

# RINGKASAN EKSEKUTIF

## JADUAL PERTAMA PENILAIAN ALAM SEKELILING (EIA)

### "PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG UNTUK CADANGAN MENDIRIKAN 1 BLOK PERNIAGAAN 40 TINGKAT HAKMILIK STRATA DI ATAS

LOT-LOT 34, 35, 36, 249, 251, 990, 992, 993, 995, 996 DAN LOT 10029 (LOT LAMA PT.143), JALAN TANJONG BUNGAH, BANDAR TANJONG BUNGAH, DAERAH TIMUR LAUT, PULAU PINANG".

**Pemaju Projek:**  
**SUPER TROPICA DEVELOPMENT SDN. BHD.**

Alamat: Wisma Kobay, No 42B, Ground & First Floor, Ragoon Road,  
10400 Penang, Malaysia.

Orang Untuk Dihubungi: Mr. Chong Xiang Wei (Wakil Pemaju)

**Jururunding EIA:**  
**Green Acres Environment PLT.**

Alamat: Bay Avenue K-9-2, Lorong Bayan Indah 2, 11900, Bayan Lepas,  
Penang.

Orang Untuk Dihubungi: Ms. Ng Ling Pheng (Ketua Jururunding EIA)

Tel/Fax: 04 - 630 9968 / 04 - 630 9969

### Keperluan Undang-Undang:

Pembangunan Di Kawasan Pantai Dan Bukit

"Activiti 12 (a) Pembinaan bangunan atau kemudahan yang mempunyai 80 bilik atau lebih di kawasan pantai."

### Penyataan Keperluan:

Objektif:

- Untuk membangunkan skim pembangunan komersial yang mematuhi rancangan guna tanah yang ditetapkan dan serasi dengan guna tanah di sekeliling.
- Untuk memenuhi keperluan pembangunan ekonomi selaras dengan pertumbuhan pesat dan pembangunan di kawasan Batu Ferringhi dan Tanjung Bungah.
- Untuk mewujudkan skim komersial dan perniagaan baharu bagi menampung pertumbuhan penduduk yang aktif di kawasan Batu Ferringhi dan Tanjung Bungah, serta bakal pembeli dari dalam dan luar Malaysia.
- Untuk mengoptimalkan penggunaan tanah yang ada dari segi nilai tanah dan merealisasikan potensi penuh tapak mengikut jenis penggunaan yang dibenarkan.

### Persekitaran Sedia Ada:

Semasa lawatan tapak untuk EIA pada Mac 2025, tapak projek yang dicadangkan adalah tanah kosong dengan beberapa struktur usang yang untuk dirobohkan. Secara keseluruhannya, tapak ini dilitupi dengan beberapa pokok, dan semak-samun.



### Huraian Projek:

Cadangan Pembangunan 1 Blok Komersial (Hakmilik Strata) 40 Tingkat Bangunan Yang Merangkumi:

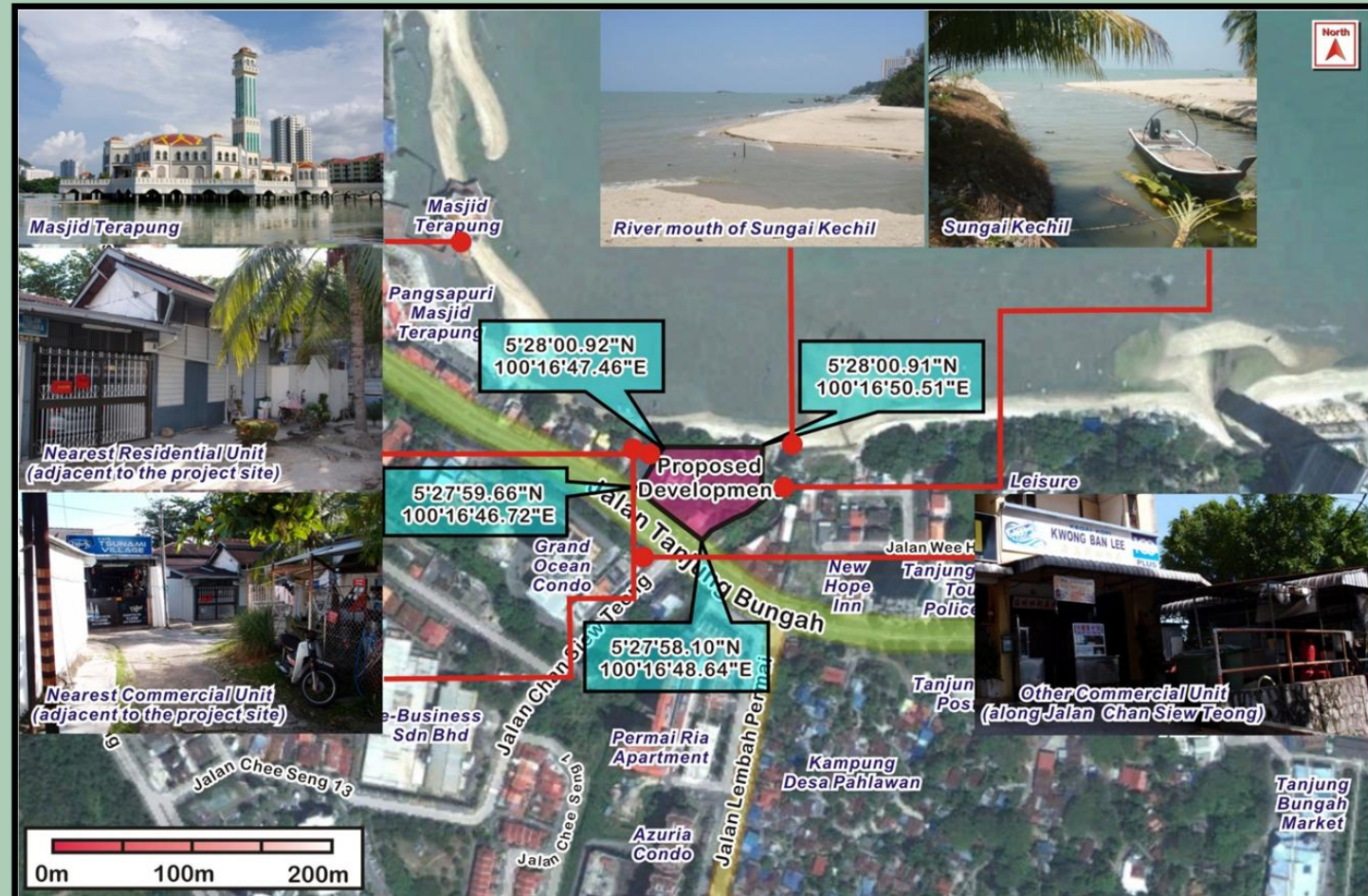
- Dua-puluh empat (24) tingkat Pangsapuri Perkhidmatan (299 Unit) (L17 – L40) termasuk Satu (1) tingkat Kemudahan Sampingan dan Satu (1) tingkat Lot Kedai (L40)
- Dua (2) tingkat Kemudahan Sampingan (L15 – L16) dan Satu (1) unit Pejabat Pengurusan (L16)
- Dua-belas (12) tingkat Tempat Letak Kereta Bertingkat (L3 – L13C) dan Satu (1) Unit Office (L13B)
- Dua (2) tingkat Kemudahan Sampingan dan Tujuh (7) unit Lot Kedai (L1 – L12)
- Ruang bawah tanah untuk Bilik M&E dan Tempat Letak Kereta (LG)

Jumlah keluasan tanah tapak cadangan ialah **0.6256 hektar (1.546 ekar or 6255.63 m<sup>2</sup>)**

Lot No.	Keluasan		
	Hektar	Ekar	MP
Lot 34	0.1611	0.398	1,610.65
Lot 35	0.1014	0.251	1,014.47
Lot 36	0.0671	0.166	671.00
Lot 249	0.0895	0.221	894.91
Lot 251	0.00255	0.006	25.45
Lot 990	0.0847	0.209	846.69
Lot 992	0.0501	0.124	501.47
Lot 993	0.0047	0.012	47.19
Lot 995	0.0387	0.096	387.39
Lot 996	0.00413	0.010	41.25
Lot 10029 (Lot Lama PT143)	0.0215	0.053	215.16
<b>Jumlah</b>	<b>0.6256</b>	<b>1.546</b>	<b>6,255.63</b>



### Tapak Projek dan Penerima Sensitif:



# RINGKASAN EKSEKUTIF

## JADUAL PERTAMA PENILAIAN ALAM SEKELILING (EIA)

“PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG UNTUK CADANGAN MENDIRIKAN 1 BLOK PERNIAGAAN 40 TINGKAT HAKMILIK STRATA DI ATAS

LOT-LOT 34, 35, 36, 249, 251, 990, 992, 993, 995, 996 DAN LOT 10029 (LOT LAMA PT.143), JALAN TANJONG BUNGAH, BANDAR TANJONG BUNGAH, DAERAH TIMUR LAUT, PULAU PINANG”.

### Pemantauan Impak:

Stesyen Pemantauan	Parameter	Kekerapan	Had
Kualiti Air R1, R2	-pH -COD,mg/l -BOD <sub>5</sub> ,mg/l -DO,mg/l -TSS,mg/l -O&G,mg/l -NH <sub>3</sub> ,mg/l -E.coli, Count/100ml -Turbidity, NTU -Temperature	Bulanan	<b>Kelas III, Standard Kualiti Air Kebangsaan</b> - pH = 5 – 9 - COD = 50 mg/l - BOD = 6 mg/l - DO = 3 – 5 mg/l - TSS = 150 mg/l - O&G = – - AN = 0.9 mg/l - E.Coli = – - Turbidity = – - Temperature = –
Kualiti Air Laut W1 & W2	-Temperature, °C -pH Value @ 25°C -Chemical Oxygen Demand (COD), mg/L -Biological Oxygen Demand (BOD), mg/L -Total Suspended Solids; mg/L -Oil and Grease; mg/L -Dissolved Oxygen; mg/L -Turbidity; NTU -Salinity, ‰ -Ammonia (unionized), mg/L -Nitrite (NO <sub>2</sub> ), mg/L -Nitrate (NO <sub>3</sub> ), mg/L -Phosphate, mg/L -Fecal coliform -Enterococci, (CFU/100ml) -E.Coli (Count/100 ml)		<b>Kriteria dan Piawaian Kualiti Air Marin untuk Malaysia, Kelas 3</b> - pH= 6.5 – 9.0 - DO = 3 mg/L - TSS = 100 mg/L or ≤10% peningkatan purata bermusim, yang mana lebih rendah - O&G = 5 mg/L - Turbidity = – - Salinity = – - Temperature = ≤2°C meningkat melebihi ambien maksimum - Ammonia (unionized) = 0.32 mg/L - Nitrite (NO <sub>2</sub> ) = 1.0 mg/L - Nitrate (NO <sub>3</sub> ) = 0.7 mg/L - Phosphate = 0.67 mg/L - Faecal Coliform (Count/100 ml) = 70 - Enterococci = – - E.Coli = 300 (Count/100ml)
Kualiti Udara A1 & A2	PM10, PM2.5	Bulanan	<b>Standard Kualiti Udara Ambien Malaysia</b> PM10 = 100µg/m <sup>3</sup> PM2.5 = 35µg/m <sup>3</sup>
Paras Bunyi Bising N1 & N2	Leq dB(A) Siang & Malam	Bulanan	<b>Kediaman Berketumpatan Rendah, Reseptor Sensitif Bunyi, Institusi (Sekolah, Hospital, Ibadah)</b> Day = 60dB(A) Night = 55dB(A)
Paras Bunyi Getaran V1 & V2	Peak Particle Velocity, PPV diukur dalam Arah Menegak	Bulanan	<b>Penerima Kategori Guna Tanah: Kediaman</b> Day Time: 0.8mm/s to 1.6mm/s (R = 8 to R = 16) Night Time: 0.4mm/s (R=4)

### Pemantauan Prestasi: Fasa Pembangunan

Lokasi	Perkara yang perlu dipantau	Kekerapan	Had	Nota
Kolam Sedimen	Kekeruhan, Pepejal Terampai, Kedalaman Sedimen	Mingguan & Selepas Hujan > 12.5mm	250 NTU, 50mg/l, >50%	In-situ oleh EO
Check Dams	Keadaan BMPs		NIL	EO, Secara Visual
Pagar Kelodak				
Longkang Perimeter				
Keseluruhan Tapak	Semua	Mingguan atau Bulanan	BMPs	EO membuat laporan semasa mesyuarat site

### Aktiviti Projek: Penyiasatan & Penerokaan

Penyiasatan Tapak

Penerokaan Tapak

Kajian Geologi

### Fasa Pembangunan

Pembersihan Tapak

Perobohan Bangunan Usang

Aktiviti Cerucuk

Pembinaan Sistem Saliran

Pembinaan Kolam Sedimen

Pembangunan Utiliti

Kerja Tanah

Pembinaan Bangunan

### Fasa Operasi

Pengutipan Sisa Pepejal

Trafik dan Jalan

Perkhidmatan dan Penyelenggaraan

Sistem Saliran

Kumbahan



# RINGKASAN EKSEKUTIF

## JADUAL PERTAMA PENILAIAN ALAM SEKELILING (EIA)

### "PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG UNTUK CADANGAN MENDIRIKAN 1 BLOK PERNIAGAAN 40 TINGKAT HAKMILIK STRATA DI ATAS

LOT-LOT 34, 35, 36, 249, 251, 990, 992, 993, 995, 996 DAN LOT 10029 (LOT LAMA PT.143), JALAN TANJONG BUNGAH, BANDAR TANJONG BUNGAH, DAERAH TIMUR LAUT, PULAU PINANG".

#### Impak dan Langkah Kawalan:

Impak	Langkah Kawalan
<b>Hakisan Tanah dan Pemendapan</b>	Kerja tanah dengan keseimbangan sebaik mungkin. Pengorekkan sebanyak <b>2423.88 m<sup>3</sup></b> akan dimasukkan ke dalam tapak semasa kerja tanah.
	ESCP mesti direka bentuk dengan mematuhi MSMA2 dan hendaklah diluluskan oleh JPS sebelum permulaan kerja tanah.
	Komponen ESCP mesti dibina sebelum kerja tanah dimulakan.
<b>Risiko Banjir</b>	Satu kolam pemendapan akan direka untuk menampung aliran puncak semasa Pembangunan. Longkang tanah perimeter di sempadan projek akan disambungkan sehingga ke kolam sedimen dan dikekalkan sepanjang jangka aktiviti pembangunan. Satu (1) kolam tahanan dan longkang konkrit akan dibangunkan semasa fasa operasi.
	Kolam sedimen dan kolam takungan direka mengikut MSMA2.
<b>Pencemaran Air</b>	Tandas dibina berdasarkan keperluan MOH/SPAN.
	ESCP akan diselenggara secara rutin dengan BMPs seperti Check Dam, Silt Fence, Penanaman Rumput. EO perlu menyediakan buku catatan harian.
	Buangan Terjadual diurus dan dibuang mengikut Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Buangan Terjadual) 2005.
<b>Pencemaran Udara</b>	Menurap jalan masuk dengan tarmac, blok turapan dan/atau agregat.
	Mengehadkan kelajuan kenderaan.
	Sembur permukaan jalan dengan air.
<b>Pencemaran Bunyi</b>	Pasang penimbunan di sekeliling sempadan tapak.
	Gunakan penghalang bunyi, seperti penimbunan dan tumbuh-tumbuhan sedia ada, sebagai alat penghalang bunyi sementara semasa fasa pembinaan.
	Kaedah cerucuk tukul titisan diesel adalah dilarang.
<b>Impak Getaran</b>	Aktiviti cerucuk hendaklah dijalankan hanya dari hari Isnin hingga Sabtu, antara 8:00 pagi dan 6:00 petang, dan bukan pada waktu malam, pada hari Ahad, atau pada hari kelepasan am.
	Sistem cerucuk "Diesel-Drop", yang menghasilkan getaran tanah yang ketara, hendaklah dilarang.
	Jentera berat dan kenderaan pembinaan/pengangkutan hendaklah diselenggara dan diperiksa secara berkala.

Impak	Langkah Kawalan
<b>Sisa Pepejal</b>	Menyediakan tong sisa pepejal yang betul dan mencukupi serta melaksanakan sistem pengumpulan dan pelupusan sisa yang berkesan di tapak. Sisa pepejal hendaklah dikutip oleh kontraktor berlesen dan dilupuskan di Tapak Pelupusan Sanitari Pulau Burung Fasa 3.
	Pelaksanaan pelan pengurusan sisa sebelum pembinaan dimulakan. Sediakan pelan tapak dengan kawasan yang ditetapkan untuk kitar semula, guna semula, penyimpanan dan pelupusan.
<b>Kumbahan</b>	Menyediakan tandas mudah alih yang mencukupi untuk tenaga kerja di tapak dengan mematuhi keperluan MBSP/SPAN/KKM. Bilangan tandas yang disediakan hendaklah ditambah seiring dengan pertambahan pekerja di tapak.
	Memastikan tandas mudah alih diselenggara oleh kontraktor yang dilesenkan oleh SPAN mengikut jadual penyelenggaraan pencegahan. Gantikan segera tandas yang rosak atau tidak berfungsi untuk mengelakkan kebocoran dan tumpahan kumbahan.
	Efluen daripada pembangunan ini semasa operasi dicadangkan untuk dibuang ke loji rawatan sedia ada PEG 219 yang akan dinaik taraf kepada stesen pam dan mengepam efluen pembangunan ini ke loji rawatan pemetungan sedia ada PEG 135.
<b>Impak Trafik dan Jalan</b>	Semua cadangan capaian dan langkah-langkah mitigasi dalam laporan hendaklah digunakan.
	Papan tanda keselamatan dan bendera terlatih perlu disediakan di pintu masuk tapak.
	Semua trak yang mengangkut bahan binaan dan beban lebih di jalan awam hendaklah dilindungi.
	Permukaan Jalan masuk utama hendaklah dilengkapi dengan agregat, diturap dengan tarmac atau blok turapan.

