

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ เดอะมูฟ บางแค อาคารเอ (เดิมชื่อโครงการ เอส บางแค 1 (S Bangkhae 1 รายละเอียดเอกสารการเปลี่ยนชื่อแสดงในภาคผนวก 1.1 หนังสือแจ้งขอเปลี่ยนชื่อโครงการ)) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 990 ถนนเพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร โดยโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 261 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 1-3-65.4 ไร่ หรือ 3,061.60 ตารางเมตร และที่จอดรถจำนวน 77 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทั้งนี้ โครงการได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และรายงานฉบับดังกล่าวได้รับเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเลขที่ ทส 1010.5/1122 ลงวันที่ 20 มกราคม 2565 (รายละเอียดดัง ภาคผนวก 1.2 หนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม)

อย่างไรก็ตาม ตามเงื่อนไขแนบท้ายหนังสือเห็นชอบ ฯ ได้กำหนดให้โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ อย่างเคร่งครัด โดยโครงการได้รับใบอนุญาตตามหนังสือก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ บค. 123/65 ลงวันที่ 27 เมษายน 2565 (ภาคผนวก 1.3 ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1) ซึ่งโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงเดือนมีนาคม 2566 ภายหลังได้รับใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ เลขที่ ร บค. 2/2566 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2566 (ภาคผนวก 1.4 ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. 5)) และได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่ 3/2566 วันที่ 22 พฤษภาคม 2566 (ภาคผนวก 1.5 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด) โดยในรายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ประจำปีเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2566 ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ มูฟ บางแค อาคารเอ ได้มอบหมายให้บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 พร้อมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้สอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการ

หรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561 ซึ่งมีผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ดังรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไป

สำหรับการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะ มูฟ บางแค (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2566 มีวัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงาน ดังนี้

- 1) เพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เดอะ มูฟ บางแค (ระยะดำเนินการ) ระหว่าง เดือนกรกฎาคม ถึง เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566
- 2) เพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เดอะ มูฟ บางแค (ระยะดำเนินการ) ระหว่าง เดือนกรกฎาคม ถึง เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการ เดอะ มูฟ บางแค อาคารเอ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 261 ห้อง โดยมีที่จอดรถยนต์จำนวน 77 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์สำหรับบุคคลทั่วไป จำนวน 73 คัน และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการฯ จำนวน 4 คัน) นอกจากนี้ ยังได้จัดให้มีที่จอดรถเก็บขนมูลฝอย จำนวน 1 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สำหรับผู้พักอาศัยภายในโครงการ

1.2.2 พื้นที่โครงการ

โครงการ เดอะ มูฟ บางแค อาคารเอ ตั้งอยู่เลขที่ 990 ถนนเพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร บนเนื้อที่ 1-3-65.4 ไร่ หรือ 3,061.60 ตารางเมตร ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด

ทั้งนี้ ในการเข้า-ออกโครงการจะใช้ถนนภาระจำยอมบริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ เพื่อออกสู่ถนนเพชรเกษม โดยมีลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ความกว้าง 3.80-5.50 เมตร คั่นระหว่างพื้นที่โครงการกับถนนภาระจำยอมดังกล่าว นอกจากนี้ ถนนภาระจำยอมที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ถนนเพชรเกษม มีลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ความกว้าง 2.00-2.90 เมตร (ตามที่ปรากฏในเอกสารโฉนดที่ดิน แต่ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนน) คั่นระหว่างถนนภาระจำยอม ดังนั้น บริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ จะทำการก่อสร้างสะพานข้ามลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ จำนวน 2 จุด ดังนี้ (ดูรูปที่ 2.1-1)

(1) สะพานจุดที่ 1 เป็นสะพานข้ามลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ ที่เชื่อมพื้นที่โครงการกับถนนการะจ่ายอมด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ เพื่อให้พื้นที่โครงการเชื่อมต่อกับถนนการะจ่ายอม โดยปัจจุบันได้รับใบอนุญาตก่อสร้างสะพานจากสำนักงานเขตบางแคเรียบร้อยแล้ว ซึ่งเป็นสะพานท่อ ค.ส.ล. ใช้เพื่อเป็นทางสัญจร มีความกว้าง 8 เมตร แบ่งเป็นทางสัญจร ความกว้าง 6.0 เมตร และทางเดินเท้า 2 ด้าน กว้างด้านละ 1.0 เมตร (ดูรูปที่ 1.1-2 ประกอบ) ตามใบอนุญาตเลขที่ บค. 241/64 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2564 รายละเอียดแสดงในภาคผนวก 1.5 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

(2) สะพานจุดที่ 2 เป็นสะพานที่ใช้เป็นทางสัญจรผ่านลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ (ตามที่ปรากฏในเอกสารโฉนดที่ดิน) เพื่อให้ถนนการะจ่ายอมเชื่อมต่อกันโดยตลอดไปออกสู่ถนนเพชรเกษม โดยปัจจุบันได้รับใบอนุญาตก่อสร้างสะพานจากสำนักงานเขตบางแคแล้ว ซึ่งเป็นสะพานท่อ ค.ส.ล. ใช้เพื่อเป็นทางสัญจร มีความกว้าง 10 เมตร แบ่งเป็นทางสัญจร ความกว้าง 8.0 เมตร และทางเดินเท้า 2 ด้าน กว้างด้านละ 1.0 เมตร (ดูรูปที่ 1.1-5 ประกอบ) ตามใบอนุญาตเลขที่ บค. 169/64 ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2564 รายละเอียดแสดงในภาคผนวก 1.5 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด)

ทั้งนี้ การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ของโครงการนำเฉพาะโฉนดที่ดินของโครงการจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ 1-3-65.4 ไร่ หรือ 3,061.60 ตารางเมตร มาจดทะเบียนเท่านั้น โดยไม่ได้นำแปลงที่ดินการะจ่ายอมที่ใช้ยื่นร่วมมาจดทะเบียนอาคารชุดแต่อย่างใด

สำหรับการออกแบบระยะรันแนวอาคาร รวมถึงการคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อแปลงที่ดิน (FAR) จะคำนวณเฉพาะที่ปรากฏในแปลงที่ดินที่นำมาจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น โดยจะไม่นำแปลงที่ดินที่ใช้ยื่นร่วมดังกล่าวมาคิดรวมแต่อย่างใด ซึ่งโครงการจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้ซื้อห้องชุดพักอาศัยของโครงการทราบข้อมูลดังกล่าวตั้งแต่ต้น โดยมีการระบุเลขที่โฉนดและขนาดพื้นที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการ และโฉนดที่ดินที่เป็นถนนการะจ่ายอมให้ชัดเจน เพื่อให้ผู้ซื้อทราบถึงสิทธิการใช้ประโยชน์ร่วมกันของพื้นที่การะจ่ายอمدังกล่าว

สำหรับการดูแล บำรุงรักษาสะพานและถนนการะจ่ายอม ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคบนถนนการะจ่ายอมที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ถนนเพชรเกษม มีรายละเอียดดังนี้

1) สะพานข้ามลำกระโดงสาธารณะประโยชน์และถนนการะจ่ายอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 23276 เลขที่ดิน 54 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จะเป็นหน้าที่ของบริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด ผู้พัฒนาโครงการที่จะต้องเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบสะพานและถนนการะจ่ายอมจนกว่านิติบุคคลอาคารชุดของโครงการจะรับไปดูแลต่อไป

2) ถนนการะจ่ายอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] [REDACTED] ตามลำดับ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ [REDACTED] โดย [REDACTED] จะดำเนินการยกถนนการะจ่ายอมให้เป็นสาธารณะภายในวันที่ 30 พฤษภาคม 2565 ตามที่ระบุข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่าง [REDACTED] และบริษัท แสตนลิริ จำกัด

(มหาชน) (บริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทในเครือของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) โดยระบุว่า “ผู้ขายจะดำเนินการให้มีการอุทิศที่ดินให้แล้วเสร็จ ตลอดจนดำเนินการใดๆที่เกี่ยวข้อง ตามรูปแบบวิธีปฏิบัติที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเป็นผู้กำหนด เพื่อให้ปรากฏเป็นหลักฐานในทางทะเบียน ภายใน 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์” (ดูภาคผนวก ก.2) ซึ่งเอกสารสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว เป็นการซื้อขายที่ดินโครงการ พร้อมให้ทางเข้า-ออกจากที่ดินที่จะซื้อจะขายออกสู่ถนนเพชรเกษม โดยที่ดินโครงการได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2560

ทั้งนี้ ถนนการะจำยอมทั้ง 4 แปลงดังกล่าว [REDACTED] ได้มอบอำนาจให้บริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้พัฒนาปรับปรุงถนนและวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งได้ก่อสร้างสะพานเชื่อมเข้าโครงการแล้วเสร็จประมาณเดือนกุมภาพันธ์ 2566 จากนั้นจะดำเนินการยกให้เป็นถนนสาธารณะต่อไป

สำหรับพื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	พื้นที่ว่างรอการพัฒนาในอนาคตของบริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด ถัดไปเป็นคลองบางจาก
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ลำกระโดงสาธารณประโยชน์ความกว้าง ประมาณ 3.8-5.5 เมตร ถัดไปเป็นถนนการะจำยอม ความกว้างประมาณ 12 เมตร และ ถัดไปเป็นพื้นที่รอการพัฒนาในอนาคตของบริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด โดยมีอาคารขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร ที่จะปรับปรุงเป็นสำนักงานขายของโครงการ
ทิศใต้	ติดกับ	ห้างสรรพสินค้า โลตัส สาขาบางแค และถนนการะจำยอม ความกว้าง 12 เมตร ถัดไปเป็นถนนเพชรเกษม ความกว้างประมาณ 40 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่ว่าง ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง



รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการ



พื้นที่ว่างรอการพัฒนาในอนาคตของ
บริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด



ลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ และถนน
การะจำยอม

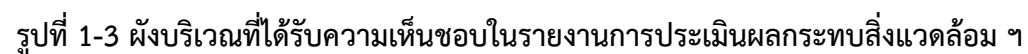


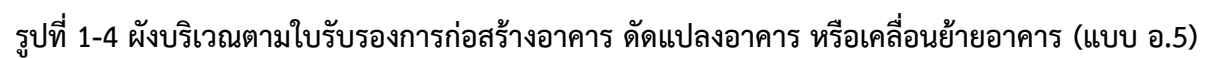
ห้องสรรพสินค้า โลตัส สาขาบางแค



พื้นที่ว่างติดโครงการ

รูปที่ 1-2 อาณาเขตติดต่อใกล้เคียงที่ตั้งโครงการ







รูปที่ 1-5 สภาพปัจจุบันโครงการ

1.2.3 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

1) ระบบน้ำใช้

โครงการมีความต้องการใช้น้ำประมาณ 173 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการได้ขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สาขาภาษีเจริญ ซึ่งมีโครงข่ายท่อประปา (Bulk Lines) วางเลียบถนนทางสาธารณะด้านหน้าโครงการ โดยโครงการรับน้ำจากท่อประปาผ่านมาตรวัดน้ำเข้าสู่ท่อประปาของโครงการและเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินของโครงการ สำหรับการสำรองน้ำใช้ในโครงการ ประกอบด้วย

(1) ถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน จำนวน 2 ถัง โดยถังที่ 1 มีปริมาณน้ำสำรอง 142.875 ลูกบาศก์เมตร ถังที่ 2 มีปริมาณน้ำสำรอง 78.75 ลูกบาศก์เมตร รวมทั้ง 2 ถัง มีปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภครวม 221.63 ลูกบาศก์เมตร

(2) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง แต่ละถังมีความจุ 30 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค ถังละ 20 ลูกบาศก์เมตร รวม 40.0 ลูกบาศก์เมตร ปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง ถังละ 10 ลูกบาศก์เมตร รวม 20.0 ลูกบาศก์เมตร โดยจะเชื่อมต่อกับท่อยืนดับเพลิง จำนวน 3 ท่อ สามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้อย่างน้อย 17.61 นาที

2) การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียของโครงการมาจากกิจกรรมต่างๆ ของส่วนห้องพัก ได้แก่ น้ำอาบ น้ำซักล้าง น้ำชักโครก เป็นต้น นอกนั้นเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของสำนักงานและส่วนอำนวยความสะดวกอื่นๆ โดยปริมาณน้ำเสียคิดอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับร้อยละ 90 ของปริมาณน้ำใช้ 173 ลบ.ม./วัน ไม่รวมน้ำเติมสระว่ายน้ำ หรือคิดเป็นปริมาณน้ำเสีย 156 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำเสียจากอาคาร จะระบายเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศจำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 170 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียกำจัดปริมาณความสกปรกในรูป BOD ออกจากระบบฯ มีค่าเท่ากับ 20 มิลลิกรัม/ลิตร ตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข ที่กำหนดให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร

3) การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(1) ระบบระบายน้ำฝน

น้ำฝนจากชั้นดาดฟ้า และระบายเข้าสู่หัวรับน้ำฝนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว และท่อระบายน้ำฝนแนวตั้งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว สำหรับระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นท่อระบายน้ำคอนกรีต ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร พร้อมบ่อพักน้ำ (Manhole) เป็นระยะๆ สำหรับเป็นช่องตรวจสอบการระบายน้ำ โดยท่อระบายน้ำจะทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการไปยังบ่อหนองน้ำ ความจุ 102.4 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ จากนั้นจะจำกัดอัตราการระบายน้ำก่อนระบายออกนอกพื้นที่โครงการด้วยเครื่องสูบน้ำ ซึ่งติดตั้งภายในบ่อหนองน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบน้ำไม่เกิน 0.013 ลูกบาศก์เมตร/วินาที เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนการพัฒนาโครงการ (0.022 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนการะจำยอม เพื่อระบายน้ำไปยังท่อระบายน้ำริมถนนเพชรเกษมต่อไป

(2) ระบบระบายน้ำทิ้ง

น้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียที่ได้มาตรฐานน้ำทิ้งจะถูกระบายผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.11 เมตร เข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำพร้อมตะแกรงดักขยะ จากนั้นจะระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนการะจำยอม และท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนเพชรเกษมตามลำดับ

4) การจัดการมูลฝอย

1) แหล่งกำเนิดและปริมาณมูลฝอยของโครงการ

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการมาจากกิจกรรมของผู้ใช้บริการในส่วนต่างๆ ได้แก่ ห้องพักอาศัย ส่วนนันทนาการ และห้องออกกำลังกาย เป็นต้น โดยมูลฝอยที่เกิดขึ้นจะมีลักษณะเป็นมูลฝอยชุมชน จะประกอบไปด้วย เศษอาหาร กระดาษ พลาสติก แก้ว โลหะ ยางหรือหนัง ผ้า เศษไม้และใบไม้ หิน กระเบื้อง และอื่นๆ ซึ่งปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากโครงการ รวมประมาณ 4.23 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยชั่วคราวบริเวณชั้นพักอาศัยชั้นละ 1 แห่ง ภายในห้องพักมูลฝอยชั่วคราวจะมีถังรองรับมูลฝอยแยกตามประเภทมูลฝอย 60-120 ลิตร ได้แก่

- ถังรองรับมูลฝอยเปียก (ถังสีเขียว) ซึ่งภายในถังมีถุงสีเขียวยังรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- ถังรองรับมูลฝอยทั่วไป (ถังสีฟ้า) ซึ่งภายในถังมีถุงสีฟ้ารองรับมูลฝอยอีกชั้น
- ถังรองรับมูลฝอยรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) ซึ่งภายในถังมีถุงสีเหลืองรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- ถังรองรับมูลฝอยอันตราย (ถังสีแดง) ซึ่งภายในถังมีถุงสีแดงรองรับมูลฝอยอันตรายอีกชั้น
- ถังรองรับมูลฝอยติดเชื้อ (ถังสีส้ม) เพื่อรองรับหน้ากากอนามัย ซึ่งภายในถังมีถุงสีส้มรองรับมูลฝอยติดเชื้ออีกชั้น

นอกจากนี้ ยังมีถังรองรับมูลฝอยขนาด 20-50 ลิตร พร้อมฝาปิดจำนวน 5 ถัง ได้แก่ ถังรองรับมูลฝอยแห้ง มูลฝอยเปียก มูลฝอยรีไซเคิล มูลฝอยอันตราย และมูลฝอยติดเชื้อ โดยภายในถังจะมีถุงรองรับมูลฝอยตามประเภทของมูลฝอย โดยแยกสีถุงตามประเภทของมูลฝอยอย่างชัดเจน

สำหรับการเข้าเก็บรวบรวมมูลฝอยในแต่ละชั้นและบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของพนักงานทำความสะอาด ซึ่งจะเก็บรวบรวมมูลฝอยวันละ 1 ครั้ง ในช่วงเวลา 13.00 - 14.00 น. ซึ่งเป็นเวลาที่ผู้พักอาศัยออกไปปฏิบัติงาน โดยมูลฝอยจากถังรองรับมูลฝอยแต่ละประเภท และมัดปากถุงให้แน่น จากนั้นจะรวบรวมใส่ภาชนะรองรับมูลฝอย ใส่รถเข็นเพื่อขนย้ายมูลฝอยจากที่พักมูลฝอยประจำชั้นผ่านลิฟต์โดยสารไปยังห้องพักมูลฝอยที่ชั้นที่ 1 ด้านทิศตะวันออกของโครงการ ซึ่งในระหว่างการทำงานพนักงานจะใส่ผ้าปิดจมูก ถุงมือยาง รองเท้า เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรค

5) ระบบไฟฟ้า

แหล่งให้บริการกระแสไฟฟ้าของโครงการได้จากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตธนบุรี โดยโครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าของโครงการประมาณ 700 kVA ซึ่งโครงการได้ติดตั้ง (Transformer) ชนิด Oil Type ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด เชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าของ กฟน. โดยมีแผงจ่ายไฟหลัก (Main Distribution Board, MDB) เมื่อผ่าน MDB แล้วจะไปที่แผงควบคุมย่อย (Sub Panel Distribution, SPD) ในแต่ละชั้นเพื่อจ่ายไฟให้ส่วนต่างๆ ในอาคารต่อไป ทั้งนี้ เพื่อป้องกันเพลิงไหม้ โครงการจะได้ติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจรและระบบป้องกันไฟฟ้าเกินปริมาณที่กำหนดแบบตัดวงจรอัตโนมัติ (Circuit Breaker)

6) ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย ดังนี้

(1) ระบบส่งสัญญาณและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วย แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel) ลำโพงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Speaker) ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual station) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) และจุดเตารับโทรศัพท์ในระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Man Telephone Jack)

(2) ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วย น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง ระบบท่อยืน (Stand Pipe) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ถังดับเพลิงมือถือชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ (นอกตู้ FHC) และถังดับเพลิงมือถือชนิด CO₂ ขนาด 10 ปอนด์

(3) ทางหนีไฟ ประกอบด้วย บันไดที่สามารถใช้หนีไฟได้ และจุดรวมพลเบื้องต้นของโครงการ

7) ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

โครงการได้กำหนดให้มีทางเข้าและทางออกทางเดียวกัน 1 แห่ง ความกว้างประมาณ 6 ม. เชื่อมต่อกับถนนการจราจร บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการที่สามารถออกสู่ถนนเพชรเกษมได้ นอกจากนี้ โครงการพิจารณาให้ใช้สติ๊กเกอร์นักรถและระบบบัตรอิเล็กทรอนิกส์ (Key Card) สำหรับรถยนต์ของผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในโครงการ เพื่อลดระยะเวลาในการเข้า-ออกโครงการและป้องกันการเกิดระยะแถวคอยของรถยนต์ที่รอเข้าโครงการ ซึ่งการจัดทางเข้า-ออก ดังกล่าวจะช่วยลดความแออัดของสภาพการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการได้

การจัดระบบถนนภายในโครงการ ซึ่งมีความกว้าง 6 เมตร เข้าสู่ที่จอดรถยนต์ภายในโครงการ และจัดระบบการจราจรเป็นแบบเดินรถสองทิศทาง (Two-ways Traffic) โดยมีลูกศรแสดงทิศทางป้ายสัญญาณจราจร ไฟแสงสว่างติดตั้งอยู่ตามความเหมาะสม รวมทั้งมีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกตลอดเวลา โครงการจะมีลูกศรแสดงทิศทางป้ายสัญญาณจราจร ไฟสว่างติดตั้งอยู่ตามความเหมาะสม รวมทั้งมีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวก

1.2.4 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการมีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 855.80 ตารางเมตร ซึ่งอยู่บริเวณชั้นล่างทั้งหมด โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 521.86 ตารางเมตร ซึ่งอยู่บริเวณพื้นที่ว่างรอบอาคาร เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงามกับโครงการช่วยรักษาสภาพแวดล้อมโดยรวม และสร้างทัศนียภาพที่ดีต่อโครงการรวมทั้งสิ่งแวดล้อมข้างเคียง