารเป็นคอนกรีต ซึ่งจะเลือกทาสีโทนอ่อนเพื่อให้อาคารแลดูโปร่งเบามากยิ่งขึ้น

เมื่อพิจารณาสภาพพื้นที่โครงการ ปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่างเปล่า ส่วนสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่โครงการประกอบด้วยอาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น เมื่อมีโครงการจะเกิดขึ้น จึงไม่ทำให้เกิดความรู้สึกที่แตกต่างไปจากการใช้ที่ดินบริเวณโดยรอบแต่อย่างใด ซึ่งลักษณะและความสูงของอาคารยังมีความสัมพันธ์กับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน และไม่ขัดกับกฎหมายผังเมืองหรือข้อบัญญัติของ กทม. ด้วยเหตุนี้การพัฒนาโครงการจึงส่งผลกระทบทางด้านสุนทรียภาพและทัศนียภาพต่อพื้นที่บริเวณโดยรอบในระดับปานกลาง

การใช้ประโยชน์ภายในพื้นที่ภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเป็นโดยระบบบำบัดน้ำเสียเป็นแบบเดิมอากาศชนิดมีตัวกลางยัดเกาะ Fixed-Film Action (Aerobic Biome) ได้รับการออกแบบให้รองรับปริมาณน้ำเสียจากโครงการประมาณ

460 ลบ.ม.วัน ซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป BOD เข้าระบบที่ 250 มก./ลิตร ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสีย มีประสิทธิภาพในการกำจัดปริมาณความสกปรกในรูป BOD เท่ากับ 92% น้ำทิ้งที่ออก ระบบบำบัดฯ จะมีค่าอยู่ใน มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก. มีค่าบีโอดี ไม่เกิน 20 มก./ลิตร ด้านก่อนระบายออกสู่ระบบ สาธารณะต่อไป ดังนั้น น้ำทิ้งจากโครงการจึงไม่เป็นการเพิ่มภาระต่อความสกปรกในรูป BOD ต่อระบบระบาย น้ำสาธารณะ

แหล่งกำเนิดน้ำเสียในระยะดำเนินการของโครงการ ส่วนใหญ่มาจากกิจกรรมของผู้พักอาศัย ได้แก่ น้ำ อาบ-ชักล้าง และน้ำซักโครก บางส่วนเป็นน้ำเสียจากกิจกรรม ของสำนักงาน ส่วนนั้นพนักงาน และบริการอื่นๆ ปริมาณน้ำเสียประเมินได้จากปริมาณน้ำใช้ทั้งหมดที่ 571.4 ลบ.ม.วัน โดยคิดอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ หรือคิดเป็นปริมาณน้ำเสียเท่ากับ 457.12 ลบ.ม.วัน ซึ่งจะถูกรวบรวมผ่านท่อรวบรวมเข้าสู่ ระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งตั้งอยู่ชั้นใต้ดินของแต่ละอาคาร