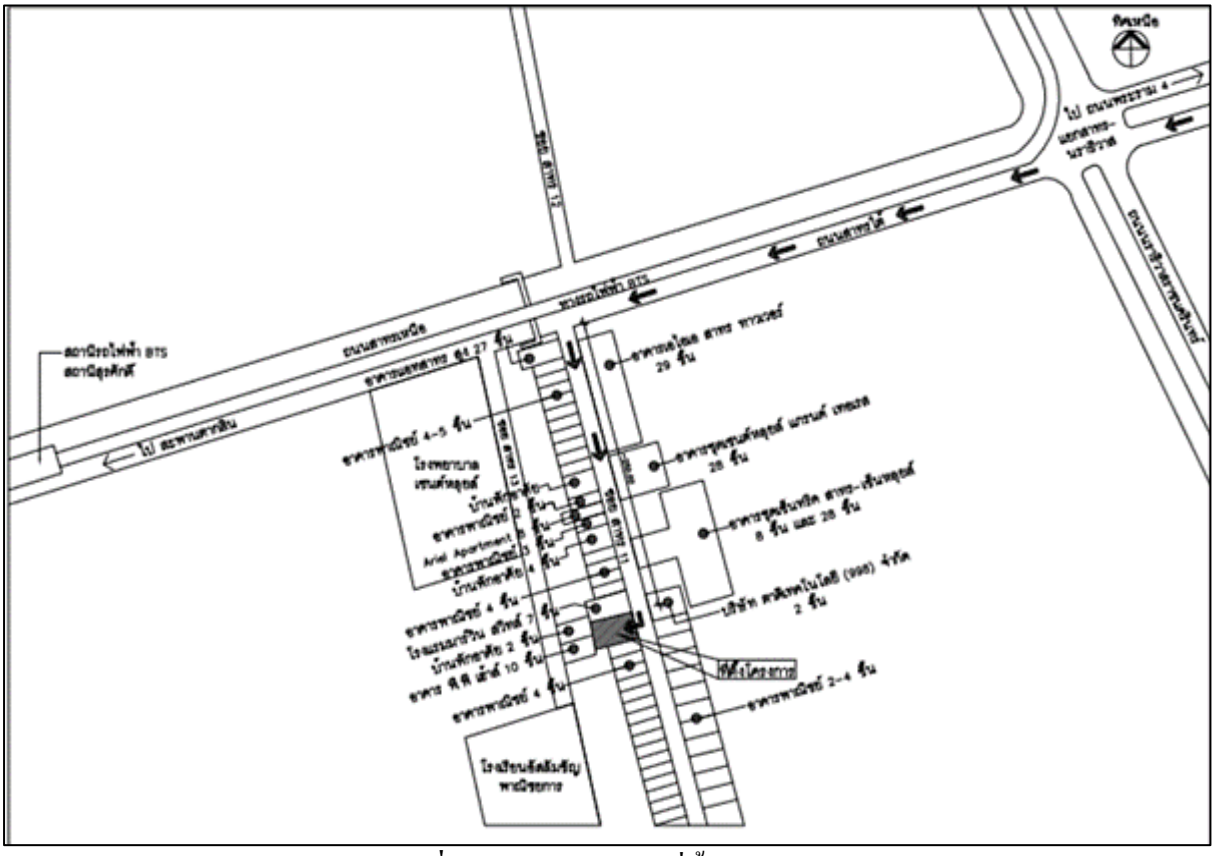
บทที่ 2
รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 สถานที่ตั้งโครงการ

โครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL ของ บริษัท เว็ลธ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร แผนที่เขตสาทรแสดงที่ตั้งโครงการ การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการเริ่มจากถนนพระราม 4 มุ่งหน้าหัวลำโพง เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาทรใต้ ตรงไปประมาณ 490 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าซอยสาทร 11 และตรงไปประมาณ 250 ม. จะถึงพื้นที่โครงการซึ่งอยู่ ทางด้านขวามือ ดัง**รูปที่ 2.1-1**



รูปที่ 2.1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL เป็นโครงการประเภทโรงแรม มีจำนวนห้องพัก 119 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 0-2-65 ไร่ หรือ 1,060 ตร.ม. ประกอบด้วย อาคารขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

2.3 สถานภาพโครงการ

สำหรับอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ทิศเหนือ จด โรงแรมมาร์วิน สวีทส์ สูง 7 ชั้น ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น ทิศตะวันออก จด ซอยสาทร 11 ถัดไปเป็นอาคารสำนักงานสูง 2 ชั้นของบริษัท ตาดี เทคโนโลยี (998) จำกัด ทิศใต้ จด อาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น ถัดไปเป็นทาวน์เฮ้าส์สูง 2-3 ชั้น ทิศตะวันตก จด บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น และอาคารพักอาศัย พี.พี. เฮ้าส์ สูง 10 ชั้น

2.4 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

2.4.1 รูปแบบของอาคาร

โครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL เป็นอาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีความสูงจากระดับถนนสาธารณะถึงพื้นชั้นดาดฟ้า 22.95 ม. และระดับสูงสุดของอาคาร 25.85 ม. สำหรับการใช้พื้นที่แต่ละชั้นของอาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

(1) ชั้นใต้ดิน 2 (B2) ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 17 คัน ทางรถวิ่ง ทางเดิน ห้องเครื่องปั๊ม ห้องภาร โรง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพัดลมระบายอากาศ

(2) ชั้นใต้ดิน 1 (B1) ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 16 คัน ทางรถวิ่ง ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพัดลมระบายอากาศ

(3) ชั้น 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 9 คัน ที่จอดรถยนต์ผู้พิการฯ 1 คัน ทางรถวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องอาหาร ห้องครัว สำนักงาน ห้องพยาบาล ห้องควบคุมไฟฟ้า (MDB) ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (GEN) ห้องสั่งการดับเพลิงและรักษาความปลอดภัย (FIRE COMMAND และ รปภ.) ห้องน้ำชาย/หญิง ห้องน้ำผู้พิการฯ ห้องพักขยะรวม ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

(4) ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพัก 15 ห้อง (ห้องพักทั่วไป 14 ห้อง และห้องพักผู้พิการฯ 1 ห้อง) ห้องเก็บของ (STO) ห้องไฟฟ้า (EE) ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

(5) ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพัก 18 ห้อง (ห้องพักทั่วไป 17 ห้อง และห้องพักผู้พิการฯ 1 ห้อง) ห้องเก็บของ (STO) ห้องไฟฟ้า (EE) ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

(6) ชั้น 4-7 (4 ชั้น) แต่ละชั้นประกอบด้วย ห้องพัก 18 ห้อง/ชั้น (รวม 72 ห้อง) ห้องเก็บของ (STO) ห้องไฟฟ้า (EE) ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

(7) ชั้น 8 ประกอบด้วย ห้องพัก 14 ห้อง ห้องออกกำลังกาย (FITNESS RM.) สระว่ายน้ำและระเบียง ห้องน้ำ ห้องเก็บของ (STO) ห้องไฟฟ้า (EE) ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ - ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องปั๊ม (BOOSTER PUMP) ห้องไฟฟ้า (EE) ห้องเก็บของ (STO) โถงลิฟต์ และลิฟต์โดยสาร

2.4.2 การใช้พื้นที่โครงการ

โครงการพัฒนาบนที่ดิน 0-2-65 ไร่ หรือ 1,060 ตร.ม. ประกอบด้วย อาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวม 6,993.08 ตร.ม. พื้นที่อาคารคลุมดิน 719.62 ตร.ม. และพื้นที่ว่างซึ่งใช้ เป็นถนน ทางเดิน และพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ 340.38 ตร.ม. พื้นที่อาคารและพื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถยนต์ โดยมีรายละเอียดในการคำนวณ ดังนี้

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารทั้งหมดต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) หรือ FAR ตามกฎกระทรวงให้ใช้ บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่อาคาร	=	6,993.08	ตร.ม.
พื้นที่ดิน	=	1,060.00	ตร.ม.
พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	=	6,993.08 / 1,060.00	
FAR	=	6.60 : 1	

สรุป โครงการมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน 6.60 : 1 ซึ่งสอดคล้องตามเกณฑ์ที่กำหนดให้ไม่เกิน 8 : 1

- อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio) หรือ OSR ตามกฎกระทรวงให้ใช้ บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่ว่าง	=	340.38	ตร.ม.
พื้นที่อาคาร	=	6,993.08	ตร.ม.
พื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร	=	(340.38 / 6,993.08) x 100	
OSR	=	4.87 %	

สรุป โครงการมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมร้อยละ 4.87 ซึ่งสอดคล้องตามเกณฑ์ที่กำหนดให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4

- อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544

พื้นที่ว่าง	=	340.38	ตร.ม.
พื้นที่ดิน	=	1,060.00	ตร.ม.
พื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน	=	(340.38 / 1,060.00) x 100 = 32.11 %	

สรุป โครงการมีพื้นที่ว่าง 32.11 ส่วน ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน ซึ่งสอดคล้องตามเกณฑ์ที่กำหนดให้ อาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ส่วน ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน

- อัตราส่วนพื้นที่ว่างน้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้	=	153.00	ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวม	=	6,993.08	ตร.ม.
พื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์	=	4% ของพื้นที่อาคารรวม	
	=	6,993.08 x (4/100)	
	=	279.72	ตร.ม.

อัตราส่วนพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ต่อพื้นที่ว่างตามเกณฑ์

= (153.00 / 279.72) x 100

= 54.70 %

สรุป โครงการมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ร้อยละ 54.70 ของพื้นที่ว่างตามเกณฑ์ ซึ่งสอดคล้องตาม เกณฑ์ที่กำหนดให้ต้องมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

2.4.3 แนวอาคารและระยะถอยร่น

แผนผังแนวอาคารและระยะถอยร่นของโครงการ ซึ่งสามารถแสดงข้อมูลได้ดังนี้

ทิศเหนือ	ขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 2.00 ม.
ทิศตะวันออก	ขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 2.71-3.77 ม.
ทิศใต้	ขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 2.00-3.43 ม.
ทิศตะวันตก	ขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 2.00-3.44 ม.

2.5 การบริหารโครงการ และจำนวนประชากรของโครงการ

2.5.1 การบริหารจัดการโครงการ

เมื่อโครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL ก่อสร้างแล้วเสร็จ และได้รับใบอนุญาตเปิดใช้อาคารเป็น โรงแรม โดยบริษัท เว็ลธ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จะเป็นผู้บริหารจัดการโครงการ รวมทั้งดูแลระบบ สาธารณูปโภคต่างๆ

2.5.2 จำนวนประชากรของโครงการ

จำนวนประชากรของโครงการประกอบด้วย แขกที่เข้าพักในห้องพัก 119 ห้อง จำนวน 238 คน (จำนวนผู้เข้าพัก 2 คน/ห้อง) และพนักงานของโครงการ 20 คน รวมมีจำนวนประชากรทั้งหมด 258 คน

2.6 ระบบสาธารณูปโภค

2.6.1 ระบบน้ำใช้

(1) แหล่งน้ำใช้ โครงการจะใช้น้ำประปา ซึ่งได้รับบริการจ่ายน้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยรับน้ำประปาจากท่อประธานของการประปาฯ

(2) ปริมาณน้ำใช้ เมื่อโครงการเปิดดำเนินโครงการคาดว่าจะมีความต้องการน้ำใช้ สำหรับเกณฑ์ในการคาดการณ์ประมาณน้ำใช้มีดังนี้

- น้ำใช้สำหรับห้องพัก = 750 ลิตร/ห้อง/วัน (สผ., 2560)
- น้ำใช้สำหรับพนักงาน = 100 ลิตร/ตร.ม./วัน (เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2537)
- น้ำใช้สำหรับห้องอาหาร = 25 ลิตร/ตร.ม./วัน (ธงชัย พรรณสวัสดิ์, 2536)
- น้ำใช้สำหรับสำนักงาน = 3.8 ลิตร/ตร.ม./วัน (สผ., 2560)
- น้ำใช้สำหรับห้องพักขยะ = 3 ลิตร/ตร.ม./วัน (เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2537)
- น้ำใช้สำหรับเติมสระว่ายน้ำ = 4.6 มม. /วัน (กรมอุตุนิยมวิทยา, 2556)
- น้ำใช้สำหรับรดน้ำพื้นที่สีเขียว = 1.7 ลิตร/ตร.ม./วัน (เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2537)

(3) ระบบจ่ายน้ำ น้ำประปาจากการประปาฯ จะถูกส่งมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใช้ชั้นใต้ดิน 2 จากนั้นจะสูบขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้น หลังคา ก่อนจะจ่ายลงมาตามท่อจ่ายน้ำสำหรับชั้น 1-4 โดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก โดยติดตั้งวาล์วลด ความดัน เพื่อป้องกันความเสียหายที่เกิดขึ้นกับท่อและวาล์ว

(4) การสำรองน้ำใช้ โครงการมีการสำรองน้ำใช้ในถังเก็บน้ำใช้ชั้นใต้ดินซึ่งเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดความจุ 96 ลบ.ม. จำนวน 1 ถัง และถังเก็บน้ำใช้ชั้นหลังคาซึ่งเป็นถังเก็บน้ำสำเร็จรูปขนาดความจุ 5 ลบ.ม. จำนวน 6 ถัง ปริมาตรรวม 30 ลบ.ม.

2.6.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

(1) ปริมาณน้ำเสีย น้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการคาดว่าจะมีปริมาณ 75 ลบ.ม./วัน ซึ่งอัตราการเกิดน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (สผ., 2560) โดยไม่รวมน้ำใช้สำหรับเติมสระว่ายน้ำ และรดน้ำพื้นที่สีเขียว

(2) ระบบรวบรวมน้ำเสีย น้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการปริมาณ 75 ลบ.ม./วัน จะรวบรวมผ่านระบบท่อรวบรวมน้ำเสีย ภายในอาคารเข้าสู่บ่อสูบน้ำเสียที่ชั้นใต้ดิน 1 เพื่อสูบส่งน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ระบบรวบรวมน้ำเสีย ซึ่งระบบท่อรวบรวมน้ำเสียภายในอาคาร

(3) ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย ถังดักไขมันขนาดความจุ 80 ลิตร (0.08 ลบ.ม.) ถังแยก ตะกอน และถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศแบบเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (activated sludge) ขนาดความสามารถ 80 ลบ.ม./วัน

สำหรับขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการ มีดังนี้

- ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank) ทำหน้าที่แยกน้ำมันและไขมันออกจากน้ำเสีย โดยน้ำมันและไขมัน จะลอยอยู่ที่ผิวหน้าของน้ำ ส่วนน้ำใสด้านล่างจะไหลเข้าสู่ถังแยกตะกอน แบบขยายถัง
- ถังแยกตะกอน (Solid Separation Tank) เป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก จะรับน้ำเสียจากห้องน้ำ ภายในอาคาร ห้องพักขยะรวม และน้ำเสียที่ผ่านถังดักไขมัน เพื่อตกตะกอนหนักลงสู่ก้นถัง และจุลินทรีย์ชนิดไม่ใช้ออกซิเจนจะย่อยสลายสารอินทรีย์ในตะกอนลดความสกปรก ส่วนน้ำใสจะไหลล้นเข้าสู่ส่วนเติมอากาศ แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสีย
- ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศแบบเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ ซึ่งประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

ส่วนปรับสมดุล (Equalizing Tank) รับน้ำเสียจากถังแยกตะกอน ส่วนปรับสมดุลนี้ทำหน้าที่ปรับ การแปรผันของอัตราการไหลของน้ำเสียที่เข้าสู่ส่วนเติมอากาศ รวมทั้งปรับให้น้ำเสียมีคุณสมบัติ สม่ำเสมอ

ส่วนเติมอากาศ (Aeration Tank) ทำหน้าที่บำบัดน้ำเสียโดยอาศัยจุลินทรีย์ชนิดใช้ออกซิเจนในการดำรงชีพย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสีย ภายในส่วนเติมอากาศมีการติดตั้งเครื่องเติมอากาศ ชนิดจุ่มใต้น้ำเพื่อเติมอากาศให้กับจุลินทรีย์ในการดำรงชีพ น้ำล้นจากส่วนเติมอากาศมีค่า BOD ไม่เกิน 20 มก./ล.

ส่วนตกตะกอน (Sedimentation Tank) ทำหน้าที่แยกตะกอนจุลินทรีย์ที่แขวนลอยในน้ำทิ้งจาก ส่วนเติมอากาศ โดยตะกอนจุลินทรีย์จะตกตะกอนบริเวณด้านล่างของถัง ส่วนน้ำใสจะไหลออกจากถังบำบัดน้ำเสียเข้าสู่บ่อพักสุดท้าย ส่วนตะกอนที่อยู่ก้นถังส่วนหนึ่งจะสูบกลับไปที่ส่วนเติมอากาศเพื่อ รักษาความเข้มข้นของตะกอนจุลินทรีย์ ส่วนที่เหลือจะสูบไปเก็บที่ถังแยกตะกอน

(4) การจัดการน้ำทิ้ง น้ำทิ้งจากถังบำบัดน้ำเสียปริมาณ 75 ลบ.ม./วัน ซึ่งมีค่า BOD ไม่เกิน 20 มก./ล. จะระบายเข้าสู่บ่อพัก สุดท้าย (บ่อตรวจคุณภาพน้ำ) ของระบบท่อระบายน้ำที่มีตะแกรงดักขยะเพื่อป้องกันการอุดตันของท่อ และ ออกสู่บ่อพักและท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยสาทร 11 แบบขยายบ่อ

พักสุดท้าย ของโครงการเชื่อมต่อกับบ่อพักสาธารณะ โดยท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยสาทร 11 จะรวบรวมน้ำเข้าสู่โรงควบคุมคุณภาพน้ำช่องนนทรี ซึ่งมีพื้นที่รับผิดชอบในการบำบัดน้ำเสียครอบคลุมบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการ

(5) การจัดการกากตะกอน ตะกอนส่วนเกินจากขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียประมาณ 0.0555 ลบ.ม./วัน จะถูกสูบไปเก็บไว้ที่ถังแยก ตะกอนขนาดความจุ 21 ลบ.ม. ซึ่งสามารถรองรับกากตะกอนที่มีความเข้มข้น 10,000-80,000 มก./ล. ได้นาน 60 วัน โดยโครงการจะประสานงานกับรถสูบสิ่งปฏิกูลของสำนักงานเขตสาทรให้เข้ามาสูบตะกอน จากถังแยกตะกอนทุก 2 เดือน

(6) การจัดการไขมัน น้ำมันและไขมันที่ปนเปื้อนอยู่ในน้ำเสียจะถูกแยกออกจากน้ำเสียในถังดักไขมัน โดยลอยอยู่ที่ผิวหน้าของ น้ำเสีย ซึ่งโครงการจะประสานงานกับสำนักงานเขตสาทรให้เข้ามาสูบกากไขมันจากถังดักไขมันเป็นประจำ ทุกสัปดาห์ หรือตามความเหมาะสม

2.6.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(1) ระบบระบายน้ำ ระบบระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการเป็นระบบแยกระหว่างระบบระบายน้ำเสียและระบบระบายน้ำฝน

(2) การป้องกันน้ำท่วม การป้องกันน้ำท่วมของโครงการแบ่งออกเป็น 2 กรณี

กรณีปกติ น้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียปริมาณ 75 ลบ.ม./วัน หรือประมาณ 0.001 ลบ.ม./วินาที จะระบายออกสู่บ่อพักสุดท้ายของโครงการและท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยสาทร 11

กรณีฝนตก น้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการในอัตรา 0.027 ลบ.ม./วินาที จะไหลเข้าสู่รางระบายน้ำฝน ภายในโครงการ สูบระบายน้ำฝนออกจากบ่อหน่วงน้ำในอัตรา 0.007 ลบ.ม./วินาที เข้าสู่บ่อพักสุดท้าย รวมกับน้ำทิ้งในอัตรา 0.001 ลบ.ม./วินาที และระบายออกสู่ ท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยสาทร 11 รวมมีอัตราการระบายน้ำออกจากโครงการ 0.008 ลบ.ม./วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำสูงสุดก่อนพัฒนาโครงการ (0.008 ลบ.ม./วินาที)

2.6.4 การจัดการขยะ

1) ประเภทของขยะ ขยะที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการจำแนกออกเป็น 4 ประเภท (กรมควบคุมมลพิษ, 2560) คือ ขยะย่อยสลาย, ขยะทั่วไป, ขยะรีไซเคิล, ขยะอันตราย

2) ปริมาณขยะ การคาดการณ์ปริมาณขยะของโครงการจะพิจารณาตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน

3) การเก็บรวบรวมขยะ ขยะที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการจะคัดแยกตามประเภทของขยะที่แหล่งกำเนิด โดยจัดวาง ถังขยะที่มีฝาปิดมิดชิด ภายในถังมีถุงพลาสติกรองรับ พร้อมข้อความระบุประเภทขยะที่ด้านหน้าถังในพื้นที่ต่าง ๆ

4) การเก็บขนและกำจัดขยะ พื้นที่โครงการอยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบในการเก็บขนขยะของสำนักงานเขตสาทร โดยรถเก็บขนขยะจะเข้ามาจัดเก็บ ขยะย่อยสลายและขยะทั่วไปเพื่อนำไปกำจัดเป็นประจำทุกวัน ส่วนขยะอันตรายจะเข้ามาจัดเก็บทุก 15 วัน สำหรับขยะรีไซเคิลโครงการจะขายให้กับรถรับซื้อของเก่าทุก 3 วัน หรือตามความเหมาะสมของปริมาณขยะ

5) การบำบัดกลิ่นจากห้องพักขยะ โครงการได้ออกแบบให้มีการติดตั้งเครื่องดูดอากาศขนาด 0.0094 ลบ.ม./วินาทีสำหรับดูดอากาศจาก ห้องพักขยะย่อยสลายเข้าสู่บ่อดิน (Biofilter) ลดปัญหากลิ่นจากห้องพักขยะย่อยสลาย

2.6.5 ระบบไฟฟ้าและพลังงาน

โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบในการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวงเขตยานนาวา การดำเนินโครงการคาดว่าจะมี ความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 684 KVA โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน (Oil Type) ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด เพื่อจ่ายให้กับพื้นที่ต่าง ๆ ภายในโครงการ

2.6.6 ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ

ระบบปรับอากาศที่ใช้ภายในอาคารเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) มีขนาด ทำความเย็นรวม 229 ตันความเย็น โดยติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับ ห้องอาหาร สำนักงาน และห้องพัก สำหรับ ในพื้นที่อื่น ๆ ที่ไม่ได้ติดตั้งระบบปรับอากาศจะออกแบบให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกล (พัดลมดูดอากาศ)

2.6.7 ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการได้ออกแบบให้มีระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ โดยติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด ภายในห้องสั่งการดับเพลิงและรักษาความปลอดภัย (FIRE COMMAND และ รปภ.)

2.7 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยให้สอดคล้องตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

2.8 ระบบป้องกันแผ่นดินไหว

โครงการได้ออกแบบโครงสร้างอาคารตามมาตรฐานการออกแบบอาคาร เพื่อต้านทานการสั่นสะเทือนของ แผ่นดินไหว ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ดังนี้

- มาตรฐานประกอบการออกแบบอาคารเพื่อต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว (มยผ. 1301-54)
- มาตรฐานการออกแบบอาคาร ต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว (มยผ.1302-52)
- มาตรฐานการคำนวณแรงลมและการตอบสนองของอาคาร (มยผ. 1311-50)

2.9 ระบบจราจร

1) ทางเข้า-ออกโครงการ

2) พื้นที่จอดรถโครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่จอดรถยนต์รวม 43 คัน ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์ทั่วไป 42 คัน และที่จอดรถยนต์ผู้พิการฯ 1 คัน ในชั้นต่าง ๆ ของอาคาร

3) การจัดการจราจรภายในโครงการ

2.10 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการรวม 259 ตร.ม. เพื่อให้เกิดความร่มรื่นสวยงามเหมาะแก่การเป็นสถานที่พัก ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (ระดับพื้นดิน) 153 ตร.ม. พื้นที่สีเขียวบนอาคาร (ชั้น 1 และชั้นดาดฟ้า)