



ที่ วว 0804/15735

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม
ซอยพิบูลวัฒนา 7 ถนนพระรามที่ 6
กรุงเทพฯ 10400

๑๗ พฤศจิกายน 2541

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารโรงแรมอลี ซิชั่นส์ เฟลส
โครงการอลี ซิชั่นส์ เฟลส

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ที่ วว 0804/13572
ลงวันที่ 28 กันยายน 2541

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือบริษัท ออลี ซิชั่นส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2541
2. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอาคารโรงแรมอลี
ซิชั่นส์ เฟลส โครงการอลี ซิชั่นส์ เฟลส

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ได้แจ้งผลการพิจารณารายงาน
การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารโรงแรมอลี ซิชั่นส์ เฟลส โครงการอลี ซิชั่นส์
เฟลส ของบริษัท ออลี ซิชั่นส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประกอบด้วยโรงแรม 34 ชั้น สูง 122.15 เมตร
จำนวนห้องพัก 543 ห้อง ตั้งอยู่ที่ริมถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร จัดทำรายงานฯ
โดยบริษัท โปร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด ซึ่งคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผล
กระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ ในคราวประชุมครั้งที่
18/2541 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2541 มีมติให้ปรับปรุงและเพิ่มเติมรายละเอียดรายงานฯ บัดนี้บริษัท
อลี ซิชั่นส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้จัดส่งข้อมูลเพิ่มเติมให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ดำเนิน
การตามขั้นตอนการพิจารณารายงานฯ ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ที่ วว 0804/15735

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม
ซอยพิบูลวัฒนา 7 ถนนพระรามที่ 6
กรุงเทพฯ 10400

17 พฤศจิกายน 2541

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารโรงแรมอล ซีซั่นส์ เฟลส
โครงการอล ซีซั่นส์ เฟลส

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ที่ วว 0804/13572
ลงวันที่ 28 กันยายน 2541

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือบริษัท ออล ซีซั่นส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2541
2. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอาคารโรงแรมอล
ซีซั่นส์ เฟลส โครงการอล ซีซั่นส์ เฟลส

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ได้แจ้งผลการพิจารณารายงาน
การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารโรงแรมอล ซีซั่นส์ เฟลส โครงการอล ซีซั่นส์
เฟลส ของบริษัท ออล ซีซั่นส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประกอบด้วยโรงแรม 34 ชั้น สูง 122.15 เมตร
จำนวนห้องพัก 543 ห้อง ตั้งอยู่ที่ริมถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร จัดทำรายงานฯ
โดยบริษัท โปร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด ซึ่งคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผล
กระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ ในคราวประชุมครั้งที่
18/2541 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2541 มีมติให้ปรับปรุงและเพิ่มเติมรายละเอียดรายงานฯ บัณฑิตบริษัท
อล ซีซั่นส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้จัดส่งข้อมูลเพิ่มเติมให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ดำเนิน
การตามขั้นตอนการพิจารณารายงานฯ ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมดังกล่าว และนำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านโครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่ตากอากาศ เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2541 ซึ่งคณะกรรมการฯ มีมติเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารโรงแรมออล ซีซั่นส์ เฟลส์ โครงการออล ซีซั่นส์ เฟลส์ โดยกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้โครงการฯ ยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 อันนี้ สำนักงานฯ ขอความร่วมมือจากท่านในการกำกับและควบคุมดูแลให้โครงการฯ ปฏิบัติตามกฎหมายอันใดที่เกี่ยวข้องก่อนออกใบอนุญาตด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป ทั้งนี้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมได้สำเนาแจ้งบริษัท ออล ซีซั่นส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อทราบด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวจิรพรรณ พิพิธโกคา)
รองเลขาธิการ วิชาการแทน
เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

กองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โทร. 2714232-8 ต่อ 152

โทรสาร. 2713226

ผู้ตรวจ
ผู้แทน
ผู้พิมพ์
ผู้ร่าง



ALL SEASONS PLACE

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

รับที่ 837 วันที่ 14 ต.ค. 2541

เวลา 14.00 ผู้รับ

คณะกรรมการสิ่งแวดล้อม

รับที่ 145 ลงวันที่ 14 ต.ค. 2541

เวลา 15.00 น. ผู้รับ

บริษัท ออล ซีซั่นส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ชั้น 19 อาคาร เอ็ม. ไทย ทาวเวอร์, ออล ซีซั่นส์ เฟลด์

87 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพฯ 10330

12 ตุลาคม 2541

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอาคารโรงแรมออล ซีซั่นส์ เฟลด์

โครงการ ออล ซีซั่นส์ เฟลด์

เรียน เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ที่ วว 0804/13518 ลงวันที่ 24 กันยายน 2541

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานชี้แจงเพิ่มเติมการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอาคารโรงแรมออล ซีซั่นส์ เฟลด์

โครงการ ออล ซีซั่นส์ เฟลด์ จำนวน 15 ชุด

ตามที่สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ได้แจ้งผลการพิจารณารายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมอาคารโรงแรมออล ซีซั่นส์ เฟลด์ โครงการ ออล ซีซั่นส์ เฟลด์ ของคณะกรรมการผู้ชำนาญการในคราวประชุม ครั้งที่ 18/2541 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2541 ซึ่งมีมติให้บริษัท ออล ซีซั่นส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพิ่มเติมรายละเอียดในรายงานฯ ดังกล่าว ดังรายละเอียดแนบท้ายหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมที่ วว 0804/13518 ลงวันที่ 24 กันยายน 2541 ตามที่อ้างถึงนั้น

บัดนี้บริษัทฯ ซึ่งได้มอบหมายให้บริษัท โปร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานฯ ได้จัดทำรายงานชี้แจงเพิ่มเติมแล้วเสร็จ จึงใคร่ขอจัดส่งมาพร้อมกับหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุมัติเห็นชอบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ออล ซีซั่นส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

(นายนครินทร์ วีระเมธีกุล)

กรรมการ

EIA 08/10/2541

ALL SEASONS PROPERTY CO., LTD.

19TH FLOOR, M. THAI TOWER, ALL SEASONS PLACE, 87 WIRELESS ROAD, PHATUMWAN, BANGKOK 10330

TEL. 654-3888 FAX. (662) 654-3999

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอาคารโรงแรมออล ซีซั่นส์
เพลส โครงการออล ซีซั่นส์ เพลส

โครงการฯ จำต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารโรงแรมออล ซีซั่นส์ เพลส โครงการออล ซีซั่นส์ เพลส ของบริษัท ออล ซีซั่นส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประกอบด้วยโรงแรม 34 ชั้น สูง 122.15 เมตร จำนวนห้องพัก 543 ห้อง ตั้งอยู่ริมถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร จัดทำรายงานฯ โดยบริษัท โปรร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด และมีคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. โครงการฯ จำต้องยึดถือปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอไว้ในรายงานฯ และรายละเอียดในเอกสารแนบอย่างเคร่งครัด
2. โครงการฯ จำต้องติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งโครงการจะเลือกติดตั้งระบบ Activated Sludge จำนวน 5 ชุด ขนาดสามารถรองรับน้ำเสียรวมได้ 1,336 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน
3. โครงการฯ จำต้องระบายน้ำเสียทุกกิจกรรมของโครงการ รวมทั้งน้ำเสียที่เกิดจากการเก็บรวบรวมมูลฝอยและการล้างห้องพักรวมมูลฝอยเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการฯ
4. โครงการฯ จำต้องจัดเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญในการควบคุมการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียมาดูแลและตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการฯ อย่างสม่ำเสมอ
5. โครงการฯ จำต้องควบคุมดูแลการจัดตะกอนส่วนเกินจากระบบบำบัดฯ ตามระยะเวลาที่เสนอไว้ในรายงานฯ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อ
6. โครงการฯ จำต้องควบคุมดูแลและกำจัดกากไขมันเป็นประจำ โดยการกำจัดต้องไม่ส่งผลกระทบต่อ

7. โครงการฯ จะต้องนำบัณฑิตเข้าเสียให้มียุทธภาพได้ตามมาตรฐานการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาดตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม ก่อนระบายออกสู่ภายนอกพื้นที่โครงการฯ

8. โครงการฯ จะต้องดำเนินการฆ่าเชื้อโรคในน้ำทิ้งด้วยวิธีที่เหมาะสมและไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

9. โครงการฯ จะต้องติดตั้งระบบดักขยะและตะกอนบริเวณจุดที่ระบายน้ำออกสู่ภายนอกพื้นที่โครงการฯ รวมทั้งควบคุมดูแลกำจัดมูลฝอยและตะกอนดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

10. โครงการฯ จะต้องมีการทบทวนน้ำไว้ในโครงการฯ ก่อนระบายน้ำออกสู่ภายนอกโครงการฯ ในอัตราไม่มากกว่าก่อนมีการพัฒนาโครงการฯ ตามที่เสนอไว้ในรายงานฯ

11. โครงการฯ จะต้องจัดเตรียมภาชนะรองรับมูลฝอยและห้องพักมูลฝอยซึ่งมีขนาดและจำนวนให้เพียงพอ และควบคุมดูแลห้องพักมูลฝอยให้ถูกสุขลักษณะตามที่เสนอไว้ในรายงานฯ

12. โครงการฯ จะต้องจัดเตรียมที่จอดรถให้เพียงพอกับปริมาณรถที่ใช้บริการของโครงการฯ และหลีกเลี่ยงการจอดรถนอกโครงการอันก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบจราจรภายนอก

13. โครงการฯ จะต้องรักษาสภาพภูมิทัศน์ รวมทั้งจัดภูมิสถาปัตย์ให้สอดคล้องและกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ให้คำนึงถึงรูปแบบและสีของอาคาร

14. โครงการฯ จะต้องตรวจสอบการทำงานและประสิทธิภาพของระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า เป็นต้น อย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งให้มีการบันทึกผลการตรวจสอบทุกครึ่ง

15. โครงการฯ จักต้องฝึกซ้อมการป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิงให้แก่เจ้าหน้าที่เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

16. โครงการฯ จักต้องมีระบบไฟฟ้าสำรอง ตามที่เสนอไว้ในรายงานฯ

17. โครงการฯ จักต้องติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอไว้ในรายงานฯ ตลอดจนบันทึกผลการควบคุมและการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และส่งผลทุกครั้งที่มีการตรวจสอบมายังสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

18. หากโครงการฯ จักต้องทำการติดตามตรวจสอบความคิดเห็นของประชาชนบริเวณใกล้เคียงเกี่ยวกับผลกระทบจากการดำเนินการของโครงการฯ

19. หากโครงการฯ จะขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่แตกต่างจากที่เสนอไว้ในรายงานฯ โครงการฯ จักต้องเสนอรายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบด้านสิ่งแวดล้อมก่อนดำเนินการเปลี่ยนแปลงใดๆ

20. หากโครงการฯ ขอขยายหรือขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารให้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมายังสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมในชั้นขออนุญาตนั้นๆ เพื่อดำเนินการให้ความเห็นตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

21. หากได้รับการร้องเรียนจากราษฎรว่า ได้รับความเดือดร้อนรำคาญ จากกิจกรรมการดำเนินโครงการฯ หรือโครงการฯ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่สาธารณสมบัติ และสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมได้พิสูจน์ทราบว่าเป็นการไม่ปฏิบัติตามมาตรการที่เสนอไว้ เจ้าของโครงการฯ จะต้องแก้ไขเหตุแห่งความเดือดร้อนรำคาญ หรือความเสียหายนั้นให้เสร็จสิ้นโดยมิชักช้า

มาตรการลดและป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ในระยะก่อสร้าง

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
1. ทรัพยากรธรรมชาติ					
1.1 สภาพภูมิประเทศ	เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิประเทศเล็กน้อยจากอาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก มาเป็นพื้นที่ก่อสร้างที่จะต้องมีการขุดหน้าดินลึกประมาณ 20 เมตร และปรับถมพื้นที่บางส่วน แต่คาดว่าจะผลกระทบอยู่ในระดับต่ำ	ผู้รับเหมาต้องตรวจสอบในส่วนของการติดตั้งกำแพงกันดิน (Sheet Pile) ให้เรียบร้อย โดยใช้เทคนิคและวิธีการที่เหมาะสม สำหรับอาคารขนาดใหญ่ ทั่วไป	พื้นที่ก่อสร้างชั้นใต้ดินของโครงการและ Tower 3	ตลอดช่วงงานฐานราก	ผู้รับเหมา
1.2 สภาพภูมิอากาศ	การก่อสร้างโครงการไม่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศแต่อย่างใด	-	-	-	-
1.3 คุณภาพของอากาศ	การก่อสร้าง ก่อให้เกิดการฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองจากเศษวัสดุก่อสร้าง และการรบกวนผิวดิน ตลอดจนการขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง โดยมีปริมาณฝุ่นละอองที่เกิดเท่ากับ 0.048 มก./ลบ.ม. หรือ 2.73×10^{-4} มก./วินาที ซึ่งยังอยู่ในค่ามาตรฐาน ประกอบกับโครงการฯ ได้จัดให้มีใช้ตาข่ายกันตลอดส่วนของอาคาร และกันรั้วสูง 2.5 เมตรรอบพื้นที่ก่อสร้าง ผลกระทบจึงอยู่ในระดับต่ำ	- ฉีดน้ำพรมอย่างน้อยวันละ 2 ครั้ง เข้า-เย็น ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อลดการฟุ้งกระจายฝุ่นละออง - ล้อมรั้วชั่วคราวสูงไม่น้อยกว่า 2 เมตร โดยปิดกั้นตามแนวเขตที่ดินติดต่อกับที่สาธารณะ หรือที่ดินของอาคารอื่นๆ ที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว - มีวัสดุปิด (ผ้าใบหรือตาข่ายขนาดรูไม่เกิน 2 ซม.) กันตัวอาคาร ตลอดแนวด้านข้างและความสูงของอาคารที่กำลังก่อสร้าง - จัดให้มีปล่องชั่วคราวสำหรับทิ้งของและเศษวัสดุต่างๆ จากที่สูงและมีรั้วกันอย่างมิดชิด	พื้นที่ก่อสร้าง	ตลอดช่วงก่อสร้าง	ผู้รับเหมา

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
		- ควบคุมความเร็วของรถบรรทุกทุกคันก่อสร้างให้มีความเร็วไม่เกิน 30 กม./ชม. - รถบรรทุกวัสดุต้องใช้ผ้าใบปิดคลุมกะบะหลังรถเพื่อลดการร่วงหล่นหรือฟุ้งกระจายของวัสดุก่อสร้าง - ทำความสะอาดรถบรรทุกและล้อรถ ก่อนออกสู่ถนนหรือทางจราจรอื่นๆ	รถบรรทุก กว๊านสด ก่อสร้างทุกคันก่อนเดินทาง	ตลอดช่วงก่อสร้าง	ผู้รับเหมา
1.4 ระดับเสียง	เกิดระดับเสียงสูงถึง 72-82 dBA ในระยะ 30 เมตรจากงานก่อสร้างฐานราก ซึ่งเป็นที่ตั้งของ Tower 2 และ 4 แต่เนื่องจากเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จะช่วยลดระดับความเข้มเสียงลงได้ สำหรับชุมชนวัดมหาไถ่ และโรงเรียนร่วมฤดีดินนาชาจะได้รับระดับเสียงที่ 48-58 dBA ซึ่งถือว่าต่ำกว่าระดับเสียงปกติ จากสภาพการจราจรในบริเวณซอยร่วมฤดี	- กำหนดช่วงการก่อสร้าง โดยเฉพาะงานที่ก่อให้เกิดเสียงดังให้อยู่ในช่วงเวลากลางวันเท่านั้น (08:00 - 17:00 น.) - ล้อมรั้วบริเวณก่อสร้างเพื่อลดระดับเสียง - วางแผนการทำงานให้เครื่องจักรที่ก่อให้เกิดเสียงดัง ทำงานพร้อมกันและหันคอยตรวจสอบประสิทธิภาพของเครื่องจักร - ตรวจสอบระดับเสียงจากท่อไอเสียของพาหนะบรรทุกทุกคันให้อยู่ในมาตรฐานกรมการขนส่งทางบก	พื้นที่ก่อสร้าง	ตลอดช่วงเวลาก่อสร้าง	ผู้รับเหมา
1.5 สภาพทางธรณีวิทยา	ไม่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพทางธรณีวิทยาของพื้นที่โครงการ และบริเวณใกล้เคียงอย่างมีนัยสำคัญ	-	-	-	-
1.6 ทรัพยากรดิน	ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นผิวหน้าดินในบริเวณที่ต้องตัดออก เพื่อก่อสร้างขึ้นได้ดิน แต่ถ้าวานผลกระทบอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เพราะในบริเวณใกล้เคียงไม่มีการใช้ประโยชน์จากการเกษตรกรรมเหลืออยู่ อย่างไรก็ตามการพิจารณาผลกระทบของดินรอบๆ บริเวณ	จัดให้มีการควบคุมการก่อสร้างอย่างใกล้ชิด โดยทำการกำหนดป้องกันการพังทลายของดิน (Sheet Pile) ตามมาตรการที่เหมาะสม	ชั้นที่ก่อสร้างขึ้นได้ดิน	ช่วงเวลาก่อสร้างฐานราก	ผู้รับเหมา

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
1.7 แหล่งน้ำผิวดินและ คุณภาพน้ำ	บริเวณพื้นที่โครงการไม่มีแหล่งน้ำผิวดิน แต่อย่างใดน้ำทิ้งที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียในช่วงก่อสร้าง จะถูกระบายลงท่อสาธารณะของ กรุงเทพมหานคร ผลกระทบจึงอยู่ในระดับต่ำ	- ไม่ทิ้งเศษขยะ วัสดุก่อสร้างต่างๆ ลงในทางระบายน้ำของโครงการ เพื่อป้องกันการอุดตันในท่อสาธารณะ - จัดให้มีการเก็บเศษวัสดุก่อสร้าง ทำความสะอาดพื้นที่ก่อสร้างในเวลาหลังจากเลิกงานทุกวัน - จัดสร้างบ่อบำบัดน้ำชั่วคราว เพื่อคัดแยกตะกอนดินให้จมตัวก่อนสูบน้ำออกสู่ทางระบายน้ำ	บริเวณวางระบายน้ำชั่วคราวในเขตก่อสร้าง	ตลอดช่วงเวลาก่อสร้าง	ผู้รับเหมา
1.8 แหล่งน้ำใต้ดินและ คุณภาพน้ำ	การก่อสร้างโครงการ ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อปริมาณและคุณภาพน้ำใต้ดินแต่อย่างใด		-	-	-
2. ทรัพยากรธรรมชาติ					
2.1 ทรัพยากรป่าไม้ และสัตว์ป่า	บริเวณพื้นที่โครงการ และโดยรอบตั้งอยู่ในเขตธุรกิจ พาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานคร ไม่มีสภาพป่าไม้/สัตว์ป่าหรือสัตว์น้ำที่มีคุณค่าทางนิเวศวิทยาและเศรษฐกิจ การก่อสร้างโครงการ จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อทรัพยากรเหล่านี้		-	-	-
2.2 ทรัพยากรชีวภาพ ในแหล่งน้ำ			-	-	-
3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์					
3.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน	การก่อสร้างโครงการ ไม่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ที่ดินไปจากเดิมมากนัก เนื่องจากพื้นที่โดยรอบมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ อาคารสูงอยู่ก่อนแล้ว		-	-	-

ทรัพยากรสิ่งแวดลอม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
3.2 การคมนาคมขนส่ง	การขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างทั้งในส่วนโครงการ และ Tower 3 จะใช้เส้นทางถนนพระรามที่ 4 เข้าถนนวิฑูและใช้ทางเข้าชั่วคราวด้านซอยร่วมฤดี จากการพิจารณาค่า V/C ratio ของถนนทั้ง 3 เส้น เมื่อรวมปริมาณพาหนะจากโครงการ มีค่าเท่ากับ 52%, 30% และ 102% สำหรับถนนวิฑูซอยร่วมฤดี และถนนพระรามที่ 4 ตามลำดับ ซึ่งถือว่าถนนวิฑูและซอยร่วมฤดียังสามารถรองรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นจากโครงการได้ สำหรับถนนพระรามที่ 4 นั้น ค่า V/C ratio ในปัจจุบันเกินกว่าความจุของถนนที่จะสามารถรองรับได้อยู่แล้ว ทำให้มีรถติดที่แยกนี้มาก ซึ่งการขนส่งของโครงการ ต้องหลีกเลี่ยงการใช้ถนนในช่วงเร่งด่วน	- หลีกเลี่ยงการขนส่งวัสดุก่อสร้างในช่วงชั่วโมงเร่งด่วนทั้ง เช้า-เย็น ควรทำการขนส่งในช่วงสภาพการจราจรเบาบาง หลัง 22.00 น. ถึง 03.00 น. - ควบคุมน้ำหนักบรรทุกทุกตามพิกัดของหน่วยงานรัฐบาล เพื่อป้องกันการทรุดโทรมของเส้นทางจราจร - ระมัดระวังไม่ให้เกิดการตกหล่นของวัสดุก่อสร้าง เช่น ใช้ผ้าใบปิดให้มิดชิด เพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุจากจราจร	ตลอดเส้นทางขนส่งวัสดุก่อสร้าง	ตลอดช่วงการก่อสร้าง	ผู้รับเหมา
3.3 การใช้น้ำ	น้ำใช้ในช่วงการก่อสร้างของทั้ง 3 อาคารมีปริมาณเท่ากับ 43 ลบ.ม./วัน ซึ่งได้จากการบริการของ กปน. ผ่านมายังถึงเก็บน้ำใช้ของ Tower 2 ซึ่งมีปริมาตร 300 ลบ.ม. เพียงพอต่อความต้องการใช้น้ำในช่วงก่อสร้าง	ดำเนินการสำรองน้ำใช้ไปถึงเก็บน้ำของ Tower 2 ให้เต็มอยู่เสมอในขณะเดียวกัน ควรพิจารณาใช้น้ำจากแหล่งอื่น ในกรณีที่มีปริมาณน้ำใช้ไม่พอ เช่น จาก Tower 1 หรือ 4	ถังเก็บน้ำใช้ของ Tower 2	ตลอดช่วงการก่อสร้าง	เจ้าของโครงการ และผู้ควบคุมระบบสาธารณูปโภคของอาคาร
3.4 การใช้ไฟฟ้า	ได้จาก กฟน. ซึ่งปกติได้ให้บริการแก่อาคารอื่นๆ ในโครงการออสซีชั่นส์เพลส อยู่แล้ว ผลกระทบจึงอยู่ในระดับต่ำ				

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
3.5.การจัดการมูลฝอย	- มูลฝอยจากการก่อสร้างเกิดขึ้นประมาณ 1.5 ลบ.ม./วัน ซึ่งผู้รับเหมาได้จัดหาภาชนะรองรับมูลฝอยแบบดาดำรวบรวมและทิ้งรวมกับมูลฝอยจากอาคารอื่นๆ โดยระยะเวลาของเขตจะมารับไปกำจัด - สำหรับมูลฝอยที่เป็นเศษวัสดุเหลือใช้จากงานก่อสร้าง ประเภทที่นำกลับไปใช้ใหม่ได้เช่น เหล็ก เศษไม้ จะขายให้กับผู้รับซื้อ และประเภทที่เป็นเศษอิฐ หิน ทราาย จะนำไปถมที่ในบริเวณที่ดินที่เจ้าของยินยอม - ดังนั้น จึงคาดว่าจะการจัดการมูลฝอยในช่วงก่อสร้าง จะไม่ส่งผลกระทบต่อระบบการจัดการมูลฝอยรวมของชุมชนแต่อย่างใด	- มีการจัดการในการนำมูลฝอยที่สามารถใช้ประโยชน์ได้กลับมาใช้ใหม่ในงานก่อสร้างหรือนำไปขายต่อ - จัดหาภาชนะรองรับมูลฝอยอย่างถูกสุขลักษณะให้เพียงพอต่อปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น และตั้งไว้ให้ครอบคลุมบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ของคนงาน ทั้งนี้รวมถึง การจัดหาถังรองรับเศษวัสดุก่อสร้างด้วย - บริเวณที่ทิ้งเศษวัสดุก่อสร้างจากอาคารลงมาทางปล่อง ต้องจัดทำรั้วหรือที่กั้นล้อมรอบอย่างมิดชิด เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นและการปนเปื้อนของเศษมูลฝอยต่อพื้นที่ภายนอก - รถบรรทุกเศษวัสดุก่อสร้างที่จะนำไปกำจัดภายนอกโครงการ ต้องมีผ้าใบหรือเครื่องป้องกันการร่วงหล่นหรือฟุ้งกระจาย ลงบนถนน - จำกัดความเร็วของรถบรรทุกไม่เกิน 30 กม.ต่อชม. - การนำเศษวัสดุไปถมที่ดิน ต้องกระทำในพื้นที่ที่เจ้าของยินยอมเท่านั้น ทั้งนี้ต้องรายงานถึงบริเวณที่ดินที่ทิ้งให้ผู้เกี่ยวข้องทราบ	- พื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงาน - พื้นที่ก่อสร้าง - พื้นที่ทิ้งเศษวัสดุก่อสร้างจากอาคาร - พื้นที่ก่อสร้าง - ตลอดเส้นทางไปทิ้งขยะ พื้นที่ทิ้งเศษวัสดุก่อสร้าง	- ตลอดช่วงก่อสร้าง - ตลอดช่วงก่อสร้าง - ก่อนการก่อสร้างในส่วนตัวอาคาร - ก่อนการขนส่งทุกครั้ง - เมื่อทำการขนส่งเศษวัสดุก่อสร้าง - เมื่อทำการขนส่งเศษวัสดุก่อสร้าง	ผู้รับเหมา

ทรัพยากรสิ่งแวดลอม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
3.6 การบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล	น้ำเสียจากกิจกรรมการก่อสร้างทั้งหมดของโครงการ และ Tower 3 มีประมาณ 35 ลบ.ม. ต่อวัน ซึ่งผู้รับเหมาได้จัดเตรียมระบบบำบัดน้ำเสียแบบถังเกรอะ-ถังกรองไร้อากาศและถังเติมอากาศ จำนวน 8 , 6 และ 1 ถึง ตามลำดับ เพื่อทำการบำบัดน้ำเสียทิ้งจากลิ้น และจากการชำระล้าง ซึ่งจากการประเมินคุณภาพน้ำหลังจากการประเมินพบว่ามีความเข้มข้นปฏิกิริยาประมาณ 18 มก./ล. อยู่ในมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก. (ไม่เกิน 20 มก./ล) น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะถูกระบายลงท่อสาธารณะต่อไป ดังนั้นจึงคาดว่าผลกระทบจะอยู่ในระดับต่ำ	- หมั่นตรวจสอบ ดูแลการทำงานระบบบำบัดน้ำเสีย ให้มีประสิทธิภาพอย่างสม่ำเสมอ - หมั่นตรวจสอบปริมาณตะกอนในถังเกรอะเป็นประจำวันทุกเดือน ถ้ามีปริมาณเพิ่มมากควรสูบน้ำออก	บริเวณระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ และ Tower 3	ตลอดช่วงการก่อสร้าง	ผู้รับเหมา
3.7 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	- การระบายน้ำในช่วงก่อสร้าง ผู้รับเหมาได้จัดสร้างรางระบายน้ำชั่วคราว เพื่อรองรับน้ำฝนและน้ำทิ้งจากกระบวนการบำบัด โดยรางนี้จะไปเชื่อมกับท่อระบายน้ำส่วนกลางของอาคารอื่นๆ ที่เปิดดำเนินการแล้ว และไหลออกสู่ท่อสาธารณะด้านหน้าถนนวิบูลย์ - สำหรับการพิจารณาอัตราการไหลของเมื่อมีการก่อสร้างโครงการ จะเท่ากับ 0.957 ลบ.ม./วินาที ในขณะที่สภาพเดิมก่อนมีโครงการมีค่า 1.1 ลบ.ม./วินาที ปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นในการก่อสร้างจึงน้อยกว่าสภาพเดิม ทั้งนี้เนื่องจากบางส่วนถูกกักไว้ใน	- เผื่อระวังมิให้เศษวัสดุก่อสร้าง/มูลฝอยปนเปื้อนลงรางระบายน้ำ เพราะจะไหลออกสู่ท่อสาธารณะของ กรุงเทพมหานคร - ควรจัดที่กองเศษวัสดุก่อสร้างให้เป็นระเบียบ มีที่ป้องกันมิติด และควรทำจากกรงหรือท่อระบายน้ำของโครงการอลูมิเนียมสีเงิน - ควรจัดสร้างบ่อพักน้ำ เพื่อรองรับน้ำฝนที่สุบขึ้นมาจากส่วนใต้ดิน ให้เศษตะกอนเจมตัวลงก่อนปล่อยออกสู่ท่อสาธารณะ	บริเวณพื้นที่ก่อสร้างของทั้ง 3 อาคาร และท่าเรือระบายน้ำ ส่วนกลางของโครงการอลูมิเนียมสีเงิน	ตลอดช่วงการก่อสร้าง	ผู้รับเหมา

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
	ส่วนก่อสร้างขึ้นได้ดิน และสภาพเดิมพื้นที่ปกคลุมเป็นผิวดินกรวดมาก่อนแล้ว ในส่วนน้ำขังที่ขึ้นได้ดิน โครงการจะสูบน้ำออกมาก่อนที่จะขุดลอกพื้นที่ขังชั่วคราว อย่างไรก็ตามโครงการจะสูบน้ำออกมาก่อนที่จะขุดลอกพื้นที่ขังชั่วคราว อย่างไรก็ตามโครงการจะสูบน้ำออกมาก่อนที่จะขุดลอกพื้นที่ขังชั่วคราว				
3.8 การป้องกันอัคคีภัย และการบรรเทาสาธารณภัย	โครงการได้จัดให้มีมาตรการป้องกันอัคคีภัย 24 ชั่วโมงในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และได้จัดทำแผนฉุกเฉินในกรณีที่เกิดอัคคีภัยขึ้น ซึ่งแผนฉุกเฉินนี้จะครอบคลุมถึงการอพยพของพนักงานและประชาชนในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง	- ฝึกอบรมพนักงานก่อสร้างให้มีความระมัดระวังในการป้องกันอัคคีภัย - จัดเตรียมและตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย และอุปกรณ์ดับเพลิง และพร้อมใช้งานอยู่เสมอ เช่น ถังดับเพลิงมือถือ หน้าดับเพลิง ฯลฯ - จัดเตรียมพื้นที่เก็บเชื้อเพลิงที่ใช้ในงานก่อสร้างให้เป็นระเบียบและต้องล้อมรั้วให้ชัดเจน ถึงเก็บเชื้อเพลิงต้องอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานเสมอ - เมื่อเกิดเพลิงลุกไหม้จนเกินขีดความสามารถของอุปกรณ์ที่มี ต้องติดต่อขอการสนับสนุนการดับเพลิงจากอาคารอื่นๆ ในโครงการ	- พื้นที่ก่อสร้าง - พื้นที่ก่อสร้าง - บริเวณที่เก็บเชื้อเพลิง - พื้นที่ก่อสร้าง	- ก่อนการก่อสร้าง - ก่อนการก่อสร้าง - ก่อนการก่อสร้าง - เมื่อเกิดเพลิงไหม้	ผู้รับเหมาและเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของโครงการ
4. คุณภาพชีวิต					
4.1 สภาพทางเศรษฐกิจ-สังคม	การก่อสร้างโครงการ จะก่อให้เกิดผลกระทบด้านบวกต่อการจ้างงานเพิ่มขึ้น, การค้าขายในพื้นที่โดยรอบดีขึ้น สำหรับผลกระทบด้านลบ อาจเกิดปัญหาทางสังคม เช่น การลักขโมย การทะเลาะวิวาทของคนงานกับคนในท้องถิ่น	หมั่นเฝ้าระวัง สอดส่องดูแลความประพฤติของคนงานมิให้เกิดความเดือดร้อน และปัญหาต่างๆ แก่คนงานด้วยกัน และประชาชนใกล้เคียง	พื้นที่ก่อสร้างโครงการและพื้นที่บริเวณบ้านพักคนงาน	ตลอดช่วงการก่อสร้าง	ผู้รับเหมา

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
4.2 การสาธารณสุข	- การก่อสร้างจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสภาพการสาธารณสุขดังนี้ - ความเสี่ยงจากอุบัติเหตุ จากงานก่อสร้าง โดยเฉพาะโครงการฯ ซึ่งเป็นอาคารสูง - การแพร่กระจายของโรคติดต่อ เนื่องจากคนงานก่อสร้างมีจำนวนมาก - การฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองจากการก่อสร้าง อาจทำให้เกิดปัญหาต่อสุขภาพของผู้คนในบริเวณใกล้เคียง อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริเวณโครงการมีสถานบริการสาธารณสุขทั้งของรัฐและเอกชนมากมาย จึงคาดว่าผลกระทบจะอยู่ในระดับต่ำ	- จัดเตรียมอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคล เช่น หมวก-แว่นตา-หน้ากาก ปกคลุมร่างกาย เพื่อป้องกันและลดการสูดดมฝุ่นละอองและมลพิษ - ติดตั้งป้ายเตือนอันตราย สำหรับบุคคลภายนอกให้ทราบ พร้อมทั้งล้อมรั้วอย่างมิดชิด - ปฏิบัติตามมาตรการลดและป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมในหัวข้อคุณภาพอากาศอย่างเคร่งครัด - จัดเตรียมระบบสุขาภิบาล และอนามัยสิ่งแวดล้อมให้เพียงพอ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน - เช่น ระบบห้องน้ำ-ห้องส้วม, ระบบบำบัดน้ำเสีย, น้ำดื่ม-น้ำใช้ ฯลฯ - จัดเตรียมอุปกรณ์ปฐมพยาบาลเบื้องต้นไว้ในพื้นที่โครงการและประสานงานกับสถานบริการสาธารณสุขใกล้เคียง	พื้นที่ก่อสร้าง	ตลอดช่วงการก่อสร้าง	ผู้รับเหมา
4.3 สุนทรียภาพและการท่องเที่ยว	การก่อสร้างจะก่อให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เ็นดู เนื่องจากเศษวัสดุที่ทิ้งในพื้นที่โดยรอบ โดยเฉพาะในส่วนพื้นที่ว่างของอาคาร แต่ผู้รับเหมาได้ล้อมรั้วอย่างมิดชิด และการก่อสร้างกระทำเพียงชั่วคราว ดังนั้นผลกระทบจึงอยู่ในระดับต่ำ	- ล้อมรั้วบริเวณพื้นที่ก่อสร้างให้มิดชิด - จัดระเบียบเศษวัสดุ/อุปกรณ์ก่อสร้างให้เป็นที่เป็นทาง และหมั่นทำความสะอาดหลังเลิกงานในแต่ละวัน	พื้นที่ก่อสร้าง	ตลอดช่วงการก่อสร้าง	ผู้รับเหมา

มาตรการลดและป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ในระยะการดำเนินการ

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
1. ทรัพยากรธรรมชาติ					
1.1 ที่ตั้งและลักษณะภูมิประเทศ	การจัดวางผังที่ตั้งของอาคารต่างๆ ให้มีระดับลดหลั่นไล่เสียกัน ตลอดจนการออกแบบสวนหย่อม พันธุ์ไม้ต่างๆ ให้สอดคล้องกับพื้นที่โดยรอบ ทำให้ลักษณะการดำเนิน การของโครงการออลซีซั่นเพลส มีความกลมกลืน และไม่ขัดแย้งกับลักษณะภูมิประเทศโดยรอบที่มีอาคารสูงขนาดใหญ่ มาก	-	-	-	-
1.2 สภาพภูมิอากาศ	การดำเนินโครงการไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศแต่อย่างใด	-	-	-	-
1.3 คุณภาพอากาศ และระดับเสียง	กิจกรรมของโครงการ ไม่มีลักษณะที่ก่อให้เกิดมลพิษทางอากาศหรือระดับเสียง ที่จะส่งผลให้ เกิดปัญหาสุขภาพอนามัยแก่ประชาชนโดยรอบแต่อย่างใด มลพิษทางอากาศและระดับเสียงที่เกิดขึ้น จะมาจากสภาพการจราจรในพื้นที่ภายนอกโครงการ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อระบบการจราจรภายในโครงการได้ แต่คาดว่าจะไม่รุนแรงนัก ดังนั้นผลกระทบจึงอยู่ในระดับต่ำ	- จัดระบบการเดินรถ และเส้นทางเข้า-ออก โครงการ ให้เหมาะสมกับสภาพการจราจรภายนอก เพื่อลดปัญหามลพิษจากกรณีติด - ปฏิบัติตามกฎหมายที่ห้ามติดเครื่องขณะจอดรถ ในส่วนของที่จอดรถอย่างเคร่งครัด	โครงการออลซีซั่นเพลส และพื้นที่จอดรถทั้งหมด	- ตลอดช่วงการดำเนินการ - ตลอดช่วงการดำเนินการ	- เจ้าหน้าที่ส่วนกลาง - เจ้าหน้าที่จอดรถ

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
1.4 สภาพทางธรณีวิทยา และทรัพยากรดิน	ไม่มีผลกระทบต่อสภาพทางธรณีวิทยา และทรัพยากรดิน เนื่องจากกระทำการดำเนินการของ อาคารต่างๆ จะทำให้มีการพัฒนาใช้ประโยชน์พื้นที่ให้เกิดคุณค่าสูงสุด	-	-	-	-
1.5 แหล่งน้ำผิวดินและ คุณภาพน้ำ	การดำเนินการของโครงการ ไม่มีการระบายน้ำทิ้งจากกระบวนการบำบัดน้ำเสียสู่แหล่งน้ำผิวดินโดยตรง เนื่องจากบริเวณพื้นที่โครงการออลซีซั่นส์เพลสไม่มีแหล่งน้ำผิวดินไหลผ่าน การระบายน้ำทิ้ง จะอาศัยท่อสาธารณะของ กทม. ด้านถนนวิสุทธิและซอยร่วมฤดี ซึ่งจะลงสู่คลองแสนแสบทางทิศเหนือ ห่างจากโครงการ 1 กม. สำหรับคุณภาพน้ำในคลองแสนแสบ พบว่ามีปริมาณออกซิเจนละลาย อยู่ระหว่าง 0.9-3.3 มก./ล. ในขณะที่บีโอดีสูงถึง 10-16 มก./ล. คุณภาพน้ำจัดอยู่ในประเภทที่ 5 ซึ่งมีคุณภาพต่ำที่สุด เหมาะสมสำหรับการคมนาคมเพียงอย่างเดียว การบำบัดน้ำเสีย ก่อนปล่อยออกนอกโครงการ จึงเป็นการช่วยลดความสกปรกของแหล่งน้ำผิวดินได้โดยตรง ทั้งยังช่วยลดภาระการบำบัดน้ำเสียรวมจากโครงการบำบัดน้ำเสียรวมของกทม.ด้วย ดังนั้น ผลกระทบจึงอยู่ในระดับต่ำ	- มีมาตรการในการนำน้ำทิ้งที่ผ่านจากระบบบำบัดของทุกอาคารไปใช้ประโยชน์ให้มากที่สุด เช่น รดน้ำต้นไม้ในสวนหย่อม หรือบริเวณรอบรั้วโครงการ - ควบคุมดูแลประสิทธิภาพของระบบบำบัดทุกอาคารให้ทำงานได้ตามมาตรฐานอยู่เสมอ - บ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการออลซีซั่นส์เพลส ต้องติดตั้งตะแกรงดักขยะทุกจุดระบายน้ำ	- โครงการออลซีซั่นส์เพลสและบริเวณรอบๆ บำบัดน้ำเสีย - บ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการ	- ตลอดช่วงการดำเนินการ - ก่อนเปิดดำเนินการ	- เจ้าหน้าที่ประจำอาคารแต่ละหลัง - ผู้รับเหมา

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
1.6 แหล่งน้ำใต้ดินและคุณภาพน้ำ	กิจกรรมการดำเนินการของการฯ ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อปริมาณและคุณภาพของแหล่งน้ำใต้ดินแต่อย่างใด	-	-	-	-
2. ทรัพยากรธรรมชาติ					
2.1 ทรัพยากรป่าไม้/สัตว์ป่า	การจัดสร้างสวนหย่อมของโครงการ จะช่วยเพิ่มพื้นที่อยู่อาศัยของสัตว์บางประเภท เช่น นก ดังนั้นผลกระทบจึงเป็นด้านบวก	-	-	-	-
2.2 นิเวศวิทยาทางน้ำ					
3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์					
3.1 การใช้ที่ดิน	การดำเนินการ จะสอดคล้องกับลักษณะการใช้ที่ดินในบริเวณเขตปทุมวัน ซึ่งตามผังเมืองท. กำหนดให้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งลักษณะการใช้ที่ดินโดยรวมมีทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม คอนโดมิเนียม และสถานที่ราชการต่างๆ ดังนั้น ลักษณะกิจกรรมของแต่ละอาคาร จึงสอดคล้องกับภาพรวมของการใช้ที่ดินในเขตเมือง	-	-	-	-
3.2 การคมนาคมขนส่ง	การคมนาคมภายในพื้นที่โครงการ ระบบถนนของโครงการได้จัดให้มีความกว้าง 7.0 และ 6.0 เมตรสำหรับถนนภายนอกและภายในอาคารตามลำดับ ทิศทางการจราจรมีทั้งทางเดียว (One Way) สำหรับถนนนอกอาคาร และสองทาง (Two Way) สำหรับถนนภายในอาคาร นอกจากนี้ได้จัดให้มีพื้นที่	ถึงแม้ว่าผลการวิเคราะห์ได้แสดงว่าโครงการจะก่อให้เกิดผลกระทบจากการจราจรที่คาดว่าจะเกิดจากการจราจรได้ในระดับที่น่าพอใจ แต่อย่างไรก็ตามในส่วนของผู้ประกอบการสามารถนำเสนอแนวทางการลดผลกระทบ ซึ่งจะส่งผลประโยชน์ต่อส่วนรวม แนวทางต่างๆ ที่สามารถนำมาใช้ในการลดผลกระทบดังต่อไปนี้ เช่น	พื้นที่โครงการอยู่ชั้นสี่พลัสทั้งหมด โดยเฉพาะส่วนหนึ่งของพื้นที่ จอตรถและระบบ ถนน ในโครงการ	ตลอดช่วงการดำเนินการ	เจ้าของโครงการและเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านจราจรของการจราจรโครงการ

ทรัพยากรสิ่งแวดลอม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
	จอร์แดน 2,517 คน กระจายอยู่ทั่วไปในชั้นต่างๆ และมากกว่าพื้นที่จอร์แดนตามกฎหมายกำหนดต้องมี 2,486 คน จึงเพียงพอสำหรับรองรับปริมาณยานพาหนะในช่วงดำเนินการ การคมนาคมภายนอกโครงการ การเพิ่มขึ้นของปริมาณยานพาหนะจากโครงการออลซีซั่นเพลส ในช่วงโม่งเร่งด่วนเข้าพบว่าปริมาณพาหนะ เท่ากับ 1,699 PCU/ชม. และเมื่อนำมาพิจารณาปริมาณการจราจรในโครงข่ายถนนรอบนอกพบว่า ปริมาณการจราจรจากโครงการจะทำให้ความจุถนนสายต่างๆ เปลี่ยนไปจากสภาพก่อนไม่มีโครงการ เช่น ถนนวิทย์ (SB) จาก 59% เป็น 79%, ถนนวิทย์ (NB) จาก 29% เป็น 44%, ซอยร่วมฤดี (NB) จาก 50% เป็น 98% และซอยร่วมฤดี (SB) จาก 77% เป็น 95% ซึ่งแสดงว่าถนนวิทย์สามารถรองรับปริมาณการจราจรจากโครงการได้ ซอยร่วมฤดีจะมีปัญหาในช่วงเช้าที่เป็นเวลาเข้าเรียนของโรงเรียนนานาชาติ ต้องมีมาตรการในการหลีกเลี่ยงช่วงเวลาสำหรับถนนพระราม 4 บริเวณแยกวิทย์-พระราม 4 พบว่ามีสภาพการจราจรติดขัดทั้งก่อนและเมื่อมี	ระบบขนส่งมวลชน เนื่องจากโครงการฯ จะก่อให้เกิดปริมาณจราจรของรถยนต์ส่วนบุคคลค่อนข้างสูง การแก้ไขปัญหานี้สามารถทำได้โดยสนับสนุนให้พนักงานประจำหันมาใช้ระบบขนส่งมวลชน ซึ่งที่ตั้งของโครงการฯ มีความได้เปรียบอย่างสูงสำหรับการเดินทางโดยระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนทั้งสองสายซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง สายแรกซึ่งอยู่ห่างจากโครงการฯ เพียงประมาณครึ่งกิโลเมตร คือรถไฟฟ้ากรุงเทพมหานครสายสีเขียว ซึ่งมีแนวเส้นทางอยู่บริเวณถนนเพลินจิต คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในปี 2542 สายที่สองคือ รถไฟฟ้าใต้ดิน ขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร มีแนวเส้นทางอยู่ในถนนพระรามที่ 4 คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในปี 2545-2546 ผู้ประกอบการหรือองค์กรขนาดใหญ่ในโครงการฯ สามารถออกมาตรการสนับสนุนต่างๆ เช่น การจัดรถโดยสารขนาดเล็กเก็บ-ส่งระหว่างตัวสถานีรถไฟฟ้ากับโครงการฯ หรือออกมาตรการการจัดเก็บค่าจอดรถที่ค่อนข้างสูงสำหรับพนักงานประจำเพื่อที่จะได้ลดปริมาณการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล			

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
	โครงการ การเพิ่มขึ้นของยานพาหนะจากโครงการ จึงไม่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพการจราจรไปจากเดิม	● การจัดการเวลาทำงาน เนื่องจากพื้นที่ใช้สอยของโครงการฯ ส่วนใหญ่เป็นสำนักงาน เพราะฉะนั้นเวลาเข้า-ออกจะใกล้เคียงกัน ส่งผลให้มีความต้องการที่จะใช้ทางเข้า-ออก ในอัตราที่สูงในช่วงระยะเวลาสั้นๆ (Peak Periods) มาตรการที่จะลดผลกระทบได้ดีสำหรับปัญหานี้ คือ การจัดการทำงานขององค์กรใหญ่ๆ ในโครงการฯ ให้ความเหลื่อมล้ำกันไป เพื่อที่จะลดอัตราความต้องการที่สูงให้กระจายออกไปในช่วงระยะเวลาที่ยาวขึ้น ● การจัดการระบบจราจรภายใน เนื่องจากมีความต้องการใช้ทางเข้า-ออก และถนนภายในโครงการฯ ในลักษณะที่ไปในทิศทางเดียวกัน คือ สำหรับช่วงเช้าจะเป็นรถเข้า และสำหรับช่วงเย็นจะมีความต้องการเพื่อที่จะออกจากโครงการฯ เป็นสัดส่วนที่สูง ดังนั้นเพื่อที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการกระจายปริมาณจราจรและเพิ่มความคล่องตัวของจราจรในช่วงโมงเร่งด่วนดังกล่าว สามารถนำมาตรการการจัดการจราจรในลักษณะที่ให้ทางเข้า 3 จุด และทางออก 1 จุดในช่วงเช้า และในทางกลับกันคือ ทางเข้า 1 จุด ทางออก 3 จุดในช่วงเย็น			

ทรัพยากรสิ่งแวดลอม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
		อย่างไรก็ดีการดำเนินการเช่นนี้เป็น ต้องทำการศึกษาในรายละเอียดเพิ่มเติมก่อนที่ จะนำมาปฏิบัติได้ ● การควบคุมการเข้า-ออกและออกบัตรจอดรถ ในส่วนของพนักงานประจำ จะจัดทำเป็น ป้ายหรือตราที่ติดไว้ที่กระถกรถยนต์ที่มองเห็นได้ ง่าย เพื่อจะได้ลดเวลาที่เสียไปในการออกบัตร ตำแหน่งของจุดควบคุมการออกบัตรควรจะอยู่ใกล้ เข้าไปในโครงการหรือในชั้นจอดรถ เพื่อป้องกัน การเกิดแถวคอยของรถบนถนนรอบๆ โครงการฯ ● มาตรการอื่นๆ ของหน่วยงานรัฐ หน่วยงานรัฐต่างๆได้มีการดำเนินมาตรการ แก้ไขปัญหารถจราจร เช่น โครงการจัดสัญญาณไฟ จราจรเป็นพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร (Area Traffic Control) ซึ่งจะใช้ระบบคอมพิวเตอร์ควบคุม สัญญาณไฟจราจรตามปริมาณการจราจรที่ แท้จริง แยกสัญญาณไฟทุกทางแยกบริเวณ รอบๆโครงการ ก็เป็นส่วนหนึ่งของโครงการนี้ ด้วย มาตรการจอดรถและจร (Park and Ride) ซึ่ง สำนักงานคณะกรรมการจัดระบบจราจรทางบก (สจร.) กำลังดำเนินการ เพื่อเชื่อมการเดินทาง			

ทรัพยากรสิ่งแวดลอม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดลอม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
		โดยรถยนต์ส่วนบุคคลและรถโดยสารประจำทาง เข้ากับระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เพื่อให้เป็น โครงข่ายคมนาคมที่สมบูรณ์ก็จะส่งผลให้ผู้ใช้ รถยนต์ส่วนบุคคลเปลี่ยนมาใช้บริการเดินทางโดย ระบบขนส่งมวลชนเพิ่มขึ้น			
3.3 การใช้น้ำ	การดำเนินการของโครงการ จะมีการใช้ น้ำ 672 ลบ.ม./วัน เมื่อรวมกับอาคารอื่นจะ รวมเป็น 1662 ลบ.ม./วัน น้ำใช้สำหรับการ บริการจาก กปน. สามารถให้บริการได้อย่าง พอเพียง ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้น้ำของชุมชนโดย รอบแต่อย่างใด	มีมาตรการในการนำน้ำฝนที่กักเก็บไว้ จากพื้นที่ ห้วยน้ำมาใช้ประโยชน์	พื้นที่โครงการ	ตลอดช่วงการ ดำเนินการ	เจ้าหน้าที่ โครงการ
3.4 การใช้ไฟฟ้า	การดำเนินการของโครงการ ได้รับการ บริการไฟฟ้าจาก กฟน. ซึ่งปัจจุบันให้ บริการแก่อาคารอื่นๆ อยู่แล้ว ทั้งนี้โครงการ ได้เตรียมระบบไฟฟ้าสำรองขนาด 1200 kVA ประจำในกรณี กฟน. ไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าได้ จึงไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ไฟฟ้าของชุมชน และผู้ใช้บริการของโครงการแต่อย่างใด	-	-	-	-
3.5 การจัดการมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะดำเนิน การของโครงการประมาณวันละ 13.8 ลบ.ม. แยกเป็นมูลฝอยแห้งและมูลฝอยสดประมาณ 11.0 และ 2.8 ลบ.ม./วัน ตามลำดับ มูลฝอย จำนวนนี้จะถูกรวบรวมมาเก็บที่ห้องพักมูล ฝอยรวมที่ชั้น B1 มีขนาด 168 ลบ.ม. แยก เป็นห้องพักมูลฝอยแห้ง 114 ลบ.ม. และห้อง เย็นพักมูลฝอยสด 54 ลบ.ม.	- มีมาตรการในการลดปริมาณมูลฝอยโดยการ แยกประเภทมูลฝอยแห้งและมูลฝอยสด ก่อน นำไปกำจัด - จัดเตรียมภาชนะรองรับมูลฝอยแยกประเภท มี ฝาปิดมิดชิด ให้เพียงพอกับปริมาณมูลฝอยและ จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสมและครอบคลุมทั่ว ทุกพื้นที่ที่กิจกรรม ทั้งในส่วนห้องพักและพื้นที่ พาณิชยกรรม	- พื้นที่โครงการ - พื้นที่โครงการ	- ก่อนเปิดดำเนินการ - ตลอดการดำเนินการ	- เจ้าหน้าที่โครงการ - เจ้าหน้าที่โครงการ

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
	มูลฝอยเหล่านี้จะถูกรวบรวมไปกำจัด โดยสำนักงานเขตปทุมวันทุกวัน จึงคาดว่า การจัดการมูลฝอยของโครงการ จะไม่ส่ง ผลกระทบต่อระบบการจัดการมูลฝอยรวม ของชุมชนแต่อย่างใด	- ส่งเสริมและประชาสัมพันธ์ให้เกิดจิตสำนึกและ แรงจูงใจต่อลูกค้าของโครงการ ในการแยก ประเภทมูลฝอยให้ตรงตามภาษาบนรองรับมูล ฝอย - ควบคุม ดูแลการเก็บขนมูลฝอยในส่วนต่างๆ ของโครงการไปยังห้องพักมูลฝอยอย่างใกล้ชิด เพื่อไม่ให้เกิดการปนเปื้อนต่อพื้นที่สาธารณะ หรือควรเลี่ยงไปใช้เส้นทางอื่นแยกจากพื้นที่ สาธารณะ - มูลฝอยที่นำมาเก็บไปห้องพักมูลฝอยต้องคัด แยกและใส่ภาชนะที่ถูกหลักสุขาภิบาล ก่อนเข้า เก็บที่ห้องพักมูลฝอยรวม - ห้องพักมูลฝอยเปียก ต้องดูแลควบคุมอุณหภูมิ ให้ได้ 10 องศาเซลเซียส อยู่เสมอ - หมั่นทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยทุกวันหลัง จากเจ้าหน้าที่ของเขตมาเก็บขน และควรทำ ความสะอาดด้วยยาฆ่าเชื้อโรคหรือแมลงอย่าง น้อย 2 สัปดาห์/ครั้ง - จัดให้มีเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลการรวบรวมเก็บ ขนมูลฝอยของเจ้าหน้าที่เขตอย่างใกล้ชิดเพื่อ ป้องกันความไม่เป็นระเบียบและความสกปรก - ตรวจสอบปริมาณมูลฝอยที่เปลี่ยนแปลงตลอด จนความจุของห้องพัก ถึงความสามารถในการ รองรับปริมาณมูลฝอย ถ้ามูลฝอยมีแนวโน้ม มากขึ้น ต้องหามาตรการลดปริมาณมูลฝอย เช่น การนำไปใช้ประโยชน์ให้มากขึ้น หรือจัด หาห้องพักมูลฝอยเพิ่มเติมที่อาคารอื่นๆ	- พื้นที่โครงการ - พื้นที่โครงการ - ห้องพักมูลฝอย - ห้องพักมูลฝอยเปียก - ห้องพักมูลฝอย - ห้องพักมูลฝอย - ห้องพักมูลฝอย	- ตลอดการดำเนินงาน - ตลอดการดำเนินงาน - ตลอดการดำเนินงาน - ตลอดการดำเนินงาน - ตลอดการดำเนินงาน - ตลอดการดำเนินงาน - ตลอดการดำเนินงาน	- เจ้าหน้าที่ฝ่าย ป ร ะ ชา สัมพันธ์ ฯลฯ - เจ้าหน้าที่โครงการ - เจ้าหน้าที่โครงการ - เจ้าหน้าที่โครงการ - เจ้าหน้าที่โครงการ - เจ้าหน้าที่โครงการ - เจ้าหน้าที่โครงการ

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
3.6 การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	ในช่วงดำเนินการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น จากโครงการ 540 ลบ.ม./วัน ความเข้มข้นบีโอดี 250 มก./ล. จะผ่านเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง ชนิดเติมอากาศ ยาวนาน โดยน้ำเสียจากกักตุนอาคาร/ครัว จะผ่านบำบัดไขมันก่อน จากนั้นจึงรวมกับน้ำเสียจากกิจกรรมอื่นๆ ของโรงแรมเข้าสู่ระบบ ซึ่งจะบำบัดจนน้ำทิ้งสุดท้ายมีค่าบีโอดีไม่เกิน 20 มก./ ล. จากนั้นจึงระบายลงท่อระบายน้ำ ส่วนกลางและลงสู่ท่อสาธารณะของกทม. บริเวณซอยรวมญาติให้ที่สุด ระบบบำบัดน้ำเสียนี้ได้ถูกออกแบบโดยวิศวกร ให้มีประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสียให้ได้มาตรฐานของอาคารประเภท ก. คือ ค่าบีโอดีไม่เกิน 20 มก./ล. ทั้งนี้ระบบบำบัดฯ ของโครงการและอาคารอื่นๆ จะแยกจากกัน แต่เป็นระบบประเภทเดียวกัน ดังนั้นที่ขนาดของหน่วยบำบัดซึ่งขึ้นกับปริมาณน้ำเสียในอาคาร และจากผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งจากระบบบำบัดฯ ของ Tower 1 ที่ได้เปิดดำเนินการและเดินระบบแล้ว พบว่ามีค่า BOD เท่ากับ 19 มก./ล. pH 7.4 ประสิทธิภาพในการบำบัดของระบบฯ เท่ากับ 89%	- หมั่นตรวจสอบ ดูแลการทำงานระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อให้มีประสิทธิภาพดียิ่งอยู่เสมอ - หมั่นตรวจสอบและดักไขมันจากบ่อดักไขมันภายในอาคารอย่างน้อย 1 ครั้ง/สัปดาห์ - ตรวจสอบปริมาณตะกอนจากบ่อเก็บตะกอน ถ้ามีมากควรติดตั้งเครื่องดูดสิ่งปฏิกูลของเขตมาสูบออก - มีมาตรการในการนำน้ำทิ้งจากระบบบำบัด ไปใช้ประโยชน์ เช่น สูบจากบ่อพักน้ำสุดท้ายไปรดน้ำต้นไม้รั้วโครงการ - ในส่วนของอาคารอื่นๆ ต้องปฏิบัติตามมาตรการเดียวกันข้างต้นนี้เช่นกัน	- พื้นที่โครงการอลซีซั่นเพลสบริเวณสวนหย่อมหรือต้นไม้รอบโครงการ - อาคารต่างๆ ในพื้นที่ โครงการอลซีซั่นเพลส	ตลอดระยะการดำเนินการ	เจ้าหน้าที่ประจำแต่ละอาคาร

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
3.7 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	การดำเนินโครงการ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอัตราการไหลของน้ำฝนเพิ่มขึ้น กว่าสภาพเดิม (จาก 0.914 เป็น 0.957 ลบ.ม./วินาที) เนื่องจากสภาพพื้นที่ถูกปรับเปลี่ยนเป็นคอนกรีตทั้งหมดและมีอัตราการระบายน้ำทั้งจากระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคารเพิ่มขึ้น อัตราการระบายน้ำส่วนเกินเท่ากับ 0.043 ลบ.ม./วินาที จะถูกหน่วงไว้ในบริเวณสนามเทนนิส โดยจะติดตั้งวาล์วควบคุมการระบายน้ำซึ่งสามารถลดอัตราการระบายน้ำเหลือ 0.9045 ลบ.ม./วินาที ต่ำกว่าอัตราการระบายน้ำก่อนมีโครงการ สำหรับความสามารถของท่อระบายน้ำของโครงการนั้นมีขนาดตั้งแต่ 225 มม.ไปจนถึง 825 มม.เพียงพอต่อปริมาณน้ำฝนและน้ำเสียที่เกิดขึ้น โดยน้ำที่ระบายออกจากพื้นที่โครงการออกสู่ชั้นสโปลล์มี 3 จุด บริเวณถนนวิทย์ 2 จุดและซอยร่วมฤดี 1 จุด จากการประเมินความสามารถของท่อสาธารณะในแนวถนนทั้ง 2 ที่มีขนาด 1.2 และ 1.0 เมตรตามลำดับ พบว่าท่อทั้ง 2 แนวสามารถรองรับน้ำทั้งจากโครงการออกสู่ชั้นสโปลล์ได้ ดังนั้นการดำเนินโครงการจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อการระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วมของเมืองในระดับต่ำ	• หมั่นตรวจสอบท่อระบายน้ำส่วนกลางของโครงการ ออกซิเจนสโปลล์ ไม่ให้มีสิ่งอุดตันหรือกีดขวางทางไหลของน้ำ • ติดตั้งตะแกรงดักขยะที่บ่อพักน้ำสุดท้ายของจุดระบายน้ำทั้ง 3 จุด เพื่อป้องกันเศษขยะและสิ่งสกปรกอุดตันในท่อสาธารณะ • หมั่นตรวจสอบการสะสมตัวของเศษดิน ตะกอน ต่างๆ ในเส้นท่อระบายน้ำ ถ้ามีมากควรลอกออก • จัดเตรียมพื้นที่ที่หน้าของโครงการให้มีความพร้อมใช้งานเมื่อเกิดฝนตก และควรติดตั้งป้ายหรือประกาศให้ผู้ใช้บริการทราบ • หมั่นตรวจสอบสภาพของวาล์วควบคุมการระบายน้ำให้มีสภาพดีพร้อมใช้งานอยู่เสมอ • การเปิดวาล์วระบายน้ำออกจากพื้นที่หน้าจะต้องกระทำหลังจากฝนหยุดตกอย่างน้อย 1 ชุด	• ท่อระบายน้ำส่วนกลาง • บ่อพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายออกสู่ท่อสาธารณะ • ท่อระบายน้ำส่วนกลาง • สนามเทนนิสและส่วนเทอเรส • ห้องควบคุมที่ชั้น 6 ของอาคารเอนกประสงค์ • ห้องควบคุมที่ชั้น 6 ของอาคารเอนกประสงค์	• ตลอดช่วงการดำเนินการ	• เจ้าหน้าที่ส่วนกลาง

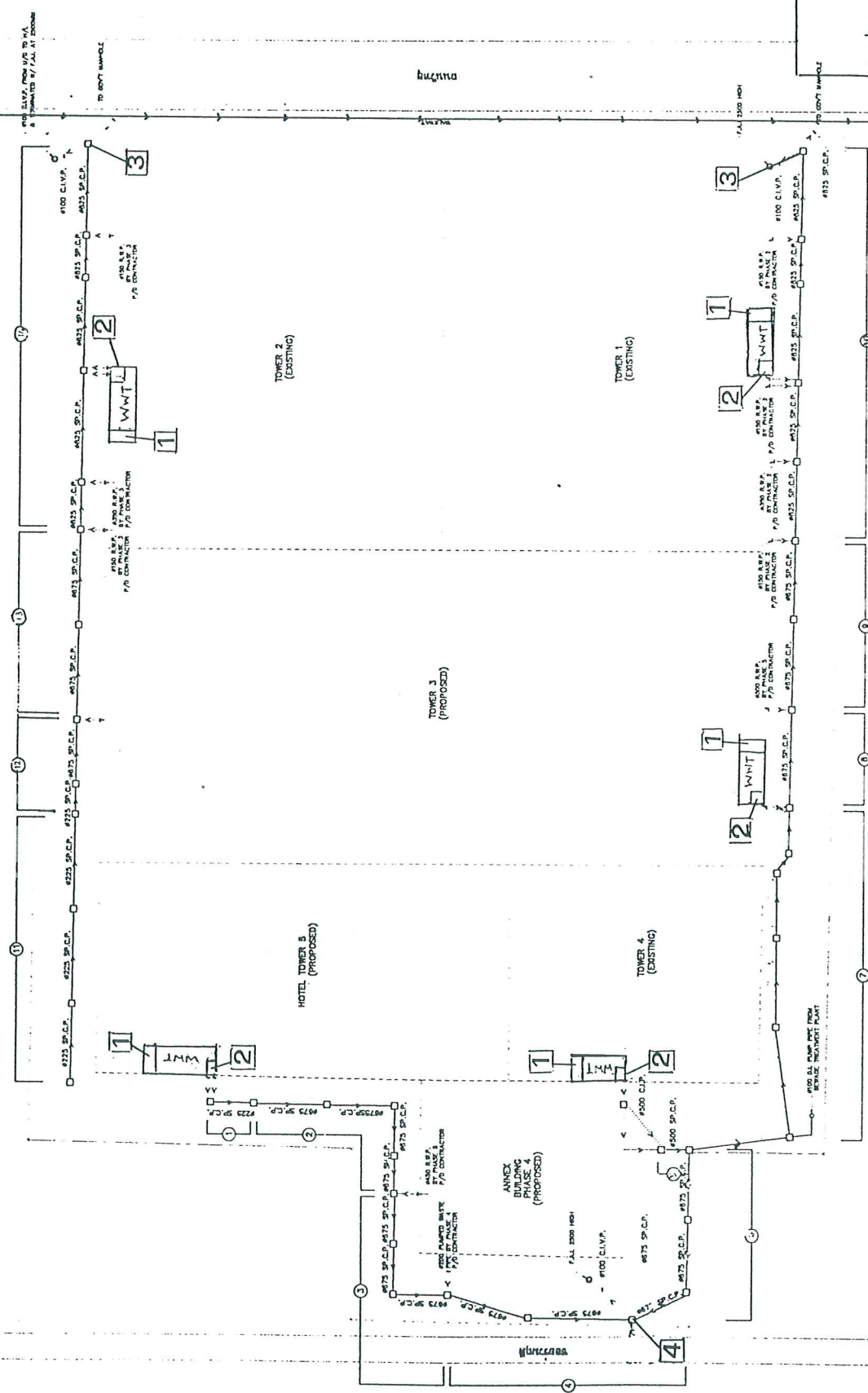
ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
3.8 การป้องกันอัคคีภัย และการบรรเทาสาธารณภัย	• ในระยะการดำเนินการ จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านความปลอดภัย เนื่องจากโครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันความปลอดภัย มียามรักษาการณ์ส่วนกลางตลอด 24 ชม. และการออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการและอาคารอื่นๆ ได้ยึดถือตามมาตรฐานของหน่วยงานที่เป็นที่ยอมรับ และตามที่กฎหมายกำหนด ประกอบกับได้จัดให้มีคู่มือปฏิบัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ , มีการฝึกซ้อมดับเพลิงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง มีระบบหนีไฟจากอาคารสูงสู่ดินและสามารถขอความช่วยเหลือไปยังสถานีตำรวจดับเพลิงต่างๆ ทั้งในเขตและนอกเขตได้	• ผู้ประกอบการเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ทั้งของส่วนกลางและของอาคารต่างๆ ให้มีความระมัดระวังในการป้องกันภัย ตลอดจนการประสานความร่วมมือในแต่ละอาคารเมื่อเกิดเหตุอัคคีภัย • ประชาสัมพันธ์ให้ความรู้แก่ผู้ใช้บริการ หรือแขกที่พำนักในโครงการ ตลอดจนผู้ใช้บริการของอาคารอื่นๆ ในการปฏิบัติตนเมื่อเกิดเพลิงไหม้ และการใช้อุปกรณ์ดับเพลิงตามคู่มือ Fire Order Manual • ตรวจสอบประสิทธิภาพของระบบป้องกันภัยต่างๆ ให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ เช่น ระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบแจ้งสัญญาณไฟไหม้ ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง เป็นต้น • ตรวจสอบระบบไฟฟ้าสำรองให้ทำงานได้ตามที่กำหนด เมื่อเกิดเหตุการณฉุกเฉิน • มีมาตรการประสานงาน ขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานบรรเทาสาธารณภัยภายนอกทั้งของรัฐและเอกชน ทั้งนี้เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการเกิดเหตุการณฉุกเฉิน • ปฏิบัติตามแผนปฏิบัติการฉุกเฉินของโครงการที่ได้จัดเตรียมไว้ เมื่อเกิดอัคคีภัย • มีการฝึกซ้อมดับเพลิงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง	• พื้นที่โครงการและอาคารทุกหลังในโครงการออลซีซั่นเพลส	• ก่อนการเปิดดำเนินการและตลอดไป	• เจ้าหน้าที่ของโครงการและเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยส่วนกลาง

ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
4. คุณภาพชีวิต					
4.1 สภาพทางเศรษฐกิจ-สังคม	การดำเนินโครงการ ส่วนมากจะก่อให้เกิดผลบวกต่อสภาพเศรษฐกิจของประชาชนในพื้นที่เนื่องจากก่อให้เกิดการจ้างงานในอัตราต่างๆ เกิดกระแสเงินทุนหมุนเวียนในระบบ เนื่องจากผู้ใช้บริการส่วนหนึ่งเป็นชาวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง	-	-	-	-
4.2 การสาธารณสุข	การดำเนินการของโครงการ จะมีประชาชนเข้ามาใช้บริการทั้งใน ส่วนที่พักของโครงการและกิจกรรมในอาคารอื่นๆ ส่งผลให้ประชาชนในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งอาจจะเกิดการเจ็บป่วยทั้งจากอุบัติเหตุและโรคติดต่อได้ แต่เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพฯ จึงมีสถานบริการทาง สาธารณสุขทั้งส่วนรัฐบาล และเอกชนอย่างมากมายเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้มาขอใช้บริการ	- จัดเตรียมระบบการปฐมพยาบาล และอุปกรณ์ต่างๆ ที่จำเป็นเบื้องต้นในพื้นที่โครงการ และอาคารอื่นๆ เพื่อสำรองในกรณีฉุกเฉิน - มีการประสานงานกับสถานบริการทางสาธารณสุข ในบริเวณใกล้เคียง - หมั่นตรวจสอบประสิทธิภาพของระบบสุขาภิบาล และอนามัยสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ	พื้นที่โครงการและอาคารอื่นๆ	ตลอดช่วงการดำเนินการ	เจ้าหน้าที่ประจำอาคาร
4.3 สุขภาพและการท่องเที่ยว	ลักษณะของอาคารทั้งหมดในพื้นที่โครงการออลซีซั่นสเวิลด์ มีลักษณะสอดคล้องกับทัศนียภาพของเมืองในพื้นที่โดยรอบ มีอาคารสูง ลักษณะเดียวกับโครงการมากมายทั้งนี้โครงการฯ ได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียว มีพื้นที่ปลูกต้นไม้รอบรั้วโครงการ และกิจกรรมในส่วนโพนเดียม จะช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงพาณิชย์ ผลกระทบจึงอยู่ในระดับต่ำ	- ดูแลรักษา บำรุงพื้นที่ไม้ในสวนหย่อมให้งดงามอยู่เสมอ บริเวณริมขอบอาคารควรพิจารณาปลูกไม้เลื้อย เพื่อให้บังบังส่วนที่เป็นคอนกรีตลง - เลือกใช้วัสดุตกแต่งภายนอกอาคารให้กลมกลืนสอดคล้องกับอาคารอื่นๆ โดยรอบ เพื่อลดความขัดแย้งทางสายตา - การจราจรอาคาร ต้องเลือกชนิดที่สะท้อนแสงต่ำสุด เพื่อลดผลกระทบจากการสะท้อนแสงต่อผู้มองจากภายนอกอาคาร	- สวนหย่อมบนชั้น 7 ของสโวนโพนเดียม และพื้นที่ปลูกต้นไม้รอบรั้วโครงการออลซีซั่นสเวิลด์ - โครงสร้างภายนอกตัวอาคาร	- ตลอดช่วงการดำเนินการ - ก่อนการตกแต่งอาคาร	- เจ้าหน้าที่ดูแลสโวน หรือ พนักงานรักษาความสะอาดส่วนกลาง - ผู้ออกแบบอาคาร และโครงการ

มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ

มาตรการติดตามตรวจสอบประสิทธิภาพระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการออลซีซั่นเพลส

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่ของการตรวจสอบ	ค่าใช้จ่ายโดยประมาณ (บาท/ครั้ง)	ผู้รับผิดชอบ
• ความเป็นกรด-ด่าง • บีโอดี • ปริมาณสารแขวนลอย • แอมโมเนียไนโตรเจน • ฟอสเฟต • น้ำมันและไขมัน • ปริมาณฟิโคลโคลิฟอร์มแบคทีเรีย	1. บ่อรวบรวมน้ำเสียสุดท้ายภายในอาคารก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย 2. บ่อระบายน้ำทิ้งสุดท้ายก่อนระบายลงสู่ท่อรอบโครงการ 3. บ่อตรวจสอบ (Manhole) สุดท้ายในแนวถนนวิทยุก่อนระบายลงสู่ท่อกทม. 4. บ่อตรวจสอบ (Manhole) สุดท้ายในแนวซอยร่วมฤดี ก่อนระบายลงสู่ท่อของ กทม. หมายเหตุ • จุดที่ 1 และ 2 เก็บที่ระบบบำบัดน้ำเสียทุกอาคาร • จุดที่ 3 เก็บทั้ง 2 บ่อตรวจสอบ	• ช่วง Start-up ระบบของอาคาร โรงแรมและ Tower 2, 3 และ 4 เก็บทุกสัปดาห์เป็นเวลา 1 เดือน จนคุณภาพน้ำไม่เปลี่ยนแปลง จากนั้นเก็บทุก 4 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ • สำหรับระบบบำบัดน้ำเสียของ Tower 1 ที่ได้เดินระบบบำบัดฯ ไปแล้ว เก็บทุก 4 เดือน/ครั้ง • ตรวจเช็คบ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน ทุก 30 วัน ถ้าตะกอนใกล้เต็ม ควรรีบสูบออก	• ประมาณ 2,000 บาท/ครั้ง	• เจ้าหน้าที่ประจำอาคารหรือจ้างบริษัทเอกชน Operate



จุดเก็บตัวอย่าง

1. บ่อรวบรวมน้ำเสียในอาคาร
2. บ่อระบายน้ำทิ้ง
3. บ่อพักน้ำสุดท้าย บริเวณถนนวิบูลย์
4. บ่อพักน้ำสุดท้าย บริเวณซอยร่วมฤดี

LEGEND
 □ MANHOLE
 P/D PLUMBING & DRAINAGE
 S.P.C.P. STAIN CONCRETE PIPE

ตำแหน่งติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

รายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม
ของสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

1. ชื่อโครงการ.....
2. สถานที่ตั้ง.....
.....
3. ชื่อเจ้าของโครงการ.....
4. โครงการฯ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
5. โครงการฯ ได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติฯ ครั้งสุดท้าย เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
6. รายงานผลการปฏิบัติฯ ครั้งนี้ จัดทำโดย.....
7. รายละเอียดโครงการ
 - 7.1 ลักษณะ/ประเภทโครงการ.....
.....
 - 7.2 ขนาดพื้นที่โครงการ.....
 - 7.3 กิจกรรมในโครงการ
 - จำนวนและชนิดของอาคาร.....
.....
.....
 - ขนาดของโครงการ.....(แปลง/ห้อง/เตียง)
 - การบำบัดน้ำเสีย
 - ☐ บำบัดเบื้องต้น (On-site treatment)
 - ☐ บำบัดแยกแต่ละอาคารหรือพื้นที่
 - ☐ บำบัดรวมส่วนกลาง
 - ☐ อื่น ๆ.....
 - ชนิดประเภทและจำนวนของระบบบำบัดน้ำเสีย.....
.....
.....

7.4 รายละเอียดอื่น ๆ.....

.....

.....

8. เอกสารประกอบการพิจารณารายงานผลการปฏิบัติ มีดังนี้

☐ ตารางที่ 1 แบบรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

☐ ตารางที่ 2 แบบบันทึกผลการตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง

☐ ตารางที่ 3 แบบบันทึกผลการตรวจคุณภาพน้ำผิวดิน

☐ Flow Chart ของระบบบำบัดน้ำเสีย

☐ รูปแสดงจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำทิ้ง

☐ รูปแสดงจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำผิวดิน

☐ ข้อมูลปริมาณการใช้ไฟฟ้า (ตรวจสอบจากมิเตอร์ไฟฟ้าที่ติดตั้งใช้เฉพาะระบบบำบัดน้ำเสีย) เฉลี่ย.....หน่วย (Unit)/เดือน คิดเป็นเงิน.....บาท/เดือน

☐ ภาพถ่ายต่าง ๆ เช่น บ่อหน่วงน้ำ ห้องพักมูลฝอยรวม อุปกรณ์ดับเพลิง เป็นต้น

☐ อื่น ๆ ระบุ.....

.....

ตารางที่ 1 แบบรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไข
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม
ของสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

เงื่อนไขของสำนักงาน นโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม	ความถี่ของ การรายงาน	สิ่งที่ผู้ประกอบการได้ ปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหาและอุปสรรคที่ผู้ประกอบการ ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการ และแนวทางแก้ไข
1. การจัดการมูลฝอย 2. ระบบไฟฟ้า 3. ระบบประปา 4. การป้องกันอัคคีภัย 5. การควบคุมอัตราการระบายน้ำ 6. การเดินระบบ (Operate) และ การดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย (Maintenance) 7. อื่นๆ			

ผู้รายงาน.....

(.....)

วัน/เดือน/ปี.....

ตารางที่ 2 แบบบันทึกผลการตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง

โครงการ.....

ตั้งอยู่ที่.....

ครั้งที่.....ประจำปี พ.ศ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จุดตรวจวัด	ดัชนีตรวจวัด					
	pH	BOD (มก./ล.)	SS (มก./ล.)	Fecal Coliform (MPN/100ml)	Oil & Grease (มก./ล.)	Residual Chlorine (มก./ล.)
คุณภาพน้ำที่ปล่อยออกจากระบบ บำบัดน้ำเสีย						
ค่ามาตรฐาน (STD)						

STD : มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจาก..... ประเภท.....จากประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หน่วยงานหรือบริษัทผู้ตรวจวิเคราะห์.....

ผู้วิเคราะห์.....

(.....)

วัน/เดือน/ปี.....

หมายเหตุ : สรุปความเห็นผลการตรวจคุณภาพน้ำทิ้งมีค่าเกินกว่ามาตรฐาน เนื่องจากสาเหตุ.....

.....

.....

แนวทางการแก้ไข.....

.....

.....

ผู้สรุปความเห็น.....

(.....)

คุณวุฒิ.....

วัน/เดือน/ปี.....

ตารางที่ 3 แบบบันทึกผลการตรวจคุณภาพน้ำผิวดิน

โครงการ.....

ตั้งอยู่ที่.....

ครั้งที่.....ประจำปี พ.ศ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จุดตรวจวัด	ดัชนีตรวจวัด					
	pH	BOD (มก./ล.)	SS (มก./ล.)	Fecal Coliform (MPN/100ml)	Oil & Grease (มก./ล.)	DO (มก./ล.)
ค่ามาตรฐาน (STD)						

STD : มาตรฐานคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำผิวดินประเภท.....จากประกาศสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ฉบับที่..... (พ.ศ.) ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หน่วยงานหรือบริษัทผู้ตรวจวิเคราะห์.....

ผู้วิเคราะห์.....

(.....)

วัน/เดือน/ปี.....

หมายเหตุ : สรุปความเห็นผลการตรวจคุณภาพน้ำผิวดินมีค่าเกินกว่ามาตรฐาน เนื่องจากสาเหตุ.....

.....

.....

แนวทางการแก้ไข.....

.....

.....

ผู้สรุปความเห็น.....

(.....)

คุณวุฒิ.....

วัน/เดือน/ปี.....