บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

บริษัท เลอโวเทล เขาใหญ่ จำกัด ได้เล็งเห็นความสำคัญของความต้องการที่พักอาศัยเพื่อตอบรับกับความเจริญและการพัฒนาทางด้านต่างๆ ของชุมชนเมือง จึงได้จัดทำโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ซึ่งดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เขาใหญ่ ตั้งอยู่ที่ ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา มีพื้นที่ 14-3-82.4 ไร่ หรือประมาณ 23,929.6 ตร.ม. ประกอบด้วยอาคารโรงแรมขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมจำนวนทั้งสิ้น 4 อาคาร จำนวนห้องพัก 79 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 8,667.32 ตารางเมตร

โครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เขาใหญ่ ตั้งอยู่ที่ ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ดำเนินการโดย บริษัท เลอโวเทล เขาใหญ่ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่ที่ 37/1 หมู่ที่ 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 กำหนดให้โครงการโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักสำหรับใช้พักรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคาร ตั้งแต่ 60 ห้องแต่ไม่ถึง 200 ห้อง ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจอนุญาตเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/13914 ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 ดังแสดงใน**ภาคผนวก ก-1**

โครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เขาใหญ่ ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โปร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงใน**ภาคผนวก ก-2** ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ช่วงดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น จังหวัดนครราชสีมา) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งล่าสุด ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 (ช่วงดำเนินการ) เสนอต่อเสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น จังหวัดนครราชสีมา) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม (สผ.) เรียบร้อยแล้ว ในวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 และได้ยื่นส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิคส์ของสำนักงานนโยบายฯ เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงใน**ภาคผนวก ก-3**

1.2. รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เขาใหญ่ ตั้งอยู่ที่ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ดังแสดงใน**รูปที่ 1-1** เป็นโครงการประเภทโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพัก 79 ห้อง ประกอบด้วยอาคารต่าง ๆ จำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคารห้องพัก A อาคารห้องพัก B อาคารส่วนต้อนรับ และอาคารสปา พัฒนาบนพื้นที่ 14-3-82.4 ไร่ หรือประมาณ 23,929.6 ตร.ม. ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เลอโวเทล เขาใหญ่ จำกัด ดังนี้

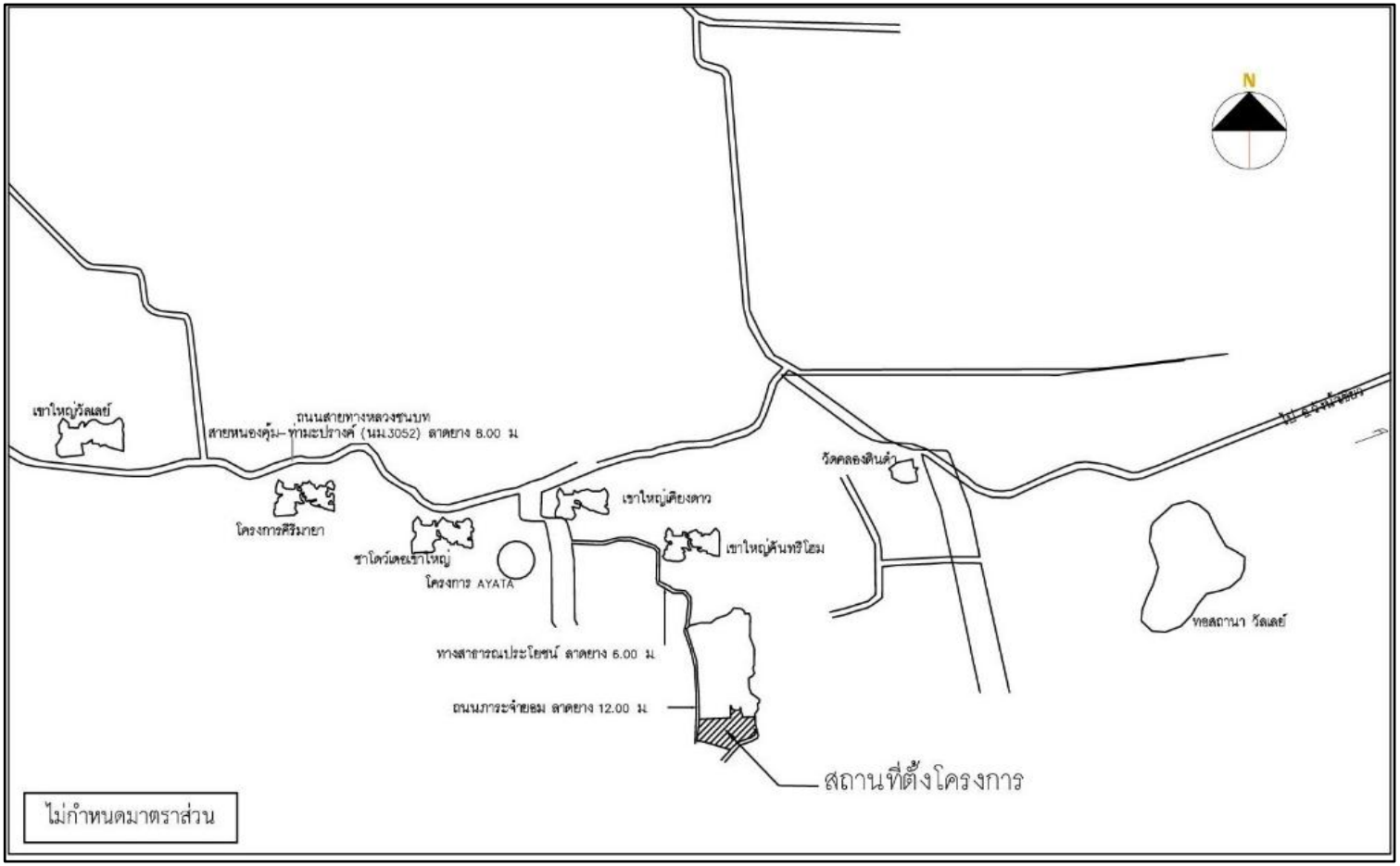
- โฉนดที่ดินเลขที่ 76092 เลขที่ดิน 226 พื้นที่ 8-2-19.6 ไร่ (หรือ 13,678.40 ตร.ม.)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 59332 เลขที่ดิน 145 พื้นที่ 6-1-62.7 ไร่ (หรือ 10,251.20 ตร.ม.)

รูปที่ 1-1 แผนที่ตั้งโครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เขาใหญ่

รูปที่ 1-1 (ต่อ) แผนที่ตั้งโครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เขาใหญ่

1.2.2 การคมนาคมเข้าพื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการจากกรุงเทพมหานคร สามารถใช้เส้นทางถนนพหลโยธิน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1) มุ่งสู่จังหวัดสระบุรี เข้าสู่ถนนมิตรภาพ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2) อำเภอปากช่อง จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนธนะรัชต์ (ทางหลวงหมายเลข 2090) ตรงไปประมาณ 14 กม. ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนโยธาธิการ จากนั้นมุ่งสู่ถนนสายหนองคุ้ม-ท่ามะปรางค์ (ทางหลวงชนบทหมายเลข นบ. 3052) ก่อนเลี้ยวขวาเข้าสู่ทางสาธารณะประโยชน์ตรงไปประมาณ 1.5 กม. เข้าสู่ถนนภาระจำยอม และตรงไป ประมาณ 400 ม. จะถึงพื้นที่โครงการซึ่งตั้งอยู่ทางขวามือ **ดังรูปที่ 1-2** แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 1-2 แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง โครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เขาใหญ่

1.3 การใช้น้ำ

เนื่องจากโครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เขาใหญ่ อยู่นอกเขตการให้บริการของการประปาส่วนภูมิภาคฯ ทางโครงการจึงใช้น้ำจากบ่อบาดาลของโครงการ จำนวน 2 บ่อ อัตราการสูบน้ำจากบ่อบาดาลแต่ละบ่อ 5 ลบ.ม./ชม. ระยะเวลาการสูบน้ำไม่เกิน 10 ชม./วัน คิดเป็นปริมาณการสูบน้ำ 50 ลบ.ม. / วัน รวมปริมาณการสูบน้ำจากบ่อบาดาล 2 บ่อ 100 ลบ.ม. /วัน จากถังเก็บน้ำดิบจะเข้าสู่ระบบผลิตน้ำประปากำลังการผลิต 100 ลบ.ม. /วัน ซึ่งมีความเพียงพอกับความต้องการใช้น้ำของโครงการ

1.4 การใช้ไฟฟ้า

การให้บริการไฟฟ้าในเขตอำเภอปากช่อง อยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอปากช่อง ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดของอำเภอปากช่อง ประกอบด้วยสถานีไฟฟ้าย่อย 3 สถานี ได้แก่ สถานีปากช่อง 1, สถานีปากช่อง 2 และสถานีปากช่อง 3 ความสามารถจ่ายไฟฟ้าทั้งหมด 175 MVA ซึ่งมีความเพียงพอสำหรับความต้องการใช้ไฟฟ้าของชุมชนในปัจจุบัน

1.5 การบำบัดน้ำเสีย

สำหรับพื้นที่โครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เขาใหญ่ อยู่นอกเขตการให้บริการของโรงปรับปรุงคุณภาพน้ำเทศบาลอำเภอเมืองปากช่อง ดังนั้นทางโครงการจึงได้ออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ โดยเป็นระบบบำบัดแยกแต่ละอาคาร ประกอบด้วยถังดักไขมัน และถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบบ่อเกรอะ - กรองเติมอากาศ (Septic Anaerobic & Aerobic Filter)