



DRAF RANCANGAN KAWASAN KHAS BUKIT BESI BANDAR BERSEJARAH 2030

BANDAR PERLOMBONGAN

بوکیت بسی بندار برسجاره
DUNGUN, TERENGGANU





RINGKASAN EKSEKUTIF

RANCANGAN KAWASAN KHAS
BUKIT BESI BANDAR BERSEJARAH 2030



DISEDIAKAN OLEH :



1.0	PENDAHULUAN	M/S
	1.1 DEFINISIRANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK)	1
	1.2 PERUNTUKAN PENYEDIAAN RKK BERDASARKAN AKTA 172	2
	1.3 KEPERLUAN PENYEDIAAN RKK	3
2.0	PROFIL KAWASAN RKK	4
	2.1 SEJARAH KAWASAN RKK	5
	2.2 PENDUDUK KAWASAN RKK	6
	2.3 GUNA TANAH 2014	6
	2.3.1 INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	7
	2.3.2 PEMBANGUNAN KOMITED	8
	2.3.3 AKTIVITI PERLOMBONGAN SEDIA ADA	9
	2.4 NILAI SEJARAH YANG BERPONTENSI	10
3.0	PENEMUAN UTAMA	14
	3.1 PENEMUAN UTAMA BERDASARKAN KAJIAN LAPANGAN DAN ANALISIS	14
4.0	HALA TUJU PEMBANGUNAN	15
	4.1 PERUNTUKAN RSN TERENGGANU 2020 MENGENAI KAWASAN RKK	15
	4.2 PERUNTUKAN RTD DUNGUN 2015 MENGENAI KAWASAN RKK	16
	4.3 MATLAMAT DAN OBJEKTIF PEMBANGUNAN KAWASAN RKK	16
5.0	KONSEP DAN CADANGAN PEMBANGUNAN	17
	5.1 KONSEP PEMBANGUNAN	17
	5.2 PENINGKATAN IMEJ DAN IDENTITI BUKIT BESI BANDAR BERSEJARAH	18
	5.3 ZON GUNA TANAH	19
	5.3.1 PELAN SISP ZON JERANGAU-GUNA TANAH 2030	21
	5.3.1 PELAN SISP ZON BUKIT BESI-GUNA TANAH 2030	21
	5.3.1 PELAN SISP ZON BESUL-GUNA TANAH 2030	22
	5.4 CADANGAN SISTEM PENGANGKUTAN	23
	5.5 CADANGAN ZON KEDIAMAN & PEMBANGUNAN BERCAMPUR	24
	5.6 CADANGAN PEMBANGUNAN PROJEK	25
	5.6.1 FLAGSHIP 1 – BANDAR BERSEJARAH BUKIT BESI	26
	5.6.2 FLAGSHIP 2 – PEMBANGUNAN PENDIDIKAN DAN INSITUSI	29
	5.6.3 FLAGSHIP 3 – TAMAN TEMA BERASASKAN AIR	30
	5.6.4 FLAGSHIP 4 – CADANGAN BANDAR LEGASI	31
	5.7 FASA PEMBANGUNAN KESELURUHAN	34
	5.8 CADANGAN PERLUASAN KAWASAN OPERASI MP DUNGUN	35
6.0	RUMUSAN	36

Keadaan semasa artifak chimney darpa da laluan utama
ke arah kawasan bandar bukit besi



1.0 PENDAHULUAN

1.0 PENDAHULUAN



Rancangan Kawasan Khas (RKK) Bukit Besi, Dungun merupakan sebuah pelan panduan pembangunan yang disediakan khusus bagi memudahkan agensi-agensi kerajaan dan pihak swasta dalam membangun dan menguruskan pembangunan di Bukit Besi sehingga tahun 2025. Kandungan utama RKK ini adalah cadangan zon guna tanah masa hadapan, cadangan projek dan program serta perincian kaedah pelaksanaan mengikut fasa.

1.1 DEFINISI RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK)

RKK merupakan rancangan terperinci bercorak tempatan yang disediakan untuk kawasan yang mempunyai kepentingan khusus kepada Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT). Penyediaan RKK ini juga membolehkan PBPT menyegerakan tindakan perancangan ke atas sesebuah kawasan bagi tujuan pemajuan, pembangunan semula, naiktaraf, memelihara atau bagi tujuan pengurusan kawasan berkenaan. RKK mempunyai peruntukan bagi menguatkuasakan segala kandungan RKK, sama seperti rancangan tempatan.

Berdasarkan Garis Panduan Rancangan Kawasan Khas, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) Semenanjung Malaysia (Jun 2006), RKK adalah satu rancangan pemajuan yang disediakan dalam masa yang singkat untuk tujuan pelaksanaan.

Hasil utama RKK ialah satu Pelan Tindakan Pembangunan yang disediakan sama ada dalam bentuk Pelan Susunatur atau Pelan Pengurusan yang disokong oleh spesifikasi. Pelan Tindakan Pembangunan ini disokong oleh Spesifikasi Pembangunan Terperinci dan Jadual Tindakan Pembangunan yang mengandungi fasa, kos, agensi pelaksana dan pendekatan pelaksanaan.

Berdasarkan Ensiklopedia Undang-Undang dan Pentadbiran Perancangan Bandar dan Desa, JPBD Semenanjung Malaysia, November 2002, tujuan penyediaan RKK adalah:

“Mempercepatkan perancangan yang terperinci bagi sesuatu kawasan yang mempunyai kepentingan dan karektor tertentu yang perlu dipelihara dan dikawal selia seperti kawasan-kawasan yang mempunyai nilai-nilai alam sekitar yang tinggi, kawasan yang mempunyai daya tarikan dan kecantikan semulajadi, kawasan yang kaya dengan nilai sejarah, warisan dan budaya serta kawasan yang memerlukan pembangunan khas bagi kumpulan masyarakat tertentu seperti penempatan orang Asli.”

Di dalam hierarki rancangan pemajuan di Malaysia, RKK merupakan rancangan pemajuan yang berada di tahap keempat selepas Rancangan Fizikal Negara, Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan.



1.2 PERUNTUKAN PENYEDIAAN RKK BERDASARKAN AKTA

RKK Bukit Besi ini disediakan berdasarkan peruntukan Sub Seksyen 16B (1), (2) dan (3), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) iaitu:

Seksyen 16B(1)

- Pengarah JPBD Negeri atau PBPT boleh menyampaikan kepada Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) mengenai cadangan untuk menyediakan (penetapan kawasan) RKK Bukit Besi.
- RKK perlu mengandungi cadangan-cadangan tindakan khusus bagi tujuan sama untuk memajukan segera, memajukan semula, memperelokkan bagi atau untuk memelihara atau bagi tujuan pengurusan kawasan berkenaan.
- RKK Bukit Besi boleh disediakan semasa penyediaan atau setelah berkuatkuasanya sesuatu Rancangan Struktur (RS) atau Rancangan Tempatan (RT).

Seksyen 16B(2)

- JPN akan menentukan sama ada Pengarah JPBD Negeri atau PBPT yang berkenaan diberi tanggungjawab menyediakan RKK.

Seksyen 16B(3)

- RKK hendaklah disediakan dengan cara yang sama sebagaimana RT disediakan.
- RKK hendaklah mengandungi panduan yang terperinci berkenaan cara-cara pelaksanaan dan pengurusannya.
- RKK hendaklah mempunyai kuatkuasa seperti suatu RT.

1.3 KEPERLUAN PENYEDIAAN RKK BUKIT BESI

- Berdasarkan hierarki petempatan Rancangan Tempatan Daerah Dungun (RTDD) 2015, Bukit Besi merupakan Pusat Petempatan Utama bersama Paka dan Al-Muktafi Billah Shah. Namun, perkembangan pembangunan di Bukit Besi adalah sangat perlahan dan sehingga kini, perancangan yang telah dilaksanakan hanyalah UTM (Fasa 1). Cadangan projek-projek utama sangat penting bagi melonjakkan tahap pembangunan kawasan RKK.
- Penubuhan UTM memberi impak besar dari segi ekonomi dan lain-lain pembangunan fizikal / infrastruktur di Bukit Besi. Ini merupakan pemangkin kepada pertumbuhan kawasan secara menyeluruh agar dapat menarik lebih ramai penduduk dan peluang pekerjaan di kawasan RKK.
- Lebuhraya Pantai Timur Fasa 2 sepanjang 185 kilometer mempunyai satu persimpangan keluar masuk (interchange) berhampiran Bukit Besi yang memberi kesan positif kepada pembangunan fizikal dan sosioekonomi penduduk khususnya bagi kawasan Bukit Besi dan Wilayah KEIENGAH amnya.
- Terdapat ciri-ciri tinggalan sejarah perlombongan zaman penjajah di Bukit Besi yang berpotensi dibangunkan sebagai pelancongan warisan.
- Kedudukan Bukit Besi dalam Wilayah Ekonomi Pantai Timur (ECER) menjadi pemangkin kepada pembangunan berasaskan industri hiliran, pendidikan dan pelancongan sejarah. Ini diperkukuhkan dengan program-program pembangunan yang distingtif dan dinamik menerusi pelaksanaan projek pemangkin berimpak tinggi bagi meningkatkan pertumbuhan ekonomi Bukit Besi.
- Aktiviti perlombongan di Bukit Besi perlu dikawal agar produk warisan dan kualiti persekitaran tidak terjejas.



Pemandangan di zaman kegemilangan EMMCO bulatan dimana Pondok Bomba & Pondok Polis



Washing Plant merupakan Artifak
warisan yang perlu di pulihara



2.0 PROFIL KAWASAN KAJIAN

Rajah 2.1 : Peta Lokasi dan Radius Kawasan RKK Bukit Besi



2.0 PROFIL KAWASAN RKK

Bandar Bukit Besi terletak di dalam Daerah Dungun (Rajah 2.1) dan berada di bawah pentadbiran Majlis Perbandaran Dungun. Bandar Bukit Besi juga merupakan kawasan pembangunan bagi pihak Lembaga Kemajuan Terengganu Tengah (KETENGAH). Kedudukan bandar ini ialah kira-kira 80 kilometer dari Bandar Kuala Terengganu, 40 kilometer dari Bandar Dungun dan 15 kilometer dari pusat pentadbiran Ketengah di Bandar Al-Muktafi Billah Shah.

Keluasan kawasan RKK adalah 3,275 hektar (termasuk UiTM dan Taman Rekreasi Tasik Puteri). Kawasan RKK dihubungkan dengan baik melalui Jalan Persekutuan FT 14 (Jalan Jerangau - Jabor), Jalan Persekutuan FT 132 (Jalan Bukit Besi - Dungun) dan persimpangan keluar masuk Bukit Besi di Lebuhraya Pantai Barat meningkatkan lagi keselesaan pengguna dan potensi pembangunan masa hadapan di kawasan RKK.



2.1 SEJARAH KAWASAN RKK

Sekitar tahun 1930-an, Bukit Besi menjadi terkenal kerana pengeluaran bijih besi yang terbesar di Asia Tenggara.

Perkembangan perusahaan perlombongan di Bukit Besi ini seiring dengan pertumbuhan perusahaan keluli di Jepun. Berikut merupakan kronologi perkembangan Bukit Besi bermula dari penemuan tapak perlombongan sehingga keadaannya pada masa kini.

- 1916** Ahli kajibumi Jepun, Mr. Kuhara datang ke Dungun membuat kajian di konsesi Chemuak, Ulu Dungun dan mendapati kawasan tersebut mengandungi bijih besi dalam jumlah yang banyak.
- 1927** Syarikat Kuhara Mining Ltd. menjalankan aktiviti perlombongan secara tidak rasmi. Syarikat ini kemudiannya telah ditukar nama kepada Nippon Mining Company (NMC).
- 1929** 13 Januari - Kerajaan Terengganu mengeluarkan 'mining lease' secara rasmi kepada NMC. Kawasan seluas 1,080 ekar ini terdiri daripada M.L. 129, M.L. 130, M.L. 131 dan M.L. 132, iaitu pecahan daripada M.L. 75.
- 1930** Pengurus lombong pertama, R. Kunada telah memulakan tugasnya pada bulan April 1930. Laluan keretapi Dungun - Bukit Besi telah dapat disiapkan di stesen Che Lijah.
- 1935** Jumlah penduduk di Bukit Besi telah meningkat sehingga 6,000 orang (termasuk 3,000 pekerja). Para pekerja perlombongan di Bukit Besi ini terdiri daripada pelbagai bangsa, Melayu, Cina, India dan Jepun.
- 1936** Sebuah terowong yang dikenali sebagai Bukit Tebuk telah dapat disiapkan. Perjalanan melalui Bukit Tebuk dapat menjimatkan masa. Oleh itu tempat memungkah bijih dari Che Lijah telah dipindahkan ke Nibong.
- 1938** Peperangan antara China dengan Jepun menyebabkan pekerja-pekerja Cina berhenti akibat hasutan dan sentimen anti Jepun. Ini menyebabkan syarikat perlombongan terpaksa mengambil pekerja-pekerja baru dan sebahagiannya diimport dari India.
- 1945** Jepun menyerah kalah kepada British dalam Perang Dunia ke II. Perusahaan perlombongan bijih besi oleh NMC berakhir.
- 1946 - 1949** Darurat. Aktiviti perlombongan terhenti kerana tiada permintaan.
- 1948** Ogos, kerajaan British memutuskan untuk menjual harta lombong Bukit Besi kepada Syarikat Eastern Mining and Metal Berhad (EMMCO).

Awal 1950-an EMMCO menjalankan aktiviti perlombongan secara besar-besaran, kesan daripada pemulihan peperangan dan permintaan yang tinggi dari syarikat-syarikat Jepun. Pengeluaran bijih digandakan untuk mendapat keuntungan besar dalam masa yang singkat. Aktiviti pengeluaran dijalankan 24 jam sehari tanpa henti, kecuali hari Jumaat. Kepala keretapi juga telah diganti dengan yang baru, ditempa dari England. Jentera-jentera maden juga telah digunakan dalam proses pemecahan batu-batu bijih. Pada masa ini, pendapatan pekerja perlombongan Bukit Besi menyamai atau lebih baik daripada pekerja di jabatan kerajaan. Pihak EMMCO telah mewujudkan pejabat pos, pejabat ukur, pejabat keajikan masyarakat dan sebagainya di Bukit Besi. Oleh kerana pengeluaran yang berterusan dengan jumlah yang besar, akhirnya bijih besi mula berkurangan dan akaun syarikat mula mencatatkan kerugian.

1970 1 Oktober - Mesyuarat Lembaga Pengarah EMMCO membuat keputusan menutup lombong Bukit Besi.

1971 8 September - Sektor perlombongan bijih besi ditutup. Ini memberi kesan kepada penduduk di Bukit Besi dan Bandar Dungun yang hampir lumpuh sepenuhnya.

Kini Bukit Besi meninggalkan beberapa artifak sejarah seperti chimney, stock pile, washing plant / tin plant, crushing plant, tempat menyimpan bahan letupan dan sebahagian daripada kuarters. Tasik Puteri yang wujud hasil daripada perlombongan bijih besi di Bukit Besi ini menjadi kawasan rekreasi kepada penduduk sekitar. Sebuah mini galeri sejarah juga diwujudkan di Pejabat KETENGAH Cawangan Bukit Besi.

2.2 PENDUDUK KAWASAN RKK

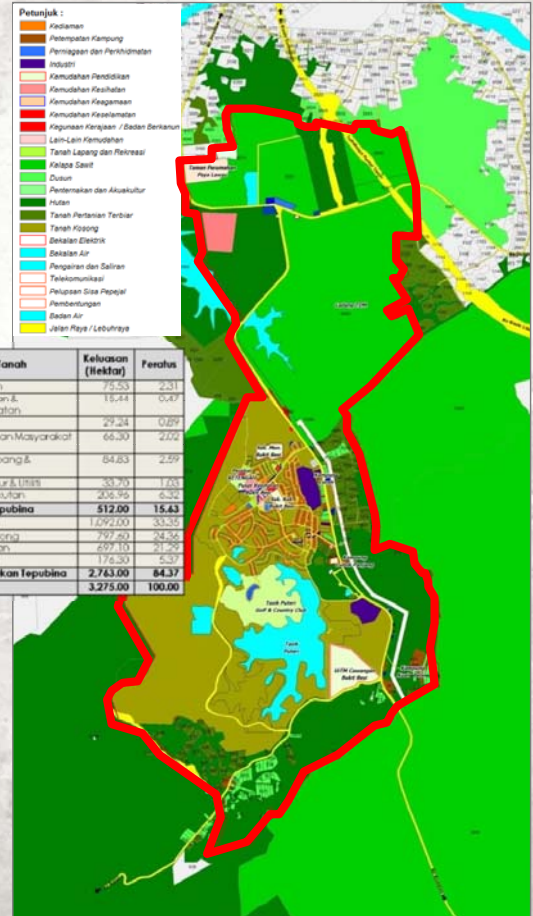
Berdasarkan Jabatan Perangkaan Malaysia, jumlah penduduk di kawasan RKK pada tahun 2000 adalah 3,570 orang dan meningkat sebanyak 848 orang pada tahun 2010 menjadikan jumlah penduduk seramai 4,418 orang. Pada tahun 2013, kampus UiTM Bukit Besi telah dibuka dengan pengambilan pelajar sesi Jun 2013 seramai 600 orang. Pada tahun 2014, anggaran penduduk bagi kawasan RKK adalah sejumlah 5,200 orang dengan mengambilkira kakitangan dan pelajar UiTM Bukit Besi. Kronologi perkembangan Bukit Besi menyatakan pada tahun 1935, Bukit Besi mempunyai jumlah penduduk seramai 6,000 orang (termasuk 3,000 pekerja perlombongan). Ini jelas menunjukkan bahawa selepas penutupan aktiviti perlombongan pada tahun 1971, kebanyakan penduduk telah berhijrah keluar dari Bukit Besi. Sehingga kini, jumlah penduduk di Bukit Besi masih sekitar 3,000 hingga 5,000 orang dan menunjukkan bahawa tiada perkembangan pembangunan yang ketara di kawasan ini.

Tahun	Bilangan Penduduk
1935	6,000 orang (termasuk 3,000 pekerja)
2000	3,570 orang
2010	4,418 orang
2014	5,200 orang
2030	26,862 orang (unjuran)

2.3 GUNA TANAH 2014

Kawasan RKK mempunyai kawasan tepubina seluas 512 hektar (15.63%) dan guna tanah bukan tepubina seluas 2,763 hektar (84.37%). Guna tanah tepubina terdiri daripada kediaman, jalan raya, kemudahan masyarakat dan institusi serta pembangunan ekonomi (pemiagaan dan perkhidmatan serta perindustrian). Berdasarkan keadaan semasa, dua pembangunan sedia ada iaitu UiTM Bukit Besi dan persimpangan keluar masuk Lebuhraya Pantai Timur mampu melonjakkan potensi pembangunan tepubina masa hadapan di kawasan RKK. Kawasan pertanian di sekitar Bandar Seri Bangun dan tanah-tanah bersebelahan Jalan Jerangau – Jabor (FT14) juga akan menerima tekanan pembangunan yang kuat di masa hadapan.

Nota: Sempadan Kawasan RKK adalah berdasarkan Laporan Asas Rujukan dari Pejabat Projek Zon Timur, JPBD dan diselaraskan dengan Pelan Warta Bandar Bukit Besi, KETENGAH.



2.3.1 INFRASTRUKTUR DAN UTILITI



1 Kabinet telekom yang terletak di persimpangan jalan masuk ke Universiti Teknologi Mara (UITM) Bukit Besi



5 Pencawang elektrik di Jalan Jerangau - Jabor



9 Tangki air utama untuk penduduk Bukit Besi



13 Pencawang elektrik yang terletak di Jalan Delima



2 Pencawang elektrik yang terletak di jalan masuk ke Universiti Teknologi Mara (UITM) Bukit Besi



6 Pencawang elektrik terletak di jalan dalam Kg Talang



10 Pencawang elektrik yang terletak di Jalan Permata



14 Pencawang elektrik terletak di antara persimpangan Jalan Permata dan Jalan Emas



3 Pencawang elektrik di jalan Kg Besol Lama



7 Kolum tadahan terletak di Kelab Golf Bukit Besi



11 Pencawang elektrik berhampiran dengan Pejabat KETENGAH



15 Kabinet telekom berhampiran dengan dewan



4 Menara telekomunikasi di Jalan Mutiara berhampiran Pusat Kegiatan Guru Bukit Besi



8 Pencawang elektrik di persimpangan jalan masuk ke Padang Golf Tasik Puteri



12 Kolum tadahan berhampiran Sekolah Menengah Bukit Besi



16 Pencawang elektrik yang terletak di Jalan Bukit Besi - Dungun



2.3.2 PEMBANGUNAN KOMITED

berdasarkan Majlis Perbandaran Dungun dan KETENGAH, terdapat beberapa pembangunan komited dengan komponen perdagangan, perumahan dan pembangunan bercampur akan dijalankan di kawasan RKK. Tumpuan pembangunan komited ini adalah di persimpangan keluar masuk Lebuhraya Pantai Timur, Bandar Seri Bangun, Taman Rekreasi Tasik Puteri dan kawasan bersebelahan Jalan Persekutuan FT14. Sekiranya semua pembangunan komited ini dilaksanakan kelak, akan meningkatkan potensi dan tahap pembangunan di kawasan RKK. Ini juga memberi kesan terhadap peluang pekerjaan dan peningkatan sektor ekonomi setempat.

JENIS PEMBANGUNAN	JUMLAH
Pembangunan Bercampur	5
Perumahan	3
Perniagaan Dan Perkhidmatan	2
Sekolah	1
Kemudahan Rekreasi	1
Warisan	1
JUMLAH KESELURUHAN	13

Komponen Pembangunan (Perumahan)	Taman Perumahan Mampu Milik Faya Lawas (262 unit)
Luas Tapak	27.81 ek (11.524 ha)
Status	Dalam Pembinaan

Sumber : KETENGAH & MAJLIS PERBANDARAN DUNGUN

Komponen Pembangunan (Sekolah)	Permohonan Tanah Kerajaan Bagi Cadangan Tapak Sek. Men. Kompleks Seri Bangun, Bandar Bukit Besi, Dungun
Luas Tapak	33.63 ek (13.608 ha)
Status	Permohonan KM Belum Dikemukakan

Sumber : MAJLIS PERBANDARAN DUNGUN

Komponen Pembangunan (Perniagaan Dan Perkhidmatan)	Cadangan Tambahan Kemudahan Hentian Rehat Bukit Besi (Rumah Kedai, Pusat Perkhidmatan, Gerai)
Luas Tapak	4.29 ek (2.56 ha)
Status	Dalam Pembinaan

Sumber : KETENGAH

Komponen Pembangunan (Warisan)	Permohonan Tanah Kerajaan Untuk Tapak Artifak Perilombongan Bijih Bukit Besi
Luas Tapak	14.41 ek (5.83 ha)
Lot	PT 8597 & PT 8598
Status	Bagi Tujuan Pemeliharaan Oleh Pihak Muzium

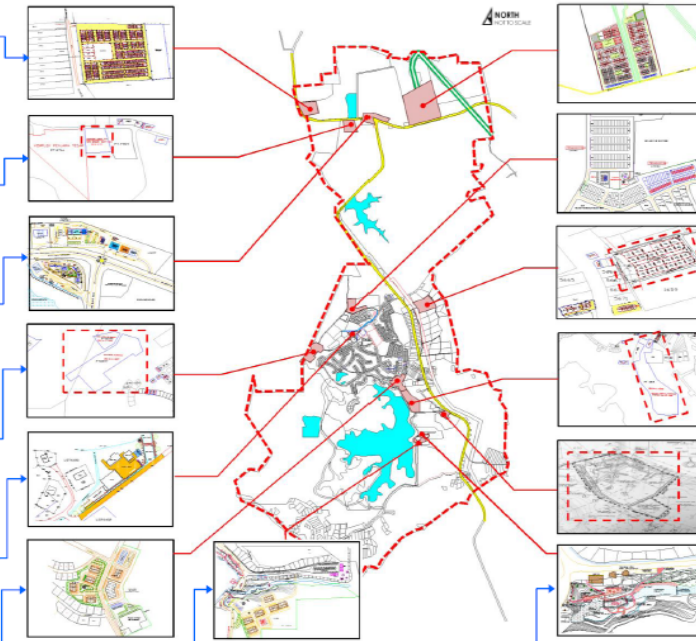
Sumber : MAJLIS PERBANDARAN DUNGUN

Komponen Pembangunan (Perniagaan Dan Perkhidmatan)	Cadangan Tapak Gerai Dan Ameniti Sosial Bukit Besi
Luas Tapak	3.97 ek (1.61 ha)

Sumber : KETENGAH

Komponen Pembangunan (Pembangunan Bercampur)	Cadangan Pembangunan Kawasan Pintu Masuk Kelab Golf Bukit Besi (Apartment, Komersial)
Luas Tapak	14.48 ek (5.96 ha)

Sumber : KETENGAH



Komponen Pembangunan (Pembangunan Bercampur)	Permohonan Tanah Kerajaan Bagi Tapak Projek Pembangunan Di Kawasan Tasik Puteri, Bandar Bukit Besi (Premis Perniagaan, Apartment, Menara Tinjau)
Luas Tapak	PT 1554
Lot	14.272 Ek (5.778 Ha)
Status	Permohonan KM Belum Dikemukakan

Sumber : KETENGAH & MAJLIS PERBANDARAN DUNGUN

Komponen Pembangunan (Kemudahan Rekreasi)	Cadangan Tambahan Kemudahan Rekreasi Tasik Puteri (Naik Taraf Kolam Rekreasi, Pembinaan Jambatan, Restoran/Jeti Terapung)
Luas Tapak	3.43 ek (1.39 ha)
Status	Dalam Pembinaan

Sumber : KETENGAH

Komponen Pembangunan (Pembangunan Bercampur)	Cadangan Pembangunan Kawasan Interchange Bukit Besi (Rumah Kedai, Kemudahan, & Kawasan Labang)
Luas Tapak	81 ek (32.78 ha)
Lot	PT 9752 dan PT 9874
Status	Permohonan KM Belum Dikemukakan

Sumber : KETENGAH & MAJLIS PERBANDARAN DUNGUN

Komponen Pembangunan (Perumahan)	Cadangan Perumahan Teres Kos Rendah, Bukit Besi
Luas Tapak	16.3 ek (6.61 ha)
Status	Dalam Pembinaan

Sumber : KETENGAH

Komponen Pembangunan (Perumahan)	Permohonan Kebenaran Merancang Pecah Sempadan Di Atas Lot 1658, GM 1455 Mukim Jerangau
Luas Tapak	5.66 Ek (2.29 Ha)
Lot	1658 GM 1455
Status	Lulus KM Pecah Sempadan

Sumber : MAJLIS PERBANDARAN DUNGUN

Komponen Pembangunan (Pembangunan Bercampur)	Permohonan Tanah Kerajaan Bagi Tapak Kompleks Perniagaan Apartment Dan Lot-lot Kedai, Di Hadapan Pintu Masuk Ke Padang Golf Bandar Bukit Besi
Luas Tapak	30.60 Ek (12.385 Ha)
Lot	PT 1814
Status	KM Belum Dikemukakan

Sumber : MAJLIS PERBANDARAN DUNGUN

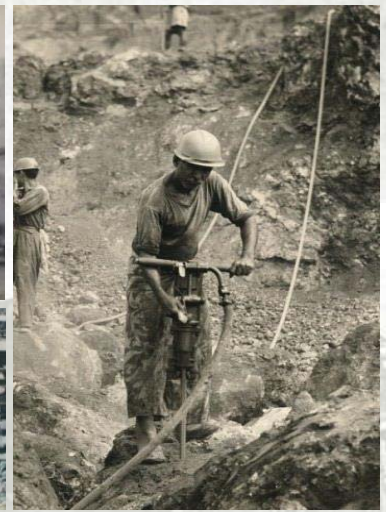
Komponen Pembangunan (Pembangunan Bercampur)	Cadangan Perumahan Bercampur Di Atas Lot 293, Bukit Besi, Dungun
Luas Tapak	28.51 Ek (11.58 Ha)
Lot	293
Status	Dalam Pembinaan

Sumber : MAJLIS PERBANDARAN DUNGUN

JUMLAH KELUASAN PEMBANGUNAN KOMITED	281.23 Ekar (113.81 Hektar)
--	------------------------------------

2.3.3 AKTIVITI PERLOMBONGAN

Semua aktiviti perlombongan semasa terletak di luar kawasan kajian, kecuali di tapak fasa dua (2) UiTM. Oleh itu, kawasan berkenaan disyorkan supaya dilepaskan untuk dijadikan kawasan pembangunan UiTM fasa dua (2) akan datang. Semua aktiviti perlombongan akan dipantau supaya tiada kaku ganggu dan pencemaran kepada pembangunan Bukit Besi Bandar Bersejarah.



RUMAH NO. 1

Rumah pengurus lombong ini pernah dijadikan tempat persinggahan orang kenamaan. Bahagian bawahnya dipercayai terdapat sebuah terowong yang telah tertimbus, tetapi belum dapat dibuktikan. Rumah ini dicadang untuk dibina semula dalam bentuk asal bagi mengekalkan nilai sejarahnya untuk dijadikan Galeri Sejarah Bukit Besi. Buar sementara waktu, Galeri Sejarah ditempatkan di Pejabat Cawangan KETENGAH Bukit Besi.



Pemandangan di dalam Rumah No. 1 bahagian bawah



Rumah No. 1 bahagian dalam



OPAL

WASHING PLANT

Washing plant atau Tin Plant dibina oleh pihak NMC dan digunakan sebagai tempat memecah dan memproses bijih besi. Di zaman EMMCO, ia digunakan sebagai tempat memproses dan membasuh bijih timah, terutamanya dari kawasan Batu 3.

STOCK PILE 1

Bangunan ini ialah setor untuk penyimpanan sementara bijih sebelum dipindahkan ke dalam wagon. Bahagian bawah bangunan ini terdapat sling yang dibina menggunakan ketulan-ketulan batu dan kelihatan seperti dilekatkan antara satu sama lain. Ia kelihatan masih kukuh hingga hari ini. Ada kemungkinan ruangan ini digunakan sebagai tujuan pengudaraan untuk proses pengeringan bijih.

STOCK PILE 2

Berhampiran dan pada aras yang lebih rendah, terdapat sebuah lagi bangunan dimana bahagian bawahnya mempunyai 5 terowong yang merupakan tempat wagon menunggu. Bijih-bijih besi daripada Stock Pile 1 dihantar ke bangunan ini menggunakan sistem belting dan terus dicurahkan ke dalam wagon menerusi lubang-lubang bersegi empat yang terdapat di bahagian atas terowong tersebut.

TEROWONG „BELTING“

Kegunaan terowong ini tidak begitu jelas. Ia mungkin menghubungkan bangunan Washing Plan dengan Stock Pile. Bijih-bijih besi dari Washing Plant dihantar ke Stock Pile menggunakan sistem belting (conveyor).



Washing Plant



Stock Pile 1



Stock Pile 2



Terowong 'Belting'

CHIMNEY

Chimney di Bukit Besi digunakan sebagai cerobong asap di bahagian dapur tempat memasak bijih. Di zaman permulaan NMC, bijih besi dimasak dan dikeluarkan dalam jongkong sebelum diekspor ke Jepun. Tapak chimney ini terletak di tepi Jalan Jerangau – Jabor (FT14). Sebahagian dapur telah runtuh, namun chimney ini masih jelas terlihat di kawasan kajian.

Berdasarkan Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974, chimney atau cerobong adalah apa-apa struktur, pembukaan, liang, corong, conduit, aliran keluar atau apa-apa struktur yang dibina atau disusun seumpamanya bagi mengalirkan udara keluar dari kesemua atau sebahagian dari premis.



CRUSHING PLANT

Bangunan ini dibina di zaman EMMCO dan digunakan sebagai tempat pemecah biji-bijih. Biji-bijih yang siap diproses dicurahkan ke dalam wago yang menunggu di dalam terowong untuk dihantar ke Jeti Sura Dungun. Terdapat sebuah pintu kecil di hujung terowong yang dihubungkan dengan sebuah lubang, berkemungkinan sebagai saluran udara.



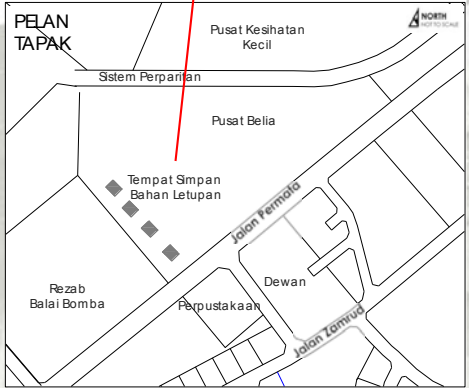
Lubang Terowong

Pemandangan dari dalam terowong



TEMPAT SIMPANAN BAHAN LETUPAN

Di zaman NMC letupan dilakukan 2 kali sehari iaitu pada pukul 11.15 pagi dan 5.15 petang. Di zaman EMMCO, ia dilakukan 3 kali sehari, iaitu pada pukul 8.30 pagi, 12.00 tengahari dan 4.30 petang. Bangunan kayu sekitar kawasan ini merupakan kuarters pekerja dan rumah kelab di zaman perlombongan. Tetapi pada masa kini, hanya tinggal tapak bangunan sahaja.



Task Puteri, Bukit Besi

3.0 PENEMUAN UTAMA

3.0 PENEMUAN UTAMA

Hasil kajian lapangan, analisis sektoral dan perbandingan matrik, rumusan penemuan utama bagi kawasan RKK adalah seperti berikut:

3.1 PENEMUAN UTAMA BERDASARKAN KAJIAN LAPANGAN DAN ANALISIS

PERANCANGAN FIZIKAL, GUNA TANAH DAN ALAM SEKITAR

- Kawasan bersejarah tidak dipelihara / dijaga dengan baik. Kawasan sekitar semak dan tiada petunjuk arah ke bangunan bersejarah.
- Aktiviti perlombongan bijih besi yang dijalankan secara berleluasa menjejaskan kualiti persekitaran.
- Kerosakan permukaan jalan kesan dari aktiviti perlombongan (kenderaan berat).
- Keadaan topografi yang berbukit.
- Kualiti air task tidak sesuai untuk aktiviti penternakan (kandungan sulfur tinggi).
- Tiada aktiviti ekonomi dan rekreasi di Taman Rekreasi Tasik Puteri.
- Terdapat aktiviti perusahaan industri (bengkel, kedai kayu, besi) yang dijalankan di bangunan kediaman (salah guna bangunan).

PENGGKUTAN DAN PENGURUSAN LALULINTAS

- Tiada kemudahan pengangkutan awam di Bandar Bukit Besi. Hanya disediakan di Jalan Persekutuan FT 14 (Jalan Jerangau – Jabor).
- Jalan masuk ke Kg. Kuala Talang dari Jalan Jerangau – Jabor yang sempit (10”).
- Jalan sedia ada dalam Bandar Bukit Besi minimum 15”.
- Tiada lampu jalan dan elemen perabot jalan di Jalan Jerangau-Jabor.

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Longkang tersumbat – tidak diselenggara dengan baik.
- Kejadian banjir di Jalan FT14 berhampiran badan air di Ladang TDM dan JPJ, akibat mendapan Sungai Luit.

PENDUDUK, PERUMAHAN DAN KEMUDAHAN AWAM

- Tiada perumahan mampu milik. Sedia ada hanya di Taman Perumahan Paya Lawas (telah).
- Kemudahan awam (sekolah rendah dan masjid tidak mampu menampung keperluan penduduk).
- Papan tanda laluan yang rosak / tidak diselenggara dengan baik. Jumlah penyediaan juga sedikit / tidak menyeluruh.
- hanya mesin ATM) – terdekat di Bandar AMBS.
- Tiada peluang pekerjaan.

REKA BENTUK BANDAR, REKREASI, LANDSKAP DAN PELANCONGAN

- Tiada kemudahan penginapan bagi menyokong aktiviti pelancongan.
- Pusat informasi sejarah Bukit Besi hanya disediakan di Pejabat Cawangan KETENGAH Bukit Besi.
- Papan tanda produk pelancongan sangat terhad, tidak disediakan secara meluas dan tidak selenggara dengan baik.
- Penyediaan elemen lanskap di tahap lemah – hanya ada di Taman Rekreasi Tasik Puteri.
- Sculpture / mercu tanda ada disediakan di 2 persimpangan ke Bandar Bukit Besi tetapi tidak menarik.
- Tiadanya pintu gerbang yang menonjolkan identiti atau karakter Bukit Besi (sense of place).
- Kekurangan elemen perabot jalan yang menarik (pasu bunga, lampu jalan, dll).
- Imej dan identiti reka bentuk bandar sedia ada (bandar bekas lombong bijih besi) tidak menonjol dengan menarik.
- Tiada aktiviti berasaskan keluarga dan berasaskan task.
- Aktiviti perlombongan mengganggu artifak sejarah.
- Sumber-sumber pelancongan seperti pelancongan berasaskan sejarah tidak dioptimumkan.
- Kurangnya promosi bagi pelancongan sejarah/warisan bijih besi.
- Tiada trail warisan / sejarah berasaskan artifak sedia ada di kawasan RKK.

ASAS EKONOMI, PERDAGANGAN DAN PERINDUSTRIAN

- Tiada bangunan komersil di Bandar Bukit Besi.
- kediaman / kawasan kediaman.
- Bangunan komersil sedia ada hanya di simpang tiga (Jalan Jerangau – Jabor dan Jalan Bukit Besi – Dungun).
- Aktiviti industri (10 unit) – kilang papan, kilang getah, pembekal besi / barang binaan, bengkel kenderaan.



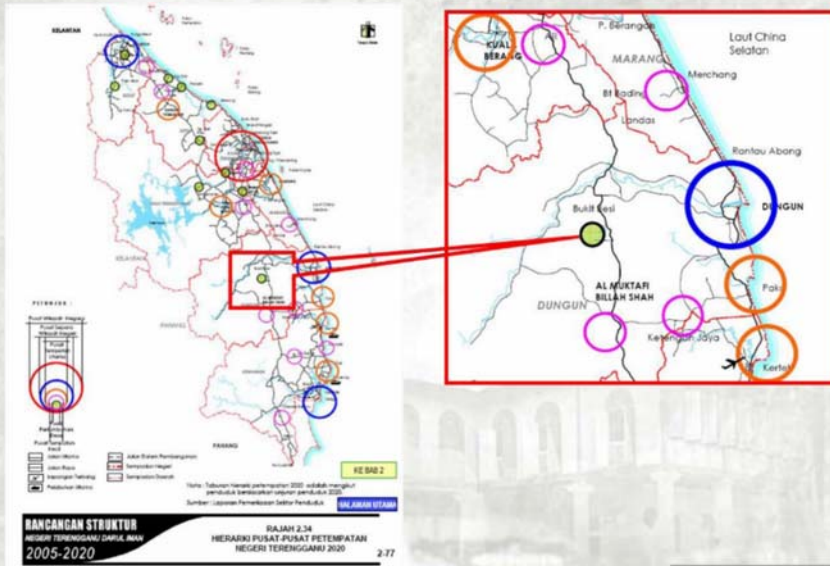
Task Puteri, Bukit Besi

4.0 HALA TUJU PEMBANGUNAN

4.0 HALA TUJU PEMBANGUNAN

4.1 PERUNTUKAN RSN TERENGGANU 2020 MENGENAI KAWASAN RKK

- Jumlah penduduk Bukit Besi (Tahun 2000) = 1771 penduduk
- Hierarki petempatan semasa Bukit Besi (Tahun 2000) = Pusat Pertumbuhan Desa



Pada tahun 2020, hierarki Bukit Besi = Pusat Pertumbuhan Desa (3063 penduduk)

PROGRAM DAN PROJEK PEMBANGUNAN	PENDEK 2003-2007	SEDERHANA 2008-2015
• Pembangunan Tasik Puteri Bukit Besi sebagai „Sport Tourism”	♦	
• Kampus cawangan kedua UiTM di Bukit Besi	♦	
• "Track go-kart"	♦	
• Dewan	♦	
• Kemudahan gelanggang tenis	♦	
• Kolam renang	♦	
• Indoorgames	♦	
• Landskap	♦	
• Pembangunan bertema kan industri besi zaman silam yang bergabung dengan Tasik Bukit Besi	♦	♦

RUMUSAN RKK

- Lombong Bijih Besi - Tarikan pelancongan Negeri Terengganu sebagai monumen dan tapak sejarah.
- muzium pembuatan besi terowong, pameran dan sebagainya.
- Membentuk interpretasi yang berkesan dalam menterjemahkan industri besi zaman silam bagi menggalakkan kedatangan pelancong.
- Membangunkan semula Tasik Bukit Besi dengan kemudahan rekreasi air.
- Membangunkan Bukit Besi sebagai „Industrial Heritage Theme Park” bergabung dengan pembangunan rekreasi di Tasik Bukit Besi.
- Membangunkan IKSasastani, herba dan sumber tempatan
- Perlombongan mineral berasaskan besi di Bukit Besi

- Jumlah penduduk yang disasarkan oleh RSN Terengganu untuk kawasan Bukit Besi pada tahun 2020 telahpun dicapai pada tahun 2010. Dengan adanya pembangunan komited dan RKK ini, dijangka jumlah penduduk di Bukit Besi pada tahun 2020 akan meningkat.
- Hierarki Bukit Besi sebagai Pusat Pertumbuhan Desa adalah tidak bersesuaian dengan keadaan semasa kerana kini Bukit Besi telahpun dibangunkan dengan UiTM Bukit Besi dan impak pembangunan dari persimpangan keluar masuk Lebuhraya Pantai Timur akan melonjakkan lagi tahap pembangunan di kawasan RKK.
- Perancangan RSN mengenai pembangunan bersejarah / warisan dan Tasik Puteri sebagai pusat rekreasi air menepati perancangan RKK dan akan diperincikan.

4.2 PERUNTUKAN RTD DUNGUN 2015 MENGENAI KAWASAN RKK

- Peningkatan fungsi Bandar Bukit Besi sebagai Pusat Petempatan Utama.
- Prospek pembangunan : Kampus UiTM Bukit Besi.

RUMUSAN RKK	CADANGAN PEMBANGUNAN RTD DUNGUN BERKAITAN BUKITBESI	TAHAP PEMBANGUNAN SEMASA (TAHUN 2014)
<ul style="list-style-type: none"> • Hierarki Bukit Besi sebagai Pusat Petempatan Utama bersesuaian dengan keadaan semasa kerana kini Bukit Besi telahpun dibangunkan dengan UiTM Bukit Besi dan impak pembangunan dari persimpangan keluar masuk Lebuh raya Pantai Timur akan melonjakkan lagi tahap pembangunan di kawasan RKK. • Perancangan pembangunan yang disediakan di dalam RTD mengenai Theme Park di Tasik Puteri menepati perancangan RKK dan akan diperincikan. • Tiada penekanan mengenai pembangunan bandar warisan / sejarah di dalam RTD. RKK akan memberi penekanan utama terhadap membangunkan pelancongan dan reka bentuk bandar berasaskan sejarah di Bukit Besi. 	Perluasan kawasan perbandaran sebanyak 1,950.39 ekar merangkumi: <ul style="list-style-type: none"> • Kawasan kediaman • Pemiagaan • Institusi pendidikan 	Tepubina semasa : 445 Hektar (13.87%) <ul style="list-style-type: none"> • Kediaman : 75.53 Hektar (2.36%) • Pemiagaan : 15.44 Hektar (0.48%) • Kemudahan Masyarakat dan Institusi : 66.30 Hektar (2.07%) • Industri : 29.24 Hektar (0.91%)
	Bandar universiti dan aktiviti ekonomi	Pembinaan UiTM fasa 1 telah dibina.
	<ul style="list-style-type: none"> • Kawasan pemiagaan, perkhidmatan dan kewangan memenuhi permintaan • Kemudahan penginapan penduduk, kakitangan dan pelajar UiTM. 	Masih belum dibangunkan
	Bukit Besi : Industrial Heritage Theme Park dengan pembangunan rekreasi dan pelancongan di Tasik Puteri	Masih belum dibangunkan
	Meningkatkan taraf perkhidmatan infrastruktur dan kemudahan masyarakat selari dengan perkembangan aktiviti perbandaran.	Hanya disediakan mengikut keperluan penduduk sedia ada.

Pencapaian matlamat ini disokong dengan beberapa objektif kajian seperti berikut:

- Memperkasakan peranan Bukit Besi sebagai bandar bersejarah Negeri Terengganu dan Daerah Dungun khususnya.
- Menjadikan bandar ini berdaya maju dan mempunyai ekonomi yang kukuh untuk menarik pelaburan dan pembangunan.
- Menjadikan persekitaran bandar Bukit Besi lebih hijau, sejahtera untuk didiami dan beridentiti dengan pengindahan imej dan lanskap Bandar.
- Meningkatkan kemudahan asas dan awam serta infrastruktur secara bersepadu dan menyeluruh untuk meningkatkan kualiti hidup penduduk.
- Menyediakan sistem pengurusan lalulintas dan perkhidmatan bandar yang lebih efisien.
- Memperkukuhkan keupayaan pembangunan bagi memastikan perancangan yang berdaya ksaana dan berkesan.

4.3 MATLAMAT DAN OBJEKTIF PEMBANGUNAN KAWASAN RKK

RKK Bukit Besi ini akan memfokuskan kepada pertumbuhan bandar Bukit Besi sebagai Bandar Bersejarah dengan penekanan kepada pelancongan warisan, pendidikan dan perkhidmatan. Bagi mencapai tujuan tersebut, matlamat penyediaan RKK Bukit Besi adalah:

**“ MENJADIKAN BUKIT BESI
 SEBAGAI BANDAR BERSEJARAH
 NEGERI TERENGGANU ”**

Rumah no.1



5.0 KONSEP DAN CADANGAN PEMBANGUNAN

