

“ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนด ไว้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.2.2

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนอนุบาล ครอบครัวยุคใหม่สำหรับการพัก	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถง ภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้วรรณ คลังสินค้า โรงครัว ตลาดและอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร
4. ห้องแถวตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
5. ระเบียง	2.20 เมตร

ระยะตั้งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาทึบหรือยอด ผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดผนัง ของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารที่มีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้อง นั้นก็ได้โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้น อีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร”

รายละเอียดการออกแบบของโครงการมีดังนี้

1. อาคาร A

- 1.1 ห้องชุดพักอาศัย มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.85 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร)
- 1.2 ระเบียง มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.58 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร)
- 1.3 ห้องน้ำ มีความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร)
- 1.4 ห้องประชุมส่วนกลาง มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 4.43 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร)
- 1.5 ห้องสำนักงานนิติบุคคล มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)
- 1.6 ที่จอดรถยนต์ มีความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.58 เมตร

2. อาคาร B

- 2.1 ห้องชุดพักอาศัย มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.85 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร)
- 2.2 ระเบียง มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.58 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร)
- 2.3 ห้องน้ำ มีความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร)
- 2.4 ห้องอ่านหนังสือ มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.63 เมตร
- 2.5 ห้องกิจกรรมส่วนกลาง มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3.00 เมตร
- 2.6 ห้องชมภาพยนตร์ มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3.00 เมตร
- 2.7 ที่จอดรถยนต์ มีความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.58 เมตร

3. อาคาร C

- 3.1 ห้องชุดพักอาศัย มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.85 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร)
- 3.2 ระเบียง มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.58 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร)
- 3.3 ห้องน้ำ มีความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร)
- 3.4 ห้องออกกำลังกาย มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.63 เมตร
- 3.5 ห้องเกมส์ มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.63 เมตร
- 3.6 ห้องชมภาพยนตร์ มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.48 เมตร
- 3.7 ที่จอดรถยนต์ มีความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.58 เมตร

4. อาคาร D

- 4.1 ห้องชุดพักอาศัย มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.85 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร)
 - 4.2 ระเบียง มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.58 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร)
 - 4.3 ห้องน้ำ มีความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร)
 - 4.4 ห้องอ่านหนังสือ มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.35-2.48 เมตร
 - 4.5 ห้องดูแลเด็กและคนชรา และห้องปฐมพยาบาล มีความสูงจากพื้นถึงเพดาน 3.00 เมตร
 - 4.6 ที่จอดรถยนต์ มีความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.58 เมตร
- หมายเหตุ สำหรับห้องกิจกรรมส่วนกลาง/ห้องสันทนาการต่างๆ ได้แก่ ห้องอ่านหนังสือ ห้องชมภาพยนตร์ ห้องออกกำลังกาย ฯลฯ ไม่มีข้อกำหนดกำหนด

รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารของโครงการ

[illegible]

สำหรับการบริหารจัดการโครงการภายหลังก่อสร้างแล้ว จะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล อาคารชุด โดยโครงการจัดให้มีห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร A ขนาดพื้นที่ 36 ตารางเมตร ซึ่งภายในห้องดังกล่าวจัดให้มีโต๊ะและเก้าอี้จำนวน 10 ตัว เพียงพอต่อเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้บริการผู้พักอาศัยในการชำระค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา แสงซ่อมบำรุงต่าง ๆ เป็นต้น รวมทั้งจัดให้มีตู้เก็บเอกสาร ซึ่งสามารถเก็บเอกสารได้ไม่น้อยกว่า 10 ปี (ดูรูปที่ 2.2-14 และ 2.2-15) โดยจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางประกอบด้วย

1. โครงการตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 198151 198152 198153 และ 198154 เลขที่ดิน 154 155 156 และ 91 ตามลำดับเนื้อที่รวม 11-0-31.1ไร่
2. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคารชุด
 - 2.1 เสาเข็มฐานราก เสา คานพื้น
 - 2.2 ผนังภายนอกอาคารส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือเครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด
 - 2.3 ห้องออกกำลังกาย ห้องอ่านหนังสือ ห้องชมภาพยนตร์ ห้องเกมส์ ห้องสันทนาการ ห้องสมุด ห้องประชุม ส่วนกลาง และห้องกิจกรรมส่วนกลาง
 - 2.4 ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และตู้เก็บเอกสาร
 - 2.5 ห้องซักผ้า ห้องน้ำชาย - หญิง ห้องแม่บ้าน และห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น

- 2.4 บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
- 2.5 ลิฟต์โดยสาร
- 2.6 หลังคา ถังเก็บน้ำ Surge Tank และสรวายน้ำขึ้นตาดฟ้าอาคาร C
- 2.7 ระบบบำบัดน้ำเสีย พร้อมอุปกรณ์
- 2.6 สรวายน้ำ บริเวณชั้นที่ 1
- 2.7 ห้องพักมูลฝอยรวม
- 2.8 ระบบสุขาภิบาลส่วนกลาง พร้อมอุปกรณ์
- 2.9 ห้องควบคุม ห้องไฟฟ้า และห้องเครื่องสูบน้ำ
- 2.10 ระบบไฟฟ้าส่วนกลาง พร้อมอุปกรณ์
- 2.11 ระบบเตือนและป้องกันอัคคีภัยของโครงการ พร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง
- 2.12 ระบบสายอากาศโทรทัศน์ ระบบสายโทรศัพท์
- 2.13 ระบบสายส่งไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์ บนชั้นตาดฟ้า
- 2.14 ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์ เช่น ประตูศัลยกรรม ระบบโทรทัศน์วงจรปิด
- 2.15 ถนน และทางเดินเท้า
- 2.16 ถนนเข้า - ออก ทางเดินรถ และช่องจอดรถภายในโครงการพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

สำหรับรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินโครงการ (FAR) และร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม มีดังนี้ รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ ขนาดพื้นที่ 11-0-31.1 ไร่ หรือ 17,724.4 ตารางเมตร

ตาราง 2.2-2

การใช้พื้นที่ภายในโครงการ

ลักษณะการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	5,310.08
2. พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งภายนอกอาคาร	8,385.79
3. พื้นที่สรวายน้ำภายนอกอาคาร จำนวน 1 สระ	469.42
4. พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร (รวมพื้นที่สีเขียวความกว้างไม่ถึง 1 เมตร)	3,559.11
- พื้นที่สีเขียว ความกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร	3,307.46
- พื้นที่สีเขียว ความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร	251.65
รวมทั้งหมด	17,724.4

2.3 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ

การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะคำนวณตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนด โดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ที่กำหนดให้ “พื้นที่พสอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป”

ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีคนภายในโครงการ 3,166 คน (ผู้พักอาศัย จำนวน 3,136 คนและพนักงาน จำนวน 30 คน)” รายละเอียดการประเมินจำนวนพัก จำนวนผู้พักอาศัยแสดงในตารางที่ 2.3-1

ตาราง 2.3-1

สรุปรายละเอียดจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

ประเภทและขนาดพื้นที่ห้องพัก	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก (คน/ห้อง)	จำนวนผู้อาศัย (คน)
1) อาคาร A			
- ห้องชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	221	3	663
- ห้องชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่ใช้สอยเกิน 35 ตารางเมตร	25	5	125
รวมจำนวนผู้พักอาศัยอาคาร A	246	-	788
2) อาคาร B			
- ห้องชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	255	3	765
รวมจำนวนผู้พักอาศัยอาคาร B	255	-	765
3) อาคาร C			
- ห้องชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	230	3	690
- ห้องชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่ใช้สอยเกิน 35 ตารางเมตร	13	5	65
รวมจำนวนผู้พักอาศัยอาคาร C	243	-	755
4) อาคาร D			
- ห้องชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	266	3	798
- ห้องชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่ใช้สอยเกิน 35 ตารางเมตร	6	5	30
รวมจำนวนผู้พักอาศัยอาคาร D	272	-	828
รวมผู้พักอาศัยภายในโครงการ	1,016		3,136

หมายเหตุ : * สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

2) สำหรับพนักงานประจำโครงการ ทางนิติบุคคลอาคารชุดได้จัดให้มีพนักงานประจำโครงการในตำแหน่งต่างๆ ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักงานนิติบุคคล ช่างซ่อมบำรุงประจำอาคาร พนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานรักษาความสะอาดและพนักงานดูแลสวน รวมทั้งสิ้น 35 อัตรา รายละเอียดดังตารางที่ 2.3-2

ตารางที่ 2.3-2

สรุปรายละเอียดพนักงานประจำภายในโครงการ

ตำแหน่ง	อัตรา
ผู้จัดการอาคารชุด	1
เจ้าหน้าที่ธุรการ	5
ช่างซ่อมบำรุงอาคารชุด	7
เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	9
พนักงานรักษาความสะอาด	10
พนักงานดูแลสวน	2
รวม	35

ดังนั้น รวมจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการสูงสุด จำนวน 3,141 คน

2.4 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.4.1 ระบบการใช้น้ำ

2.4.1.1 แหล่งการใช้น้ำ

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาลองหลวง โดยจะต่อท่อประปาผ่านมิเตอร์ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปเก็บยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดถังเก็บน้ำ ดังนี้

ถังเก็บน้ำใต้ดิน มีดังนี้

อาคาร A จำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่ใต้อาคาร A มีความจุรวม 2 ถัง เท่ากับ 270.50 ลูกบาศก์เมตร รายละเอียดดังนี้

1. ถังที่ 1 มีความจุ 131.25 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค ปริมาณ 110.25 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อการดับเพลิงปริมาณ 21 ลูกบาศก์เมตร
2. ถังที่ 2 มีความจุ 139.25 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค ปริมาณ 116.97 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อการดับเพลิงปริมาณ 22.28 ลูกบาศก์เมตร

อาคาร B จำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่ใต้อาคาร B มีความจุรวม 2 ถัง เท่ากับ 252.44 ลูกบาศก์เมตร รายละเอียดดังนี้

1. ถังที่ 1 มีความจุ 126.22 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค ปริมาณ 107.52 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อการดับเพลิงปริมาณ 18.70 ลูกบาศก์เมตร
2. ถังที่ 2 มีความจุ 126.22 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค ปริมาณ 107.52 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อการดับเพลิงปริมาณ 18.70 ลูกบาศก์เมตร

อาคาร C จำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่ใต้อาคาร C มีความจุรวม 2 ถัง เท่ากับ 240.51 ลูกบาศก์เมตร รายละเอียดดังนี้

1. ถังที่ 1 มีความจุ 141.31 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค ปริมาณ 123.65 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อการดับเพลิงปริมาณ 17.66 ลูกบาศก์เมตร
2. ถังที่ 2 มีความจุ 99.20 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค ปริมาณ 86.80 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อการดับเพลิงปริมาณ 12.40 ลูกบาศก์เมตร

อาคาร D จำนวน 3 ถัง ตั้งอยู่ใต้อาคาร D โดยมีความจุรวม 3 ถัง เท่ากับ 401.60 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค ปริมาณ 296 ลูกบาศก์เมตร และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง ปริมาณ 105.60 ลูกบาศก์เมตร รายละเอียดดังนี้

1. ถังที่ 1 มีความจุ 144 ลูกบาศก์เมตร เป็นน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมด
2. ถังที่ 2 มีความจุ 152 ลูกบาศก์เมตร เป็นน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมด
3. ถังที่ 3 มีความจุ 105.60 ลูกบาศก์เมตร เป็นน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงทั้งหมด

อาคาร A B และ C จัดให้มีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำ อัตราการสูบ 28 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และ อาคาร D ติดตั้งเครื่องสูบน้ำ อัตราการสูบ 30 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 33 เมตร จำนวน 3 เครื่อง (ใช้งานจริง 2 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาต่อไป

อนึ่ง โครงการจัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิงแบบหาม (Mobile Fire Pump) ขนาด 0.95 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ จำนวน 1 เครื่อง สูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคาร เพื่อใช้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยสามารถสำรองน้ำดับเพลิงแต่ละอาคารได้อย่างน้อย 30 นาที

ทั้งนี้ เนื่องจากภายในอาคาร D จัดให้มีการติดตั้งระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkle System) มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง อัตราสูบ 750 แกลลอน/นาที ที่ TDH 80 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ใช้งาน กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ได้อย่างน้อย 30 นาที

ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 11 ถัง/อาคาร เป็นถังเก็บน้ำสำเร็จรูป แต่ละถังมีความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร รวม 11 ถัง/อาคาร มีความจุ 55 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร สำรองเพื่ออุปโภคบริโภคทั้งหมด โดยติดตั้ง Package Booster Pump ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 1 เครื่อง/อาคาร แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 46 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 20 เมตร ทำงานร่วมกับ Pressure Tank เพื่อสูบน้ำมายังส่วนต่างๆ ของแต่ละ อาคารต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจะเชื่อมต่อถังเก็บน้ำชั้นหลังคาเข้ากับยืนดับเพลิงภายในแต่ละอาคาร เพื่อให้ท่อเย็นดังกล่าวมีน้ำหล่อเลี้ยงในเส้นท่อตลอดเวลา ซึ่งในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ เมื่อระดับเพลิงจากระดับเพลิง ของฝ่ายป้องกันและรักษาความสงบ เทศบาลเมืองคลองหลวงจ่ายน้ำเข้าหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC) ที่จัดเตรียมไว้ จะสามารถสูบน้ำไปยังหัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) ในแต่ละชั้นได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากมีน้ำหล่อเลี้ยงอยู่ในท่อเย็นน้ำดับเพลิงแล้ว

อนึ่ง ในการล้างถังเก็บน้ำใต้ดินซึ่งโครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง/อาคาร โครงการกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดทุก ๆ 365 วัน ซึ่งก่อนล้างถังต้องแจ้งให้ผู้พักอาศัยทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน เพื่อให้สามารถสำรองน้ำได้และลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โดยในการล้างทำความสะอาดกำหนดให้ใช้ แปรงขัดคราบสกปรกในถังโดยใช้น้ำประปาล้าง (ไม่ใช้น้ำยาในการล้าง) และน้ำที่เกิดจากการล้างถังเก็บน้ำเป็นน้ำที่สามารถระบายออกสู่ภายนอกได้ โดยถูกสูบเข้าสู่ท่อระบายน้ำภายในโครงการ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนการะจำยอมต่อไป

สำหรับปริมาณน้ำที่ใช้ล้างถังเก็บน้ำนั้น เนื่องจากในขั้นตอนการล้างถังโครงการจะสูบน้ำจากถัง เก็บน้ำใต้ดินไปไว้ที่ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาให้มากที่สุด โดยให้เหลือค้างบ่อความลึกประมาณ 0.3 เมตร เพื่อให้เจ้าหน้าที่ ขัดล้างทำความสะอาดถัง แล้วระบายน้ำออก โดยใช้เครื่องสูบน้ำสูบน้ำออกจากถังเก็บน้ำใต้ดิน คิดเป็นปริมาณน้ำที่ใช้ ล้าง 19 ลูกบาศก์เมตร (0.3 X 63.36 (คำนวณใช้ถึงความจุมากที่สุด)) โดยเมื่อสูบน้ำออกจากถังเก็บน้ำแล้วทำให้เปิด น้ำจากท่อประปาเพื่อรับน้ำเข้าถังเก็บน้ำให้ระดับน้ำสูงขึ้นประมาณ 0.1 เมตร (คิดเป็นปริมาณน้ำใช้ 6 ลูกบาศก์เมตร) จากนั้นล้างอีกครั้งหนึ่ง และใช้เครื่องสูบน้ำสูบน้ำออก เมื่อแล้วเสร็จจึงเปิดน้ำเข้าถังเก็บน้ำให้เต็มถังต่อไป โดย โครงการต้องเลือกการล้างถังในช่วงวันจันทร์-วันพุธที่มีผู้ใช้น้ำไม่มาก รวมทั้งกำหนดให้ช่วงเวลาถังเก็บน้ำเป็นช่วงเดือน ที่ฝนไม่ตก ได้แก่ เดือนธันวาคมของทุกปี เพื่อไม่ให้มีน้ำที่ระบายออกและไหลเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำที่เข้าสู่บ่อหน่วยน้ำ ซึ่งส่งผลต่อประสิทธิภาพในการรองรับน้ำหลากส่วนเกิน

สำหรับการป้องกันการทรุดตัวในพื้นที่อัฒภาศ โครงการออกแบบให้ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินมีฝาถึง 2 ฝา (ดูรูปที่ 2.6.1-5 ถึง 2.6.1-8) โดยในการเข้าทำความสะอาดให้เปิดฝาดังเก็บน้ำทั้ง 2 ฝา เพื่อไม่ให้เกิดสภาวะอับ อากาศ

ทั้งนี้ ตามที่โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคารอยู่ใต้อาคารและที่จอดรถ และทาง วิ่งรถภายในโครงการ โดยจัดให้มีฝาดังเก็บน้ำอยู่บริเวณที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ (ดูรูปที่ 2.6.1-1 ถึง 2.6.1-4) ซึ่งในช่วงที่เปิดฝาดังเก็บน้ำเพื่อดูแลและบำรุงรักษาถังเก็บน้ำดังกล่าว อาจส่งผลกระทบกับการจอดรถของผู้พักอาศัย ในโครงการ ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบในช่วงที่มีการดูแล และบำรุงรักษา ถังเก็บน้ำใต้ดิน ดังนี้

ในการเข้าดูแลและบำรุงรักษาจะจัดให้มีการนำกรวยวางตั้งบริเวณฝาบ่อแต่ละฝา เพื่อให้ กระทบต่อจำนวนช่องจอดรถให้น้อยที่สุด

1.จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรในช่วงที่มีการดูแลบำรุงรักษา
ถังเก็บน้ำใต้ดิน

2.ตรวจสอบรอยรั่วซึมหรือรอยแตกของถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ทุก 365 วัน ตลอดระยะเวลา เปิดดำเนินการ
หากมีรอยรั่วซึมหรือรอยแตกต้องแก้ไขทันที

3.ตรวจสอบการทำงานของเครื่องสูบน้ำ และวาล์วควบคุมการจ่ายน้ำ ให้สามารถทำงานได้ ทุก 30 วัน
ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ

4.ตรวจสอบการแตกรั่วซึมของท่อประปา ทุก 30 วัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ

กำหนดให้มีการทำความสะอาดถังเพื่อล้างตะกอน และคราบสกปรกที่เกาะตามผนังหรือ ซอกมุมของถังสำรองน้ำปีละ 1 ครั้ง
หรือทุก 365 วัน (ในช่วงเดือนที่ฝนไม่ตก) เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัย และก่อนการล้างถังเก็บน้ำจะมีการ
ประชาสัมพันธ์แจ้งให้ผู้พักอาศัยทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน เพื่อสำรองน้ำไว้ใช้ ในช่วงเวลาดังกล่าว โดยในการทำความสะอาด
ถังเก็บน้ำจะกวาดตะกอน ขัดคราบที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถัง เก็บน้ำที่ไม่มีการหมุนเวียนโดยใช้น้ำสะอาด
และแปรงขัดไม้น้ำยาล้างที่มีสารเคมีซึ่งอาจตกค้าง และโครงการจะ กำหนดเวลาในการล้างถังในช่วงวันจันทร์-พุธ เวลา
ประมาณ 10.00 - 15.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มีการใช้น้ำน้อย และเป็นช่วงเวลาที่ผู้พักอาศัยออกไปทำงานเพื่อไม่ให้ส่งผล
กระทบต่อการใช้น้ำของผู้พักอาศัยในโครงการ

ทั้งนี้ หากเกิดเหตุการณ์อุทกภัย กรณีมีน้ำปนเปื้อนเข้าถังเก็บน้ำใต้ดิน เมื่อสถานการณ์น้ำท่วม ผ่านไป
โครงการต้องล้างถังเก็บน้ำใต้ดิน และก่อนใช้งานถังเก็บน้ำต้องจัดให้มีการทดสอบโดยตรวจวิเคราะห์คุณภาพ น้ำใน
ถังเก็บน้ำ โดยผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำต้องเป็นไปตามมาตรฐานน้ำประปาส่วนภูมิภาค มีดัชนีตรวจวัดได้แก่ สี,
กลิ่นและรส, ความขุ่น, pH, Total Dissolved Solids (TDS), เหล็ก, แอมโมเนีย, ทองแดง, สังกะสี, ความกระด้าง
ทั้งหมด, ซัลเฟต, คลอไรด์, ฟลูออไรด์, ไนเตรทในรูปไนเตรท, ไนเตรทในรูปไนไตรท์, Total Coliform Bacteria
(TCB) และ E. c

ตารางที่ 2.4.1-3

รายละเอียดถึงเก็บน้ำโครงการ

อาคาร A

รายละเอียด	ความจุรวม (ลูกบาศก์เมตร)		
	สำรองน้ำใช้	สำรองน้ำดับเพลิง	รวม
ถังเก็บน้ำใต้ดิน 1	110.25	21	131.25
ถังเก็บน้ำใต้ดิน 2	116.97	22.28	139.25
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า	55	-	55
รวมความจุถึงเก็บน้ำ	282.22	43.28	325.5

อาคาร B

รายละเอียด	ความจุรวม (ลูกบาศก์เมตร)		
	สำรองน้ำใช้	สำรองน้ำดับเพลิง	รวม
ถังเก็บน้ำใต้ดิน 1	107.52	18.70	126.22
ถังเก็บน้ำใต้ดิน 2	107.52	18.70	126.22
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า	55	-	55
รวมความจุถึงเก็บน้ำ	215.04	37.4	307.44

อาคาร C

รายละเอียด	ความจุรวม (ลูกบาศก์เมตร)		
	สำรองน้ำใช้	สำรองน้ำดับเพลิง	รวม
ถังเก็บน้ำใต้ดิน 1	123.65	17.66	141.31
ถังเก็บน้ำใต้ดิน 2	86.80	12.40	99.20
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า	55	-	55
รวมความจุถึงเก็บน้ำ	265.45	30.06	295.51

อาคาร D

รายละเอียด	ความจุรวม (ลูกบาศก์เมตร)		
	สำรองน้ำใช้	สำรองน้ำดับเพลิง	รวม
ถังเก็บน้ำใต้ดิน 1	144	-	144
ถังเก็บน้ำใต้ดิน 2	152	-	152
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า	55	-	55
ถังเก็บน้ำดับเพลิง	-	105.60	105.60
รวมความจุถึงเก็บน้ำ	351	105.60	456.6