RINGKASAN EKSEKUTIF

CADANGAN PEMAJUAN SUSUNATUR PERINDUSTRIAN DI ATAS LOT 300 DAN LOT 2699, JALAN INDAH GEMILANG, MUKIM PLENTONG, DAERAH JOHOR BAHRU, JOHOR DARUL TA'ZIM UNTUK PARAGON BUSINESS HUB SDN BHD

JADUAL PERTAMA PENILAIAN KESAN KEPADA ALAM SEKELILING (EIA)

RINGKASAN EKSEKUTIF

Laporan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) ini disediakan untuk **PARAGON BUSINESS HUB SDN BHD (PBH)**, yang akan dikemukakan ke Jabatan Alam Sekitar (JAS) Johor bagi permohonan kelulusan. Projek EIA ini dengan ini dirujuk sebagai **"CADANGAN PEMAJUAN SUSUNATUR PERINDUSTRIAN DI ATAS LOT 300 DAN LOT 2699, JALAN INDAH GEMILANG, MUKIM PLENTONG, DAERAH JOHOR BAHRU, JOHOR DARUL TA'ZIM UNTUK PARAGON BUSINESS HUB SDN BHD".** Dengan ini, ia akan dikenali sebagai Projek.

Projek ini tertakluk kepada Jadual Pertama, Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) Aktiviti 17: Pembanguan Estet Industri: Pembangunan Estet Perindustrian Yang Meliputi Kawasan Seluas 20 Hektar Atau Lebih di bawah Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015, Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974.

KENYATAAN PERLU

- Konsep taman perindustrian sedang dipromosikan secara global untuk mempercepatkan perindustrian, pembangunan sosioekonomi di kawasan-kawasan tertentu, dan penciptaan pekerjaan/kekayaan. Pembangunan taman perindustrian boleh dilihat sebagai pembangunan solusi bersepadu.

- Projek ini menyediakan sebuah infrastruktur yang dapat memupuk dan menarik usahawan dari pelbagai skala dan saiz. Ia memberi peluang di mana industri serupa boleh dimanfaatkan daripada perkongsian kepakaran dan teknologi. Ia juga mengalakkan industri dan teknologi inovatif baharu.

- Projek ini akan memberi manfaat yang besar kepada ekonomi. Projek ini juga akan membantu meningkatkan sektor pekerjaan di sekitar tapak Projek.

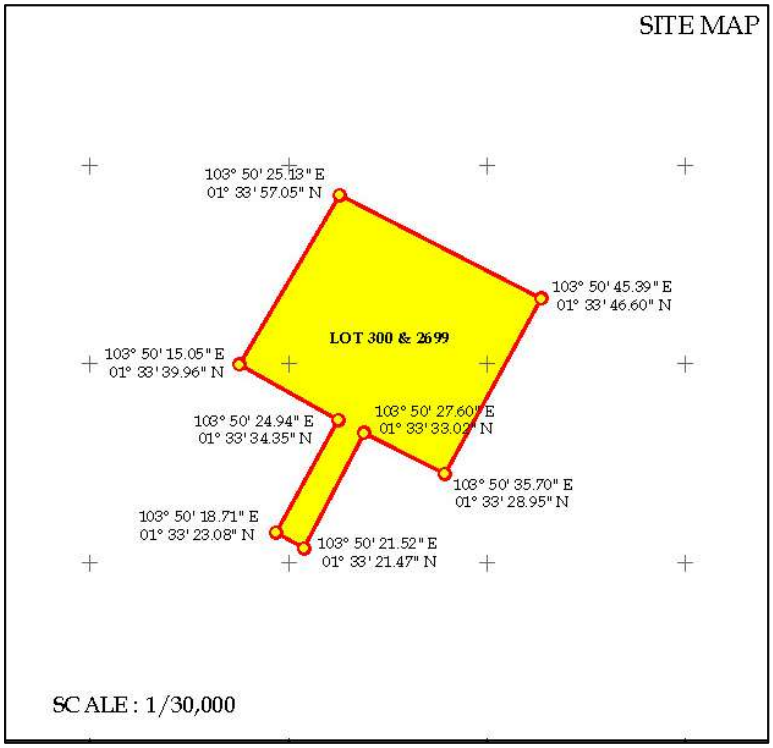
PENGGERAK PROJEK:

PARAGON BUSINESS HUB SDN BHD
ORANG YANG BOLEH DIHUBUNGI: ANNE CHEW
NO. TELEFON: 012-7725 311

JURUUNDING EIA:

DAYA ECO TECHNO SDN BHD
ORANG YANG BOLEH DIHUBUNGI:
CHONG SHIAU IUN (CEP-CS0111)
NO. TELEFON: 019-8201820

TAPAK PROJEK YANG DICADANGKAN



Projek ini terletak di atas Lot 300 & Lot 2699, dengan keluasan sebanyak 46.28 hektar, di Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Johor Darul Ta'zim. Koordinat Projek terletak kira-kira pada latitud 1°33'41.77"N dan longitud 103°50'29.51"E.

Tapak Projek terletak dalam Plentong. Tapak Cadangan boleh diakses melalui Lebuhraya Senai-Desaru. Jalan ini menghubungkan tapak Projek ke pekan Ulu Tiram dan pekan Plentong. Ia juga dihubungkan dengan Lebuhraya Pasir Gudang.

Tapak Projek terletak berhampiran dengan beberapa kawasan perumahan, termasuk Kampung Baru Ban Foo dan Taman Desa Cemerlang. Terdapat juga beberapa institusi dan ibadat di sekitar tapak cadangan seperti Sekolah Kebangsaan Jenis Cina Ban Foo dan Tokong Karma Tulen.

DESKRIPSI PROJEK

Sebanyak 4 unit blok perindustrian telah dicadangkan, merangkumi 64.60% daripada keseluruhan tapak Cadangan. Jenis-jenis unit industri yang akan dibina adalah seperti yang disenaraikan di bawah:

i. 2 Plot industri sederhana (29.622 ekar)
ii. Plot industri sederhana (Pusat Data) (37.605 ekar)
iii. Bangunan Utiliti Swasta (Pencawang Masuk Utama & Tangki Air) (6.58 ekar)

AKTIVITI PROJEK

PRA PEMBINAAN

- Reka bentuk & penyediaan projek
- Tinjauan tapak, penyiasatan tanah & perampelan dasar
- Pengambilan tanah

PEMBINAAN

- Menyiapkan jalan & kemudahan akses sementara
- Pembersihan tapak dan Kerja Bumi
- Pembinaan kilang yang dicadangkan, kawasan perumahan dan kemudahan sokongan

OPERASI

- Penghunian dan operasi kilang dan penghunian kawasan perumahan

EXISTING ENVIRONMENT

GEOLOGI

Quarternary rocks consists of unconsolidate deposits sand mainly marine

TOPOGRAFI

Projek ini akan diletak di sebidang tanah rata di Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru

TANAH

Tanah Harimau-Tampoi

IKLIM

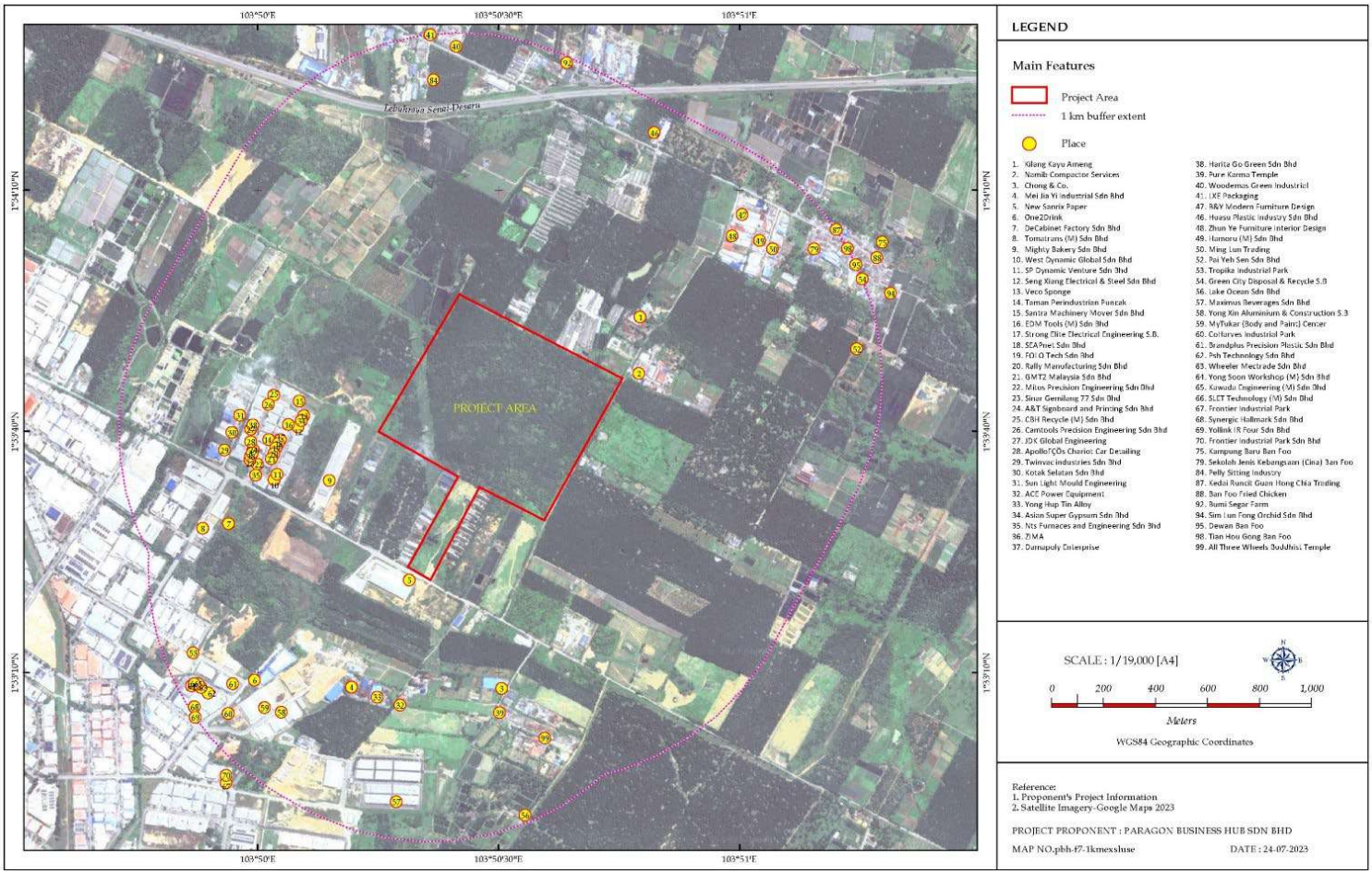
Data Iklim (2012- 2022): Stesen Senai
Purata Hujan Tahunan: 2,565.3 mm
Purata suhu 24 jam: 27.5ºC
Purata 24-jam kelembapan relatif: 85.3%
Angin permukaan sering bertiup dari utara (14.6%), diikuti oleh timur laut (14.6%) dan kemudian selatan (8.9%) dan barat laut (8.3%).

GUNA TANAH

Berdekatan tapak Projek:

- Tapak Projek terletak di Plentong, Daerah Johor Bahru. Dalam radius 1 km dari sempadan Projek, terdapat beberapa kawasan perumahan dan industri. Kawasan penempatan terdekat iaitu Kampung Baru Ban Foo terletak kira-kira 0.900 km ke selatan sempadan Projek.

KESAN UTAMA DAN PENERIMA SENSITIF



PENERIMA SENSITIF DALAM JEJARI 1 KM PROJEK

Sanrix Paper Sdn Bhd

Mighty White Bakery Sdn Bhd

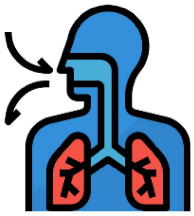
De Cabinet Factory Sdn Bhd

SK Desa Cemerlang

Pangsapuri Meranti at Jalan Kenanga 5/3

SL Metals (M) Sdn Bhd

KESAN UTAMA TERHADAP KUALITI UDARA



EIA Ruj:
Sec. 8.2.3

Impak

- Fugitive Dust (PM10) dihasilkan dari aktiviti kerja tanah / pembinaan.
- Pelepasan habuk dan gas dari peralatan & kenderaan pembinaan (PM10, PM 2.5, CO, NO2 dan SO2).

Langkah-langkah Pencegahan dan Pengurangan Pencemaran (P2M2)

- Penyemburan air yang kerap di permukaan yang terdedah terutamanya semasa keadaan cuaca kering.
- Penyemprotan air secara teratur di pintu masuk dan keluar dari lokasi.
- Pastikan semua kenderaan pembinaan melewati tempat mencuci sebelum keluar dari laman web ini.

KESAN UTAMA TERHADAP BUNYI

EIA Ruj:
Sec. 8.2.2

Impak

- Dianggarkan tahap kebisingan tertinggi semasa aktiviti kerja tanah dan penurapan turapan macadam.
- Semasa fasa operasi di lokasi, akan ada kebisingan dari kilang operasi dan dari pergerakan kenderaan masuk dan keluar dari lokasi

Langkah-langkah Pencegahan dan Pengurangan Pencemaran (P2M2)

- Mesin yang digunakan hendaklah diperiksa dan dikendalikan dengan betul pada keadaan operasi yang optimum. Semua jentera harus ditutup semasa tidak digunakan.
- Tahap kebisingan keseluruhan yang dikeluarkan dari pengangkutan peralatan dan bahan binaan hendaklah dikawal dengan mengarahkan semua kenderaan pembinaan ke laluan yang akan menyebabkan gangguan minimum.
- Segala aduan dari penduduk berhampiran harus segera diberi perhatian dan tindakan yang diambil. Mengenakan dan memberlakukan had laju pada semua kenderaan yang bergerak di dalam lokasi Projek, yaitu maksimum 30 km / jam

KESAN UTAMA TERHADAP SOSIO-EKONOMI

EIA Ruj:
Sec. 8.2.8

Impak

- Masalah pencemaran udara semasa aktiviti pembinaan, berpotensi menimbulkan penyebaran habuk ke kawasan sekitarnya.
- Masalah lalu lintas di jalan masuk kerana pergerakan lori / jentera dan kenderaan berat.
- Kerosakan jalan raya, risiko kemalangan akibat pergerakan kenderaan berat.
- Gangguan kepada kawasan perumahan dan pengguna jalan raya berhampiran.
- Kemasukan pekerja asing menyebabkan masalah kesihatan dan keselamatan.

Langkah-langkah Pencegahan dan Pengurangan Pencemaran (P2M2)

- Pekerjaan pekerja harus diutamakan untuk mengambil pekerja tempatan.
- Hanya pekerja asing dengan izin kerja yang sah akan dibenarkan bekerja di tapak Projek.

KESAN UTAMA TERHADAP KUALITI AIR

Impak

- Pencemaran air dari bahan kimia, minyak, tumpahan minyak dari mesin dan aktiviti pembinaan.
- Pembuangan air kumbahan dan pembuangan sampah yang tidak betul dari tandas pekerja sementara akan meningkatkan tahap DO, BOD, COD dan Ammonia di Sg. Tiram.

Langkah-langkah Pencegahan dan Pengurangan Pencemaran (P2M2)

- Pastikan air langsung atau minimum, pelepasan larian permukaan tanpa terlebih dahulu disaring oleh amalan pengurusan terbaik (BMP) sebelum memasuki kursus air semula jadi yang berdekatan termasuk anak sungai Sungai Tiram.
- Pelepasan kumbahan terawat dari loji rawatan kumbahan terpusat (STP) hendaklah mematuhi Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Kumbahan) 2009 di bawah Piawaian B.
- Pengurusan Bahan Bakar, Minyak dan Tumpahan yang betul dan pelaksanaan pengurusan SW (EQ (Jadual Pembaziran) Reg. 2005).

EIA Ruj:
Sec. 8.2.4

KESAN UTAMA TERHADAP TANAH

Impak

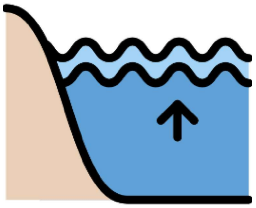
- Hakisan dan pemendapan anak sungai Sungai Tiram dari aktiviti pembinaan
- Diangkut oleh aliran air ribut dari kejadian hujan.

Langkah-langkah Pencegahan dan Pengurangan Pencemaran (P2M2)

- Sediakan langkah pencegahan dan pengurangan pencemaran tanah yang mengganggu (LD-P2M2) untuk tapak Projek.
- Perancangan tapak untuk kerja tanah (dalam fasa), dan penimbunan biomas yang akan dilaksanakan
- Pengawalan larian permukaan yang akan dilaksanakan dengan pemasangan bendungan cek, pemadatan kawasan terdedah, teras, landai dan pemasangan longkang, pembinaan sistem saliran sementara

EIA Ruj:
Sec. 8.2.1

KESAN UTAMA TERHADAP HIDROLOGI



Impak

- Hakisan tanah semasa pembinaan akan mempengaruhi anak sungai berdekatan dan pemendapan dasar sungai.
- Tumpahan dari bahan binaan boleh menyebabkan pencemaran sungai dan ancaman terhadap hidupan air.

Langkah-langkah Pencegahan dan Pengurangan Pencemaran (P2M2)

- Pelepasan puncak dari limpasan permukaan ke aliran air semula jadi yang berdekatan termasuk anak sungai Sungai Tiram yang ada harus dijaga hingga ke tahap pembuangan yang tidak melebihi debit puncak pra-pembangunan.
- Anak sungai Sungai Tiram di hendaklah dilindungi.

EIA Ruj:
Sec. 8.2.5

KESAN UTAMA TERHADAP PENGURUSAN SISA JADUAL

EIA Ruj:
Sec. 8.2.6

Impak

- Sisa lumpur dan berminyak dari peralatan dan jentera pembinaan.
- Kurangnya pengendalian sampah, pemeriksaan dan penyelenggaraan mesin dan peralatan secara berkala boleh menyebabkan kebocoran dan tumpahan langsung ke Sungai Tiram.
- Pembuangan sampah yang tidak betul akan menyebabkan pencemaran teruk terhadap alam sekitar.

Langkah-langkah Pencegahan dan Pengurangan Pencemaran (P2M2)

- Sampah domestik harus dikumpulkan dalam tong tertutup dan akhirnya dibuang di tempat pembuangan sampah yang diluluskan di setiap lot kilang, serta setiap lot komersial dan kediaman.
- Sisa jadual yang dihasilkan harus dikumpulkan untuk pemerolehan kembali atau dilupuskan di premis yang ditetapkan oleh kontraktor sisa jadual yang berlesen dengan DOE.

KESAN UTAMA TERHADAP TRAFIK

EIA Ruj:
Sec. 8.2.7

Impak

- Peningkatan pergerakan kenderaan pembinaan masuk dan keluar dari tapak projek semasa fasa pembinaan
- Peningkatan pergerakan kenderaan masuk dan keluar dari pintu masuk dan keluar dari lebuh raya ke lokasi semasa fasa operasi

Langkah-langkah Pencegahan dan Pengurangan Pencemaran (P2M2)

- Kawal akses kenderaan, laluan dan had laju untuk mengelakkan kesesakan.
- Melaksanakan sistem peralihan lalu lintas ke dan dari tapak Projek dan di dalam laman Projek.
- Perabot jalan dan papan tanda jalan yang mencukupi untuk dipasang memenuhi keperluan JKR.

PROGRAM PEMANTAUAN YANG DICADANGKAN

Komponen Alam Sekitar	Lokasi Persampelan yang Dicadangkan	
	Stesen	Deskripsi
Fasa Pembinaan		
Pemantauan Pematuhan (CM)		
Kualiti Sedimen	SB1	Pada titik pelepasan perangkap kelodak yang dipasang di lokasi.
Pemantauan Kesan (IM)		
Kualiti Air Sungai	W1	Upstream (Before project site)
	W2	Downstream (After project site)
	W3	Downstream of river (Sungai Plentong)
	W4	After Sungai Plentong confluence
Tahap Getaran	V1	Project Boundary
	V2	Mighty Bakery Sdn Bhd (Mighty White)
Kualiti Udara	A1	Project Boundary
	A2	Mighty Bakery Sdn Bhd (Mighty White)
	A3	Pure Karma Temple
	A4	Sekolah Jenis Kebangsaan (C) Ban Foo
	A5	SK Desa Cemerlang
Tahap Bunyi	N1	Project Boundary
	N2	Mighty Bakery Sdn Bhd (Mighty White)
	N3	Pure Karma Temple
	N4	Sekolah Jenis Kebangsaan (C) Ban Foo
	N5	SK Desa Cemerlang
Pemantauan Prestasi (PM)		
BMP untuk LDP2M2	SB1	Pengukuran dan rekod BMP mengikut rancangan LDP2M2.
Fasa Operasi		
Pemantauan Kesan (IM)		
Kualiti Air Sungai	W1	Upstream (Before project site)
	W2	Downstream (After project site)
	W3	Downstream of river (Sungai Plentong)
	W4	After Sungai Plentong confluence
Tahap Getaran	V1	Project Boundary
	V2	Mighty Bakery Sdn Bhd (Mighty White)
Kualiti Udara	A1	Project Boundary
	A2	Mighty Bakery Sdn Bhd (Mighty White)
	A3	Pure Karma Temple
	A4	Sekolah Jenis Kebangsaan (C) Ban Foo
	A5	SK Desa Cemerlang
Tahap Bunyi	N1	Project Boundary
	N2	Mighty Bakery Sdn Bhd (Mighty White)
	N3	Pure Karma Temple
	N4	Sekolah Jenis Kebangsaan (C) Ban Foo
	N5	SK Desa Cemerlang
Pemantauan Prestasi (PM)		
Loji Rawatan Kumbahan	STP	Efluen STP yang dirawat.