

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ โลฟ สาทร เซียร์รา (Life Sathorn Sierra) ดำเนินการโดยบริษัท เอฟี เอ็มอี 8 จำกัด มีพื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณบริเวณถนนราชพฤกษ์ แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1) บริษัทนี้ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว ซึ่งโครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจึงต้องจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1010.5/10485 ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 **ดังแสดงในภาคผนวก ก-1**

โครงการ โลฟ สาทร เซียร์รา (Life Sathorn Sierra) ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 6 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 5776, 5777, 5778, 5779, 5938 และ 6380 เลขที่ดิน 691, 692, 693, 694, 695, และ 701 ตามลำดับ คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมด 8-5-1.7 ไร่ หรือ 13,222.80 ตารางเมตร ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

โครงการ โลฟ สาทร เซียร์รา (Life Sathorn Sierra) ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท สเปเชียล แล็บ เอ็นไว แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงานอุตสาหกรรมเลขทะเบียน ว-133 ดังหนังสือเลขที่ อก0310/(1)218 **ดังแสดงในภาคผนวก ก-2** เป็นผู้วิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเปิดดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วงเปิดดำเนินการ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565 เพื่อเสนอต่อกรุงเทพมหานคร และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป ซึ่งโครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เรียบร้อยแล้ว **ดังแสดงในภาคผนวก ก-3**

#### 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

##### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โลฟ สาทร เซียร์รา (Life Sathorn Sierra) ของบริษัท เอฟี เอ็มอี 8 จำกัด ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 6 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 5776, 5777, 5778, 5779, 5938 และ 6380 เลขที่ดิน 691, 692, 693, 694, 695, และ 701 ตามลำดับ คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมด 8-5-1.7 ไร่ หรือ 13,222.80 ตารางเมตร ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งหมด

1,971 ห้อง และอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม 1 อาคาร จำนวน 2 ห้อง รวมทั้งหมด 2 อาคาร มีที่จอดรถภายในโครงการรวมจำนวน 765 คัน ดังผังบริเวณใน รูปที่ 2

สำหรับการออกแบบความสูงของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นสูงสุด เท่ากับ +135.60 เมตร ส่วนพักอาศัยจัดอยู่ในชั้นที่ 5-39 โดยมีความสูงของชั้นพักอาศัย (Floor to Floor) เท่ากับ 3.05 เมตร และอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม 1 ชั้น จำนวน 2 ห้อง มีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุด เท่ากับ +3.85 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ เท่ากับ 110,822.67 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ชั้นดาดฟ้านอกหลังคา และห้องเครื่องจักรกล) ดังรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยอาคารในตารางที่ 1.2.1

**ตารางที่ 1.2-1** สรุปรายละเอียดโฉนดที่ดินและขนาดเนื้อที่โครงการ

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	ขนาดที่ดิน			รวม (ตารางเมตร)
			ไร่	งาน	ตารางวา	
1	5776	691	1	1	4.80	2,019.20
2	5777	692	1	2	55.50	2,622.00
3	5778	693	0	1	43.70	574.80
4	5779	694	1	2	67.50	2,670.00
5	5938	695	2	3	63.00	4,652.00
6	6380	701	1	1	71.20	684.80
เนื้อที่โครงการรวม			8-1-5.7 ไร่			13,222.80

#### 1.2.2 การจัดการพื้นที่ใช้สอยอาคาร

รายละเอียดการจัดการพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารพักอาศัยของโครงการ สรุปได้ดังนี้

- ชั้นใต้ดิน พื้นที่จอดรถ พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์
- ชั้น 1 พื้นที่จอดรถ ร้านค้า-1 ร้านค้า-2 โถงทางเข้า โถงพักคอย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องรับ-ส่งจดหมาย ห้องเครื่องไฟฟ้า MBD. ห้องเครื่องไฟฟ้าRMU. ห้องเครื่องไฟฟ้า GEN. ห้อง M&E ห้องน้ำ ห้องแม่บ้าน ห้อง รปภ. ห้องพักขยะรวม และพื้นที่สีเขียว
- ชั้น 2 พื้นที่จอดรถ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องน้ำ และบันได
- ชั้น 3 พื้นที่จอดรถ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องนิติบุคคล ห้องประชุม ห้องควบคุม ห้องน้ำ และบันได
- ชั้น 4 พื้นที่จอดรถ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องน้ำ และบันได
- ชั้น 5 ห้องพักอาศัย โถงทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่สีเขียว ห้องน้ำ ห้องอเนกประสงค์ และบันได

- ชั้น 6-39 ห้องพักอาศัย โถงทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องขยะ และบันได
- ชั้น 40 พื้นที่ส่วนกลาง โถงทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องน้ำ และพื้นที่สีเขียว
- ชั้นห้องเครื่องลิฟต์ และชั้นหลังคา ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ลานหนีไฟทางอากาศและบันได
- อาคารเพื่อการพาณิชย์ พื้นที่ร้านค้า และห้องน้ำ

### 1.2.3 รายละเอียดห้องพักอาศัย

โครงการมีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 1,971 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์(ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,971 ห้อง
  - ห้องพักอาศัย จำนวน 28.00 ตารางเมตร จำนวน 590 ห้อง
  - ห้องพักอาศัย จำนวน 32.00 ตารางเมตร จำนวน 596 ห้อง
  - ห้องพักอาศัย จำนวน 34.00 ตารางเมตร จำนวน 10 ห้อง
  - ห้องพักอาศัย จำนวน 35.00 ตารางเมตร จำนวน 555 ห้อง
  - ห้องพักอาศัย จำนวน 39.00 ตารางเมตร จำนวน 81 ห้อง
  - ห้องพักอาศัย จำนวน 57.50 ตารางเมตร จำนวน 139 ห้อง
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง

โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	- ลำกระโดงสาธารณประโยชน์ กว้างประมาณ 6.94 เมตร (ข้อมูลจากสำนักงาน เขตธนบุรี)
		- พื้นที่ของบริษัท เอพี เอ็มอี 8 จำกัด (พื้นที่ว่าง)
ทิศใต้	ติดต่อกับ	- พื้นที่ของบริษัท เอพี เอ็มอี 8 จำกัด (ปัจจุบันใช้เป็นพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานขาย)
		- ถนนสาธารณะประโยชน์ กว้าง 18.20-18.50 เมตร ที่เชื่อมต่อถนนซอยรัชดาภิเษก 14 เขตทางกว้างประมาณ 8.59 เมตร (หนังสือแสดงความกว้างของถนนซอยรัชดาภิเษก 14 จากสำนักงานเขตธนบุรี) และถนนราชพฤกษ์ กว้างประมาณ 60.00 เมตร (หนังสือแสดงความกว้างของถนนราชพฤกษ์จากสำนักบำรุงทาง กรมทางหลวงชนบท)
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	- คลองบางน้ำชล กว้างประมาณ 9.50-11.50 เมตร (ข้อมูลจากสำนักงานเขตธนบุรี)

- ทิศตะวันตก ติดต่อ - อุทยาน เซอร์วิส 1 ชั้น  
- ร้านสะดวกซื้อ 7-eleven 1 ชั้น  
- พื้นที่ว่าง  
- บ้านพักอาศัย เลขที่ 87/11 สูง 2 ชั้น  
- บริษัท ทีพี การ์ดอดีโอ จำกัด เลขที่ 33/1 สูง 5 ชั้น  
- อาคารพาณิชย์ เลขที่ 87/9 สูง 4 ชั้น

### 1.3. การคมนาคมเข้าสู่โครงการ

โครงการ โลฟ สาทร เชียงราย (Life Sathorn Sierra) ดำเนินการโดยบริษัท เอพี เอ็มอี 8 จำกัด มีพื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณถนนราชพฤกษ์ แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร โดยเส้นทางคมนาคมหลักที่ใช้เข้า-ออกจากพื้นที่โครงการ คือ ถนนเพชรเกษม ถนนพระรามที่ 3 ถนนกัลปพฤกษ์ และถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เป็นต้น โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้าและออกจากพื้นที่โครงการดังนี้ ดังรูปที่ 3 และรูปที่ 4

#### 1.3.1 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 1 กรณีที่เดินทางมาจากถนนราชพฤกษ์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปตลาดพลู) สามารถขับตรงไปตามเส้นทางถนนราชพฤกษ์ แล้วถึงทางแยกเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก เพื่อมุ่งหน้าไปตลาดพลู จากนั้นขับตรงตามเส้นทางถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 41.45 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนราชพฤกษ์ ขับต่อไปบนถนนราชพฤกษ์ ประมาณ 12.85 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 2 กรณีเดินทางมาจากถนนเพชรเกษม (ฝั่งมุ่งหน้าไปเดอะมอลล์ท่าพระ) สามารถขับตรงตามเส้นทางเพชรเกษม แล้วเลี้ยวขวาตรงแยกท่าพระ เพื่อเชื่อมเข้าถนนรัชดาภิเษก สามารถขับตรงตามเส้นทางถนนรัชดาภิเษก (ฝั่งมุ่งหน้าไปเดอะมอลล์ท่าพระ) ประมาณ 1.50 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ถนนราชพฤกษ์ ขับต่อไปบนถนนราชพฤกษ์ ประมาณ 12.85 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 3 กรณีเดินทางมาจากถนนพระราม 3 (ฝั่งมุ่งหน้าไปตลาดพลู) สามารถขับตรงตามเส้นทางถนนพระราม 3 เพื่อเชื่อมต่อกับถนนรัชดาภิเษก (ฝั่งมุ่งหน้าไปตลาดพลู) สามารถขับตรงตามเส้นทางถนนรัชดาภิเษก และชิดขวาเพื่อกลับรถได้สะพาน จากนั้นขับตรงตามเส้นทางถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 41.45 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนราชพฤกษ์ ขับต่อไปบนถนนราชพฤกษ์ ประมาณ 12.85 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 4 กรณีเดินทางมาจากถนนกัลปพฤกษ์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปตลาดพลู) สามารถขับไปตามเส้นทางถนนกัลปพฤกษ์ เพื่อเชื่อมต่อกับถนนราชพฤกษ์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปตลาดพลู) สามารถขับตรงไปตามเส้นทางถนนราชพฤกษ์ แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก จากนั้นขับตรงตามเส้นทางถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 42.62 เมตร เพื่อกลับรถได้สะพาน จากนั้นขับตรงตามเส้นทางถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 41.45 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ถนนราชพฤกษ์ ขับต่อไปบนถนนราชพฤกษ์ ประมาณ 12.85 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่พื้นที่โครงการ

### 1.3.2 การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

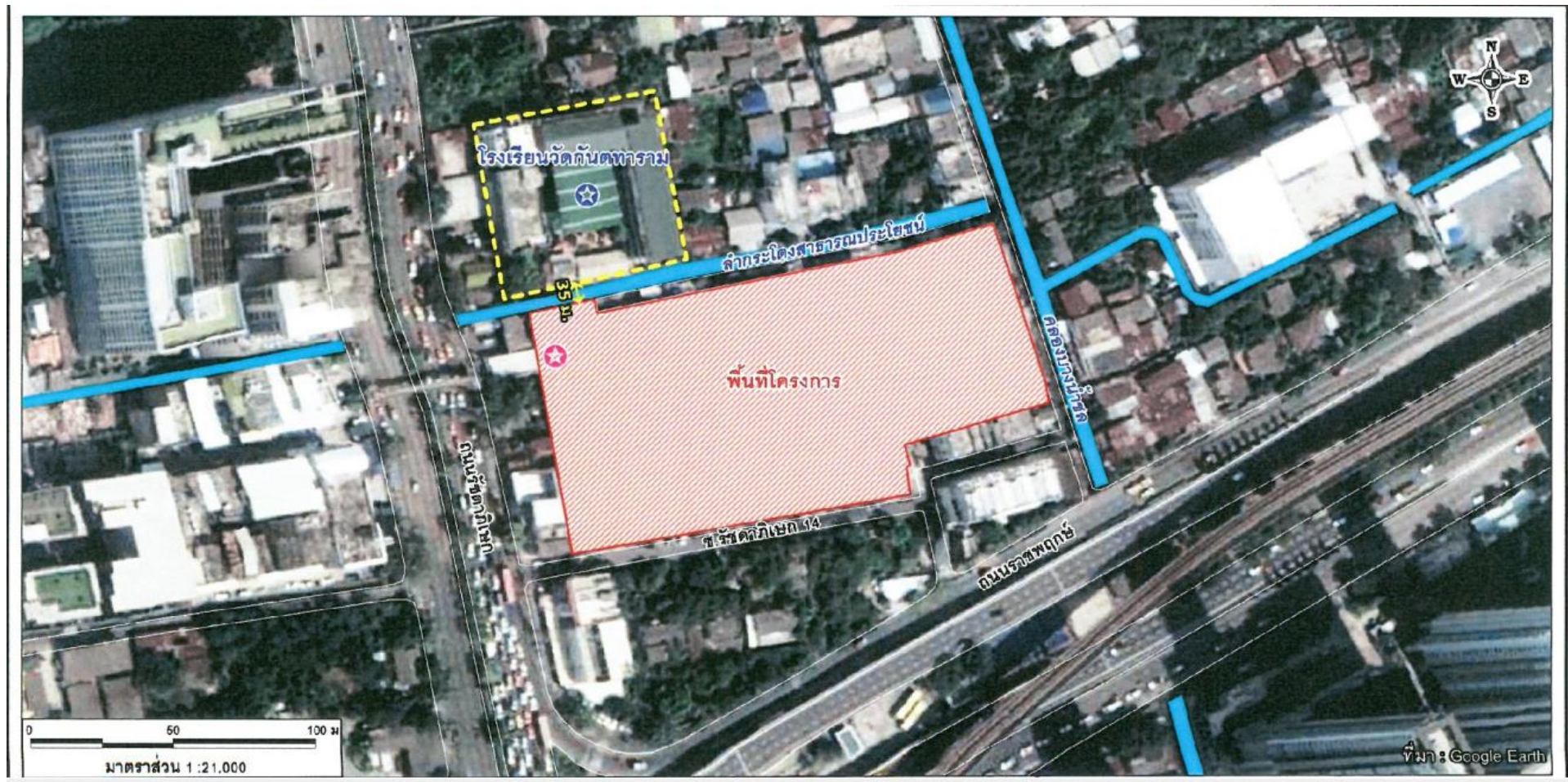
เส้นทางที่ 1 กรณีเดินทางออกจากพื้นที่โครงการไปยังถนนราชพฤกษ์ โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ เพื่อเข้าสู่ถนนราชพฤกษ์ ประมาณ 1.30 กิโลเมตร (ฝั่งมุ่งหน้าไปวงเวียนใหญ่)

เส้นทางที่ 2 กรณีเดินทางออกจากพื้นที่โครงการไปยังถนนเพชรเกษม โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ เพื่อเข้าสู่ถนนราชพฤกษ์ ประมาณ 1.30 กิโลเมตร เพื่อเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ขั้บนถนน สมเด็จพระเจ้าตากสิน ประมาณ 525 เมตร แล้วเลี้ยวซ้าย ขั้บตรงไปประมาณ 1.90 กิโลเมตร เพื่อเข้าถนนเพชรเกษม (ฝั่งมุ่งหน้าไปบางหว้า)

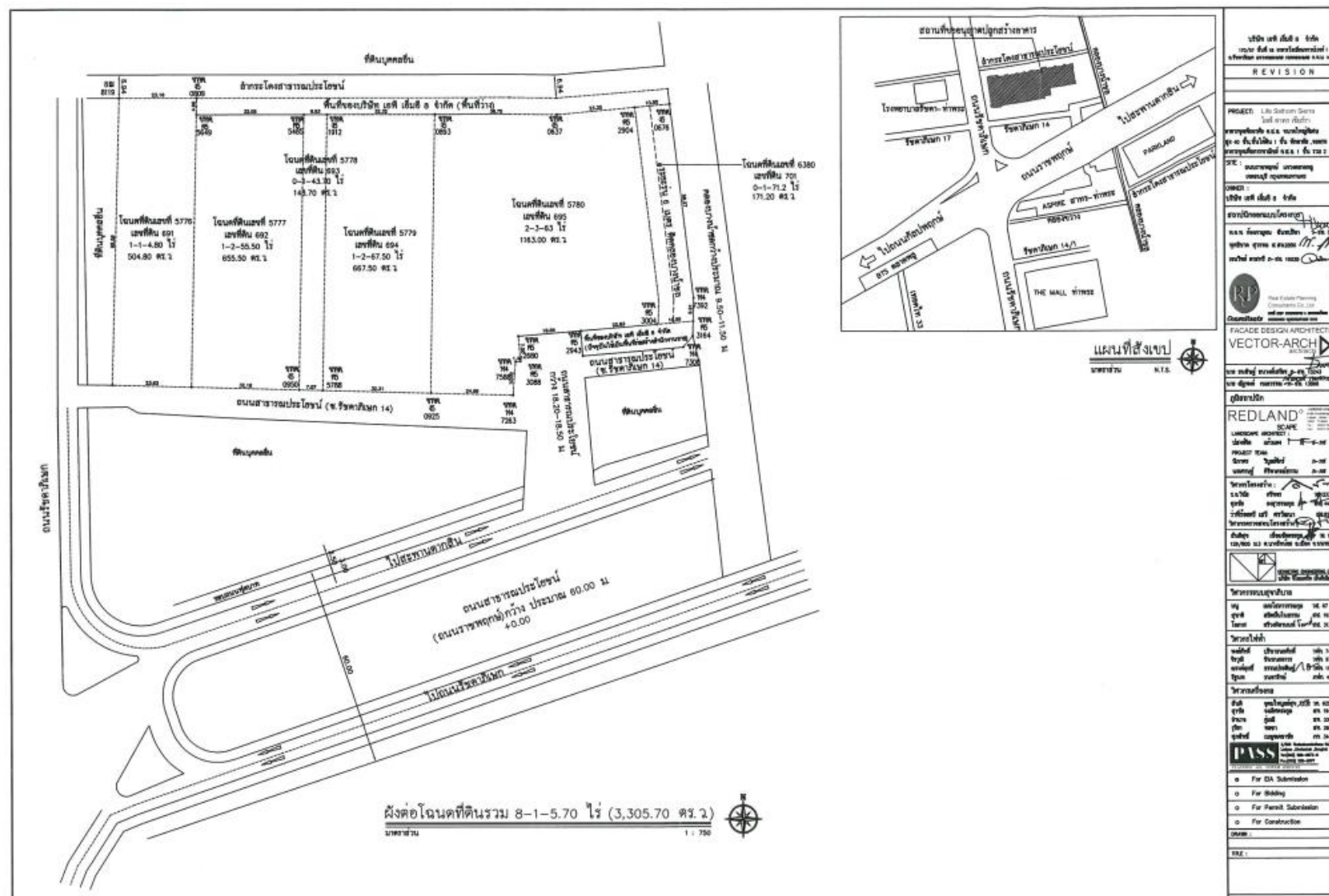
เส้นทางที่ 3 กรณีเดินทางออกจากพื้นที่โครงการไปยังถนนพระรามที่ 3 โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ เพื่อเข้าสู่ถนนราชพฤกษ์ ประมาณ 1.30 กิโลเมตร จะพบทางแยกจากนั้นเลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ขั้บตรงไปประมาณ 1.30 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายตรงทางแยกที่จะไปบุคคโล เพื่อเข้าสู่ถนนพระรามที่ 3 (ฝั่งมุ่งหน้าไปบุคคโล)

เส้นทางที่ 3 กรณีเดินทางออกจากพื้นที่โครงการไปยังถนนกัลปพฤกษ์ โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ เพื่อเข้าสู่ถนนราชพฤกษ์ ประมาณ 1.30 กิโลเมตร จะพบทางแยก จากนั้นกลับรถเข้าสู่ถนนราชพฤกษ์ (ฝั่งตรงข้ามโครงการ) ขั้บตามเส้นทางถนนราชพฤกษ์ แล้วเบี่ยงซ้ายเพื่อมุ่งหน้าเข้าถนนกัลปพฤกษ์



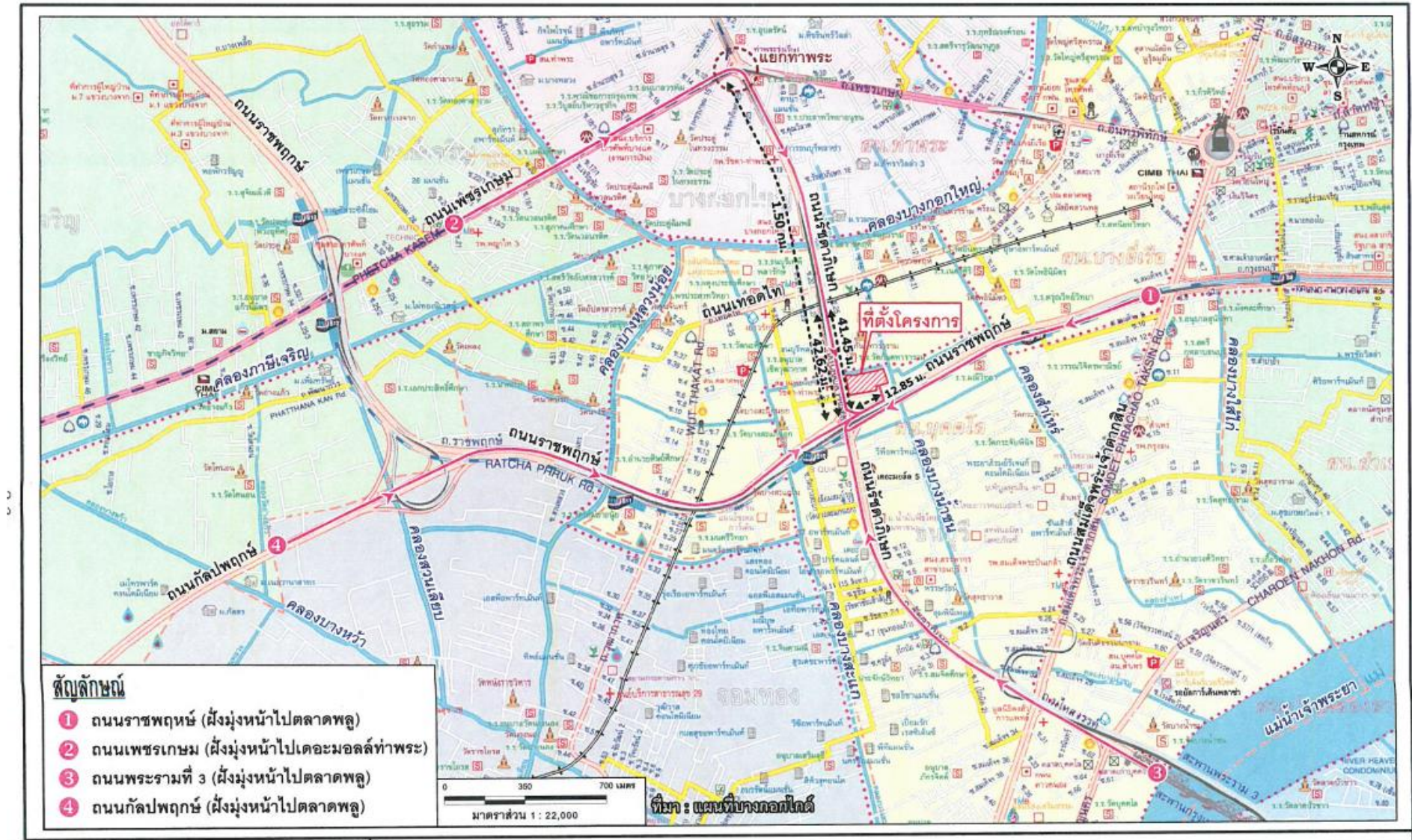


รูปที่ 1 แผนที่ตั้งของโครงการ



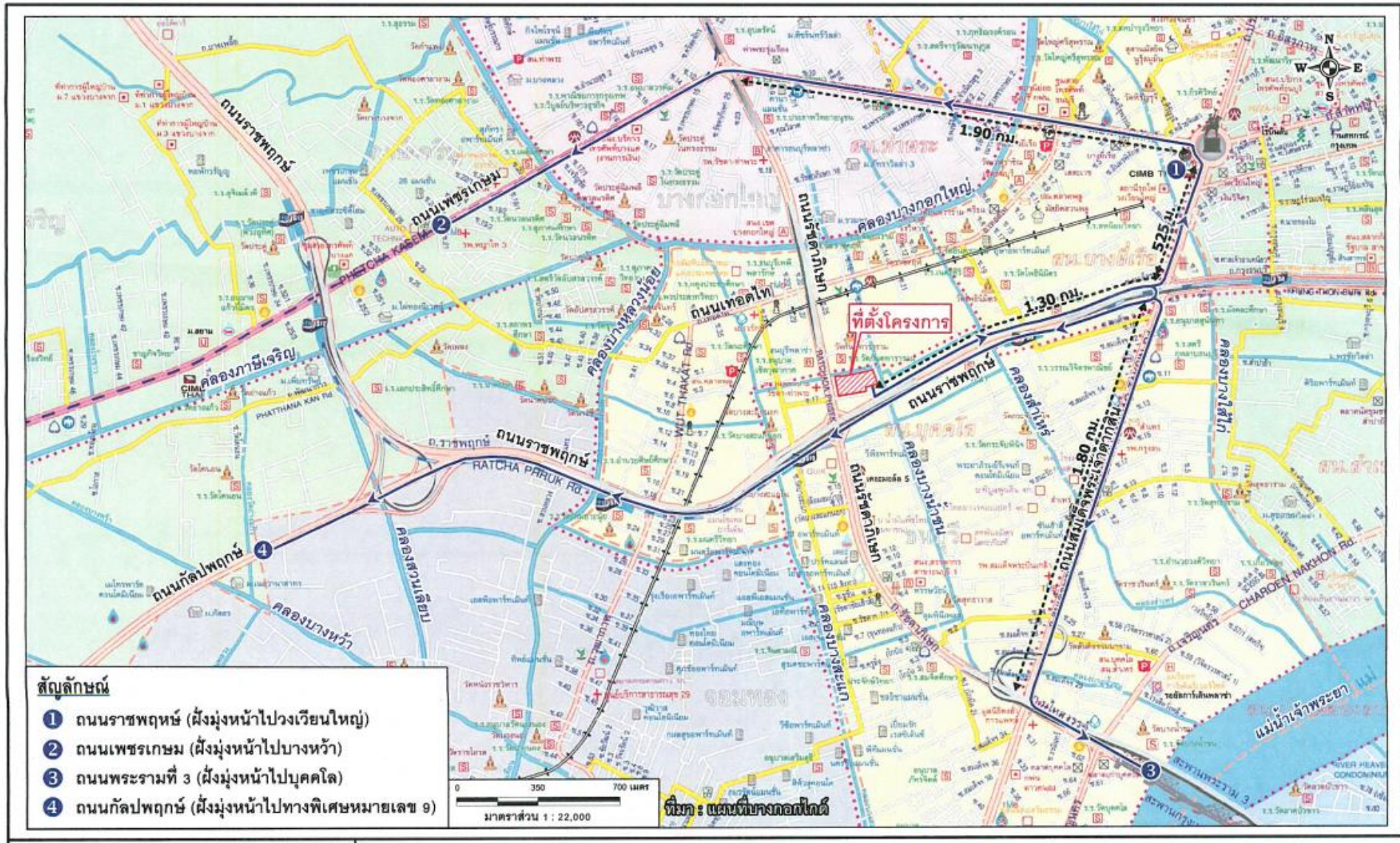
รูปที่ 2. แผนผังโซนที่ดินของโครงโดยสังเขป





รูปที่ 3 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ





รูปที่ 4 การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ



#### 1.4. สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการได้เปิดดำเนินการแล้ว เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดพื้นที่ 8-5-1.7 ไร่ ขนาดความสูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร



รูปที่ 5 สภาพปัจจุบันของโครงการ