

บทที่ 1

บทนำ และรายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดของโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าระยะยาวมาลัยวนา เอสเตท วิลล่า ของบริษัท ไนทอน บิซ จำกัด เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทบ้านพักอาศัยให้เช่าระยะยาว จำนวน 19 หลัง ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวสองชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ ซึ่งเป็นโครงการที่จะต้องทำรายงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาที่เปิดดำเนินการ ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่เสนอไว้ในรายงาน

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าระยะยาวมาลัยวนา เอสเตท วิลล่า ของบริษัท ไนทอน บิซ จำกัด ฉบับประจำเดือนมกราคม – มิถุนายน 2569 ตามแนวทางตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณาเห็นชอบรายงาน เลขที่ ภก 0013.2/1027 ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2552 ของสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต โดยได้มอบหมายให้ บริษัท เบสท์ ซ้อยส์ เคมิคัลส์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด จัดทำรายงานฯ เพื่อเสนอสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ตพิจารณา ซึ่งทางโครงการได้นำเสนอรายงานฯ ฉบับเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม 2568 เป็นฉบับล่าสุด

1.2 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าระยะยาวมาลัยวนา เอสเตท วิลล่า
เจ้าของโครงการ	บริษัท ไนทอน บิซ จำกัด
ชื่อเจ้าของโครงการเดิม	บริษัท มาลัยวนา พาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	28/13 หมู่ 4 ตำบลสาคร อำเภอดาง จังหวัดภูเก็ต
ผู้ประสานงานโครงการ	คุณสุพรรณษา สุวรรณรังษี

1.3 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.3.1 ลักษณะ/ประเภทของโครงการ

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าระยะยาวมาลัยวนา เอสเตท วิลล่า ประกอบด้วย

- แปลงที่ดินสำหรับบ้านพักอาศัยให้เช่าระยะยาว จำนวน 19 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 32,968.74 ตารางเมตร
- แปลงที่ดินสำหรับสำนักงานขาย จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 1,865.38 ตารางเมตร

การใช้พื้นที่ของโครงการ แยกเป็นพื้นที่ภายในอาคารและภายนอกอาคาร พื้นที่ภายในอาคารมีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งโครงการ 18,396.50 ตร.ม. สำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารเป็นถนน และพื้นที่สีเขียว มีขนาดรวมทั้งสิ้น 32,547.14 ตร.ม.

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าระยะยาวมาลัยวนา เอสเตท วิลล่า มีอาณาเขต ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	โครงการอาคารชุดมาลัยวนา เรสซิเดนส์
ทิศใต้	ติดกับ	ติดกับที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ติดกับที่ดินรกร้างบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ทางหลวงชนบท (สายบ้านสาคร-บ้านโนนทอง)



ที่มา : <https://maps.app.goo.gl/Gv5AbbW39ieJfVaN9>

ภาพที่ 1-1 แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าระยะยาวมาลัยวนา เอสเตท วิลล่า

1.3.2 สภาพความลาดชันของพื้นที่

ลักษณะภูมิประเทศของพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่เนินเขา บริเวณที่สูงที่สุดของพื้นที่โครงการสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 90 เมตร และบริเวณที่ต่ำที่สุดของโครงการสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 35 เมตร สำหรับความชันเฉลี่ยของพื้นที่โครงการคิด 3 ระยะ ได้แก่ ระยะ A คิดความชันเฉลี่ยเป็นร้อยละ 20.20 ระยะ B คิดความชันเฉลี่ยร้อยละ 20.84 และระยะ C คิดความชันเฉลี่ยเป็นร้อยละ 10.83

1.3.3 จำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการ

โครงการประกอบกิจการประเภทบ้านพักอาศัยให้เช่าระยะยาว จำนวนบ้านพักอาศัยให้เช่าทั้งสิ้น 19 หลัง มีจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ คิดจำนวนผู้พักอาศัย 9 คน/หลัง และมีพนักงานจำนวน 7 คน

1.3.4 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภค

1.3.4.1 การใช้น้ำ

ปริมาณน้ำใช้ในช่วงดำเนินการ เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ เช่น อาบน้ำ ชักล้าง และการใช้น้ำสำหรับเครื่องสุขภัณฑ์ คิดเป็นปริมาณน้ำใช้ทั้งโครงการสำหรับบ้านพักอาศัยให้เช่าระยะยาวประมาณ 34.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ประมาณ 1.8 ลบ.ม./หลัง) น้ำใช้ส่วนพนักงานประมาณ 0.16 ลูกบาศก์เมตร/วัน ดังนั้นปริมาณการใช้น้ำของโครงการ เท่ากับ 34.36 ลูกบาศก์เมตร/วัน ปริมาณน้ำใช้ในชั่วโมงสูงสุดเท่ากับ 3.22 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง

แหล่งน้ำใช้ของโครงการใช้น้ำซื้อจากรถบรรทุกน้ำเอกชน เข้ากักเก็บในถังเก็บน้ำดิบขนาด 35 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง และผ่านระบบปรับปรุงคุณภาพน้ำ ที่ประกอบด้วย ถังกรองทราย (Sand Filter) ถังลดความกระด้าง (Softener) และถังกรองคาร์บอน (Carbon Filter) ก่อนส่งไปกักเก็บในถังเก็บน้ำดี (น้ำหลังการปรับปรุงคุณภาพ) ขนาด 45 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง เพื่อปั๊มไปแจกจ่ายยังแต่ละแปลง ซึ่งประกอบด้วยถังสำรองน้ำแปลงละ 2 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาณกักเก็บน้ำของโครงการเท่ากับ 165 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการสามารถสำรองน้ำไว้ใช้ได้ประมาณ 5 วัน

1.3.4.2 การจัดการน้ำเสีย

เมื่อเปิดดำเนินโครงการ คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดจากโครงการประมาณ 34.36 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ประมาณ 1.8 ลบ.ม./หลัง) คิดจากปริมาณน้ำเสีย 100% ของปริมาณน้ำใช้

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดการบำบัดรวม (Joint Treatment) ได้แก่ น้ำส้วม, น้ำทิ้ง ตลอดจนน้ำเสียจากครัว โดยมีระบบดังกล่าวเป็นระบบเติมอากาศผ่านผิวดักกลาง Hiclear รุ่น Hiclear 200AC (หรือเทียบเท่า) จำนวน 20 ชุด โดยแบ่งการติดตั้งเป็นแปลงละ 1 ชุด (1 ชุด / หลัง)

น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว (ค่า BOD ออก 30 มิลลิกรัม/ลิตร) จะผ่านจุดตรวจคุณภาพน้ำจนได้ตามมาตรฐานน้ำทิ้งอาคารประเภท ค (ค่า BOD ออก ไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร) ทางโครงการจะนำน้ำส่วนนี้ลงสู่ลานซึม (จากรายการคำนวณ คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นแปลงละ 1.80 ลูกบาศก์เมตร) ซึ่งพื้นที่ลานซึมจะอยู่บริเวณพื้นที่สีเขียวของแต่ละแปลง จึงสามารถซึมได้หมดทุกวัน การกำจัดกากตะกอนในลานซึม โครงการจะประสานงานให้อบต.สาข. มาสูบตะกอนไปกำจัดทุก 2 ปี

1.3.4.3 การระบายน้ำ

โครงการจะแยกน้ำเสียและน้ำฝนออกจากกัน โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดในแต่ละแปลง จะผ่านจุดตรวจคุณภาพน้ำ ก่อนปล่อยลงสู่ลานซึมบริเวณพื้นที่สีเขียวในแต่ละแปลง สำหรับน้ำฝนจากหลังคา และจากถนนโครงการ จะรวบรวมลงท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก แล้วปล่อยออกสู่บ่อหน่วงน้ำ จำนวน 5 จุด ขนาด 250 ลูกบาศก์เมตร (กxยxส : 10x10x2.5 เมตร) ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าออกโครงการ 1 จุด ส่วนที่เหลือจะติดตั้งตามทิศทางการไหลของน้ำและสภาพพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันตก จุดละ 125 ลูกบาศก์เมตร (กxยxส : 10x10x2.5 เมตร) บ่อหน่วงน้ำของโครงการสามารถรองรับน้ำฝนที่ตกติดต่อกันนาน 3 ชั่วโมง และน้ำในบ่อหน่วงน้ำฝนพนักงานทำความสะอาดโครงการจะนำมาใช้ประโยชน์ในการทำทำความสะอาดจุดต่าง ๆ เช่น พื้นถนนภายในโครงการก่อนระบายน้ำที่เหลือลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะตามแนวทางหลวงชนบท (สายบ้านสาธุ-บ้านในทอน)

1.3.4.4 การจัดการขยะมูลฝอย

ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากโครงการเป็นขยะชุมชนทั่วไป ได้แก่ ถุงพลาสติก เศษอาหาร เศษกระดาษ และเศษผ้า โดยปริมาณขยะจากโครงการคาดว่าประมาณ 537 ลิตร/วัน (คิดจากอัตราการผลิตขยะ 3 ลิตร/คน/วัน) เป็นขยะที่เกิดจากบ้านพักอาศัย 513 ลิตร/วัน และจากพนักงานโครงการ 24 ลิตร/วัน

การจัดการขยะมูลฝอยของโครงการ จัดให้มีถังขยะขนาด 240 ลิตร จำนวน 2 ถัง (แยกเป็นถังขยะเปียกและถังขยะแห้ง) บริเวณถนนโครงการที่จุดปล่อยถังเป็นระยะ ๆ ซึ่งพนักงานรักษาความสะอาดของโครงการจะนำขยะดังกล่าวมารวบรวมไว้ที่จุดพักขยะรวมของโครงการ ซึ่งกำหนดไว้บริเวณทางเข้าออกใกล้กับห้องรักษาความปลอดภัย เพื่ออำนวยความสะดวกในการเก็บขนขององค์การบริหารส่วนตำบลสาธุ

บริเวณจุดพักขยะรวมของโครงการ จัดให้มีถังขยะขนาด 240 ลิตร จำนวน 6 ถัง แยกเป็นถังขยะเปียกและถังขยะแห้ง อย่างละ 3 ถัง รวมเป็นปริมาตรกักเก็บขยะรวม 1,440 ลิตร สามารถรองรับขยะทั้งโครงการได้นานประมาณ 3 วัน (คิดจาก 1,440 ลิตร / 537 ลิตร/วัน) ทางโครงการจะขอรับความอนุเคราะห์จากองค์การบริหารส่วนตำบลสาธุให้เข้ามาเก็บขนไปกำจัดทุกวัน หากเกิดกรณีฉุกเฉินที่รถเก็บขนขยะของ อบต.สาธุ ไม่สามารถเข้ามาเก็บขนได้ โครงการจะจัดจ้างบริษัทเอกชนที่ขึ้นทะเบียนกับอบต.สาธุ ให้นำมาจัดเก็บขยะชั่วคราว รายการคำนวณปริมาณขยะ และความสามารถในการรองรับขยะของถังขยะรวม โครงการจะกำชับให้พนักงาน ทำความสะอาดบริเวณจุดพักขยะรวมอย่างสม่ำเสมอทุกวัน เพื่อลดปัญหาเรื่องกลิ่นและความสกปรก โดยน้ำชะขยะและน้ำที่เกิดจากการทำความสะอาดบริเวณจุดพักขยะรวมจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารสำนักงานขายต่อไป

1.3.4.5 ไฟฟ้า

โครงการจะรับบริการด้านไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (สถานีไฟฟ้าย่อยกลาง) ด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูง โดยทางโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าเพื่อลดแรงดันต่ำเข้าสู่แผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board : MDB) ก่อนจ่ายไฟฟ้าไปยังแต่ละส่วนของอาคาร โครงการเลือกใช้หม้อแปลงขนาด 800 kVA จำนวน 2 เครื่อง ใ้ใช้ระบบไฟฟ้า

1.3.4.6 การป้องกันอัคคีภัย

โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการ ดังนี้

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

โครงการติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้กระจายอยู่ตามจุดต่างๆ ทั่วบริเวณพื้นที่ ได้แก่

1. แผงควบคุมรวม (Fire Alarm Control Panel : FCP) เป็นส่วนควบคุมและตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และส่วนต่าง ๆ ฝนระบบทั้งหมด จะประกอบด้วยวงจรตรวจสอบคอยรับสัญญาณจากอุปกรณ์เริ่มสัญญาณ, วงจรทดสอบการทำงาน, วงจรป้องกันระบบ, วงจรสัญญาณ แจ้งการทำงานในสภาวะปกติ และภาวะขัดข้อง เช่นสายไฟจากอุปกรณ์ตรวจจับขาด,แบตเตอรี่ต่ำหรือไฟจ่ายตู้แผงควบคุมโดนตัดขาด เป็นต้น ตู้แผงควบคุม (FCP) จะมีสัญญาณไฟและเสียงแสดงสภาวะต่างบนหน้าตู้
2. อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (HEAT DETECTOR : H) ชนิด RATE-OF-RISE อุปกรณ์ชนิดนี้จะทำงานเมื่อมีอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิเปลี่ยนแปลงไปตั้งแต่ 10 องศาเซลเซียส ใน 1 นาที ส่วนลักษณะการทำงานอากาศในส่วนด้านบนของส่วนรับความร้อนเมื่อถูกความร้อน จะขยายตัวอย่างรวดเร็วมากจนอากาศที่ขยายไม่สามารถเล็ดลอดออกมาในช่องระบายได้ ทำให้เกิดความดันสูงมากขึ้นและดันแผ่นไดอะแฟรมให้ดันขาดจนแตกแตกกัน ทำให้อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน นี้ส่งสัญญาณไปยังตู้ควบคุมโครงการติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับความร้อนไว้ทุกหลัง กระจายทั่วพื้นที่ภายในอาคารทั้งสองชั้น

3. เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector : SD) อุปกรณ์ชนิดนี้จะทำงานเมื่อมีอนุภาคของควันเข้ามาใน Sensing Chamber ซึ่งตัวตรวจจับควันจะแจ้งสถานะ Alarm ทันที โครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไว้ทุกหลัง กระจายทั่วพื้นที่ภายในอาคารทั้งสองชั้น
4. อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (MANUAL FIRE ALARM : M) ชนิดทุบแล้วดัง (BREAK GLASS) เป็นระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่ทำงานเมื่อมีคนทุบแล้วดังสวิทช์ฉุกเฉิน โดยสัญญาณจะถูกส่งไปที่แผงควบคุม เครื่องจะส่งสัญญาณต่อไปยังอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ ทั้งนี้ระบบแจ้งเหตุด้วยมือจะติดตั้งภายในอาคารชั้นละ 2 จุด

ระบบดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีถังดับเพลิงแบบมือถือชนิดผงเคมีแห้งขนาด 4 กิโลกรัม ติดตั้งในบ้านพักทุกหลัง แบ่งการติดตั้งออกเป็นหลังละ 1 เครื่อง การติดตั้งถังดับเพลิง โครงการจะติดตั้งให้ส่วนบนสุดของถังดับเพลิงสูงจากระดับพื้นอาคารประมาณ 1.5 เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ และสามารถนำไปใช้งานได้สะดวก รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอด

นอกจากนี้บริเวณชั้นหลังคาของบ้านทุกหลัง โครงการจะติดตั้งสายล่อฟ้า เพื่อลดความเสี่ยงของการเกิดอัคคีภัยอีกด้วย

สำหรับระบบป้องกันอัคคีภัย ของกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดให้บ้านเดี่ยวต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือแต่อย่างใด แต่กำหนดให้ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างใดอย่างหนึ่ง จำนวนลูกละ 1 เครื่อง

1.3.4.7 การระบายอากาศ

1.3.4.7.1 ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นทั้งระบบแบบธรรมชาติและใช้เครื่องปรับอากาศ เนื่องจาก โครงการเป็นบ้านพักอาศัยให้เช่าระยะยาวประเภทบ้านเดี่ยว บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านจะมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ นอกจากนี้ทางโครงการยังมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ตามความเหมาะสมกับขนาดของภาระการทำความเย็น ทั้งนี้จำนวนเครื่องปรับอากาศที่ติดตั้งขึ้นกับขนาดพื้นที่ของห้องนั้น ๆ โดยโครงการจะใช้เครื่องปรับอากาศที่มีขนาดความเย็นรวม 515 ตัน การประเมินผลกระทบด้านความร้อนหรืออุณหภูมิ ระบบปรับอากาศ

1.3.4.7.2 ระบบระบายอากาศ

โครงการจัดให้มีการระบายอากาศทั้งวิธีกลและธรรมชาติ ซึ่งมีความสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- การระบายอากาศโดยธรรมชาติ โครงการได้จัดให้มีระบบระบายอากาศที่มีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านที่ติดกับภายนอก ไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ห้อง

- การระบายอากาศโดยวิธีกล ทางโครงการจะมีการติดตั้งพัดลมระบายอากาศ ติดตั้งตามห้องน้ำ และห้องไฟฟ้า เพื่อช่วยในการระบายอากาศ

1.3.4.8 การรักษาความปลอดภัย

ในด้านรักษาความปลอดภัยทางโครงการได้จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการ ประจำตลอดเวลา รวมถึงจะมีพนักงานอยู่ประจำที่อาคารสำนักงาน เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถติดต่อหรือแจ้งเหตุได้ตลอด 24 ชั่วโมง

นอกจากนี้ โครงการจะดำเนินการติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Television System : CCTV) เพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการ จำนวน 14 จุด โดยจะติดตั้งบริเวณหน้าแปลง LOT B, LOT C, LOT D, LOT G, LOT H, LOT M, LOT R, LOT S, LOT T, อาคารสำนักงาน, บริเวณวงเวียนภายในโครงการ และทางเข้าออกโครงการ

1.3.4.9 การจัดการสระว่ายน้ำ

โครงการจะดูแลและควบคุมคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำในถูกสุขลักษณะตามหลักเกณฑ์ด้านสุขลักษณะในการควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำหรือกิจการอื่น ๆ ในทำนองเดียวกันตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุขฉบับที่ 1/2550 ซึ่งจะทำให้สระว่ายน้ำในโครงการได้มาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข

1.3.4.10 การจัดภูมิสถาปัตย์และพื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวคิดเป็นพื้นที่ทั้งหมด 25,053.57 ตารางเมตร (ร้อยละ 57.16 ของพื้นที่โครงการ) คิดเป็นพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยในพื้นที่โครงการ 146.51 ตารางเมตร ต่อ 1 คน (ผู้พักอาศัยในพื้นที่โครงการ 171 คน)

1.3.4.11 การคมนาคม

การจราจรเข้าสู่โครงการสามารถเดินทางได้สะดวกโดยทางรถยนต์ จากถนนเทพกระษัตรี เลี้ยวเข้าสู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4031 เมื่อถึงสามแยกโรงเรียนบ้านสาธุเลี้ยวเข้าสู่ทางหลวงชนบท (สายบ้านสาธุ-บ้านในทอน) ตรงไปประมาณ 5 กิโลเมตร พื้นที่โครงการตั้งอยู่ซ้ายมือ ทางเข้า-ออกของโครงการกว้างประมาณ 7.5 เมตร เติร์ด 2 ทิศทาง ภายในโครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ หลังละ 2 คัน และบริเวณอาคารสำนักงานอีก 5 คัน เป็นที่จอดรถยนต์แบบตั้งฉากกับแนวทางเดินรถทั้งหมด โดยที่จอดรถ 1 คันกว้างและยาวประมาณ 2.85 และ 5.00 เมตร ตามลำดับ

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 และกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดให้บ้านเดี่ยว บ้านแถว และบ้านแฝด ต้องมีที่จอดรถยนต์แต่อย่างใด แต่อย่างไรก็ตามที่จอดรถยนต์ในแต่ละหลังของโครงการ มีความกว้างและความยาวเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552 ที่กำหนดขนาดที่จอดรถยนต์ที่ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ มีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่า 2.4 และ 5.0 เมตร ตามลำดับ



ภาพที่ 1-2 แสดงผังระบบบำบัดน้ำเสีย โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าระยะยาวมาลัยวนา เอสเตท วิลล่า