



รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน
และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ
มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ฉบับปกปิดข้อมูลที่มีกฎหมายคุ้มครอง

โครงการออล ซีซั่นส์ เฟลส อาคารโรงแรมออล ซีซั่นส์ เฟลส

ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม
พ.ศ. 2566

ที่ตั้งโครงการ

เลขที่ 87 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร



UNITED ANALYST AND ENGINEERING
CONSULTANT COMPANY LIMITED

บริษัท ยูไนเต็ด แอนาליสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด
3 ซอยอุดมสุข 41 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260
โทรศัพท์ 0-2763-2828 โทรสาร 0-2763-2800

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม



สำหรับโครงการออลซีซั่นส์เพลส
อาคารโรงแรมออลซีซั่นส์เพลส (โรงแรมคอนราด กรุงเทพฯ)
เลขที่ 87 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2566

ดำเนินการจัดทำโดย



บริษัท ยูไนเต็ด แอนาไลสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด
เลขที่ 3 ซอยอุดมสุข 41 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260
โทรศัพท์ 0-2763-2828 โทรสาร 0-2763-2800
E-mail address : uae@uaeconsultant.com




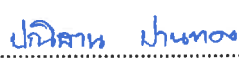

**หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการอาคารโรงแรมอล ซีซั่นสเพลส โครงการอล ซีซั่นสเพลส**

วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2567

หนังสือรับรองฉบับนี้ ขอรับรองว่า บริษัท ยูไนเต็ด แอนาไลสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารโรงแรมอล ซีซั่นสเพลส โครงการอล ซีซั่นสเพลส ตั้งอยู่เลขที่ 87 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ของ บริษัท ออลซีซั่นส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฉบับประจำเดือน

- () มกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2566
(✓) กรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2566
() อื่น ๆ (ระบุ)

โดยมีคณะผู้ควบคุมในการจัดทำรายงานดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ควบคุมการจัดทำรายงาน	ลายมือชื่อ	ตำแหน่ง
นางศุภรัตน์ โชติสกุลรัตน์		ผู้ชำนาญการด้านสิ่งแวดล้อม
นายณพรัตน์ วงศ์อนุรักษชัย		ผู้เชี่ยวชาญด้านคุณภาพน้ำ
นางปิยะพัชร สุทรมนัสวงษ์		ผู้ควบคุมห้องปฏิบัติการ
นางสาวปณิธาน ปานทอง		ผู้ควบคุมการจัดทำรายงาน
ผู้จัดทำรายงาน	ลายมือชื่อ	ตำแหน่ง
นางสาวกาญจนา เสริมใหม่		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม

ขอแสดงความนับถือ

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 1 บทนำ	1-1
1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1-1
1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป	1-2
1.3 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน	1-21
บทที่ 2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1
2.1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1
บทที่ 3 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
การปฏิบัติตาม	3-1
3.1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
3.2 ผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม	3-6
3.3 การเปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม	3-12
บทที่ 4 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-1
4.1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-1
4.2 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-2
4.3 ข้อเสนอแนะ	4-2

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ภาคผนวก ข	มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง
ภาคผนวก ค	เอกสารสอบเทียบเครื่องมือ
ภาคผนวก ง	หนังสือขัั้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์
ภาคผนวก จ	เอกสารแนบต่างๆ ของทางโครงการฯ

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2-1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2566	2-2
ตารางที่ 3-1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-2
ตารางที่ 3-2 ดัชนีคุณภาพน้ำ ภาชนะบรรจุ และวิธีการรักษาสภาพตัวอย่างน้ำ	3-3
ตารางที่ 3-3 วิธีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำเสียและน้ำทิ้ง	3-4
ตารางที่ 3-4 ผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย บ่อรวบรวมน้ำเสียสุดท้ายภายในอาคารก่อนเข้าสู่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2566	3-7
ตารางที่ 3-5 ผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง บ่อระบายน้ำทิ้งสุดท้ายก่อนระบายลงสู่ท่อรอบโครงการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2566	3-8
ตารางที่ 3-6 ผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง ออกนอกพื้นที่โครงการจากบ่อตรวจสอบ (Manhole) สุดท้ายก่อนระบายลงสู่ กทม. ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2566	3-10
ตารางที่ 3-7 ผลการประเมินประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2566	3-11
ตารางที่ 3-8 เปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย อาคาร M-Thai ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566	3-13
ตารางที่ 3-9 เปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย อาคาร Capital ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566	3-13
ตารางที่ 3-10 เปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย อาคาร China Resources (CRC) ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566	3-14
ตารางที่ 3-11 เปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย อาคาร All Seasons Mansion ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566	3-14
ตารางที่ 3-12 เปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย โรงแรมคอนราด กรุงเทพฯ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566	3-15
ตารางที่ 3-13 เปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง อาคาร M-Thai ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566	3-22
ตารางที่ 3-14 เปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง อาคาร Capital ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566	3-23
ตารางที่ 3-15 เปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง อาคาร China Resources (CRC) ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566	3-24
ตารางที่ 3-16 เปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง อาคาร All Seasons Mansion ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566	3-25
ตารางที่ 3-17 เปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง โรงแรมคอนราด กรุงเทพฯ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566	3-26
ตารางที่ 3-18 เปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง ออกนอกพื้นที่โครงการ จากบ่อตรวจสอบ (Manhole) สุดท้ายก่อนระบายลงสู่ กทม. (บริเวณทางออกโครงการ)	3-32
ตารางที่ 3-19 เปรียบเทียบผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง ออกนอกพื้นที่โครงการ จากบ่อตรวจสอบ (Manhole) สุดท้ายก่อนระบายลงสู่ กทม. (บริเวณทางเข้าโครงการ) ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566	3-33
ตารางที่ 3-20 เปรียบเทียบผลการประเมินประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566	3-39

สารบัญรูป

	หน้า
รูปที่ 1-1	ที่ตั้งของโครงการออล ซีซั่นส์ เฟลส
รูปที่ 1-2	การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการออล ซีซั่นส์ เฟลส
รูปที่ 1-3	แผนผังการจราจรในพื้นที่โครงการออล ซีซั่นส์ เฟลส
รูปที่ 1-4	แผนผังที่จอดรถและการจราจร ชั้น B1
รูปที่ 1-5	แผนผังที่จอดรถและการจราจร ชั้น B2
รูปที่ 2-1	ทางเข้าโครงการฯ บริเวณถนนวิฑู
รูปที่ 2-2	ทางเข้าโครงการฯ บริเวณซอยร่วมฤดี
รูปที่ 2-3	ทางออกโครงการฯ บริเวณถนนวิฑู
รูปที่ 2-4	ทางออกโครงการฯ บริเวณซอยร่วมฤดี
รูปที่ 2-5	ป้ายจอดรถดับเครื่องยนต์ เพื่อลดมลพิษ
รูปที่ 2-6	จุดจอดรถโดยสารบริการของโครงการฯ
รูปที่ 2-7	รถโดยสารบริการของโครงการฯ
รูปที่ 2-8	จุดควบคุมรถเข้า-ออกโครงการฯ
รูปที่ 2-9	ระบบบัตรอิเล็กทรอนิกส์
รูปที่ 2-10	ช่องทางการเดินรถในชั่วโมงเร่งด่วน
รูปที่ 2-11	บริเวณทางเข้า-ออกลานจอดรถ
รูปที่ 2-12	บริเวณลานจอดรถยนต์
รูปที่ 2-13	บริเวณลานจอดรถจักรยานยนต์
รูปที่ 2-14	ภาชนะรองรับมูลฝอยบริเวณโครงการฯ
รูปที่ 2-15	ภาชนะคัดแยกประเภทมูลฝอย
รูปที่ 2-16	ห้องพักมูลฝอยเปียก
รูปที่ 2-17	ภายในห้องพักมูลฝอยเปียก
รูปที่ 2-18	ห้องพักมูลฝอยแห้ง
รูปที่ 2-19	ติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายใน
รูปที่ 2-20	การทำความสะอาดห้องพักมูลฝอย
รูปที่ 2-21	การเก็บขนขยะมูลฝอย
รูปที่ 2-22	การเก็บตัวอย่างน้ำทิ้ง
รูปที่ 2-23	การเก็บตัวอย่างน้ำทิ้ง
รูปที่ 2-24	การเก็บตัวอย่างน้ำทิ้งของอาคาร (1)
รูปที่ 2-25	การเก็บตัวอย่างน้ำทิ้งภายในอาคาร (2)
รูปที่ 2-26	ตะแกรงดักมูลฝอยจุดน้ำออก บริเวณทางเข้าโครงการฯ ผังถนนวิฑู
รูปที่ 2-27	ตะแกรงดักมูลฝอยจุดน้ำออก บริเวณทางออกโครงการฯ ผังถนนวิฑู
รูปที่ 2-28	ตะแกรงกมูลฝอย บริเวณทางเข้าโครงการฯ ผังซอยร่วมฤดี
รูปที่ 2-29	วางระบายน้ำบริเวณทางออกซอยร่วมฤดี

สารบัญรูป (ต่อ)

	หน้า
รูปที่ 2-30	ร่างระบายน้ำบริเวณทางออกถนนวิฑู
รูปที่ 2-31	ร่างระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการฯ
รูปที่ 2-32	ระบบวาล์วของท่อน้ำภายในโครงการฯ
รูปที่ 2-33	แผนผังแสดงเส้นทางหนีไฟ
รูปที่ 2-34	ตู้เก็บอุปกรณ์ดับเพลิง
รูปที่ 2-35	ตู้เก็บอุปกรณ์ดับเพลิงเคลื่อนที่
รูปที่ 2-36	ที่เก็บหัวรับน้ำดับเพลิง
รูปที่ 2-37	ระบบหัวฉีดน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร
รูปที่ 2-38	แผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ เตือนอัคคีภัย
รูปที่ 2-39	จอแสดงผลเฝ้าระวังอัคคีภัย
รูปที่ 2-40	ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนการปฏิบัติตน เมื่อเกิดเพลิงไหม้
รูปที่ 2-41	FIRE ALARM
รูปที่ 2-42	อุปกรณ์และชุดผจญเพลิง (1)
รูปที่ 2-43	อุปกรณ์และชุดผจญเพลิง (2)
รูปที่ 2-44	อุปกรณ์ตรวจจับควัน
รูปที่ 2-45	ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงภายในอาคาร
รูปที่ 2-46	ป้ายแสดงทางออกฉุกเฉิน
รูปที่ 2-47	ป้ายแสดงจุดรวมพลของโครงการฯ
รูปที่ 2-48	ห้องเครื่องสำรองไฟ
รูปที่ 2-49	บันไดหนีไฟ (1)
รูปที่ 2-50	บันไดหนีไฟ (2)
รูปที่ 2-51	สถานพยาบาลบริการของโครงการฯ
รูปที่ 2-52	ห้องปฐมพยาบาลเบื้องต้น ของโรงแรม Conrad
รูปที่ 2-53	เครื่องกระตุกไฟฟ้าหัวใจอัตโนมัติ (AED) บริเวณแผนกต้อนรับของโครงการฯ
รูปที่ 2-54	วัสดุตกแต่งอาคารมีความกลมกลืน
รูปที่ 2-55	วัสดุตกแต่งอาคารมีความกลมกลืน กับอาคารอื่นๆ โดยรอบ (2)
รูปที่ 2-56	วัสดุตกแต่งอาคารมีความกลมกลืน กับอาคารอื่นๆ โดยรอบ (3)
รูปที่ 2-57	พื้นที่สีเขียวของโครงการ (1)
รูปที่ 2-58	พื้นที่สีเขียวของโครงการ (2)
รูปที่ 2-59	พื้นที่สีเขียวของโครงการ (3)
รูปที่ 2-60	พื้นที่สีเขียวของโรงแรม Conrad (1)
รูปที่ 2-61	พื้นที่สีเขียวของโรงแรม Conrad (2)
รูปที่ 2-62	พื้นที่สีเขียวของโรงแรม Conrad (3)
รูปที่ 2-63	พื้นที่สีเขียวของโรงแรม Conrad (4)

สารบัญรูป (ต่อ)

	หน้า
รูปที่ 2-64	พื้นที่สีเขียวของ All Seasons Mansion (1) 2-21
รูปที่ 2-65	พื้นที่สีเขียวของ All Seasons Mansion (2) 2-21
รูปที่ 2-66	พื้นที่สีเขียวของ All Seasons Mansion (3) 2-21
รูปที่ 3-1	แสดงค่าความเป็นกรดและด่าง ในน้ำเสียของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-16
รูปที่ 3-2	แสดงค่าบีโอดี ในน้ำเสียของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-16
รูปที่ 3-3	แสดงค่าสารแขวนลอย ในน้ำเสียของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-17
รูปที่ 3-4	แสดงค่าน้ำมันและไขมัน ในน้ำเสียของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-17
รูปที่ 3-5	แสดงค่าปริมาณฟิโคลโคลิฟอร์มแบคทีเรีย ในน้ำเสียของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-18
รูปที่ 3-6	แสดงค่าแอมโมเนียไนโตรเจน ในน้ำเสียของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-18
รูปที่ 3-7	แสดงค่าฟอสเฟต ในน้ำเสียของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-19
รูปที่ 3-8	แสดงค่าความเป็นกรดและด่าง ในน้ำทิ้งของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-27
รูปที่ 3-9	แสดงค่าบีโอดี ในน้ำทิ้งของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-27
รูปที่ 3-10	แสดงค่าสารแขวนลอย ในน้ำทิ้งของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-28
รูปที่ 3-11	แสดงค่าน้ำมันและไขมัน ในน้ำทิ้งของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-28
รูปที่ 3-12	แสดงค่าฟิโคลโคลิฟอร์มแบคทีเรีย ในน้ำทิ้งของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-29
รูปที่ 3-13	แสดงค่าแอมโมเนียไนโตรเจน ในน้ำทิ้งของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-29
รูปที่ 3-14	แสดงค่าฟอสเฟต ในน้ำทิ้งของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-30
รูปที่ 3-15	แสดงค่าความเป็นกรดและด่าง ในน้ำทิ้งของบ่อ Manhole ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-34
รูปที่ 3-16	แสดงค่าบีโอดี ในน้ำทิ้งของบ่อ Manhole ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-34
รูปที่ 3-17	แสดงค่าสารแขวนลอย ในน้ำทิ้งของบ่อ Manhole ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-35
รูปที่ 3-18	แสดงค่าน้ำมันและไขมัน ในน้ำทิ้งของบ่อ Manhole ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-35
รูปที่ 3-19	แสดงค่าฟิโคลโคลิฟอร์มแบคทีเรีย ในน้ำทิ้งของบ่อ Manhole ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-36
รูปที่ 3-20	แสดงค่าแอมโมเนียไนโตรเจน ในน้ำทิ้งของบ่อ Manhole ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-36
รูปที่ 3-21	แสดงค่าฟอสเฟต ในน้ำทิ้งของบ่อ Manhole ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-37
รูปที่ 3-22	แสดงประสิทธิภาพการบำบัดค่าบีโอดี ของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-40
รูปที่ 3-23	แสดงประสิทธิภาพการบำบัดค่าสารแขวนลอย ของอาคารต่าง ๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2564-2566 3-40