บทที่ 1
บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการดัดแปลงอาคารไทยวา 2 ส่วนสำนักงานเป็นส่วนขยายโรงแรม บันยัน ทรี กรุงเทพ ของบริษัท ไทยวาพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงใน **ภาคผนวก ค** ตั้งอยู่ที่บนที่ดินเลขที่ 5030 เลขที่ดิน 69 และโฉนดเลขที่ 43948 เลขที่ดิน 19 ริมถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เข้าข่ายโครงการที่จะต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดังนั้นจึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส.1009/2561 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2550 ดังแสดงใน **ภาคผนวก ก**

โครงการดัดแปลงอาคารไทยวา 2 ส่วนสำนักงานเป็นส่วนขยายโรงแรม บันยัน ทรี กรุงเทพ ของบริษัท ไทยวาพลาซ่า จำกัด เป็นอาคารสูง 61 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ปัจจุบันใช้เป็นประโยชน์รูปแบบโรงแรม จำนวน 216 ห้อง และสำนักงาน ตั้งอยู่ริมถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่ 2 ไร่ 1 งาน 92 ตารางวา ส่วนที่เป็นสำนักงาน (ชั้นที่ 15 ถึงชั้นที่ 18 และชั้นที่ 23 ถึงชั้นที่ 32) มาเป็นประโยชน์ในรูปแบบห้องพักอาศัยเพิ่มเติม ซึ่งเป็นส่วนขยายของโรงแรม บันยัน ทรี กรุงเทพฯ คิดเป็นจำนวนห้องพักรวม 312 ห้อง พร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ ภัตตาคาร/ห้องอาหาร ห้องประชุม สปา เป็นต้น

โครงการดัดแปลงอาคารไทยวา 2 ส่วนสำนักงานเป็นส่วนขยายโรงแรม บันยัน ทรี กรุงเทพ ของบริษัท ไทยวา ลากูน่า สาทร ทาวเวอร์ จำกัด ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท วอเตอร์ อินเด็กซ์ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรมเลขทะเบียน ว-209 ดังหนังสือเลขที่ อก 0310/(1)125 และได้รับรองความสามารถห้องปฏิบัติการทดสอบ กับสำนักบริหารและรับรองห้องปฏิบัติการ กรมวิทยาศาสตร์บริการ กระทรวงอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ และวัฒกรรม หมายเลขการรับรองระบบงานที่ ทดสอบ 203 ดังหนังสือที่ อว 0303/16041 ดังแสดงใน **ภาคผนวก ข** ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third party” เป็นผู้รวบรวมข้อมูลและจัดทำรายงานตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเปิดดำเนินการฉบับเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 เพื่อเสนอต่อกรุงเทพมหานครและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

DO NOT Re-produce without written permission from Water Index and Consultant Co., Ltd.

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

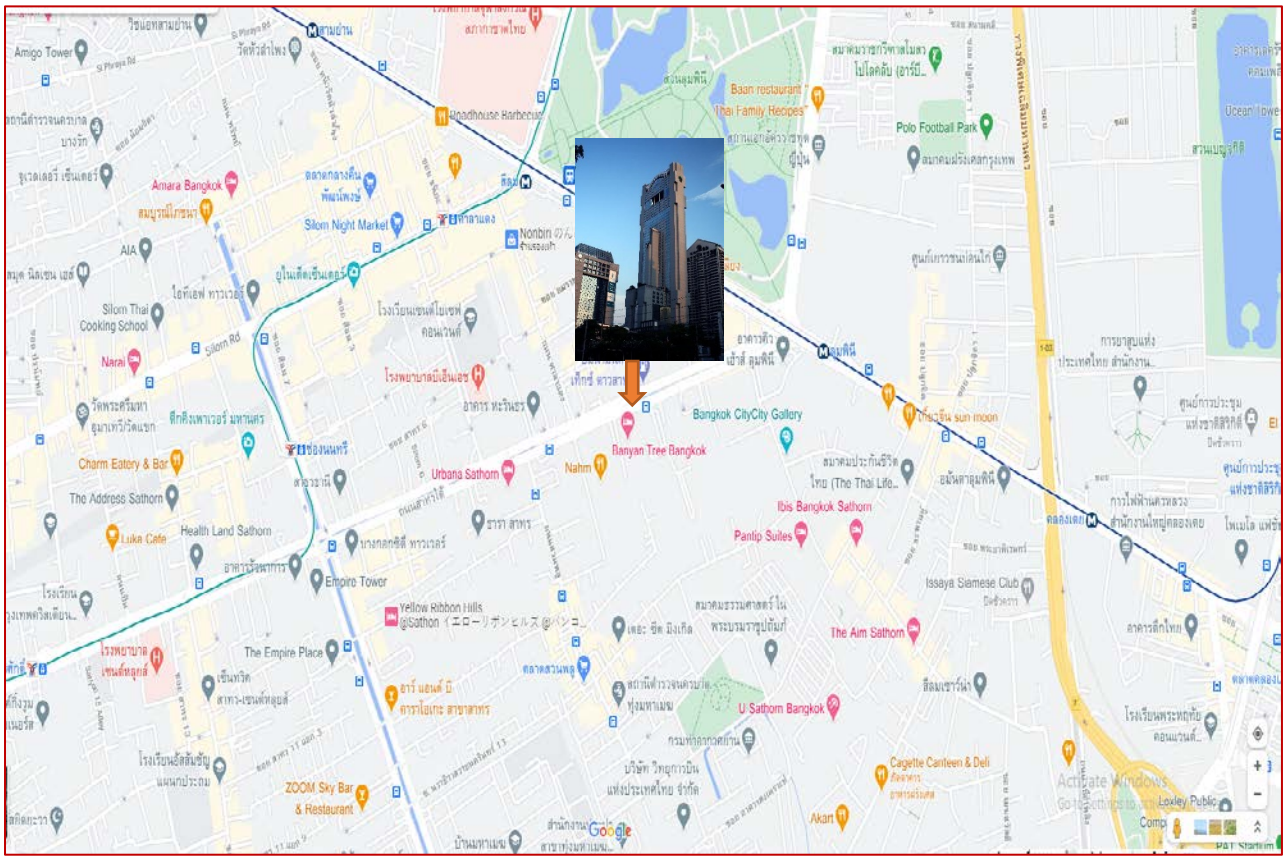
1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการดัดแปลงอาคารไทยวา 2 ส่วนสำนักงานเป็นส่วนขยายโรงแรม บันยัน ทรี กรุงเทพฯ **(รูปที่ 1-1)** ตั้งอยู่ในที่ดินโดยโฉนดเลขที่ 5030 เลขที่ดิน 69 และโฉนดเลขที่ 43948 เลขที่ดิน 19 ภายในพื้นที่ 2 ไร่ 1 งาน 92 ตารางวา ริมถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับอาคารไทยวา 1 ถัดไปเป็นถนนสาทรใต้และถนนสาทรเหนือ และอาคารริมถนน สาทรเหนือ ซึ่งตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการที่สำคัญ ได้แก่อาคาร Tisco Bank และ อาคารหะรินทร เป็นต้น มีแนวเขตที่ดินกว้างประมาณ 65 เมตร
ทิศตะวันออก	ติดกับโรงแรมสุโขทัย ถัดไปเป็นอาคาร BKI สูงมากกว่า 20 ชั้น และสถานทูตเยอรมัน มีแนวเขตที่ดินกว้างประมาณ 50 เมตร
ทิศใต้	ติดกับอาคารพักอาศัย Sathorn place สูงมากกว่า 30 ชั้น มีแนวเขตที่ดินกว้างประมาณ 64 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดกับถนนถัดไปเป็นโรงแรม Metropolitan มีแนวเขตที่ดินกว้างประมาณ 57 เมตร

สภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ มีลักษณะผสมผสานระหว่างพื้นที่อยู่อาศัย และพื้นที่พาณิชยกรรม โดยเฉพาะริมถนนสายหลักจะเป็นลักษณะอาคารสูง เพื่อเป็นสำนักงานให้เช่าสลับกับอาคารที่อยู่อาศัย โรงแรม และสถานที่ราชการโดยเฉพาะหน่วยงานต่างประเทศ แสดงได้ดังรูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการ

DO NOT Re-produce without written permission from Water Index and Consultant Co., Ltd.



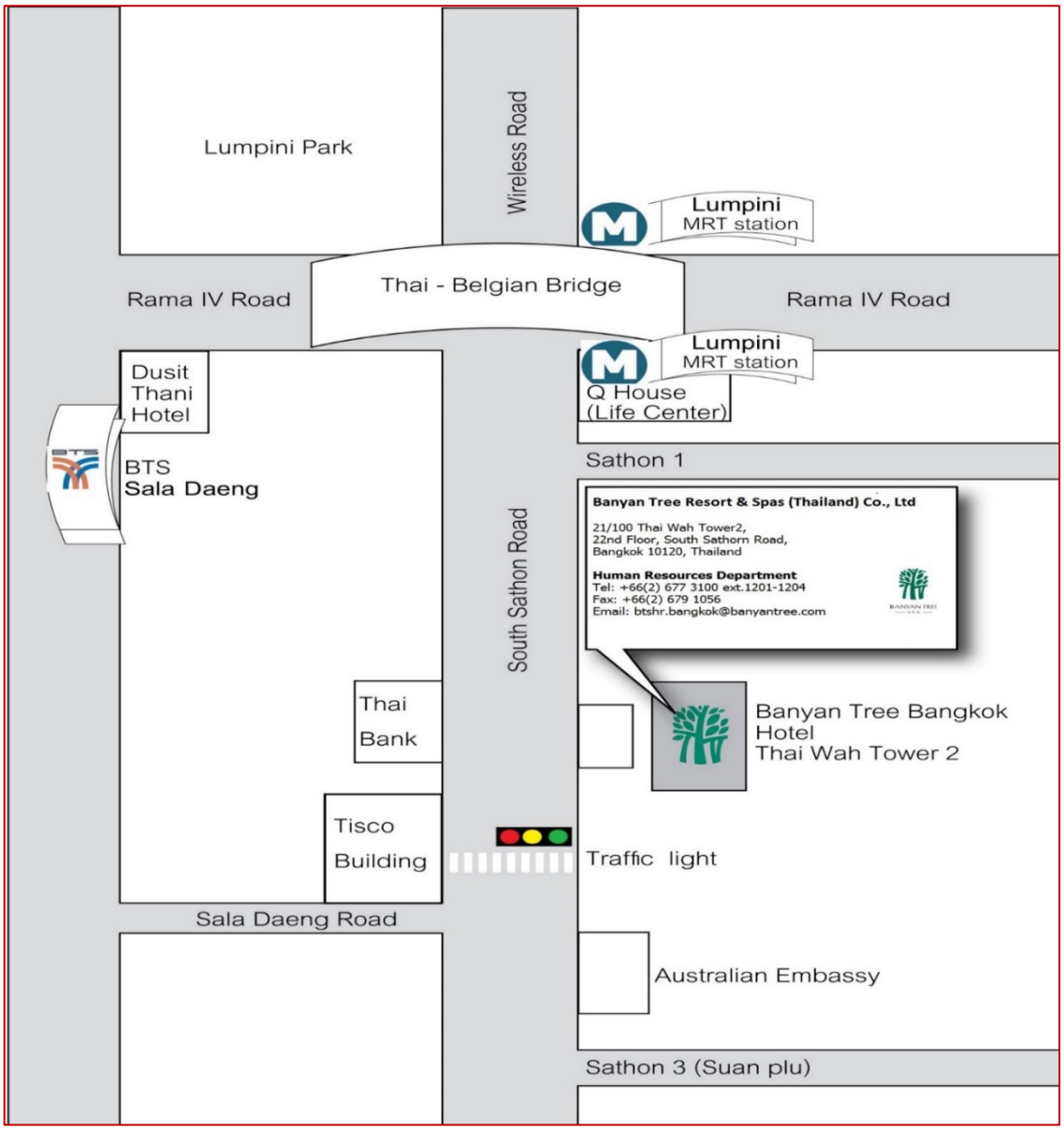
รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการ

DO NOT Re-produce without written permission from Water Index and Consultant Co., Ltd.

สำหรับการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้เส้นทางหลัก คือ ถนนสาทรใต้ ซึ่งอยู่ด้านหน้าโครงการและเส้นทางเข้า - ออกจากโครงการ โดยผู้ที่มาจากทิศตะวันออกเฉียงใต้หรือจากพระราม 4 ขาเข้าให้ตรงมาจนถึงแยกวิทยุ แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนสาทรใต้ ตรงมาประมาณ 600 เมตร โครงการจะตั้งอยู่ซ้ายมือส่วนผู้ที่มาจากด้านทิศตะวันตกหรือจากถนนสาทรเหนือ ให้ตรงมาจนถึงที่กลับรถบริเวณก่อนถึงแยกวิทยุ ซึ่งห่างจากโครงการประมาณ 600 เมตร เพื่อสู่ถนนสาทรใต้ โครงการจะตั้งอยู่ซ้ายมือนอกจากนั้นผู้ที่มาจากทิศใต้หรือจากถนนราธิวาสราชนรินทร์ขาเข้า เมื่อถึงแยกนราธิวาสราชนครินทร์-สาทร ให้เลี้ยวขวาถนนสาทรเหนือ แล้วกลับรถบริเวณก่อนถึงแยกวิทยุ เพื่อเข้าสู่ถนนสาทรใต้ โครงการจะตั้งทางซ้ายมือ และสามารถเดินทางโดยรถไฟฟ้า BTS และ MRT (รูปที่ 1-2 และ รูปที่ 1-3)

รูปที่ 1-2 เส้นทางการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

DO NOT Re-produce without written permission from Water Index and Consultant Co., Ltd.



รูปที่ 1-3 เส้นทางการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

DO NOT Re-produce without written permission from Water Index and Consultant Co., Ltd.