

บทที่ 1  
บทนำ

---

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT) (ชื่อเดิมโครงการ ไอทีโอ โมบี 105 (IDEO MOBI 105)) ตั้งอยู่ที่ 4379 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท เอทีซี-เจวี 16 จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 32 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (2 ทาวเวอร์) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,165 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,162 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง ความสูง 121.53 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร) โดยโครงการจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 8 แปลง ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 7-3-24.5 ไร่ หรือ 12,498 ตารางเมตร ซึ่งเข้าข่ายที่ต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนดำเนินการ

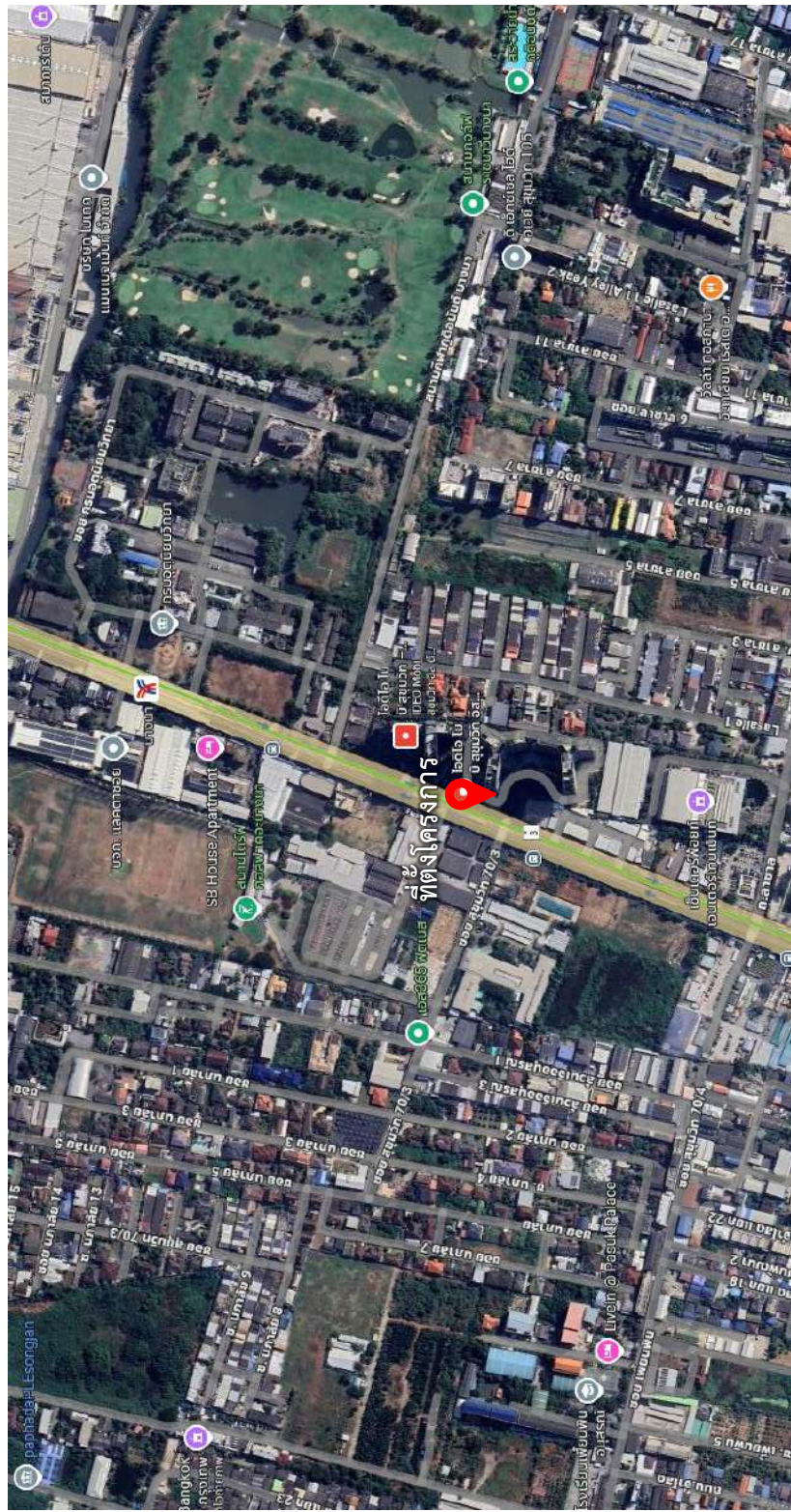
บริษัท เอทีซี-เจวี 16 จำกัด ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ไอทีโอ โมบี 105 (IDEO MOBI 105) จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และการบริการชุมชน สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในการประชุมครั้งที่ 31/2561 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เลขที่ ทส. 1010.5/9397 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 (ภาคผนวก ก-1) ภายหลังรายงานฯ ได้รับความเห็นชอบ โครงการได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์ก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ โดยกรุงเทพมหานครได้มีใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารตามมาตรา 39 ทวิ ลงวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2561 (ภาคผนวก ก-2) ทั้งนี้ ทางโครงการได้มีการเปลี่ยนชื่อจาก “โครงการ ไอทีโอ โมบี 105 (IDEO MOBI 105) ของบริษัท เอทีซี-เจวี 16 จำกัด” เป็น “โครงการ ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT) ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา ทู จำกัด” โดยโครงการได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวตามหนังสือการเปลี่ยนชื่อโครงการในรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เลขที่ กท. 1104/2006 ลงวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 (ภาคผนวก ก-7) โดยมีเงื่อนไขให้โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบอย่างเคร่งครัด รวมถึงให้โครงการ เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวต่อหน่วยงานอนุญาตและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบทุก 6 เดือน

ปัจจุบันโครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT) เข้าสู่ระยะดำเนินการภายใต้การบริหารจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ ของบริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ภาคผนวก ก-6) ทั้งนี้ เพื่อเป็นการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ ได้มอบหมายให้บริษัท ยูไนเต็ด แอนนาลิสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด ในฐานะหน่วยงานกลาง (Third party) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมและได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการของโครงการ รวมถึงจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าว

สำหรับรายงานฉบับนี้ เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการ ของโครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2568 ดังรายละเอียดต่อไปนี้

## 1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	โครงการ ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสต์พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT)
ประเภทโครงการ	อาคารอยู่อาศัยรวม
ขนาดพื้นที่โครงการ	7-3-24.5 ไร่ หรือ 12,498 ตารางเมตร
สถานที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 4379 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260 (รูปที่ 1-1) โดยมีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้
ทิศเหนือ	ติดกับ อาคารชุดพักอาศัย ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสต์เกต ขนาดความสูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นสถานีวิทยุเสียงจากทหารเรือ 2 บางนา
ทิศตะวันออก	ติดกับ บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2-3 ชั้น จำนวน 5 หลัง และโกดังเก็บของ ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นถนนซอยลาซาล 1
ทิศตะวันตก	ติดกับ บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ สตูดิโอ ไทยแลนด์ จำกัด จำนวน 3 อาคาร (อาคารที่อยู่ติดกับพื้นที่โครงการจะเป็นโกดังเก็บอุปกรณ์) ถัดไปเป็น ถนนซอยสุขุมวิท 105
ทิศใต้	ติดกับ ถนนสุขุมวิท เขตทางกว้าง 30 เมตร ร้านเจริญใจ เพอร์นิเจอร์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และพื้นที่ตลาดรถยนต์
เจ้าของโครงการ	นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสต์พอยท์
สถานที่ติดต่อ	เลขที่ 4379 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
: เลขที่ ทส. 1010.5/9397 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 (ภาคผนวก ก-1) เลขที่ กท. 1104/2006 ลงวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 (ขอเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการจาก “ไอดีโอ โมบิ 105 (IDEO MOBI 105)” เป็น “ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสต์พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT)”) (ภาคผนวก ก-7)	
โครงการได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ	
: ฉบับเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2568 (ระยะดำเนินการ)	



## 1.3 รายละเอียดภายในโครงการ

### 1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT) เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 32 ชั้น ความสูง 121.53 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร) จำนวน 1 อาคาร (2 ทาวเวอร์) เชื่อมกันตั้งแต่ 1 ถึงชั้นที่ 5 จำนวนห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,162 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง โดยมีจำนวนห้องชุดในแต่ละทาวเวอร์ กล่าวคือ ทาวเวอร์ A มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย จำนวน 529 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง และทาวเวอร์ B มีเฉพาะห้องชุดพักอาศัย จำนวน 633 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 75,283.77 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 74,833.87 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

<b>ชั้น Podium</b>	<b>ชั้นที่ 1</b>	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวน 243 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 163 คัน ที่จอดรถยนต์แบบไฮโดรลิค จำนวน 80 คัน และที่จอดรถจักรยาน จำนวน 18 คัน) ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง ห้องแม่บ้านห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องปั่นไฟ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องพักผ่อนรวม พื้นที่ถึงเก็บน้ำ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
	<b>ชั้นที่ 2</b>	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 120 คัน) ห้องน้ำ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
	<b>ชั้นที่ 3</b>	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 128 คัน) ห้องนั่งเล่น ห้องน้ำ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
	<b>ชั้นที่ 4</b>	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 56 คัน) ถึงเก็บน้ำสระว่ายน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
	<b>ชั้นที่ 5</b>	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 30 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 24 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 3 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร พื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซักผ้า ห้องขาวนน้ำ ห้องพักผ่อน (ห้องอเนกประสงค์) ห้องน้ำ (ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า) ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
<b>ทาวเวอร์ A</b>	<b>ชั้นที่ 6</b>	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 9 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
	<b>ชั้นที่ 7-9</b>	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 22 ห้อง/ชั้น รวม 3 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 66 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 51 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 12 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 3 ห้อง/ชั้น ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

- ชั้นที่ 10-16** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 22 ห้อง/ชั้น (รวม 7 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 154 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 17 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 17-18** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 22 ห้อง/ชั้น (รวม 2 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 44 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 17 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง/ชั้น) พื้นหลังคา ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 19-20** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 22 ห้อง/ชั้น (รวม 2 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 44 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 17 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 21** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 22 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 18 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 22** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 22 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 19 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 23** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 16 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 24** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 16 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 25** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 16 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์



ชั้นที่ 26	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 19 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 16 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 27	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 14 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 28	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 15 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 12 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 29	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 9 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 6 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 30	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 9 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 7 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 31	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 9 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 7 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 32	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 5 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 4 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ห้องพักผ่อน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน และบันได
ชั้นหนีไฟ	ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน และบันได
ทางอากาศ	
<b>ทาวเวอร์ B</b>	ชั้นที่ 6 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 26 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 21 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์



- ชั้นที่ 7** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 26 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 21 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 8** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 25 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 21 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 9** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 26 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 21 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 10 12 14 และ 16** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 25 ห้อง/ชั้น (รวม 4 ชั้น มีจำนวน ห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 100 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 21 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 11 13 และ 15** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 26 ห้อง/ชั้น (รวม 3 ชั้น มีจำนวน ห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 78 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 21 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 2 ห้อง/ชั้น ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 17 19 และ 21** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 26 ห้อง/ชั้น (รวม 3 ชั้น มีจำนวน ห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 75 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 21 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 2 ห้อง/ชั้น ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 18 และ 20** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 25 ห้อง/ชั้น (รวม 2 ชั้น มีจำนวน ห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 50 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้อง จำนวน 21 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 22** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 25 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 22 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

- ชั้นที่ 23** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 25 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 22 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 24** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 22 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 25** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 25 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 22 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 26** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 22 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 27** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 21 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 20 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 28** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 21 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 20 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 29** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 21 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 17 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 30** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 15 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 31** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 10 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

**ชั้นที่ 32** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 8 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้อง จำนวน 7 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสื่อสาร พื้นที่สีเขียว ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

**ชั้นดาดฟ้า** ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่สีเขียว ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ทางเดิน และบันได

**ชั้นหนีไฟ** ประกอบด้วย หลังคาห้องเครื่องลิฟต์ และหลังคาถังเก็บน้ำ  
**ทางอากาศ**

นอกจากนี้ โครงการจัดเตรียมที่จอดรถสำหรับผู้มาใช้บริการร้านค้า จำนวน 3 คัน อยู่บริเวณภายนอกอาคาร ด้านทิศตะวันตก สำหรับที่จอดรถรับส่งสินค้าโครงการได้จัดเตรียมที่จอดรถไว้บริเวณด้านหลังร้านค้า ใกล้กับช่องจอดรถ หมายเลข 48 (ซึ่งไม่นับรวมที่จอดรถของโครงการ) จึงไม่ส่งผลกระทบต่อที่จอดรถของผู้พักอาศัยภายในโครงการ และบริเวณถนนโดยรอบ

โครงการจะจัดให้มีสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง อยู่บริเวณชั้นที่ 5 มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ (ไม่รวมลานสระ) ประมาณ 557.94 ตารางเมตร ความลึกประมาณ 1.20 เมตร โดยในการฆ่าเชื้อโรคน้ำในสระว่ายน้ำจะใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรค และจะจัดให้มีห้องน้ำ (ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า) บริเวณชั้นดังกล่าว โดยจะจัดให้มีพื้นที่อาบน้ำชำระร่างกายก่อนลงสระว่ายน้ำ ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของผู้มาใช้บริการ รวมทั้งโครงการจัดให้มีไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณรอบพื้นที่สระว่ายน้ำ เพื่อความปลอดภัยในการใช้สระว่ายน้ำ ในเวลากลางคืน ตลอดจนให้มีการดูแลรักษาและตรวจสอบระบบไฟฟ้าส่องสว่างให้สามารถใช้งานได้ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ

ทั้งนี้ ในการบริหารจัดการโครงการช่วงเปิดดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด มีขนาดพื้นที่ 115.00 ตารางเมตร ซึ่งภายในประกอบด้วยพื้นที่ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องเก็บเอกสาร ห้องประชุม ห้องควบคุม ห้องเก็บของ 1 และ 2 ห้องเก็บจดหมายและพัสดุ ห้องเตรียมอาหาร และห้องน้ำชาย-หญิง เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับเจ้าหน้าที่นิติบุคคลฯ

### 1.3.2 พื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 4,460.39 ตารางเมตร โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นที่ 1, 4, 5, 32 และชั้นดาดฟ้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) **ชั้นที่ 1** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 3,116.94 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร ซึ่งมีขนาดพื้นที่ 50.46 ตารางเมตร) โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 1,890.75 ตารางเมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดิน (นอกทรงพุ่มของไม้ยืนต้น) 1,226.19 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ เสม็ดแดง จามจุรี นางกวัก จิกน้ำ มะฮอกกานี กระพี้จั่น กระถินเทพา ประดู่ นนทรี กันเกรา ชิลเวอร์โอ๊คไทรเกาหลี เฟิร์นกนกนารี ส้านชะวาดดอกขาว พุดซ้อน หนวดปลาหมึกแคระ เฟิร์นฮาวาย พิไลขนาดดู เฟิร์นข้าหลวงหลังลาย ลั่นทมกรเขียว แยมปีนัง พตวนงซี โคลงเคลงเลื้อย ไอร์สน้ำ ชุ่มกระต่ายเขียว พุดศุโขศ เข็มม่วง และหญ้ายูญี่ปุ่น เป็นต้น

(2) **ชั้นที่ 4** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 254.45 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่ปลูก ได้แก่ ด้อยดังเทศ ดอกม่วง ตรีชา กล้วยหนวดแมว ยี่โถแคระ บานเช้าสีนวล ชุ่มกระต่ายเขียว และคนทีสอ เป็นต้น

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีการปลูกต้นไม้บริเวณชั้นจอดรถชั้นที่ 2-4 ขนาดพื้นที่ปลูกรวม 109.69 ตารางเมตร เพื่อดูดซับมลพิษที่เกิดขึ้นจากที่จอดรถโครงการ โดยไม่ได้นำพื้นที่ปลูกต้นไม้ดังกล่าวมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการ แต่อย่างใด

(3) **ชั้นที่ 5** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 593.15 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่ปลูก ได้แก่ พุดชมพู พุดซ้อน ตรีชวา หล้าหวดแมว เล็บครุฑห่อแฉก หนวดปลาหมึกแคระ แยมปีนัง ชมพูนงนุช สะพลู พัตนางชี บานเช้าสีนวล ชุ่มกระต่ายเขียว คนทีสอ บุษบาฮาวาย และหญ้านวลป่วน เป็นต้น

(4) **ชั้นที่ 32** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 59.80 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่ปลูก ได้แก่ ไทรเกาหลี และหญ้านวลป่วน เป็นต้น

(5) **ชั้นดาดฟ้า** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 436.05 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่ปลูก ได้แก่ ไทรเกาหลี พุดซ้อน นีออน คนทีสอ และหญ้านวลป่วน เป็นต้น

จากการสำรวจวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2568 พบว่า โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณรอบๆ โครงการโดยมีการปลูกไม้ยืนต้น ต้นไม้พุ่มหรือหญ้าคลุมดิน ตามตำแหน่งที่ระบุไว้ในรายงานทุกบริเวณ พร้อมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวบริเวณรอบๆ โครงการให้มีความสมบูรณ์ หากพบว่ามีกรณีเสียหายจะดำเนินการซ่อมแซมทดแทนเดิม

### 1.3.3 ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

#### 1) ระบบน้ำใช้

##### 1.1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระโขนง โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะสูบไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของแต่ละทาวเวอร์ แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคารต่อไป โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

**1.1.1) ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน** จำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน ใต้อาคารทาวเวอร์ B โดยถังเก็บน้ำหมายเลข 1 มีความจุ 857.87 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำหมายเลข 2 มีความจุ 442.12 ลูกบาศก์เมตร รวมทั้ง 2 ถังสามารถเก็บน้ำได้ 1,300 ลูกบาศก์เมตร โดยแบ่งเป็นสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง ดังนี้

(1) **น้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค** ปริมาตรรวม 1,044.06 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 ชุด/ทาวเวอร์ แต่ละชุดมีจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) มีอัตราการสูบ 0.83 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 125 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของแต่ละทาวเวอร์ต่อไป

(2) **น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง** ปริมาตรรวม 255.95 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำดับเพลิงภายในโครงการ สำหรับติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 5.68 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 176 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 0.11 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 183 เมตร สูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปตามท่อขึ้น ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 3 ท่อ/ทาวเวอร์ เพื่อดับเพลิงชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 32 ของอาคารโครงการ กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

##### 1.1.2) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา

(1) **ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาทาวเวอร์ A** เป็นถังเก็บน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 ถัง ความจุ 220 ลูกบาศก์เมตร มีความลึกประสิทธิภาพ 3.76 เมตร โดยแบ่งเป็นสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง ดังนี้

- **น้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค** ปริมาณ 135 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้ง Booster Pump จำนวน 1 เครื่อง มีอัตราการสูบ 0.17 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 20 เมตร เพื่อเพิ่มแรงดันน้ำในการสูบน้ำมายังส่วนต่างๆ ของทาวเวอร์ A

- **น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง** ปริมาณ 85 ลูกบาศก์เมตร โดยจะจ่ายน้ำตามท่อยืน (Stand Pipe) ใช้ในการดับเพลิงภายในอาคาร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) **ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาทาวเวอร์ B** เป็นถังเก็บน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 ถัง ความจุ 220 ลูกบาศก์เมตร มีความลึกประสิทธิภาพ 3.76 เมตร โดยแบ่งเป็นสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง ดังนี้

- **น้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค** ปริมาณ 135 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้ง Booster Pump จำนวน 1 เครื่อง มีอัตราการสูบ 0.17 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 20 เมตร เพื่อเพิ่มแรงดันน้ำในการสูบน้ำมายังส่วนต่างๆ ของทาวเวอร์ B

- **น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง** ปริมาณ 85 ลูกบาศก์เมตร โดยจะจ่ายน้ำตามท่อยืน (Stand Pipe) ใช้ในการดับเพลิงภายในอาคาร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

นอกจากนี้ เพื่อความสะดวกและความปลอดภัยในการเข้าไปดูแลบำรุงรักษาถังเก็บน้ำแต่ละถัง โครงการได้ออกแบบให้มีฝาดัง จำนวน 2 ฝาดัง (แบบเปิดข้าง)

โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 2 ถัง (ทาวเวอร์ A จำนวน 1 ถัง และทาวเวอร์ B จำนวน 1 ถัง) โดยโครงการจะกำหนดให้มีการทำความสะอาดถังเก็บน้ำเพื่อล้างตะกอน สนิม และคราบสกปรกที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังสำรองน้ำ ซึ่งในการทำความสะอาดถังเก็บน้ำจะกวาดตะกอน ขัดสนิม หรือคราบที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังน้ำที่ไม่มีการหมุนเวียน โดยใช้แปรงขัดเท่านั้น ซึ่งไม่ใช้น้ำยาล้างที่มีสารเคมีที่อาจตกค้าง ทั้งนี้ ในการล้างทำความสะอาดจะดำเนินการครั้งละถัง เพื่อให้ถังที่เหลือสามารถสำรองน้ำใช้ของโครงการได้ โดยกำหนดให้ล้างในช่วงเวลา 24.00-05.00 น. (ช่วงเวลาปรับได้ตามความเหมาะสม) ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มีการใช้น้ำน้อย เพื่อไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานภายในอาคาร ความถี่ในการล้างทำความสะอาดปีละ 2 ครั้ง (6 เดือน 1 ครั้ง) เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัยภายในโครงการ รวมทั้งโครงการต้องแจ้งผู้พักอาศัยให้ทราบล่วงหน้าก่อนล้างทำความสะอาดอย่างน้อย 1 สัปดาห์

ทั้งนี้ ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินซึ่งตั้งอยู่ใต้อาคารจะตั้งอยู่บนฐานรากอาคาร และมีโครงสร้างเสาอยู่ภายในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ภายในถังเก็บน้ำจะทาสารเคลือบผิวคอนกรีตที่สัมผัสกับน้ำด้วยสาร Non-Toxic (Chemical Resistance Epoxy-Non-Toxic) โดยทาทันที 2 รอบ เพื่อป้องกันน้ำซึมเข้าไปจนถึงเหล็กเส้นจนเกิดสนิม และออกมาปนเปื้อนกับน้ำใช้ภายในถังเก็บน้ำใต้ดิน เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีและไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ซึ่งสารทาเคลือบผิวคอนกรีตดังกล่าวเป็นส่วนผสมของปูนทรายและเรซิน เพื่อป้องกันการรั่วซึม ซึ่งสารมีความยืดหยุ่นในตัวเอง ค่า pH = 7 จึงไม่เกิดปัญหาการแตกร้าว เหมาะกับงานโครงสร้างที่มีการสั่นสะเทือน หรือเสี่ยงต่อการแตกร้าว เช่น รอยต่อระหว่างผนังกับพื้น และเหมาะสำหรับห้องน้ำ สระว่ายน้ำ ระเบียง โดยใช้ทาปูนกระเบื้อง ไม่มีพิษต่อสุขภาพสามารถใช้กับถังเก็บน้ำได้

## 1.2) ปริมาณน้ำใช้

โครงการมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 938 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระโขนง ซึ่งมีพื้นที่บริการจ่ายน้ำประปาทั้งสิ้น 122.84 ตารางกิโลเมตร มีจำนวนผู้ใช้น้ำ 139,259 ราย โดยสำนักงานประปาสาขาพระโขนง รับน้ำประปามาจากสถานีสูบน้ำจ่ายน้ำสำโรง ซึ่งรับน้ำดิบจากแม่น้ำเจ้าพระยา มีปริมาณน้ำที่รับมาทั้งสิ้น 354,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน และมีปริมาณน้ำจำหน่ายประมาณ 261,000 ลูกบาศก์ เมตร/วัน โดยมีอัตราการสูญเสียน้ำร้อยละ 26.27 ของปริมาณน้ำที่รับมาทั้งหมด คิดเป็นปริมาณน้ำสูญเสียประมาณ 93,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน ของปริมาณน้ำที่รับมา

ทั้งนี้ ในกรณีที่มิได้ขอใช้น้ำเพิ่มสำนักงานประปา สาขาพระโขนง จะประสานไปยังโรงผลิตน้ำสำโรง เพื่อขอให้เพิ่มกำลังการจ่ายน้ำให้สามารถรองรับได้อย่างเพียงพอ

จากการสำรวจวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2568 พบว่า โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์ พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT) จัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบจากการใช้น้ำของโครงการต่อพื้นที่ข้างเคียงโดยรอบ ดังนี้

- (1) จัดให้มีน้ำสำรองเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา โดยสำรองน้ำใช้ได้นาน 14 วัน
- (2) จัดให้มีระบบสูบน้ำในอาคารซึ่งทำหน้าที่สูบน้ำโดยไม่ดึงน้ำใช้มาจากท่อประปาโดยตรง และควบคุมการจ่ายน้ำด้วยระบบตั้งเวลา ซึ่งกำหนดเวลาการสูบน้ำในช่วง 24.00 - 05.00 น. ซึ่งอยู่นอกช่วงเวลาที่พักอาศัย ใกล้เคียงมีการใช้น้ำ มาก
- (3) จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลรักษาระบบเส้นท่อประปาให้อยู่ในสภาพดี
- (4) มีการเลือกใช้สุขภัณฑ์ที่ประหยัดน้ำหรืออุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพสูงทั้งก๊อกประหยัดน้ำ ชักโครก และหัวฉีดประหยัดน้ำ
- (5) ติดป้ายรณรงค์การประหยัดน้ำภายในพื้นที่โครงการ
- (6) กำหนดให้ผู้พักอาศัยใช้ภาชนะรองน้ำและซักล้างอุปกรณ์ในภาชนะก่อนที่จะนำไปเช็ดถู ซึ่งจะใช้น้ำน้อยกว่าการใช้สายยางฉีดล้างทำความสะอาดโดยตรง
- (7) จัดให้มีช่างซ่อมบำรุงซึ่งทำหน้าที่ตรวจสอบรอยรั่วของอุปกรณ์ที่ใช้อย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกเดือน หากพบการรั่วซึมให้รีบซ่อมแซมทันที
- (8) ควบคุมพนักงานของโครงการให้ปฏิบัติตามมาตรการอย่างเคร่งครัด

## 2) การบำบัดน้ำเสีย

โครงการมีน้ำเสียประมาณ 734 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยมีระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ดังนี้

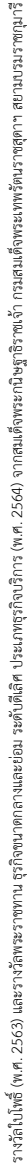
(1) ทาวเวอร์ A จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration Activated Sludge Process (A/S)) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 380 ลูกบาศก์เมตร/วัน ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกบริเวณทางวิ่งรถยนต์ โดยจะรองรับน้ำเสียจากทาวเวอร์ A ซึ่งมีประมาณ 337 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

(2) ทาวเวอร์ B จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration Activated Sludge Process (A/S)) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 450 ลูกบาศก์เมตร/วัน ตั้งอยู่ด้านทิศใต้บริเวณที่จอดรถยนต์ โดยจะรองรับน้ำเสียจากทาวเวอร์ B ซึ่งมีประมาณ 397 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

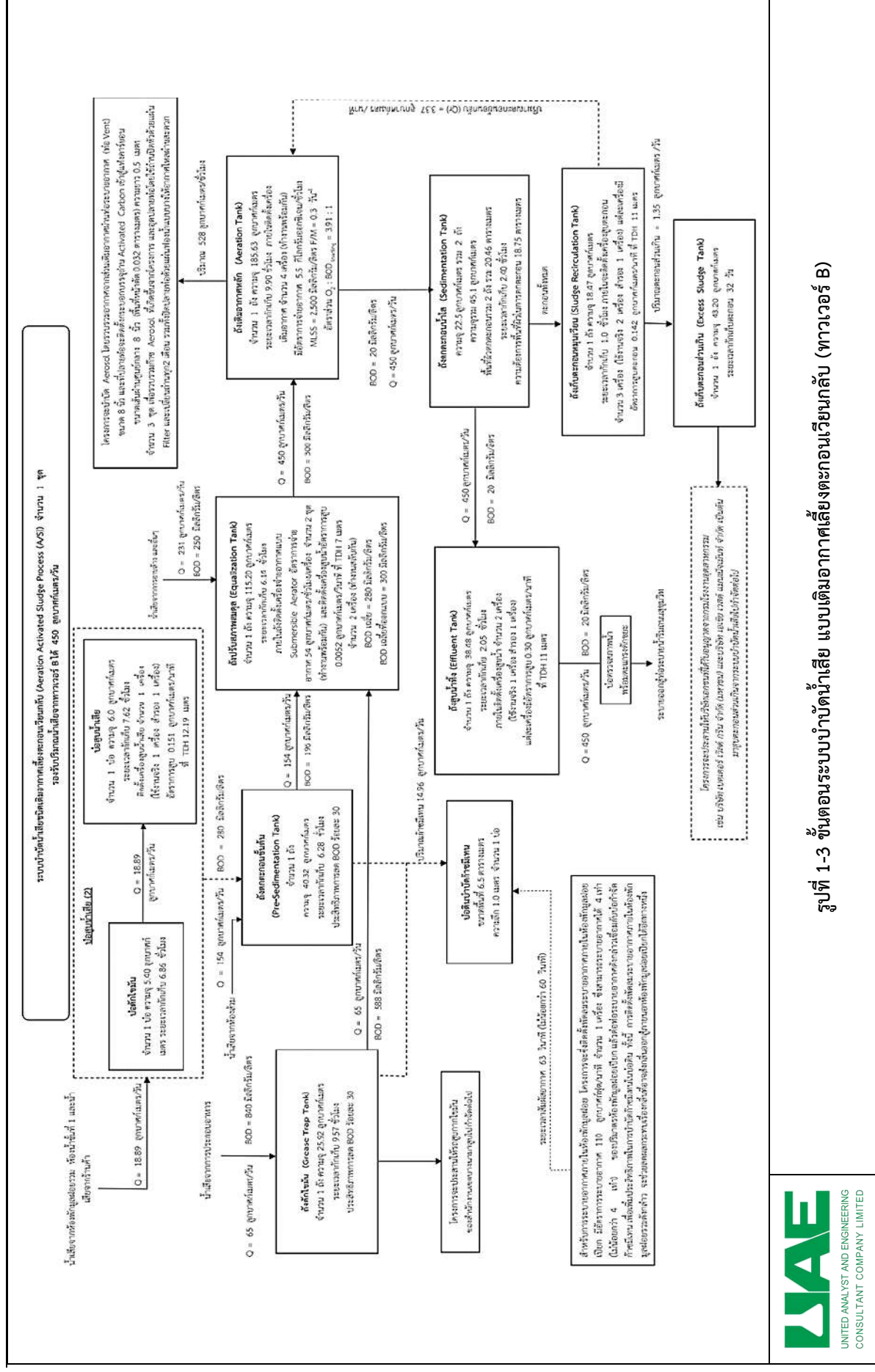
โดยน้ำเสียทั้งหมดจะไหลเข้าสู่บ่อตรวจสภาพน้ำพร้อมตะแกรง ดักขยะของโครงการก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสุขุมวิท บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

จากการสำรวจวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2568 พบว่า โครงการตรวจสอบการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นประจำพร้อมทั้งรายงานผลให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบเป็นประจำทุกเดือน พร้อมทั้งหมั่นดูแลรักษาและทำความสะอาดระบบบำบัดน้ำเสีย เช่น การสูบน้ำตะกอนส่วนเกิน การตรวจเช็ค และซ่อมแซมระบบปั๊มต่าง ๆ และกวดขันให้เจ้าหน้าที่ของโครงการตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียอย่างต่อเนื่อง รวมถึงดำเนินการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งตามที่มาตรการกำหนดอย่างเคร่งครัด เพื่อเป็นการเฝ้าระวังและลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับสิ่งแวดล้อมโดยรอบต่อไป





รูปที่ 1-2 ขบวนการบำบัดน้ำเสีย แบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนวีเอนกลับ (ทาวเวอร์ A)



รูปที่ 1-3 ขั้นตอนระบบบำบัดน้ำเสีย แบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนแขวนลอย (ทาวเวอร์ B)

### 3) สระว่ายน้ำ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง อยู่ที่บริเวณชั้นที่ 5 มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ (ไม่รวมลานสระ) ประมาณ 557.94 ตารางเมตร ความลึกประมาณ 0.5 และ 1.20 เมตร โดยในการฆ่าเชื้อโรคน้ำในสระว่ายน้ำจะใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรค ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของผู้พักอาศัยที่มาใช้บริการ

จากการสำรวจวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2568 พบว่า โครงการ ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT) จัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบจากสระว่ายน้ำ ดังนี้

#### 3.1) มาตรการด้านโครงสร้าง

- (1) โครงสร้างของสระว่ายน้ำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กมีความมั่นคงแข็งแรงน้ำซึมไม่ได้ ผนังเรียบ อยู่ในสภาพดีและทำความสะอาดง่าย
- (2) จัดให้มีรางระบายน้ำล้นมีฝาปิดรอบสระว่ายน้ำ ความกว้าง 30-40 เซนติเมตร ไม่เป็นสนิม แข็งแรง ทำความสะอาดง่าย อยู่ในสภาพดีและไม่มีน้ำล้นออกจากการ
- (3) พื้นสระว่ายน้ำ ต้องทำด้วยวัสดุแข็งแรง เรียบ ไม่ดูดซึมน้ำ ทำความสะอาดง่าย ไม่ลื่น อยู่ในสภาพดี
- (4) ตรวจสอบสภาพพื้นสระว่ายน้ำให้อยู่ในสภาพดีไม่แตกร้าว เป็นประจำสม่ำเสมอ

#### 3.2) มาตรการด้านความปลอดภัยและอุบัติเหตุการจมน้ำ

- (5) จัดให้มีไฟฟ้าส่องสว่างเพียงพอทั่วบริเวณรอบพื้นที่สระว่ายน้ำให้มองเห็นได้ชัดเจน เพื่อความปลอดภัยในการใช้สระว่ายน้ำตอนเวลากลางคืน
- (6) จัดให้มีป้ายบอกระดับความลึกหรือเลขบอกตัวระดับความลึกที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน
- (7) จัดให้มีการทำความสะอาดไม่ให้ขอบสระ และทางเดินขอบสระเปียก ลื่น ตลอด ระยะเวลาที่เปิดให้บริการสระว่ายน้ำ
- (8) จัดให้มีอุปกรณ์ประจำสระว่ายน้ำ ติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เห็นชัดเจนและนำมาใช้ได้ทันที โดยมีรายละเอียดอุปกรณ์ดังต่อไปนี้
  - ไม้ช่วยชีวิต ยาวไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร น้ำหนักเบา อย่างน้อย 1 อัน
  - ห่วงชูชีพ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 15 นิ้ว ผูกไว้กับเชือกยาว ไม่น้อยกว่า ความยาวของสระ
  - โฟมช่วยชีวิต อย่างน้อย 2 อัน
- (5) จัดให้มีผู้ดูแลสระว่ายน้ำ ที่มีความรู้ด้านการปฐมพยาบาลคนจมน้ำ
- (6) ติดป้ายแสดงวิธีการปฐมพยาบาลคนจมน้ำในบริเวณสระว่ายน้ำให้ชัดเจน
- (7) ตรวจสอบอุปกรณ์ประจำสระว่ายน้ำ เช่น ไม้ช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ โฟมช่วยชีวิตให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา
- (8) ตรวจสอบอุปกรณ์ไฟฟ้าและระบบไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณสระว่ายน้ำ ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานไม่ชำรุด สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ
- (9) ตรวจสอบป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำให้อยู่ในสภาพดี ไม่ลบเลือน สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ

### 3.3) ผลกระทบด้านคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ

- (1) ในการฆ่าเชื้อโรคในสระว่ายน้ำจะใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator)
- (2) เดินระบบกรองวันละ 1 ครั้ง ครั้งละ 2 ชั่วโมง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความขุ่นของน้ำใน สระว่ายน้ำ กรณีที่น้ำขุ่นให้ดำเนินการเดินระบบทันทีจนกว่าน้ำในสระว่ายน้ำจะใส หลังจากนั้นดำเนินการเดินระบบ วันละ 1 ครั้ง ครั้งละ 2 ชั่วโมง ในช่วง ที่สระว่ายน้ำปิดบริการ
- (3) ดำเนินการดูดตะกอน ล้างตะไคร่ และตักเศษผง สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- (4) จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดคอยดูแลทำความสะอาดไม่ให้มีน้ำจากบริเวณ ทางเดินไหลลงสู่สระว่ายน้ำ เนื่องจากทำให้น้ำในสระสกปรกเกิดการปนเปื้อน โดยต้องทำความสะอาดบริเวณสระว่ายน้ำทุกวัน หลังจากปิดใช้สระว่ายน้ำแล้ว
- (5) จัดให้มีป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำ โดยมีข้อความอย่างน้อย ดังนี้
  - ต้องสวมชุดว่ายน้ำที่สะอาดในการลงใช้สระว่ายน้ำ
  - จำนวนสูงสุดผู้ใช้สระว่ายน้ำ
  - ต้องชำระล้างร่างกายก่อนลงใช้สระว่ายน้ำทุกครั้ง และห้ามทำสระว่ายน้ำสกปรก
  - ผู้เป็นโรคตาแดง ผิวน้ำ หวัด หูเป็นน้ำหนอง หรือโรคติดต่ออื่น ๆ ห้ามใช้สระว่ายน้ำ
  - ห้ามปัสสาวะ บ้วนน้ำลาย หรือส่งน้ำมูลลงในน้ำ
- (6) จัดให้มีผู้มีความรู้ความสามารถดูแลปรับปรุงคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน
- (7) จัดให้มีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทางชีววิทยาของน้ำในสระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยเก็บตัวอย่าง อย่างน้อย 2 จุด ส่วนลึกและส่วนตื้น ในขณะที่มีผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด และจัดทำเป็นสถิติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้ โดยดัชนีที่ตรวจวัด ได้แก่ Coliform Bacteria และจุลินทรีย์กลุ่มที่ทำให้เกิดโรค (ได้แก่ Escherichia coli, Staphylococcus aureus และ Pseudomonas aeruginosa)
- (8) จัดให้มีการตรวจวัดค่าความเป็นกรดต่าง (pH) และปริมาณคลอรีนตกค้าง (Residual Chlorine) ของน้ำในสระทุกวัน วันละ 2 ครั้ง ก่อนเปิดและหลังปิดบริการ และจัดให้มีการตรวจเพิ่มเติมระหว่างวันในการที่มีผู้มาใช้บริการจำนวนมาก หรือเป็นวันที่มีแสงแดดจัด โดยจัดทำเป็นสถิติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้

### 4) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการตั้งที่ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร จากข้อมูลสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร เรื่องจุดอ่อนน้ำท่วมของพื้นที่เขตบางนา พบว่า มี 9 จุด ได้แก่ บริเวณถนนซอยลาซาล ถนนซอยลาซาล 46 ถนนซอยลาซาล 48 ถนนซอยลาซาล 50 ถนนซอยลาซาล 52 ถนนซอยบางนา-ตราด 14 ถนนซอยบางนา-ตราด 23 ถนนซอยบางนา-ตราด 37 และถนนซอยบางนา-ตราด 46 เนื่องจากระบายน้ำไม่ทัน กรณีฝนตกมากแต่จะไม่ได้ท่วมขังเมื่อฝนหยุดตกสามารถระบายน้ำออกได้หมดภายใน 15-30 นาที

จากการสำรวจวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2568 พบว่า โครงการ ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์ พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT) จัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบจากการระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม ดังนี้

- (1) ออกแบบตำแหน่งห้องเครื่องไฟฟ้า และห้องเครื่องปั๊มน้ำ ตั้งอยู่ภายในอาคารชั้น 1 ซึ่งอยู่ที่ระดับ  $\pm 1.10$  เมตร (อ้างอิงค่าระดับ : 0.00 เมตร ที่ถนนสุขุมวิท บริเวณด้านหน้าโครงการ)

(2) จัดให้มีการเฝ้าระวัง และการติดตามข่าวสารเหตุการณ์น้ำท่วม หากมีแนวโน้มที่ทำให้ระดับน้ำท่วมสูงขึ้น โครงการจะแจ้งผู้พักอาศัยภายในโครงการทราบ และประชุมที่นิติบุคคลเพื่อหาแนวทางป้องกันร่วมกันต่อไป

(3) ตรวจสอบดูแลอุปกรณ์ของระบบระบายน้ำเป็นประจำทุกเดือน เพื่อป้องกันให้มีการสะสมของตะกอนดิน ในบ่อพักน้ำที่เป็นสาเหตุให้เกิดการอุดตัน ซึ่งเป็นอุปสรรคในการระบายน้ำ

### 1.3.4 การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นในแต่ละทาวเวอร์ ได้แก่ ทาวเวอร์ A จัดให้มีห้องพักมูลฝอยตั้งแต่ชั้นที่ 5-32 ขนาดพื้นที่ 2.5 ตารางเมตร และทาวเวอร์ B จัดให้มีห้องพักมูลฝอยตั้งแต่ชั้นที่ 5-32 มีขนาดพื้นที่ 2.35 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ใกล้กับลิฟต์ภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้อง จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 3 ถัง (ถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง ภายในรองด้วยถุงสีดำอีกชั้นหนึ่ง ถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง ภายในรองด้วยถุงสีดำอีกชั้นหนึ่ง และถังมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง ภายในรองด้วยถุงสีดำอีกชั้นหนึ่ง)

จากการสำรวจวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2568 พบว่า โครงการ ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสต์พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT) โครงการติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ภายในพื้นที่โครงการให้นำมูลฝอยมาไว้ที่ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดมาจัดเก็บมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และจากจุดอื่นๆ ภายในโครงการไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ โดยในการรวบรวมมูลฝอยจากพื้นที่ต่างๆ จะให้พนักงานขนย้ายโดยใช้ถังมูลฝอยที่มีล้อเลื่อน เพื่อป้องกันการฉีกน้ำขยะมูลฝอยรั่วไหลลงพื้น และขนย้ายโดยใช้ลิฟต์ดับเพลิงในการขนลงมาชั้นที่ 1 ซึ่งจะกำหนดให้พนักงานดำเนินการในที่บริเวณผู้พักอาศัยน้อยที่สุด และเมื่อนำถังมูลฝอยมายังห้องพักมูลฝอยรวมแล้วให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) มูลฝอยเปียก ให้พนักงานนำมูลฝอยเปียกมารวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยเปียก เพื่อให้ รถเก็บ ขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางนามารับไปกำจัดทุกวัน

(2) มูลฝอยทั่วไป ให้พนักงานนำมูลฝอยทั่วไปมารวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยทั่วไป เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางนามารับไปกำจัดทุกวัน

(3) มูลฝอยรีไซเคิลที่สามารถนำกลับมาใช้ได้ เช่น กระดาษ แก้ว ถุงพลาสติก หนังสือ เศษผ้า ยาง เหล็ก ขวดน้ำ มันทิช และโลหะอื่น ให้พนักงานนำมูลฝอยรีไซเคิลไปวางไว้ยังห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล เพื่อให้ร้านรับซื้อของเก่ามาเก็บขนต่อไป

(4) มูลฝอยอันตราย (Hazardous Waste) เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวดยา กระป๋องยาฆ่าแมลง เป็นต้น ให้พนักงานนำมูลฝอยอันตรายไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยอันตราย ซึ่งโครงการจะประสานไปยังสำนักงานเขตบางนาให้มาจัดเก็บมูลฝอยอันตรายไปกำจัดทุก 15 วัน

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม จำนวน 2 แห่ง ตั้งอยู่ภายในอาคารบริเวณชั้นที่ 1 ของแต่ละทาวเวอร์ ซึ่งใกล้กับทางวิ่งรถยนต์ โดยแบ่งเป็น ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล และห้องพักมูลฝอยอันตราย แยกกันอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ โครงการจะกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมสัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้างพื้นห้องพักมูลฝอยรวมในแต่ละทาวเวอร์ จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละชุดของโครงการ เพื่อบำบัดก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการต่อไป

### 1.3.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 4,812 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตประเวศ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยระบบไฟฟ้าของโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

#### 1) ระบบไฟฟ้าปกติ

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าโดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงขนาด 24 KV ผ่าน Transformer ชนิด Oil-immersed Transformer ขนาด 1,600 KVA จำนวน 4 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 230/400 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน ขนาด 600 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง

จากการสำรวจวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2568 พบว่า โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT) โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากหม้อแปลงไฟฟ้า และเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- (1) จัดให้มีการตัดแต่งกิ่งไม้ที่อยู่ใกล้เคียง ไม่ให้มีส่วนล้ำไปยังนักร้านหม้อแปลง
- (2) จัดให้มีพนักงานของโครงการคอยดูแล เฝ้าระวัง กรณีมีสิ่งผิดปกติกับหม้อแปลงไฟฟ้าให้ประสานกับการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) สำนักงานไฟฟ้าเขตประเวศ เพื่อเข้ามาแก้ไขโดยทันที
- (3) ติดป้ายเตือนแสดงข้อความ “อันตรายไฟฟ้าแรงสูง” และ “เฉพาะเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เท่านั้น” ให้เห็นชัดเจนติดไว้ที่จุดติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า

### 1.3.6 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

#### 1) ระบบสัญญาณเตือนภัยอัคคีภัย

โครงการมีแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel: FCP) ทำหน้าที่เป็นศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยอุปกรณ์ส่งสัญญาณให้หนีไฟเป็นระบบเตือนภัยด้วยเสียงผ่านระบบลำโพงเตือนภัย ติดตั้งในทุกชั้นของอาคาร ซึ่งอุปกรณ์แจ้งเหตุ โดยใช้มือกดหรือดึงกริ่งสัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับความร้อน ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบและหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

#### 2) ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการมีระบบท่อน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ บั้มสูบน้ำดับเพลิง ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์ ท่อน้ำดับเพลิงนอกอาคาร และน้ำสำรองดับเพลิง

#### 3) เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ

โครงการติดตั้งไว้ภายในตู้ FHC ทุกตู้ และจะติดตั้งถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ชนิดผงเคมีแบบแห้ง (Class ABC) ขนาด 10 ปอนด์ ไว้ที่บริเวณโถงทางเดิน และถังดับเพลิงคาร์บอนไดออกไซด์แบบมือถือ (CO2) ขนาด 10 ปอนด์ ไว้ที่บริเวณโถงทางเดินทุกชั้น

#### 4) ระบบน้ำดับเพลิงแบบสปริงเกอร์

เป็นระบบท่อเปียก มีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันที เมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน โดยจะติดตั้งไว้บริเวณที่จอดรถ ห้องพักทุกห้อง ร้านค้า ห้องสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด ห้องพักผ่อน ห้องสปา ห้องชาวน้ำ ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อนรวม โถงลิฟต์ และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร เป็นต้น โดยจัดระยะห่างของหัวฉีดน้ำดับเพลิงบนท่ออยู่อย่างเดียวกัน หรือระยะห่างระหว่างท่ออยู่และพื้นที่ป้องกันสูงสุดต่อหัว 16 ตารางเมตร

#### 5) ทางหนีไฟ

โครงการออกแบบให้มีบันไดที่สามารถใช้เพื่อการหนีไฟได้ จำนวน 6 แห่ง (3 แห่ง/ทาวเวอร์) ดังนี้

##### 5.1) ทาวเวอร์ A

(1) บันได ST-01 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.50 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.167-0.179 เมตร มีชานพักกว้าง 1.52-1.60 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน มีพื้นหน้าบันไดกว้าง 1.60 เมตร มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

(2) บันได ST-02 (บันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 29 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.20 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.176-0.180 เมตร มีชานพักกว้าง 1.25-1.30 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน มีพื้นหน้าบันไดกว้าง 1.25-1.55 เมตร มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

(3) บันได ST-03 (บันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นหลังคา ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.20 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.176-0.178 เมตร

มีชานพักกว้าง 1.20-1.25 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน มีพื้นหน้าบันไดกว้าง 1.25-1.55 เมตร มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

##### 5.2) ทาวเวอร์ B

(1) บันได ST-04 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.50 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.176-0.178 เมตร มีชานพักกว้าง 1.60 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน มีพื้นหน้าบันไดกว้าง 1.60 เมตร มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

(2) บันได ST-05 (บันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.50 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.176-0.178 เมตร มีชานพักกว้าง 1.25 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน มีพื้นหน้าบันไดกว้าง 1.30 เมตร มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

(3) บันได ST-06 (บันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.20 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.177-0.178 เมตร มีชานพักกว้าง 1.25 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน มีพื้นหน้าบันไดกว้าง 1.30-1.60 เมตร มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

#### 6) ลิฟต์ดับเพลิง

โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงซึ่งมีคุณสมบัติตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 โดยมีรายละเอียดดังนี้

6.1) ทาวเวอร์ A จำนวน 1 ชุด มีขนาดพื้นที่หน้าโถงลิฟต์ดับเพลิง 6.50-7.40 ตารางเมตร สามารถขึ้น-ลงได้จากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 32

6.2) ทาวเวอร์ B จำนวน 1 ชุด มีขนาดพื้นที่หน้าโถงลิฟต์ดับเพลิง 6.00-6.20 ตารางเมตร สามารถขึ้น-ลงได้จากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 32



## 7) ลานหนีไฟทางอากาศ

โครงการจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศ จำนวน 3 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 7.1) ทาวเวอร์ A จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่

- พื้นที่หนีไฟทางอากาศบริเวณชั้นที่ 29 มีความกว้าง 10.00 เมตร ความยาว 10.00 เมตร ซึ่งการเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวสามารถใช้บันได ST-02 (ขนาดกว้าง ยาว ด้านละไม่น้อยกว่า 6 เมตร)
- พื้นที่หนีไฟทางอากาศบริเวณชั้นดาดฟ้า มีความกว้าง 10.00 เมตร ความยาว 10.00 เมตร ซึ่งการเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวสามารถใช้บันได ST-02 (ขนาดกว้าง ยาว ด้านละไม่น้อยกว่า 6 เมตร)

7.2) ทาวเวอร์ B จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศบริเวณชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 แห่ง มีความกว้าง 10.00 เมตร ความยาว 10.00 เมตร ซึ่งการเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวสามารถใช้บันได ST-03 ST-04 และ ST-05 (ขนาดกว้าง ยาว ด้านละไม่น้อยกว่า 6 เมตร)

## 8) ป้ายบอกทางหนีไฟ

โครงการติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ ซึ่งจะแสดงให้เห็นได้ชัดเจนและจะไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่นๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกันโดยป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้คำว่า “ทางหนีไฟ” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร โดยตัวอักษรจะใช้สีเขียวบนพื้นสีขาวและมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลา ทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉิน ซึ่งจะติดตั้งไว้ที่บริเวณทางเข้า-ออก บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และทางเดิน

## 9) แผนการอพยพหนีไฟ

โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละครั้ง โดยในการซักซ้อมอพยพหนีไฟโครงการจะประสานกับเจ้าหน้าที่ของสถานีดับเพลิงพระโขนงให้มาจัดอบรม และซักซ้อมแผนอพยพหนีไฟให้กับโครงการ พร้อมทั้งกำหนดจุดรวมคนที่เหมาะสมในสภาวะการณ์ขณะนั้นต่อไป

## 10) การกำหนดจุดรวมพล

โครงการจะกำหนดจุดรวมพลเบื้องต้นไว้ จำนวน 2 จุด โดยมีรายละเอียดแต่ละจุดดังนี้

(1) จุดที่ 1 มีขนาดพื้นที่ประมาณ 500 ตารางเมตร อยู่บริเวณด้านทิศเหนือ (ไม่รวมพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น) ซึ่งจุดรวมพลสามารถรองรับคนได้ 2,000 คน (โดย 1 คน ใช้พื้นที่ยืน 0.25 ตารางเมตร) ซึ่งสามารถรองรับผู้พักอาศัยภายในทาวเวอร์ A ทั้งสิ้น 1,996 คน ได้อย่างเพียงพอ

(2) จุดที่ 2 มีขนาดพื้นที่ประมาณ 738 ตารางเมตร อยู่บริเวณด้านทิศตะวันตก (ไม่รวมพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น) ซึ่งจุดรวมพลสามารถรองรับคนได้ 2,952 คน (โดย 1 คน ใช้พื้นที่ยืน 0.25 ตารางเมตร) ซึ่งสามารถรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานภายในทาวเวอร์ B ทั้งสิ้น 2,413 คน ได้อย่างเพียงพอ

ทั้งนี้ จุดรวมพลรวมทั้งโครงการมีขนาดพื้นที่รวม 1,238 ตารางเมตร โดย 1 คน จะใช้พื้นที่ยืนประมาณ 0.25 ตารางเมตร ดังนั้น สามารถรองรับจำนวนคนได้ ประมาณ 4,952 คน ซึ่งสามารถรองรับจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ จำนวน 4,409 คน ได้อย่างเพียงพอ

จากการสำรวจวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2568 พบว่า โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์ พอยท์ (IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTPOINT) โครงการได้จัดอบรมและซ้อมอพยพคนกรณีเพลิงไหม้อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง จัดอบรมไปเมื่อวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2568 พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ หากพบว่ามีภัยหรือใช้การไม่ได้ จะรีบดำเนินการแก้ไขทันที พร้อมทั้งบันทึกผลโดยเจ้าหน้าที่ของโครงการ

### 1.3.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

- 1) ระบบปรับอากาศ เป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งแต่ละห้อง
- 2) ระบบระบายอากาศ เป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง เป็นต้น

### 1.3.8 การจราจร

โครงการมีการดูแลป้ายและเครื่องหมายการจราจร ให้มีสภาพดี ไม่ลบเลือน มองเห็นได้ชัดเจน ทั้งนี้ ถนนภายในโครงการ และบริเวณทางเข้า-ออกโครงการมีเจ้าหน้าที่คอยดูแลการสัญจรให้มีสภาพคล่องตัวในการเดินทาง บริเวณทางเข้า-ออก และให้มีสภาพถนนไม่ชำรุด พร้อมทั้งติดตั้งกึ่งจราจรให้กั้นรถภายในโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกในการนำรถผ่านเข้า-ออกอาคารได้โดยไม่ต้องแลกบัตรหรือแจ้งชื่อกับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย กรณีทำบัตรชำรุดหรือสูญหาย ต้องขอทำใหม่และชำระค่าบัตรใหม่ ส่วนรถผู้มาติดต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการจะต้องแลกบัตรผ่านเข้า-ออกทุกครั้ง ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยและเป็นระเบียบเรียบร้อย