

TAJUK PROJEK:



FIRST SCHEDULE ENVIRONMENTAL IMPACT ASSESSMENT (EIA) FOR CADANGAN PEMBANGUNAN KOMERSIAL (RESORT DAN KEDAI) DI ATAS LOT 18007, DI RAUB PERDANA, MUKIM GALI, DAERAH RAUB, PAHANG DARUL MAKMUR

PENGERAK PROJEK DAN PERUNDING:

PENGERAK PROJEK

PASDEC CORPORATION SDN. BHD.

Tingkat 21, Menara Zenith,
Jalan Putra Square 6, Putra
Square,
25200 Kuantan,
Pahang

ARKITEK

AREA ARCHITECTS SDN BHD

A39, 2nd Floor Wisma
KPKP, Jalan Gambut
2,25000 Kuantan,
Pahang Darul Makmur.

PERUNDING EIA

ES ECO SMART SDN. BHD

No. 9, Menara ES,
Persiaran Industri, Bandar Sri
Damansara,
52200 Kuala Lumpur
Contact Person: Team Leader
Ts. Gs. Mohamad Affendi Bin Ismail

KEPERLUAN PERUNDANGAN :

**Akta Kualiti Alam 1974,
Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan)((Penilaian Kesan Kepada Alam
Sekeliling) 2015;
Jadual Pertama, Pembangunan Projek ini jatuh kepada-**

(Jadual Pertama) Aktiviti 13: Pembangunan atau pembersihan tanah yang meliputi Kawasan yang kurang daripada 50% Kawasan cerun yang berkecerunan melebihi atau sama dengan 25° tetapi kurang daripada 35°.

Cadangan pembangunan adalah kira-kira 37.62% daripada jumlah kawasan pembangunan, yang terdiri daripada cerun antara 25° dan 35°



PENERANGAN PROJEK:

SINGLE STOREY SEMI D SHOP



CAPSULE HOTEL

- Skim perumahan bercampur yang dicadangkan (komersial) dalam **Lot 18007**, Raub Perdana, Mukim Gali, Daerah Raub, Pahang Darul Makmur
- Jumlah keluasan pembangunan **72.93 ekar**
- Projek yang dihasratkan juga mematuhi komitmen penggunaan tanah seperti yang digariskan dalam RTD Raub 2035 (Penggantian)

JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN:



Menyokong dasar pembangunan kerajaan

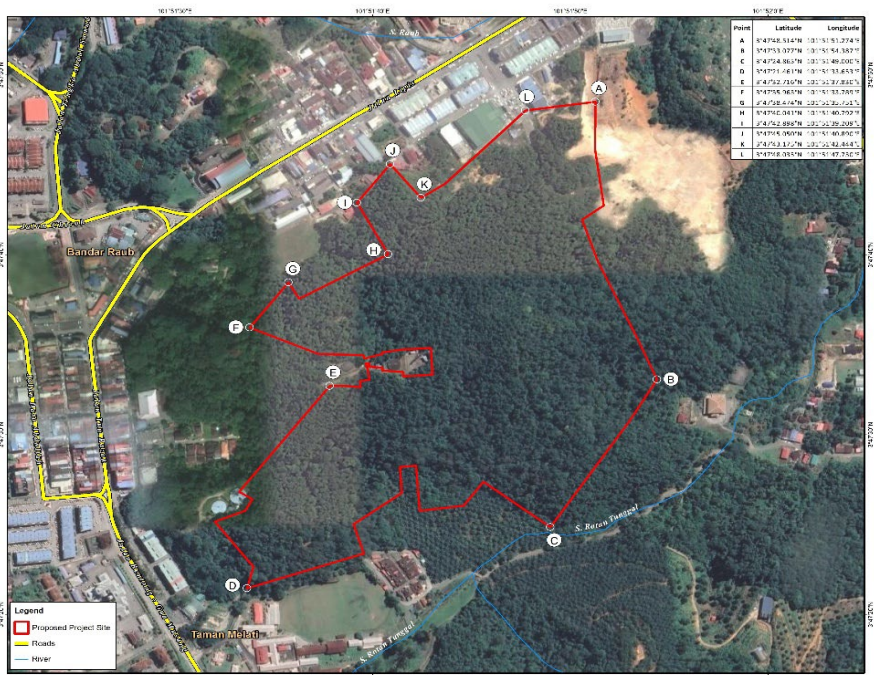


Menambah peluang pekerjaan



Peningkatan jangka panjang estetika
kejiranan sebagai seni bina kontemporari

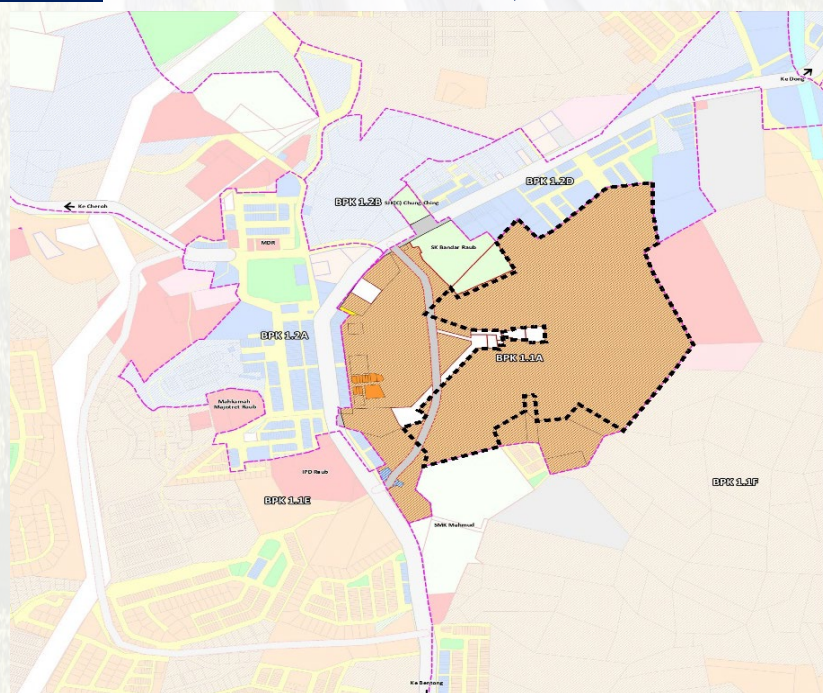
LOKASI PROJEK:



- Kawasan projek terletak di Lot **18007**, Raub Perdana, Mukim Gali, Daerah Raub, Pahang Darul Makmur
- Jarak jejari adalah lebih kurang **0.2km** dari Pusat Bandar Raub
- Akses ke tapak projek yang dicadangkan adalah melalui **Jalan Lipis (FR08)**

PENERANGAN PROJEK:

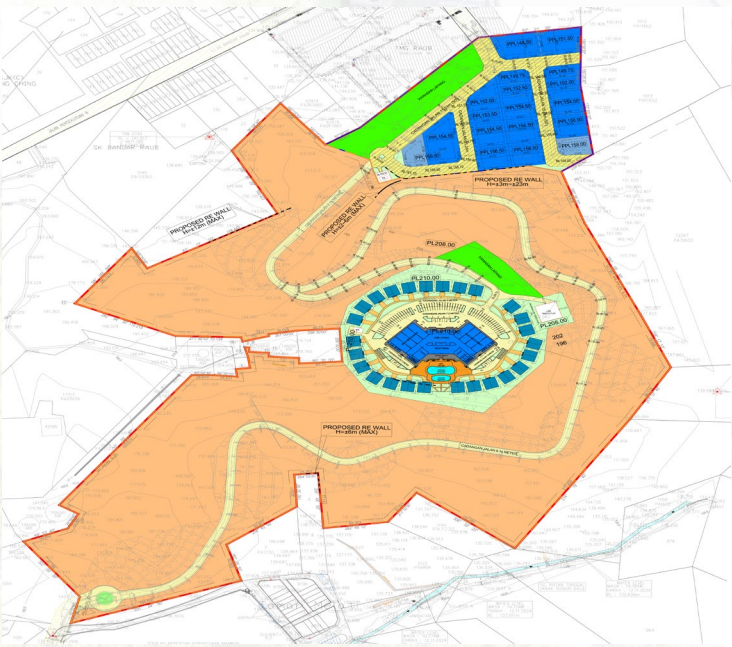
- Projek yang dicadangkan akan dibangunkan di atas lot tanah sendiri.
- Banglo ini direka bentuk dengan **pendekatan seni bina** yang menyesuaikan cerun dan kontemporari untuk melengkapkan persekitaran lereng bukit, memaksimumkan pencahayaan dan pengudaraan semula jadi, dan mengurangkan keperluan potong dan isian yang berlebihan.
- Pembangunan tertakluk kepada **tiga (3) fasa** utama sahaja.





Laporan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) ini akan meliputi isu-isu alam sekitar untuk pembangunan ini

PELAN SUSUN ATUR PEMBANGUNAN:



KOMPONEN PROJEK

PHASE 1

PERNIAGAAN (HAKMILIK INDIVIDU)			
FASA 1			
KOMPONEN PEMBANGUNAN	UNIT	EKAR	TEKAR
PERNIAGAAN			
KEDAI BERDAMPAIR 1 TINGKAT MIN 36.4M(120') x 16.7M(55')	26	4.47	47.40
LOT PERNIAGAAN SESEBUAH 1 TINGKAT	2	0.44	4.67
JUMLAH KEOL	28	4.91	52.07
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI			
KAWASAN LAPANG	-	1.77	18.76
KAWASAN HUJAU	-	0.12	1.27
PE PENGKABANG ELEKTRIK SINGLE CHAMBER (14.63M x 14.63M)	1	0.05	0.54
JALAN YANG DISERAHKAN	-	2.58	27.36
JUMLAH KEOL	1	4.52	47.93
JUMLAH KESELURUHAN FASA 1	29	9.43	100.00

PHASE 3

FASA 3			
KAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN	-	49.64	100.00
JUMLAH KESELURUHAN FASA 3	-	49.64	100.00
KELUASAN PEMBANGUNAN			
JUMLAH KESELURUHAN FASA 1	9.43	12.93	
JUMLAH KESELURUHAN FASA 2	13.86	19.00	
JUMLAH KESELURUHAN FASA 3	49.64	68.07	
JUMLAH KELUASAN PEMBANGUNAN	72.93	100.00	

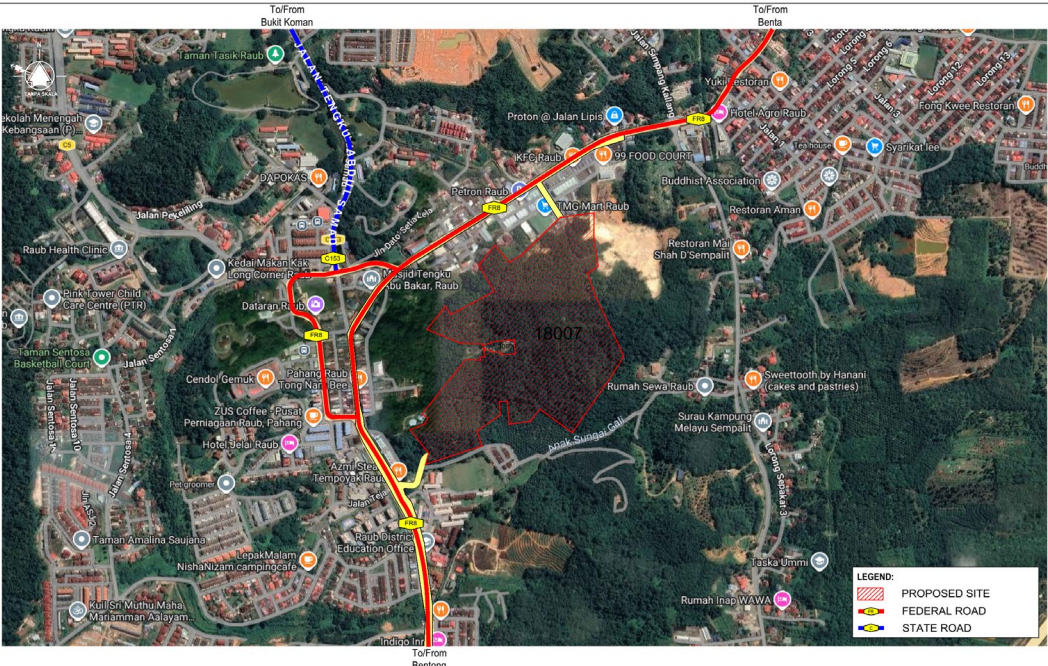
PHASE 2

PEMBANGUNAN BERCAMPUR (HAKMILIK INDUK)			
FASA 2			
KOMPONEN PEMBANGUNAN	UNIT	EKAR	TEKAR
PERNIAGAAN			
HOTEL, KAPSAI, 1 TINGKAT 14Mx7M	52	1.38	9.96
PEJABAT/RESTORAN/BILIK MESYUARAT 1 TINGKAT	1	0.93	6.71
JUMLAH KEOL	53	2.31	16.67
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI			
KAWASAN LAPANG (TIDAK DISERAHKAN)	-	0.27	5.95
KAWASAN HUJAU (TIDAK DISERAHKAN)	-	3.23	23.30
KOLAM	2	0.11	0.79
SEK KOLAM	-	0.26	1.98
KORIDOR/ALYON/RAMP	-	0.22	1.59
PE PENGKABANG ELEKTRIK COMPACT SUBSTATION (10.15M x 6.15M)	1	0.02	0.14
LOK RAWATAN KUMBUHAN	1	0.14	1.01
LALUAN PEJALAN KAMI	-	0.48	3.46
JALAN YANG TIDAK DISERAHKAN	-	4.32	45.60
JUMLAH KEOL	4	11.55	83.33
JUMLAH KESELURUHAN FASA 2	57	13.86	100.00

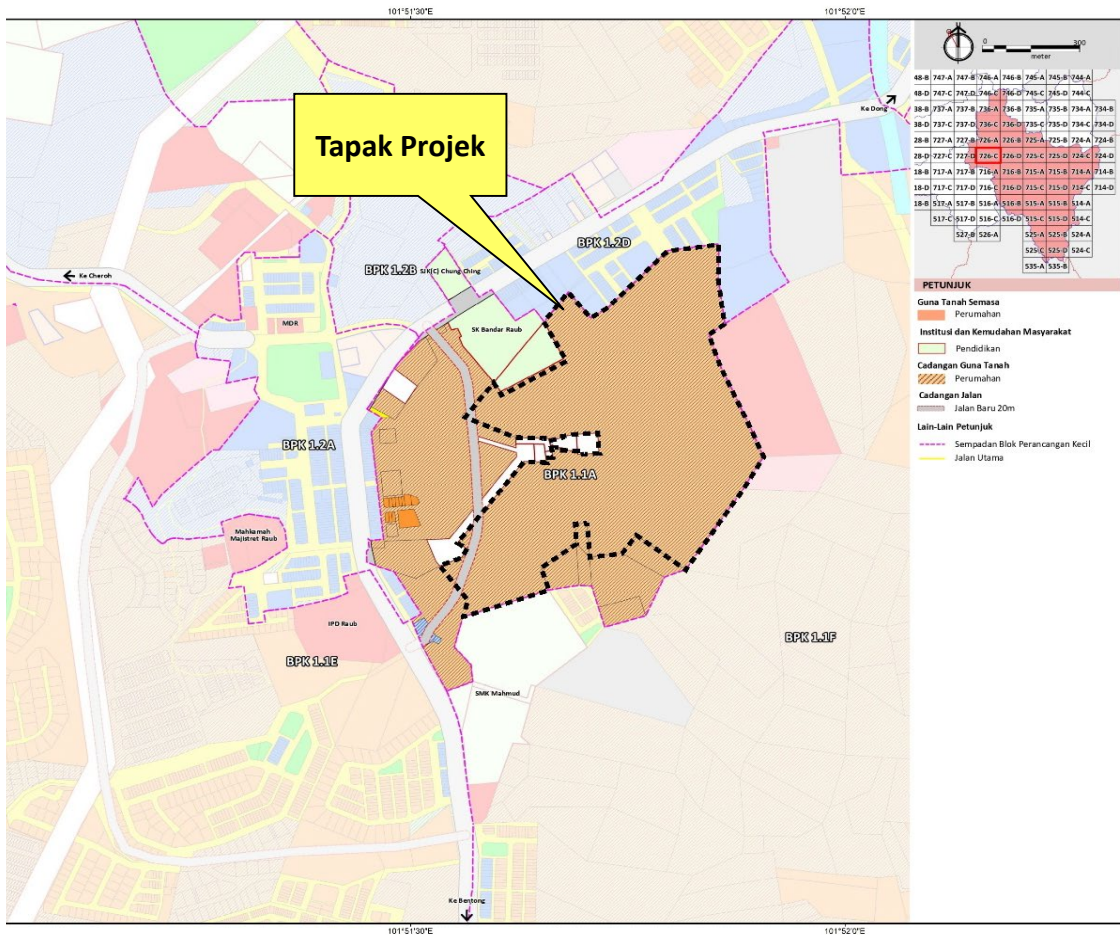
AKSES TAPAK PROJEK:

Kawasan projek boleh diakses melalui:

- Jalan Lipis (FR8) / Unnamed Road (TMG Mart Raub) Unsignalised T-Junction



JUSTIFIKASI GUNA TANAH



Pengezonan semasa untuk plot tanah adalah untuk kegunaan **perumahan bercampur**.

Tapak projek adalah **strategik** kerana:



Boleh diakses daripada jaringan jalan raya sedia ada



Status tanah dikategorikan untuk **perumahan bercampur**



Lokasi strategik berdekatan dengan kawasan pembangunan

RANCANGAN TEMPATAN DAERAH



MAJLIS DAERAH RAUB
27600 RAUB, PAHANG DARUL MAKMUR

Bhg. Pengurusan : 09-3590991 | Btu Pejabat : 09-3551175
Bhg. Landskap : 09-3559414 | 09-3551804
Caw. Bukit Fraser : 09-3672644 | 09-3550444
Faks : 09-3551250

#MajuTerusPahang

Ruj. Kami : Bil.(97) dlm.MDR/8021
Tarikh : 22 Oktober 2025

#Pahang1st

TETUAN ES ECO SMART SDN BHD
Level 5 Menara ES No. 9
Persiaran Industri, Bandar Sri Damansara
52200 KUALA LUMPUR

Tuan,

ENVIRONMENTAL IMPACT ASSESSMENT (EIA) FOR CADANGAN PEMBANGUNAN KOMERSIAL (RESORT DAN KEDAI BERKEMBAR) ATAS SEBAHAGIAN LOT 18007 SELUAS 23.51 EKAR BANDAR RAUB PERDANA MUKIM GALI RAUB

Dengan ini saya diarahkan merujuk kepada perkara di atas.

2. Dimaklumkan bahawa, berdasarkan Rancangan Tempatan Daerah Raub (RTDR) Pahang 2035 Majlis mendapati zoning tapak cadangan dibawah BPK 1.1A adalah perumahan bercampur. Cadangan pembangunan komersial yang dicadangkan oleh pemaju dibenarkan dengan syarat berdasarkan Jadual Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan RTDR. Sehubungan itu, bersama-sama penyediaan EIA bagi tapak tersebut.

Sekian. Terima kasih.

"WEH! MOH KE RAUB"

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Saya yang menjalankan amanah,


(MOHD FARID BIN ABDUL MANAP, C.A.(M).AMP.)
Setiausaha,
B.P. Yang Dipertua
Majlis Daerah Raub

MASYARAKAT BERBUDAYA

LAMAN WEB : www.mdraub.gov.my | URL : www.mdraub.gov.my | Email : ydpraub@pahang.gov.my | Facebook : Majlis Daerah Raub | Instagram : majlisdaerahraub

Feedback Letter MDR : 22 October 2025

PERSEKITARAN SEMASA



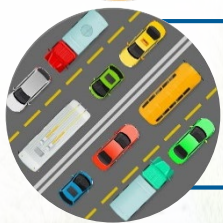
Guna tanah

- Penggunaan tanah semasa: Kawasan perumahan
- Radius <5km: kawasan perumahan, sekolah, lot komersial, bangunan kerajaan, dll



Topografi

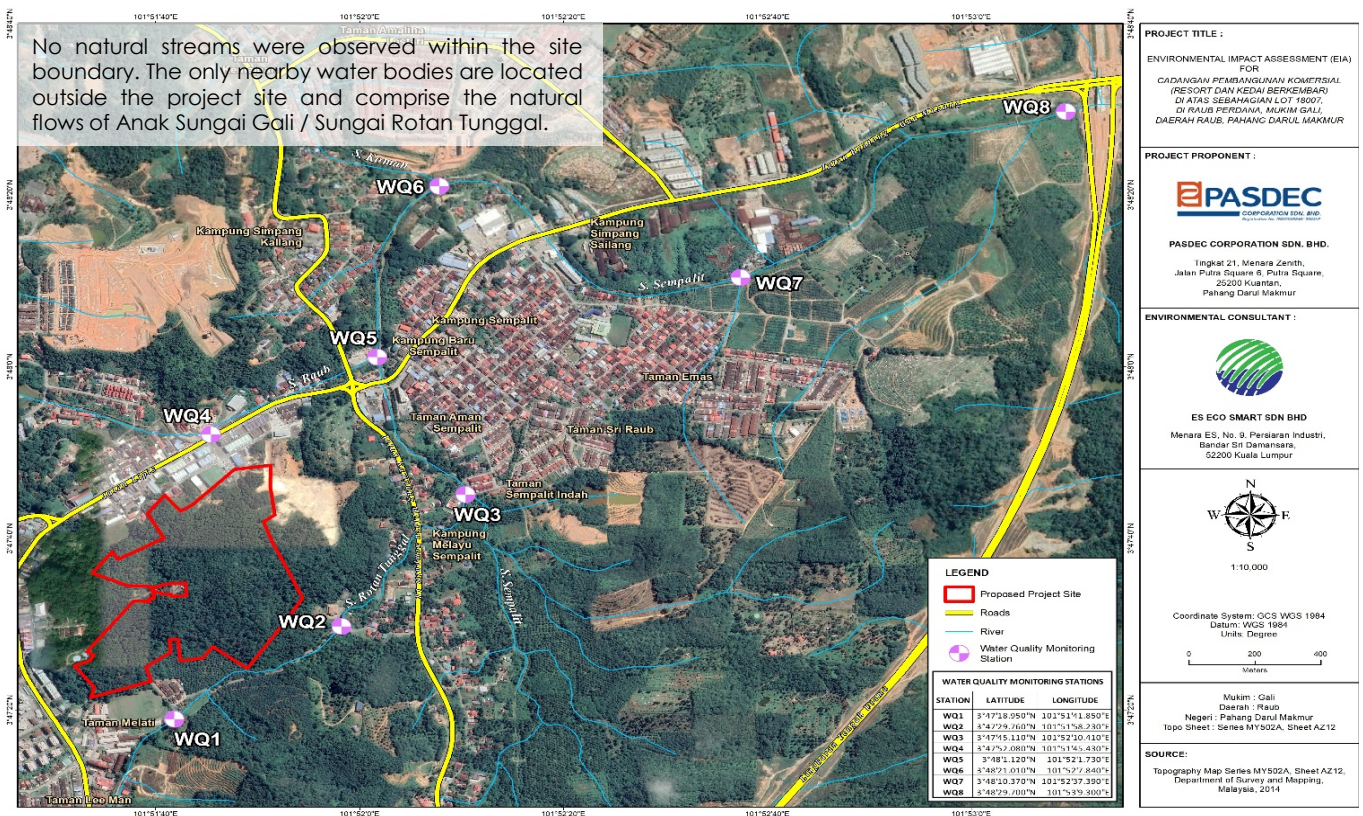
- Tahap ketinggian : 149m sehingga 231m daripada Purata Aras Laut
- Ketinggian cerun bagi kawasan terlibat <35°



Trafik

- Tapak projek boleh diakses melalui Jalan Lipis (FR08)

KUALITI AIR SEMASA



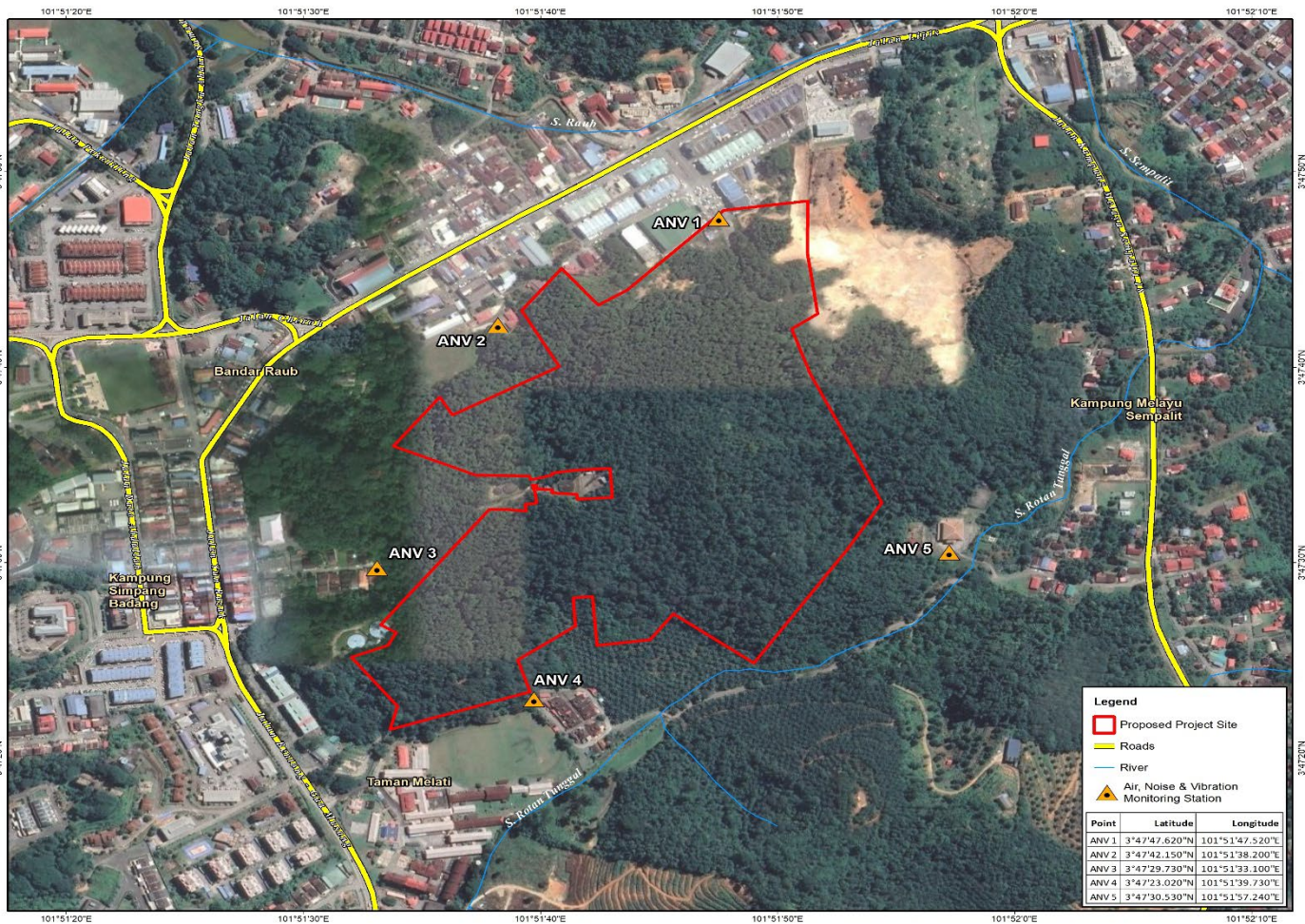
Persampelan Kualiti Air

- Lokasi: **Sekitar Tapak Projek**
- Bilangan : Lapan (8) lokasi persampelan
 - Lapan (8) – Drain water (W1 – W4)
- Tarikh : 14th October 2025

Parameter kualiti air berada dalam keadaan **“sedikit tercemar”** bagi kebanyakan lokasi persampelan

Parameter kualiti air dibandingkan dengan NWQS Class III.

KUALITI UDARA, BUNYI DAN GETARAN



Kualiti udara berada di tahap yang dibenarkan

Ketidakpatuhan (minor) terhadap piawaian paras bunyi

- Bunyi : 65.0 dB(A) pada siang hari,
- Bunyi : 60.0 dB(A) pada malam hari
- N1 dan N2 tidak mematuhi had pada pemantauan malam

Tahap gegaran dibawah 0.8 0.8 – 1.6 mm/s (day-time) dan 0.4 mm/s (night-time)

FLORA DAN FAUNA

Flora

Penilaian keseluruhan mendapati komposisi pokok terdiri **43 spesis** berbeza mengikut 30 keluarga

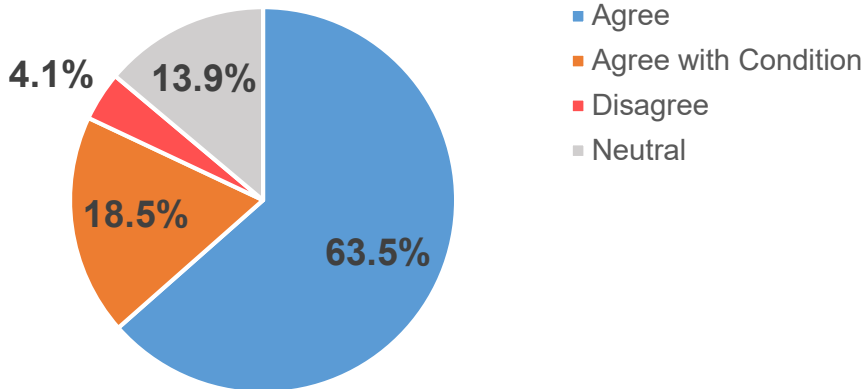
Fauna

Penilaian keseluruhan mendapati **4 spesis mamalia** dan **13 spesis** bagi burung.



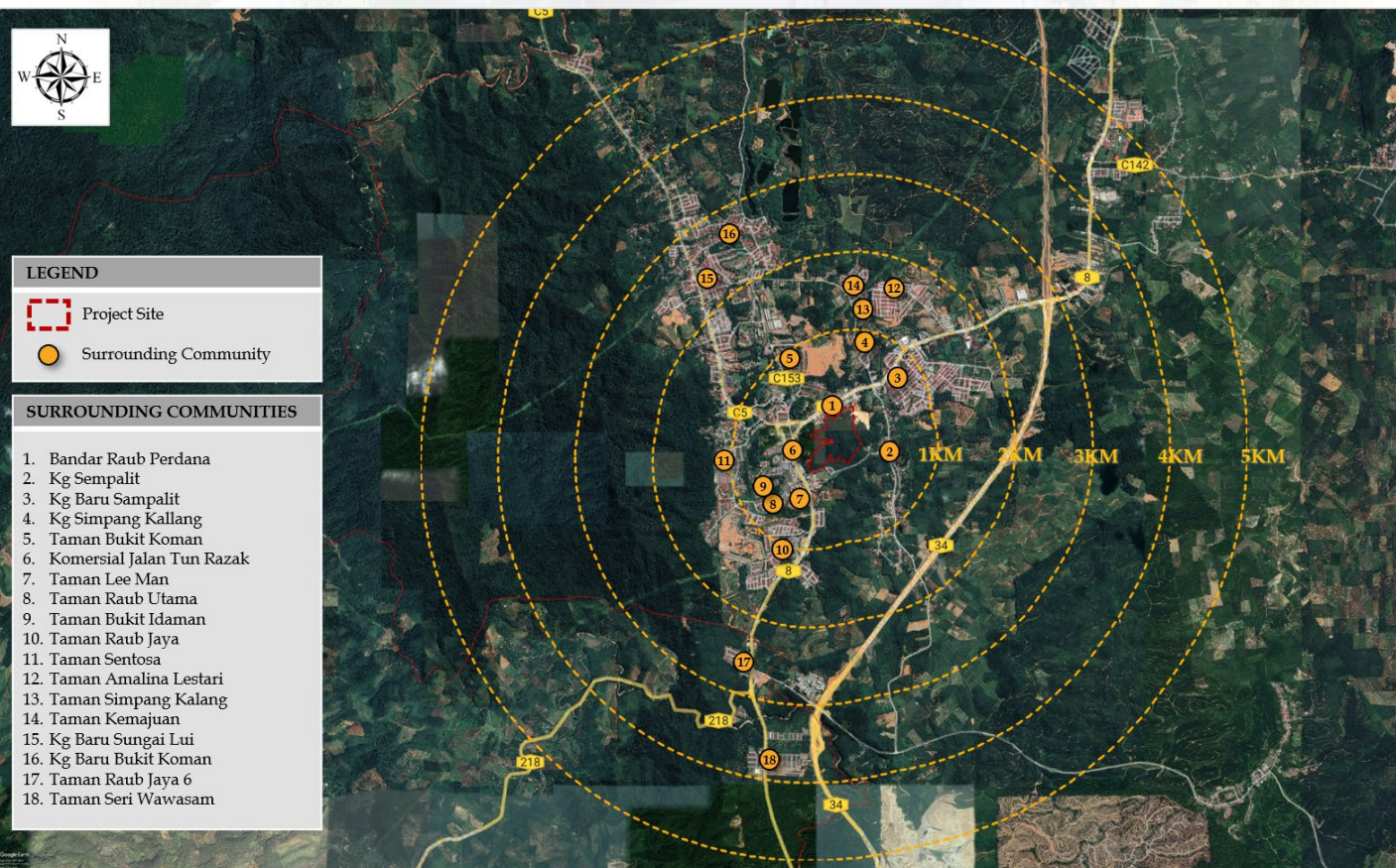
KAJIAN SOSIO-EKONOMI

Respondent Acceptance of Proposed Project



KAJIAN SOSIO-EKONOMI

- **Tarikh** : 20 & 26 October 2025
- **Jumlah** : 375 sampel daripada kawasan perumahan terdekat



POTENTIAL IMPACT AND MITIGATION MEASURES

Designing Phase

- Kajian lapangan
- Survei topografi
- Kajian impak alam sekitar
- Environmental Management Plan (EMP)

Memerlukan
KELULUSAN EIA
daripada JAS Negeri Pahang

Site Clearing & Construction Phase

- Kehilangan tumbuhan litup bumi
- Pencemaran udara
- Pencemaran udara dan bunyi setempat dari peralatan, kenderaan dan mesin
- Potensi peningkatan kadar hakisan
- Penjanaan sisa biomass

- Penyelenggaraan terhadap peralatan, kenderaan dan mesin mengikut piawaian DOSH
- Pembakaran terbuka adalah tidak dibenarkan
- Penggunaan ESCP @LDP2M2 yang efektif (*silt trap, silt fence & etc*)

Operational Phase

- Pencemaran udara
- Pencemaran air
- Penghasilan sisa

- Rutin pemantauan berkenaan kualiti pelepasan air
- Penyelenggaraan rutin mengikut spesifikasi yang ditetapkan oleh DOSH
- Pengurusan sisa yang baik

Abandonment Phase

- Penurunan ektetik sekiranya berlaku pengabaian projek

- Pemuliharaan semula kawasan tapak Projek

Mitigation Measures



POTENTIAL IMPACTS AND MITIGATION MEASURES

IMPACTS

MITIGATION MEASURES



- Peningkatan nilai SS ketika kerja site clearing akan mengurangkan kualiti air
- Beban Sedimen- Masalah hakisan dan sedimentasi disebabkan kerja-kerja penyediaan tapak

- Mengimplementasi LDP2M2 sebelum aktiviti pembinaan dijalankan.
- Kajian permodelan kualiti air disimulasikan untuk melihat impak hakisan dan sedimentasi yang akan terhasil



- Pelepasan kumbahan tidak memenuhi piawaian SPAN & KKM
- Rawatan Kumbahan- Pencemaran air dan penyebaran penyakit melalui air

- Pemantauan harian pelepasan kumbahan bagi memastikan ia menepati piawaian pelepasan kumbahan SPAN & KKM
- Melupuskan bahan kumbahan di tapak yang dibenarkan sahaja oleh kontraktor bertauliah



- Bunyi yang dikeluarkan daripada kenderaan dan mesin

- Mengehendkan waktu bekerja pada waktu siang sahaja
- Penyelenggaraan semua kenderaan dan mesin bagi memastikan keadaan kerja yang baik serta mematuhi piawaian DOSH / JKKP
- Memastikan paras bunyi tidak melebihi yang telah ditetapkan oleh pihak DOE.



- Asap daripada jentera dan kenderaan yang digunakan ketika pembinaan
- Aktiviti penyediaan tapak dan aktiviti pembinaan jalan (habuk)

- Penyemburan air berkala di tapak projek
- Mengehendkan kelajuan kenderaan



- Kemalangan jalan raya
- Kerosakan jalan raya
- Gangguan bunyi dan getaran hasil daripada kenderaan berat

- Mengehendkan waktu bekerja pada waktu siang sahaja
- Penyelenggaraan semua kenderaan dan mesin bagi memastikan keadaan kerja yang baik.
- Pelan Pengurusan Trafik perlu dilaksanakan



- Sisa biomass dan sisa pepejal yang terhasil sewaktu aktiviti pembersihan tapak dan pembinaan

- Bahan buangan terjadual (SW305, SW306) dan bahan api disimpan di tempat yang dikhaskan
- Pengendalian bahan terjadual jauh dari badan air
- Sisa dikumpulkan berhampiran kawasan longgok tanah beban



PERFORMANCE MONITORING (PM)

PERFORMANCE MONITORING (PM) PARAMETERS	PARAMETER / PERFORMANCE MONITORING STATUS	RECOMMENDED LIMITS	MONITORING LOCATIONS	FREQUENCIES
Perangkap kelodak (Silt Trap)	Penanda kelodak (silt marker)	2/3 daripada ketinggian penanda kelodak	Lokasi merujuk kepada lampiran LD-P2M2	Selepas 12.5mm hujan lebat
Pagar Kelodak/Lumpur (Silt Fence)	Penanda kelodak (silt marker)	2/3 daripada ketinggian penanda kelodak	Lokasi merujuk kepada lampiran LD-P2M2	Dua kali seminggu dan setiap selepas hujan lebat (dalam masa 24 jam)
Guni Pasir (Sand Bag)	Struktur	2/3 daripada ketinggian dari bahagian bawah beg pasir	Lokasi merujuk kepada lampiran LD-P2M2	Dua kali seminggu dan setiap selepas hujan lebat (dalam masa 24 jam)
Longkang sementara (Temporary drain)	Struktur	-	Lokasi merujuk kepada lampiran LD-P2M2	Dua kali seminggu dan setiap selepas hujan lebat (dalam masa 24 jam)

COMPLIANCE MONITORING (CM)

ACTIVITY	REGULATED PARAMETERS	APPLICABLE STANDARDS	MONITORING LOCATIONS	FREQUENCIES
Kualiti Air (Pelepasan dari perangkap kelodak)	- Total Suspended Solid (TSS) - Turbidity	50 mg/L 250 NTU	Lokasi merujuk kepada lampiran LD-P2M2	Selepas 12.5mm hujan lebat
Kualiti Udara	PM ₁₀	100 (µg/m ³)	Lima (5) lokasi reseptor sensitif	Tertakluk kepada EIA COA
Bunyi	LAeq	- Day time 65 dBA - Night time 60 dBA	Lima (5) lokasi reseptor sensitif	Tertakluk kepada EIA COA
Getaran	Vibration Peak Velivity	0.8 – 1.6 mm/s (day time) and 0.4 mm/s (night time)	Lima (5) lokasi reseptor sensitif	Tertakluk kepada EIA COA

IMPACT MONITORING (IM)

IMPACTS	MONITORING PARAMETERS	MONITORING LOCATIONS	FREQUENCIES
Pencemaran Udara	PM10, PM2.5	Lima (5) lokasi reseptor sensitif	Tertakluk kepada EIA COA
Pencemaran Bunyi	LAeq Lmax Lmin L10 L50 L90	Lima (5) lokasi reseptor sensitif	Tertakluk kepada EIA COA
Pencemaran Air	Total Suspended Solids (TSS) Biochemical Oxygen Demand (BOD) pH Turbidity Ammoniacal Nitrogen (NH3-N) Dissolved Oxygen (DO) Chemical Oxygen Demand (COD)	Lapan (8) lokasi	Tertakluk kepada EIA COA

PELAN PENGURUSAN ALAM SEKITAR DAN ERP

DEPARTMENT	PHONE NUMBERS
Raub Fire and Rescue Station	09-3554444
Hospital Raub	09-3553333
Raub District Police Station	09-3552222
Department of Environment (DOE) Negeri Pahang	09-573 0636
Department of Safety and Health (DOSH) Negeri Pahang	09-513 2906