Rancangan Tempatan KULAI 2035

DRAF

RANCANGAN TEMPATAN KULAI 2035

JILID 2

PERNYATAAN BERTULIS DAN PETA CADANGAN (KAWALAN PEMBANGUNAN)

NOVEMBER 2024

RUANG INI DIKOSONGKAN

DRAF

RANCANGAN TEMPATAN KULAI 2035

JILID 2 : PERNYATAAN BERTULIS DAN PETA CADANGAN (KAWALAN PEMBANGUNAN)

DISEDIAKAN UNTUK :

PLANMalaysia
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa

KPKT

RUANG INI DIKOSONGKAN

JILID 1

PERNYATAAN BERTULIS DAN PETA CADANGAN

STRATEGI PEMBANGUNAN

PENDAHULUAN

1. Menerangkan asas dan keperluan penyediaan Rancangan Tempatan Kulai 2035 yang melibatkan peringkat-peringkat laporan dan hierarki penyediaan Rancangan Tempatan

PROFIL KAWASAN KAJIAN

1. Menerangkan sejarah, profil kawasan kajian serta hierarki dibawah pentadbiran Majlis Perbandaran Kulai.
2. Peringkat ini juga menghuraikan terperinci polisi dan dasar yang berkaitan.
3. Rumusan penemuan setiap teras.
4. Isu, potensi dan cabaran pembangunan.

WAWASAN DAN HALA TUJU KULAI 2035

1. Menerangkan visi dan matlamat serta objektif pembangunan.
2. Memperincikan hala tuju, fokus dan konsep pembangunan sebagai sebuah "Pembangunan Berfokus, berhubung dan bersepadu ke arah Kulai Berdaya Huni"

STRATEGI DAN CADANGAN PEMBANGUNAN

1. Memperincikan strategi dan cadangan pembangunan mengikut sektor selaras dengan teras-teras yang telah menjadi paksi utama kajian ini.

JILID 2

PERNYATAAN BERTULIS DAN PETA CADANGAN

KAWALAN PEMBANGUNAN

BAHAGIAN A

1. Menerangkan kaedah dan tatacara penggunaan Jilid 2.
2. Menerangkan perincian kelas kegunaan tanah.
3. Peta Guna Tanah Semasa Kulai, 2023.
4. Peta Cadangan Guna Tanah Kulai, 2035.
5. Sempadan Blok Perancangan Kulai

BAHAGIAN B

1. Perincian cadangan guna tanah bagi setiap lot-lot pembangunan, setiap blok perancangan dan blok perancangan kecil.

JILID 3

PENGURUSAN DAN PELAKSANAAN

BAHAGIAN A

1. Memperincikan aspek dan kaedah pengurusan dan pelaksanaan yang mengandungi senarai-senarai projek, kaedah, fasa dan anggaran kos pelaksanaan projek.

BAHAGIAN B

1. Menerangkan perincian memudahcara pembangunan sebagai panduan kepada semua agensi yang berkaitan dalam melaksanakan cadangan-cadangan projek atau program.

BAHAGIAN C

1. Matriks hubung kait cadangan-cadangan pembangunan bersama SDGs, NUA dan Smart City

BAHAGIAN D

1. Menerangkan sistem maklumat geografi dan pangkalan data bagi Rancangan Tempatan Kulai 2035

RUANG INI DIKOSONGKAN

BAHAGIAN A

A1	**Kaedah Dan Tatacara Penggunaan Jilid 2**	**A-5**
A2	**Perincian Kelas Kegunaan Tanah**	**A-7**
A3	**Cadangan Pelan Pembangunan Daerah Rompin**	**A-15**

BAHAGIAN B

BP1	**Profil Blok Perancangan 1: Bandar Kulai**		**B1-1**
	BPK 1.1	Pusat Bandar Kulai	B1-5
	BPK 1.2	Kg Melayu – Baru Kulai	B1-9
	BPK 1.3	Kg Separa Kulai	B1-15
	BPK 1.4	Taman Kulai Jaya – Taman Cantik	B1-19
	BPK 1.5	Taman Kulai Utama	B1-23
	BPK 1.6	Taman Puteri	B1-27
	BPK 1.7	Taman Permai	B1-31
	BPK 1.8	Taman Lagenda Putra	B1-35
	BPK 1.9	Desa Perindustrian Kulai	B1-39
	BPK 1.10	Sengkang	B1-43
	BPK 1.11	Taman Permata Impian	B1-47
	BPK 1.12	Ladang Fraser	B1-51
	BPK 1.13	Sekitar Sengkang	B1-55
BP2	**Profil Blok Perancangan 2: Bandar Senai**		**B2-1**
	BPK 2.1	Pusat Bandar Senai	B2-5
	BPK 2.2	Kg Baru Senai – Taman Senai Utama	B2-11
	BPK 2.3	Taman Aman – Bukit Senang	B2-17
	BPK 2.4	Kg Jaya Sepakat	B2-21
	BPK 2.5	Taman Senai	B2-27
	BPK 2.6	Sekitar Taman Damai	B2-31
	BPK 2.7	Taman Saleng Maju	B2-35
	BPK 2.8	Saleng	B2-39
	BPK 2.9	Hub Pengangkutan Senai	B2-43
	BPK 2.10	Taman Mewah – Taman Senai Baru	B2-49
	BPK 2.11	Kawasan Perindustrian Senai	B2-53
	BPK 2.12	Taman Anak Bukit 2	B2-57
	BPK 2.13	Taman Anak Bukit	B2-61
	BPK 2.14	Lapangan Terbang Antarabangsa Senai	B2-65
	BPK 2.15	Senai Airport City 2	B2-69
	BPK 2.16	Senai Airport City	B2-73
BP3	**Profil Blok Perancangan 3: Bandar Putra**		**B3-1**
	BPK 3.1	Bandar Putra 1	B3-5
	BPK 3.2	Palm Villa Bandar Putra	B3-9
	BPK 3.3	Bandar Putra 2	B3-13
	BPK 3.4	Bandar Putra 3	B3-17
BP4	**Profil Blok Perancangan 4: Bandar Indahpura**		**B4-1**
	BPK 4.1	Bandar Indahpura 1	B4-5
	BPK 4.2	Bandar Indahpura 2	B4-9
	BPK 4.3	Bandar Indahpura 3	B4-13
	BPK 4.4	Bandar Indahpura 4	B4-17
	BPK 4.5	JPO	B4-21
	BPK 4.6	Bandar Indahpura 5	B4-25
	BPK 4.7	Bandar Indahpura 6	B4-29
BP5	**Profil Blok Perancangan 5: Seelong**		**B5-1**
	BPK 5.1	Kg Baru Seelong	B5-5
	BPK 5.2	Kawasan Perindustrian Seelong	B5-9
	BPK 5.3	Tapak Pelupusan Seelong	B5-13
	BPK 5.4	Pemuda Jaya	B5-19
	BPK 5.5	Kg Seelong Jaya	B5-23
	BPK 5.6	Kg Maju Jaya	B5-27
BP6	**Profil Blok Perancangan 6: Kangkar Pulai – Ulu Choh**		**B6-1**
	BPK 6.1	Bandar Pulai Jaya	B6-5
	BPK 6.2	Bandar Kangkar Pulai	B6-9
	BPK 6.3	Kuari Ulu Choh	B6-13
	BPK 6.4	Ulu Choh	B6-17
	BPK 6.5	Sekitar Bandar Kangkar Pulai	B6-21
	BPK 6.6	Kg Sri Gunung Pulai	B6-25
	BPK 6.7	Hutan Simpan Gunung Pulai	B6-29
BP7	**Profil Blok Perancangan 7: Kelapa Sawit**		**B7-1**
	BPK 7.1	Taman Manis	B7-5
	BPK 7.2	Taman Kelapa Sawit	B7-9
	BPK 7.3	Kg Rahmat	B7-13
	BPK 7.4	Sekitar Taman Manis	B7-17
	BPK 7.5	Sekitar Sengkang 2	B7-21
	BPK 7.6	Sekitar Kg Rahmat 1	B7-25
	BPK 7.7	Sekitar Kg Rahmat 2	B7-29
	BPK 7.8	Air Bemban	B7-33
	BPK 7.9	Kg Air Bemban	B7-37
	BPK 7.10	Sedenak	B7-41
	BPK 7.11	Sekitar Air Bemban	B7-45
	BPK 7.12	Hutan Simpan Sedenak	B7-49

BP8	**Profil Blok Perancangan 8: Kelapa Sawit**		**B8-1**
	BPK 8.1	Bukit Batu	B8-5
	BPK 8.2	Kg Sri Sempurna	B8-9
	BPK 8.3	Taman Sedenak	B8-13
	BPK 8.4	Ladang Air Manis	B8-17
	BPK 8.5	Sekitar Kg Sri Sempurna	B8-21
	BPK 8.6	Felda Bukit Batu	B8-25
	BPK 8.7	Ladang Felda Bukit Batu	B8-31
	BPK 8.8	Sekitar Felda Bukit Batu	B8-35
	BPK 8.9	Ladang Kulai Besar	B8-39
	BPK 8.10	Hutan Simpan Bukit Hantu	B8-43
BP9	**Profil Blok Perancangan 9: YTL – IBTECH**		**B9-1**
	BPK 9.1	YTL	B9-5
	BPK 9.2	Ladang Kuala Kabong	B9-9
	BPK 9.3	Hulu Sg Sanglang	B9-13
	BPK 9.4	IBTech	B9-17
	BPK 9.5	Sekitar IBTech	B9-21
BP10	**Profil Blok Perancangan 10: Felda Taib Andak – Inas –Bukit Permai**		**B10-1**
	BPK 10.1	Felda Taib Andak	B10-5
	BPK 10.2	Ladang Felda Taib Andak	B10-11
	BPK 10.3	Felda Inas	B10-15
	BPK 10.4	Ladang Felda Inas	B10-21
	BPK 10.5	Felda Bukit Permai	B10-25
	BPK 10.6	Ladang Felda Bukit Permai	B10-31
	BPK 10.7	Taman Murni Jaya	B10-35
	BPK 10.8	Ladang Sedenak	B10-41

BAHAGIAN A
PENDAHULUAN

RUANG INI DIKOSONGKAN

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 AKTIVITI YANG TIDAK DIBENARKAN	KOLUM 5 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT		
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** 1 : 2 **JENIS INDUSTRI** Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan. • [illegible] pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan [illegible] berkaitan kawasan perindustrian [illegible] sekitar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong perkembangan perindustrian. • Semua [illegible] perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MDR	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i, B3j, B3k, B3l, B3m, B3n) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h) **B6 : RUMAH PEKERJA** (B6a – B6b)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MDR dan agensi berkaitan		
		KELAS E : TANAH LAPANG DAN REKREASI **E1 : TANAH LAPANG** (E1a – E1f) **E2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** [illegible] **E3 : KAWASAN HIJAU** (E3a – E3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MDR		
		KELAS F : PENGANGKUTAN **F1 : PENGANGKUTAN DARAT** (F1a – F1k) **F4 : JALAN** (F4a – F4e)	Tiada		
		KELAS G : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **G1 : BEKALAN ELEKTRIK** (G1a – G1n) **G3 : BEKALAN AIR** (G3a – G3f) **G4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (G4a, [illegible] **G8 : PEMBETUNGAN** (G8a – G8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MDR		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** 1 : 3 **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (D1a – D1q) **D2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (D2a – D2g) **D3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (D3a – D3h) **D4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (D4a) **D5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (D5a – D5n) **D6 : RUMAH PENGUJIKAN** (D6a – D6f) **D7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (D7a – D7a) **D8 : KEMUDAHAN AWAM** (D8a – D8f) **D9 : RUMAH IBADATUAN / PERTUBUHAN** (D9a – D9b) Nota : • Institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada perlu dikekalkan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MDR dan agensi berkaitan	**F1 : PENGANGKUTAN DARAT** (F1i) **F4 : JALAN** (F4a – F4e)	• Tiada	• Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MDR
		KELAS G : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **G1 : BEKALAN ELEKTRIK** (G1a – G1n) **G4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (G4a, G4b, G4d) **G5 : TELEKOMUNIKASI** (G5a – G5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MDR		
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI	**E1 : TANAH LAPANG** (E1a – E1f) **E2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (E2a–E2d) **E3 : KAWASAN HIJAU** (E3a – E3b) Nota : • Tanah lapang dan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MDR dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada		

PENDAHULUAN

A1 KAEDAH DAN TATACARA PENGGUNAAN JILID 2

A2 PERINCIAN KELAS KEGUNAAN TANAH

A3 PELAN PEMBANGUNAN KULAI 2035

01 Guna Tanah Semasa dan Komited Kulai, 2024

02 Peta Cadangan Kulai, 2035

03 Sempadan Blok Perancangan (BP) Kulai 2035

04 Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK) Kulai 2035

05 Pelan Risiko Penerbangan Kulai 2035

06 Pelan Kepadatan Kulai 2035

07 Pelan Nisbah Plot Kulai 2035

RUANG INI DIKOSONGKAN

A1

KAEDAH DAN TATACARA PENGGUNAAN JILID 2

Dokumen ini merupakan Jilid 2 dalam penyediaan dokumen Rancangan Tempatan Kulai 2035 (Penggantian), disusun mengikut 10 Blok Perancangan (BP). Pecahan pembahagian Blok Perancangan Kecil (BPK) bertujuan untuk memudahkan rujukan di setiap BP bagi projek-projek berkaitan. Pelan-pelan ini juga menterjemahkan semua cadangan pembangunan ke dalam bentuk peta-peta cadangan.

Peta Cadangan Guna Tanah ini perlu dibaca bersama-sama dengan Jadual Kelas Kegunaan Tanah dan Aktiviti / Bangunan. Kedua-dua komponen ini akan bertindak sebagai salah satu rujukan yang akan digunapakai oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dalam memproses permohonan Kebenaran Merancang di bawah Subseksyen 21(1) Akta 172 yang bertujuan untuk mengawal perancangan dan pembangunan yang akan datang

Secara amnya terdapat **sebelas (11) klasifikasi guna tanah utama** dalam PERINCIAN KELAS KEGUNAAN TANAH

KELAS		AKTIVITI
KELAS A	:	PERUMAHAN
KELAS B	:	KOMERSIAL
KELAS C	:	INDUSTRI
KELAS D	:	PEMBANGUNAN BERCAMPUR
KELAS E	:	INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
KELAS F	:	TANAH LAPANG / REKREASI
KELAS G	:	PENGANGKUTAN
KELAS H	:	INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
KELAS I	:	PERTANIAN
KELAS J	:	HUTAN
KELAS K	:	BADAN AIR

PANDUAN KEPADA PENGGUNA

Peta Cadangan Mengikut Blok Perancangan (BP)
merujuk kepada peta cadangan guna tanah bagi keseluruhan kawasan Kulai mengikut BP

Peta Cadangan Mengikut Blok Perancangan Kecil (BPK)
merujuk kepada peta cadangan yang telah dipecahkan kepada kawasan yang lebih kecil

Jadual Kelas Guna Tanah
mengemukakan perincian aktiviti guna tanah yang dibenarkan dengan syarat dan aktiviti yang tidak dibenarkan mengikut Blok Perancangan Kecil (BPK). Jadual ini mengandungi empat kolum rujukan iaitu:

KOLUM 1 — **GUNA TANAH UTAMA**
Merujuk kepada jenis Guna Tanah Utama sepertimana dalam Peta Cadangan

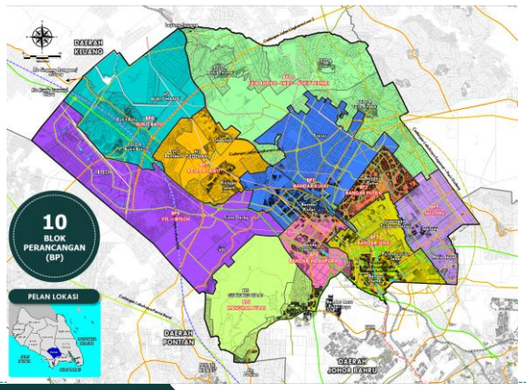
KOLUM 2 — **AKTIVITI DIBENARKAN**
Merujuk kepada Aktiviti Dibenarkan bagi menyokong Guna Tanah Utama

KOLUM 3 — **AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT**
Merujuk kepada aktiviti guna tanah yang dibenarkan dan syarat-syarat pembangunan yang khusus dengan merujuk kepada jenis guna tanah di Kolum I dan 2

KOLUM 4 — **CATATAN / AKTIVITI YANG TIDAK DIBENARKAN**
Merujuk kepada cadangan khusus atau tindakan khusus dan aktiviti guna tanah yang tidak dibenarkan bagi setiap BPK

KAEDAH DAN TATACARA PENGGUNAAN JILID 2

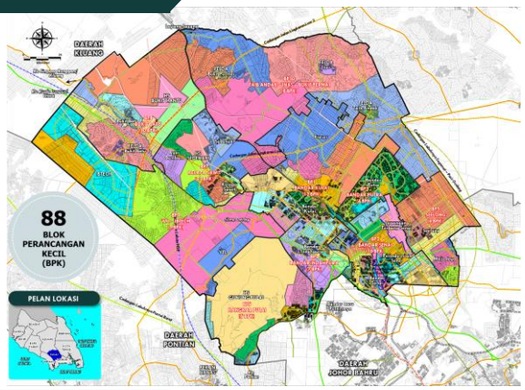
LANGKAH 1: KEDUDUKAN TAPAK DALAM BLOK PERANCANGAN (BP) – BAHAGIAN A



10 BLOK PERANCANGAN (BP)

BLOK PERANCANGAN (BP)	LUAS (HEKTAR)	PERATUS
BP1 : Bandar Kulai	9,054.07	12.12
BP2 : Bandar Senai	5,099.99	6.83
BP3 : Bandar Putra	2,301.07	3.08
BP4 : Bandar Indahpura	3,021.96	4.05
BP5 : Seelong	4,155.36	5.56
BP6 : Kangkar Pulai – Ulu Choh	7,464.15	9.99
BP7 : Kelapa Sawit	5,538.91	7.41
BP8 : Bukit Batu	9,681.96	12.96
BP9 : iBTEC – YTL	12,568.55	16.83
BP10 : Taib Andak - Inas - Bukit Permai	15,813.99	21.17
JUMLAH	**74,700.00**	**100.00**

LANGKAH 2: KEDUDUKAN TAPAK DALAM BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) – BAHAGIAN B



88 BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)

BLOK PERANCANGAN (BP)	JUMLAH BPK
BP1 : Bandar Kulai	13
BP2 : Bandar Senai	16
BP3 : Bandar Putra	4
BP4 : Bandar Indahpura	7
BP5 : Seelong	6
BP6 : Kangkar Pulai – Ulu Choh	7
BP7 : Kelapa Sawit	12
BP8 : Bukit Batu	10
BP9 : iBTEC – YTL	5
BP10 : Taib Andak - Inas - Bukit Permai	8
JUMLAH	**88**

LANGKAH 3: JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH MENGIKUT BPK – BAHAGIAN B

RINGKASAN SENARAI SEMAK KEGUNAAN TANAH UTAMA

GUNA TANAH UTAMA / ZONING	CIRI-CIRI KHUSUS			
	Kawasan	Kawalan Zoning		
		Zon Risiko Tinggi (Take Off Approach Surface)	Zon Risiko Sederhana (6km radius)	Zon Risiko Rendah (2km radius) dan Luar Zon
KELAS A : PERUMAHAN	Pusat Bandar / Bandar Utama / Kawasan Khusus (Bandar Kulai, Bandar Senai, Bandar Putra, Bandar Indahpura, Bandar Pulai Jaya, Bandar Kangkar Pulai)	• Densiti 24 unit / ekar (Ketinggian mak 3 tingkat)	• Densiti 40 unit / ekar (Ketinggian mak 17 tingkat)	• Densiti 60 unit / ekar (Ketinggian mak 35 tingkat)
	Bandar / Pekan (Kelapa Sawit, Seelong, Ulu Choh, Bukit Batu)	• -	• -	• Densiti 40 unit / ekar
	Sekitar Pekan (Kelapa Sawit, Seelong, Ulu Choh, Bukit Batu) dan koridor laluan utama	• -	• -	• Densiti 24 unit / ekar
	Kawasan Petempatan Felda	• -	• -	• Densiti 12 unit / ekar
	Kawasan perkampungan dan sekitar kawasan zon perumahan	• -	• -	• Densiti 6 unit / ekar • Rumah MMJ densiti 12 unit / ekar
KELAS B : KOMERSIAL	Pusat Bandar / Bandar Utama / Kawasan Khusus	• Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 Tingkat (mak 10 meter)	• Nisbah Plot 1 : 3 @ 17 Tingkat (mak 49 meter)	• Nisbah Plot 1 : 6 @ 35 Tingkat (mak 149 meter)
	Bandar / Pekan / Pusat Petempatan Utama dan Kecil	• Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 Tingkat		• Nisbah Plot 1 : 3 @ 4 Tingkat
	Koridor Pembangunan / Perkampungan Terancang (Felda, Felcra, Kg Baru)	• Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 Tingkat		• Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 tingkat
KELAS C : INDUSTRI	Taman Perindustrian	• Nisbah Plot 1 : 2 @ 2 tingkat	• Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 tingkat	• Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 tingkat
	Asrama Pekerja	• Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 Tingkat (mak 10 meter)	• Nisbah Plot 1 : 3 @ 17 Tingkat (mak 49 meter)	• Nisbah Plot 1 : 6 @ 35 Tingkat (mak 149 meter)
KELAS D : PEMBANGUNAN BERCAMPUR	Perindustrian, Perumahan Dan Komersial	• Densiti 24 unit / ekar (Ketinggian mak 3 tingkat) • Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 Tingkat (mak 10 meter)	• Densiti 40 unit / ekar (Ketinggian mak 17 tingkat) • Nisbah Plot 1 : 3 @ 17 Tingkat (mak 49 meter)	• Densiti 40 unit / ekar (Ketinggian mak 35 tingkat) • Nisbah Plot 1 : 6 @ 25 Tingkat (mak 149 meter)
	Komersial Dan Perumahan	• Densiti 24 unit / ekar (Ketinggian mak 3 tingkat) • Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 Tingkat (mak 10 meter)	• Densiti 40 unit / ekar (Ketinggian mak 17 tingkat) • Nisbah Plot 1 : 3 @ 17 Tingkat (mak 49 meter)	• Densiti 60 unit / ekar (Ketinggian mak 35 tingkat) • Nisbah Plot 1 : 6 @ 25 Tingkat (mak 149 meter)
KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	Utama (Sekitar Bandar / Pekan Utama)	• Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 Tingkat (mak 10 meter)	• Nisbah Plot 1 : 3 @ 17 Tingkat (mak 49 meter)	• Nisbah Plot 1 : 6 @ 35 Tingkat (mak 149 meter)
	Sokongan (Kawasan perumahan / perkampungan)	• Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 tingkat	• Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 tingkat	• Nisbah Plot 1 : 2 @ 3 tingkat

JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH

- KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA
- KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN
- KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT
- KOLUM 4 CATATAN / AKTIVITI YANG TIDAK DIBENARKAN

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI NISBAH PLOT 1 : 2 JENIS INDUSTRI Ringan dan IRS KETINGGIAN Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN C4 : RUMAH PEKERJA (C4a – C4b) Nota : • Jarak perasingan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perancangan yang telah ditetapkan oleh Jabatan Kesihatan Negeri. • Pembangunan perumahan (pekerja) dan pusat perkhidmatan sewanpun (gerai-gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit sekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan teknisi yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	KELAS B : KOMERSIAL B1 : TERES (B1a – B1c) B2 : BERKEMBAR (B2a – B2c) B3 : BANGUNAN SESEBUAH (B3a,B3b, B3c, B3i, B3k, B3l, B3m, B3n) B5 : KEGUNAAN KHUSUS (B5f, B5h) B6 : RUMAH PEKERJA (B6a – B6b) KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI F1 : TANAH LAPANG (F1a – F1f) F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI (F2a–F2d) F3 : KAWASAN HIJAU (F3a – F3b) KELAS G : PENGANGKUTAN G1 : PENGANGKUTAN DARAT (G1a – G1k) G4 : JALAN (G4a – G4e) KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI H1 : BEKALAN ELEKTRIK (H1a – H1e) H3 : BEKALAN AIR (H3a – H3f) H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN (H4a, H4b, H4d) H5 : TELEKOMUNIKASI (H5a – H5k) H8 : PEMBETUNGAN (H8a – H8d)	• Pembangunan pertagaan adalah dibenarkan jumlah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan teknisi yang telah ditentukan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu • Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu • Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT NISBAH PLOT 1 : 3 KETINGGIAN Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat PLINTH AREA Bangunan Sesebuah : Free Standing = Tidak melebihi 60%	E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN (E1a – E1g) E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN (E2a – E2g) E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN (E3a – E3h) E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN (E5a – E5e) E6 : RUMAH KEBAJIKAN (E6a – E6f) E7 : KEGUNAAN KEBAJIKAN / BADAN BERKANUN (E7a – E7i) E8 : KEMUDAHAN AWAM (E8a – E8f) E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	KELAS G : PENGANGKUTAN G1 : PENGANGKUTAN DARAT (G1c) G4 : JALAN (G4a – G4e) KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI H1 : BEKALAN ELEKTRIK (H1a – H1e) H3 : BEKALAN AIR (H3a – H3f) H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN (H4a, H4b, H4d) H5 : TELEKOMUNIKASI (H5a – H5k)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu • Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diantarkira dalam perancangan dan pembangunan dan pembangunan. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	F1 : TANAH LAPANG (F1a – F1f) F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI (F2a–F2d) F3 : KAWASAN HIJAU (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	G1 : PENGANGKUTAN DARAT (G1a – G1b) G4 : JALAN (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	H1 : BEKALAN ELEKTRIK (H1a – H1e) H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM (H2a – H2d) H3 : BEKALAN AIR (H3a – H3f) H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN (H4a, H4b, H4d) H5 : TELEKOMUNIKASI (H5a – H5k) H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL (H6a – H6j) H7 : PEMBETUNGAN (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	K1 : SEMULAJADI (K1a – K1e) K2 : BUATAN (K2a – K2d) Nota : • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / rekreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	• Tiada	• Tiada	

LANGKAH 4 : RUJUK PERINCIAN KELAS KEGUNAAN TANAH (PANDUAN JENIS AKTIVITI)

A2

PERINCIAN KELAS KEGUNAAN TANAH

KELAS		AKTIVITI
KELAS A	:	PERUMAHAN
KELAS B	:	KOMERSIAL
KELAS C	:	INDUSTRI
KELAS D	:	PEMBANGUNAN BERCAMPUR
KELAS E	:	INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
KELAS F	:	TANAH LAPANG / REKREASI
KELAS G	:	PENGANGKUTAN
KELAS H	:	INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
KELAS I	:	PERTANIAN
KELAS J	:	HUTAN
KELAS K	:	BADAN AIR

KELAS	GUNA TANAH	KELAS PENGGUNAAN
A	PERUMAHAN	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a - A1f) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2d) **A3 : KAMPUNG** (A2a - A2g)
B	KOMERSIAL	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5g)
C	INDUSTRI	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a – C1x) **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** (C2a – C2w) **C3 : PERLOMBONGAN / KUARI** (C3a – C3b) **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) **C6 : INDUSTRI KHAS : PUSAT DATA** (C6a)
D	PEMBANGUNAN BERCAMPUR	**D1 : PERINDUSTRIAN, PERUMAHAN DAN KOMERSIAL** **D2 : PERUMAHAN, PERINDUSTRIAN DAN KOMERSIAL** **D3 : KOMERSIAL DAN PERUMAHAN**
E	INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	**E1 : PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : PERKUBURAN** (E4a – E4g) **E5 : KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)
F	TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)
G	PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G2 : PENGANGKUTAN AIR** (G2a – G2f) **G3 : PENGANGKUTAN UDARA** (G3a – G3d) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)
H	INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS DAN PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a – H4f) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d) **H8 : EMPANGAN** (G9a)
I	PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a – I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)
J	HUTAN	**J1 : HUTAN SIMPAN KEKAL** (J1a – J1c) **J2 : HUTAN TANAH KERAJAAN** (J2a – J2d) **J3 : KAWASAN BERHUTAN** (J3a)
K	BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a – K1e) **K2 : BUATAN** (K2a – K2d)

PERINCIAN KELAS KEGUNAAN TANAH

KELAS A : PERUMAHAN

Perumahan
Perumahan Cadangan

KELAS PENGUNAAN	TAFSIRAN	PENGGUNAAN / AKTIVITI / JENIS
KELAS A1 PERUMAHAN STRATA	Skim strata yang melibatkan suatu pembangunan hartanah yang membahagikan bangunan dan tanah kepada petak-petak, petak aksesori dan harta bersama serta telah ditetapkan sistem pengurusan bagi skim tersebut. Contohnya rumah pangsa, pangsapuri, kondominium, *townhouse* dan rumah-rumah dalam skim komuniti berpagar	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Rumah Pekerja c) Rumah Bandar *(Townhouse)* d) Sesebuah e) Berkembar f) Teres g) Kluster h) Perumahan Strata Lain i) Penginapan Pekerja Asing
KELAS A2 PERUMAHAN BUKAN STRATA	Unit-unit perumahan bertanah *(landed property)*	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan f) Rumah Pekerja g) Perumahan Bukan Strata Lain h) Penginapan Pekerja Asing
KELAS A3 KAMPUNG	Sebuah petempatan tradisi di kawasan desa yang mempunyai ciri-ciri tradisional yang tinggi dari segi sosio budaya dan fizikal	a) Kampung Tersusun b) Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c) Kampung Baru d) Kampung Tradisional e) Kampung Nelayan f) Kampung Atas Air g) Kampung Orang Asli h) Petempatan Estet i) Perumahan Kampung Lain

KELAS B : KOMERSIAL

Komersial
Komersial Cadangan

KELAS PENGUNAAN	TAFSIRAN	PENGGUNAAN / AKTIVITI / JENIS
KELAS B1 TERES	Premis komersial berasingan dibina secara berbaris (terdiri lebih dari dua (2) unit) tetapi Berkongsi dinding dengan premis di sebelahnya	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat
KELAS B2 BERKEMBAR	Dua unit premis komersial berasingan tetapi berkongsi dinding yang sama dan mempunyai pintu masuk Berasingan	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat
KELAS B3 BANGUNAN SESEBUAH	Premis komersial berasingan yang tidak berkongsi dinding dengan premis komersial lain	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) *Superstore* d) Kompleks Perniagaan e) Pangsapuri Perkhidmatan f) Hotel g) Kemudahan Penginapan h) Pejabat i) Restoran j) Arked/ Bazar k) Gerai Statik/ Medan Selera l) Pasar Borong m) Pasar Basah dan Kering n) Stesen Minyak
KELAS B4 PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR	Pembangunan yang membenarkan lebih dari satu penggunaan di dalam sebuah bangunan atau bangunan-bangunan yang kesemuanya didirikan di atas satu lot tanah yang lazimnya merupakan pembangunan berstrata. Jenis penggunaan bercampur hendaklah saling menyokong di antara satu sama lain dan terdiri daripada penggunaan bercampur	a) Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(vertical)*
KELAS B5 KEGUNAAN KHUSUS	Premis/kawasan yang dibina secara khusus untuk kegunaan komersial	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta d) Perkuburan Swasta e) Pusat Penjagaan Swasta f) TLK Swasta g) Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta h) Tapak Bazar

KELAS C : INDUSTRI

Industri
Industri Cadangan

KELAS PENGUNAAN	TAFSIRAN	PENGGUNAAN / AKTIVITI / JENIS
KELAS C1 BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN	Aktiviti industri tidak terancang dan tidak mempunyai infrastruktur bersepadu	a) Pengumpulan Produk Hasil Hutan b) Pembuatan Produk Makanan c) Pembuatan Minuman d) Pembuatan Produk Tembakau e) Pembuatan Tekstil f) Pembuatan Pakaian g) Pembuatan Produk Kulit h) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus i) Pembuatan Kertas dan Produk Kertas j) Percetakan dan Penerbitan Media Rakaman k) Pembuatan Produk Farmaseutikal Asas, Kimia Perubatan dan Botani l) Pembuatan Produk Getah dan Plastik m) Pembuatan Kaca dan Produk Kaca n) Pembuatan Produk Mineral o) Pembuatan Logam dan Produk Logam p) Pembuatan Komputer, Produk Elektronik dan Optikal q) Pembuatan Kelengkapan Elektrik r) Pembuatan Jentera dan Peralatan s) Pembuatan Kenderaan Bermotor, Treler dan Semi Treler t) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain u) Pembuatan Perabot v) Pembuatan Lain w) Perkapalan/ Marin x) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan y) Desa
KELAS C2 TAMAN PERINDUSTRIAN	Aktiviti industri dengan infrastruktur bersepadu dan terancang (telah dizon sebagai kawasan industri)	
KELAS C3 PERLOMBONGAN / KUARI	Perlombongan dan pengkuarian termasuk pengekstrakan mineral yang terjadi secara semulajadi. Pengektrakan boleh dijalankan melalui pelbagai kaedah seperti perlombongan bawah tanah atau dedah, pengoperasian telaga, perlombongan dasar laut dan lain lain	a) Perlombongan b) Kuari
KELAS C4 RUMAH PEKERJA	Rumah kakitangan pihak swasta yang dibina untuk tujuan penginapan pekerja di dalam kawasan Industri	a) Rumah Pekerja b) Penginapan Pekerja Asing
KELAS C5 INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI	Tenaga boleh diperbaharui adalah tenaga yang berasal dari sumber semula jadi seperti sinar matahari, angin, hujan, pasang surut dan geoterma yang boleh diperbaharui	a) Tenaga Suria b) Tenaga Hidroelektrik c) Tenaga Angin d) Tenaga Biojisim
KELAS C6 INDUSTRI KHAS : PUSAT DATA	Sebuah bangunan, ruang yang dikhaskan dalam bangunan, yang digunakan untuk menempatkan sistem komputer dan komponen berkaitan	a) Pusat Data

KELAS D : PEMBANGUNAN BERCAMPUR

Pembangunan Perumahan, Industri dan Komersial
Pembangunan Komersial dan Perumahan

KELAS PENGUNAAN	TAFSIRAN	PENGGUNAAN / AKTIVITI / JENIS
KELAS D1 PERINDUSTRIAN PERUMAHAN, DAN KOMERSIAL	Pembangunan bercampur melibatkan 3 komponen utama pembangunan dengan komposisi :- 1. pembangunan perindustrian (maksimum 60%) 2. pembangunan perumahan (minimum 30%), 3. Pembangunan Komersial (maksimum 10%)	**KELAS A : PERUMAHAN** a) KELAS A1 : PERUMAHAN STRATA b) KELAS A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA **KELAS B : KOMERSIAL** a) KELAS B1 : TERES b) KELAS B2 : BERKEMBAR c) KELAS B3 : BANGUNAN SESEBUAH d) KELAS B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR e) KELAS B5 : KEGUNAAN KHUSUS **KELAS C : INDUSTRI** a) KELAS C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN b) KELAS C4 : RUMAH PEKERJA c) KELAS C5 : INDUSTRI KHAS
KELAS D2 PERUMAHAN, PERINDUSTRIAN DAN KOMERSIAL	Pembangunan bercampur melibatkan 3 komponen utama pembangunan dengan komposisi :- 1. pembangunan perumahan (minimum 50%) 2. pembangunan perindustrian (maksimum 30%), 3. Pembangunan Komersial (maksimum 20%)	
KELAS D3 KOMERSIAL DAN PERUMAHAN	Pembangunan bercampur melibatkan 1 atau 2 komponen utama pembangunan dengan komposisi :- 1. Pembangunan Komersial 2. Pembangunan perumahan	**KELAS A : PERUMAHAN** a) KELAS A1 : PERUMAHAN STRATA b) KELAS A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA **KELAS B : KOMERSIAL** a) KELAS B1 : TERES b) KELAS B2 : BERKEMBAR c) KELAS B3 : BANGUNAN SESEBUAH d) KELAS B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR e) KELAS B5 : KEGUNAAN KHUSUS

KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

Pendidikan
Kesihatan
Keagamaan
Perkuburan
Keselamatan
Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
Kemudahan Awam
Institusi / Kemudahan Awam Cadangan

KELAS PENGUNAAN	TAFSIRAN	PENGGUNAAN / AKTIVITI / JENIS
KELAS E1 KEMUDAHAN PENDIDIKAN	Institusi yang menawarkan aktiviti pra pendidikan, pendidikan rendah, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, pendidikan lain dan perkhidmatan pendidikan sokongan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan e) Sekolah Bersepadu/Model Khas f) Sekolah Pendidikan Khas g) Institut Pengajian Tinggi/Kolej/Politeknik/Institut Perguruan h) Kemudahan Pendidikan Lain i) Sekolah Rendah Agama j) Sekolah Menengah Agama k) Maahad Tahfiz l) Kolej Vokasional m) Sekolah Jenis Kebangsaan Cina (SJKC) atau Sekolah Jenis Kebangsaan Tamil (SJKT) n) Pusat Latihan Teknikal dan Vokasional o) Sekolah Wawasan p) Sekolah Berasrama Penuh q) Asrama
KELAS E2 KEMUDAHAN KESIHATAN	Aktiviti kesihatan dan kerja sosial berkaitan dengan penjagaan kesihatan yang disediakan oleh profesional perubatan terlatih	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik c) Klinik Desa d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain
KELAS E3 KEMUDAHAN KEAGAMAAN	Bangunan atau premis yang digunakan sebagai tempat ibadat, ceramah agama dan aktiviti-aktiviti lain yang berkaitan keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kuil d) Tokong e) Gereja f) Kemudahan Keagamaan Lain g) Wat h) Gurdwara
KELAS E4 KEMUDAHAN PERKUBURAN	Tempat bagi aktiviti pengebumian mayat dan aktiviti yang berkaitan mengikut keagamaan	a) Perkuburan Islam b) Perkuburan Cina c) Perkuburan Hindu/Sikh/Bahai d) Perkuburan Kristian e) Krematorium/Dewan Pengurusan Mayat f) Kolabarium g) Perkuburan Lain
KELAS E5 KEMUDAHAN KESELAMATAN	Aktiviti pertahanan negara, keselamatan, dan ketenteraman awam	a) Ibu Pejabat Polis Kontinjen (IPK) b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) c) Balai Polis d) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis e) Balai Bomba dan Penyelamat f) Pusat Latihan Tentera/Polis/Bomba/Rela/APMM/Kastam/KPDNKK/JPJ g) Kem Tentera h) Penjara/Pusat Tahanan Sementara i) Depot Imigresen/ Tahanan Khas j) Cure & Care Vocational Centre (CCVC) k) Keselamatan Lain l) Ibu Pejabat Jabatan Bomba dan Penyelamat Negeri m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia n) Padang Lapang Sasar
KELAS E6 KEMUDAHAN RUMAH KEBAJIKAN	Bangunan bagi menjalankan aktiviti perkhidmatan rumah kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Upaya Kelainan d) Pusat Pemulihan Akhlak e) Rumah Kebajikan Lain f) Pusat Transit Gelandangan
KELAS E7 KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN	Bangunan atau premis untuk kegunaan kerajaan, kedutaan asing dan agensi-agensi berkaitan	a) Istana b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/Agensi Kerajaan e) Mahkamah f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/BadanBerkanun Lain h) Institut Latihan i) Stesen Kaji Cuaca
KELAS E8 KEMUDAHAN AWAM	Kemudahan yang disediakan oleh pihak berkuasa atau kerajaan bagi keperluan orang ramai	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain
KELAS E9 RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN	Institusi untuk menjalankan aktiviti persatuan / pertubuhan	a) Rumah Persatuan / Pertubuhan b) Bomba Sukarela

KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI

Tanah Lapang dan Rekreasi
Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

KELAS PENGUNAAN	TAFSIRAN	PENGGUNAAN / AKTIVITI / JENIS
KELAS F1 TANAH LAPANG	Mana-mana tanah sama ada dikepung atau tidak yang disusun atur atau dirizabkan untuk disusun atur keseluruhannya atau sebahagiannya sebagai suatu taman bunga awam, taman awam, padang sukan dan rekreasi awam, sebagai suatu tempat awam	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain
KELAS F2 KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI	Penyediaan kemudahan aktiviti rekreasi dan sukan untuk memenuhi pelbagai minat sukan dan rekreasi	a) Stadium b) Kompleks Sukan c) Kompleks Renang d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain
KELAS F3 KAWASAN HIJAU	Kawasan terbuka yang disediakan untuk tujuan pemuliharaan alam semula jadi atau untuk kemudahan dan tujuan visual. Ia tidak diambilkira sebagai kawasan lapang mengikut peruntukan penyediaan kawasan lapang. Contoh adalah seperti zon penampan, kawasan lebihan pembangunan, kawasan hijau antara kawasan bukit dan kawasan pembangunan dan sebagainya	a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain

KELAS G : PENGANGKUTAN

Lebuhraya
Jalan Utama
Jalan Sokongan
Rel Keretapi
Lapangan Terbang
Kemudahan Pengangkutan
Lebuhraya Cadangan
Jalan Utama Cadangan
Jalan Sokongan Cadangan
HSR Cadangan
Kemudahan Pengangkutan Cadangan

KELAS PENGUNAAN	TAFSIRAN	PENGGUNAAN / AKTIVITI / JENIS
KELAS G1 PENGANGKUTAN DARAT	Pengangkutan penumpang dan muatan melalui jalan raya atau rel. Aktiviti ini turut termasuk aktiviti pengudangan dan aktiviti sokongan untuk pengangkutan darat	a) Terminal/Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal/Stesen Keretapi/Rel d) Terminal Pengangkutan Bersepadu e) Depoh Bas f) Depoh Keretapi/Rel g) Depoh Lori/Jentera Berat h) Pelabuhan Darat i) Landasan Keretapi/Rel j) Tempat Letak Kenderaan k) Pengangkutan Darat Lain
KELAS G2 PENGANGKUTAN AIR	Pengangkutan penumpang atau muatan merentasi air, sama ada berjadual atau tidak. Turut meliputi operasi tunda atau tolak bot, rombongan, cruise atau bot persiaran, feri, teksi air dll. Aktiviti ini termasuk aktiviti pengudangan dan aktiviti sokongan untuk pengangkutan air.	a) Pelabuhan b) Marina c) Terminal Feri / Bot d) Jeti e) Stesen Pemindahan Kargo f) Pengangkutan Air Lain
KELAS G3 PENGANGKUTAN UDARA	Pengangkutan penumpang atau muatan melalui udara atau ruang angkasa. Ianya turut meliputi aktiviti sokongan seperti operasi lapangan terbang atau pengendalian kargo	a) Lapangan Terbang b) Terminal Kargo c) Lapangan Terbang Kecil (Airstrip) d) Pengangkutan Udara Lain
KELAS G4 JALAN	Mana-mana jalan awam dan mana mana jalan lain yang mana orang awam mempunyai akses dan termasuklah jambatan, terowong, hentian sebelah, kemudahan feri, jalan bertingkat, bulatan jalan, pulau lalu lintas, pembahagi jalan, segala lorong lalu lintas, lorong laju, lorong perlahan, bahu jalan, garis tengah, jejambat, jalan tembok, jalan tuju, landasan masuk dan keluar, plaza tol, kawasan khidmat dan struktur dan lekapan lain bagi memberi kesan sepenuh kepada penggunaannya	a) Lebuhraya b) Jalan Persekutuan c) Jalan Negeri d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain

KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

KELAS PENGUNAAN	TAFSIRAN	PENGGUNAAN / AKTIVITI / JENIS
KELAS H1 BEKALAN ELEKTRIK	Mana-mana talian bekalan voltan tinggi yang atau voltan amat tinggi bagi menghantar tenaga daripada satu stesen janakuasa ke stesen janakuasa yang lain atau ke pencawang dan termasuklah apa apa bangunan atau bahagian suatu bangunan yang digunakan berkaitan dengan talian bekalan sedemikian	a) Laluan Rentis 500 kv b) Laluan Rentis 275 kv c) Laluan Rentis 132 kv d) Laluan Rentis 66 kv e) Laluan Rentis 33 kv f) Loji Janakuasa Gas/Fosil g) Loji Janakuasa Hidro h) Pencawang Masuk Utama (PMU) i) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) j) Pencawang Elektrik (PE) k) Bekalan Elektrik Lain l) Loji Janakuasa Arang Batu m) Loji Janakuasa Kincir Angin n) Loji Janakuasa Solar
KELAS H2 BEKALAN GAS / PETROLEUM	Aktiviti penghantaran, pengangkutan, pengagihan atau penyeliratan gas melalui talian paip	a) Laluan Paip Gas (PGU I, PGU II, PGU III) *b) City Gates* c) Stesen Pengagih Gas d) Bekalan Gas dan Petroleum Lain
KELAS H3 BEKALAN AIR	Berhubung dengan pengagihan atau pembekalan air, ertinya air yang telah dirawat	a) Paip Pengaliran Air Antara Negara / Negeri / Daerah b) Loji Rawatan Air c) Takat Pengambilan Air d) Rumah Pam Bekalan Air e) Tangki Air f) Bekalan Air Lain
KELAS H4 PENGAIRAN DAN PERPARITAN	Kemudahan pengairan dan perparitan	a) Kolam Takungan b) Stesen Pam c) Saliran Pertanian d) Rangkaian Sistem Perparitan e) Pengairan dan Perparitan Lain f) Tali Air dan Jalan
KELAS H5 TELEKOMUNIKASI	Aktiviti yang menyediakan perkhidmatan telekomunikasi dan aktiviti berkaitan seperti transmisi suara, data, teks, audio dan video	a) Satelit Bumi b) Stesen VSAT c) Stesen Radio Selular d) Bangunan Ibu Sawat e) Stesen Bukit f) Stesen Radio g) Menara Radar/Antena h) IT Hub i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi k) Telekomunikasi Lain
KELAS H6 PELUPUSAN SISA PEPEJAL	Kemudahan pengurusan sisa pepejal ertinya mana-mana tanah, loji tetap atau bergerak dan sistem yang menggabungkan struktur, kelengkapan yang digunakan atau dimaksudkan untuk digunakan bagi mengendalikan, menstor, mengasingkan, mengangkut, memindahkan, memproses, mengitar semula, mengolah dan melupuskan sisa pepejal terkawal dan termasuklah stesen pemindahan, tapak pelupusan, tambak tanah kebersihan, loji penunu dan loji pengolahan haba lain, loji pengitar semula dan loji pengkomposan	a) Pusat Rawatan Sisa Pepejal b) Pusat Pemindahan Sisa Pepejal c) Insinerator (Termaplant) d) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Sanitari e) Tapak Pusat Pengumpulan/Pemindahan f) Pusat Kitar Semula g) Pelupusan Sisa Pepejal Lain h) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Bukan Sanitari i) Tapak Pengurusan Sisa Pepejal Bersepadu j) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal yang Telah Ditutup
KELAS H7 PEMBETUNGAN	Sistem yang mengandungi pembetung, paip pelupusan, stesen pengepam atau tempat rawatan kumbahan atau apa apa kombinasinya dan segala struktur, kelengkapan dan perlengkapan lain (selain perpaipan pembetungan dalaman individu, perpaipan pembetungan dalaman bersama atau tangki septik) yang digunakan atau dimaksudkan untuk digunakan bagi pengumpulan, pembawaan, pengepaman atau perawatan kumbahan dan enap cemar kumbahan atau pelupusan efluen kumbahan terawat atau enap cemar kumbahan terawat	a) Loji Rawatan Kumbahan b) Stesen Pam Rangkaian c) Kolam Oksidasi d) Pembetungan Lain
KELAS H8 EMPANGAN	Struktur empangan yang dibina untuk mengumpul air dan menjana tenaga elektrik	a) Struktur empangan

KELAS I : PERTANIAN

- Pertanian
- Akuakultur
- Pertanian Cadangan

KELAS PENGUNAAN	TAFSIRAN	PENGGUNAAN / AKTIVITI / JENIS
KELAS I1 TANAMAN	Penanaman pokok pokok yang ditanam bagi maksud mendapatkan hasil	a) Kelapa Sawit b) Getah c) Padi d) Kelapa e) Dusun buah-buahan f) Teh g) Koko h) Kopi i) Sagu j) Tebu k) Pisang l) Nenas m) Tembakau n) Lada Hitam o) Sayur-sayuran p) Ubi Kayu q) Tanaman Kontan r) Rempah Ratus s) Tanaman Herba t) Mengkuang u) Tanaman Berumbi v) Tanaman Bijirin w) Bunga x) Pertanian Campuran y) Tanaman Lain z) Jagung aa) Tembikai bb) Betik cc) Rumbia dd) Ciku ee) Duku/Langsat/Dokong ff) Salak gg) Rambutan hh) Pulasan ii) Cempedak jj) Limau kk) Mangga ll) Mandarin mm) Nangka nn) Durian Belanda oo) Jambu pp) Buah Naga qq) Durian rr) Longan ss) Belimbing tt) Manggis uu) Padang Ragut
KELAS I2 PENTERNAKAN	Penternakan (ladang) dan pembiakan semua haiwan kecuali haiwan akuatik	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-Biri c) Ayam d) Itik e) Angsa f) Burung g) Penternakan Lain
KELAS I3 AKUAKULTUR	Proses pengeluaran melibatkan pengkultura (termasuk tuaian) organisma akuatik (ikan, moluska, krustasia, tumbuhan, buaya, aligator dan amfibia) menggunakan teknik yang direkabentuk untuk meningkatkan pengeluaran organisma tersebut melebihi kapasiti persekitaran semulajadi	a) Ikan b) Udang c) Akuakultur Lain d) Ternakan Dalam Sangkar

KELAS J : HUTAN

- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan

KELAS PENGUNAAN	TAFSIRAN	PENGGUNAAN / AKTIVITI / JENIS
KELAS J1 HUTAN SIMPAN KEKAL	Mana-mana tanah (tanah berhutan dan tidak berhutan) yang diwartakan atau disifatkan telah dijadikan sebagai hutan simpan kekal untuk tujuan perhutanan di bawah Seksyen 7, 8 dan 9 Akta Perhutanan Negara 1984 (Akta 313)	a) Hutan Darat b) Hutan Paya Gambut c) Hutan Paya Laut d) Ladang Hutan
KELAS J2 HUTAN TANAH KERAJAAN	Mana-mana tanah (tanah berhutan dan tidak berhutan) yang diwartakan atau disifatkan telah dijadikan sebagai hutan tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Hutan Paya Gambut c) Hutan Paya Laut d) Ladang Hutan
KELAS J3 KAWASAN BERHUTAN	Tanah yang meliputi kawasan melebihi 0.5 hektar dengan mempunyai pokok pokok berketinggian melebihi 5 meter dan litupan kanopi/silara melebihi 10%, atau pokok-pokok yang mampu mencapai had-had di atas secara 'in situ'	a) Kawasan Berhutan

KELAS K : BADAN AIR

- Sungai
- Empangan

KELAS PENGUNAAN	TAFSIRAN	PENGGUNAAN / AKTIVITI / JENIS
KELAS K1 SEMULAJADI	Kawasan di mana air menutup permukaan bumi seperti lautan, sungai, tasik, lagun dan tanah bencah *(wetlands)*	a) Sungai b) Tasik c) Paya/Tanah Bencah d) Lagun e) Laut f) Badan Air Semula Jadi Lain
KELAS K2 BUATAN	Kawasan di mana air terkumpul hasil dari buatan manusia *(manmade)* seperti lombong dan Empangan	a) Lombong/Bekas Lombong b) Tasik c) Tasik Empangan d) Badan Air Buatan Lain

RUANG INI DIKOSONGKAN

A3

PELAN PEMBANGUNAN KULAI

A3.1 GUNA TANAH SEMASA DAN KOMITED KULAI 2023

A3.2 PETA CADANGAN KULAI 2035

A3.3 BLOK PERANCANGAN (BP) KULAI 2035

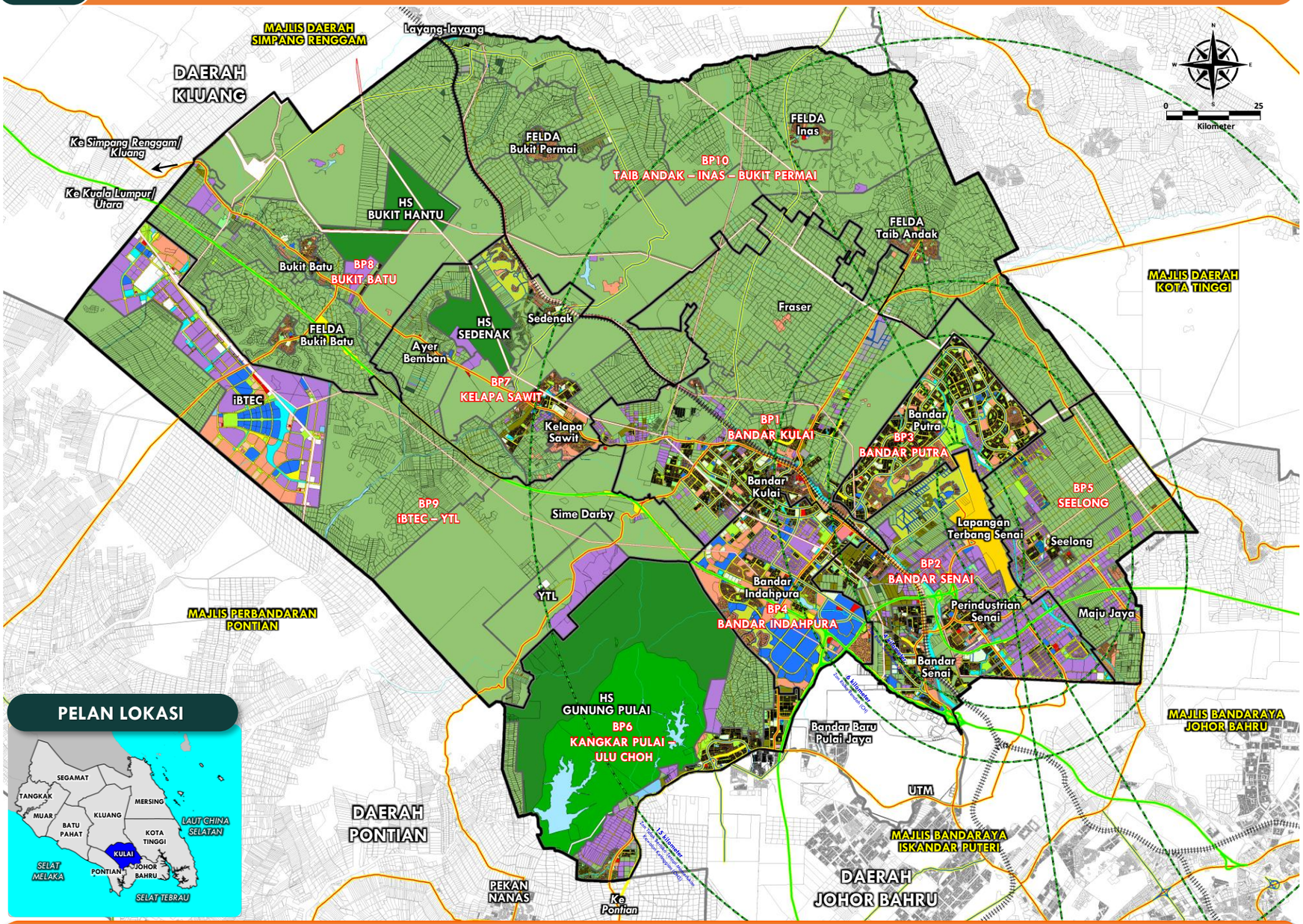
A3.4 BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) KULAI 2035

A3.5 PELAN RISIKO PENERBANGAN KULAI 2035

A3.6 PELAN KEPADATAN KULAI 2035

A3.7 PELAN NISBAH PLOT KULAI 2035

A3-1 GUNA TANAH SEMASA DAN KOMITED, KULAI 2024



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

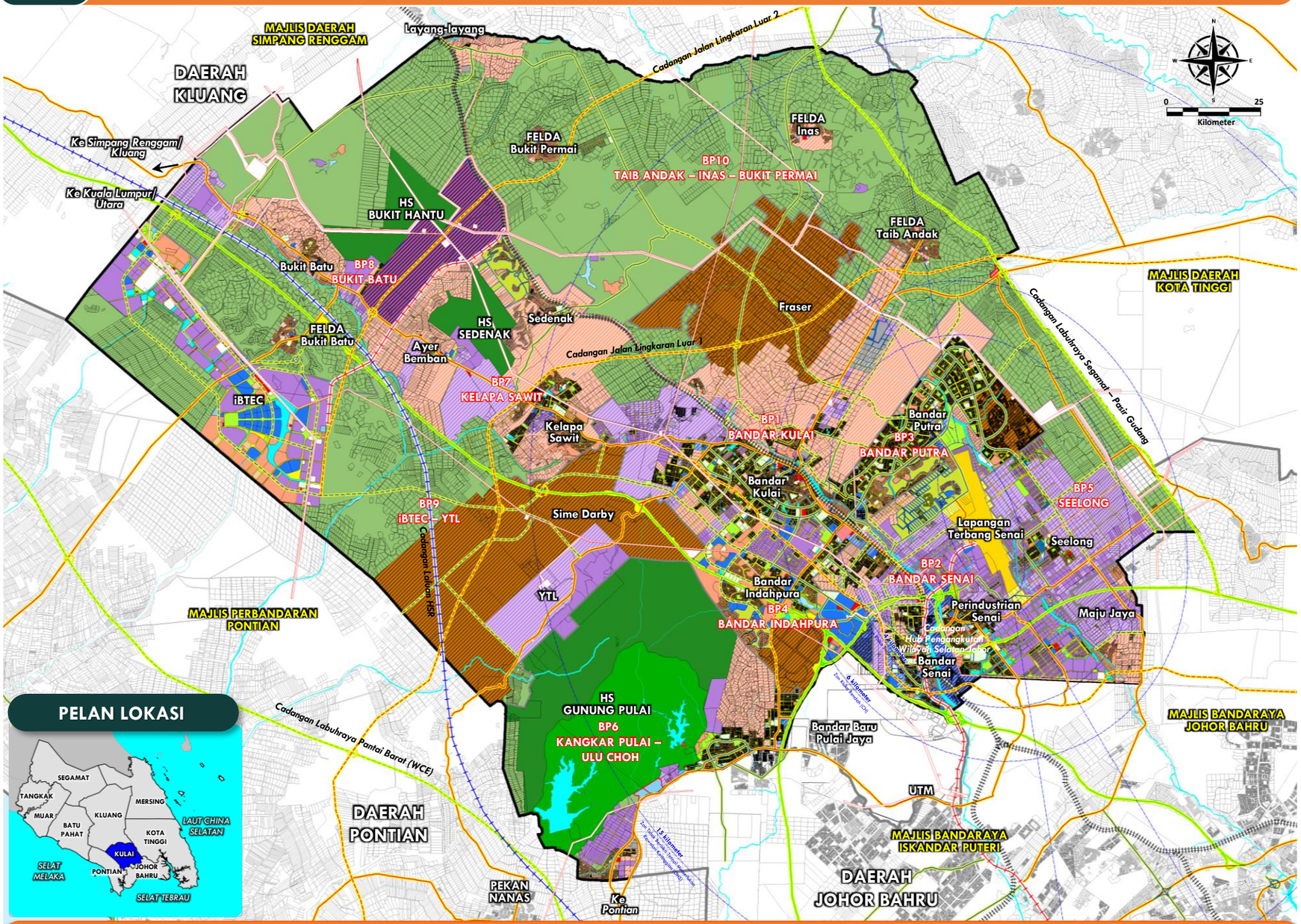
HUTAN
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

A3-2 PETA CADANGAN, KULAI 2035



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Industri, Perumahan dan Komersial)
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Perumahan, Industri dan Komersial)
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Komersial dan Perumahan)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Institusi / Kemudahan Awam Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur
- Pertanian Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

HUTAN
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan

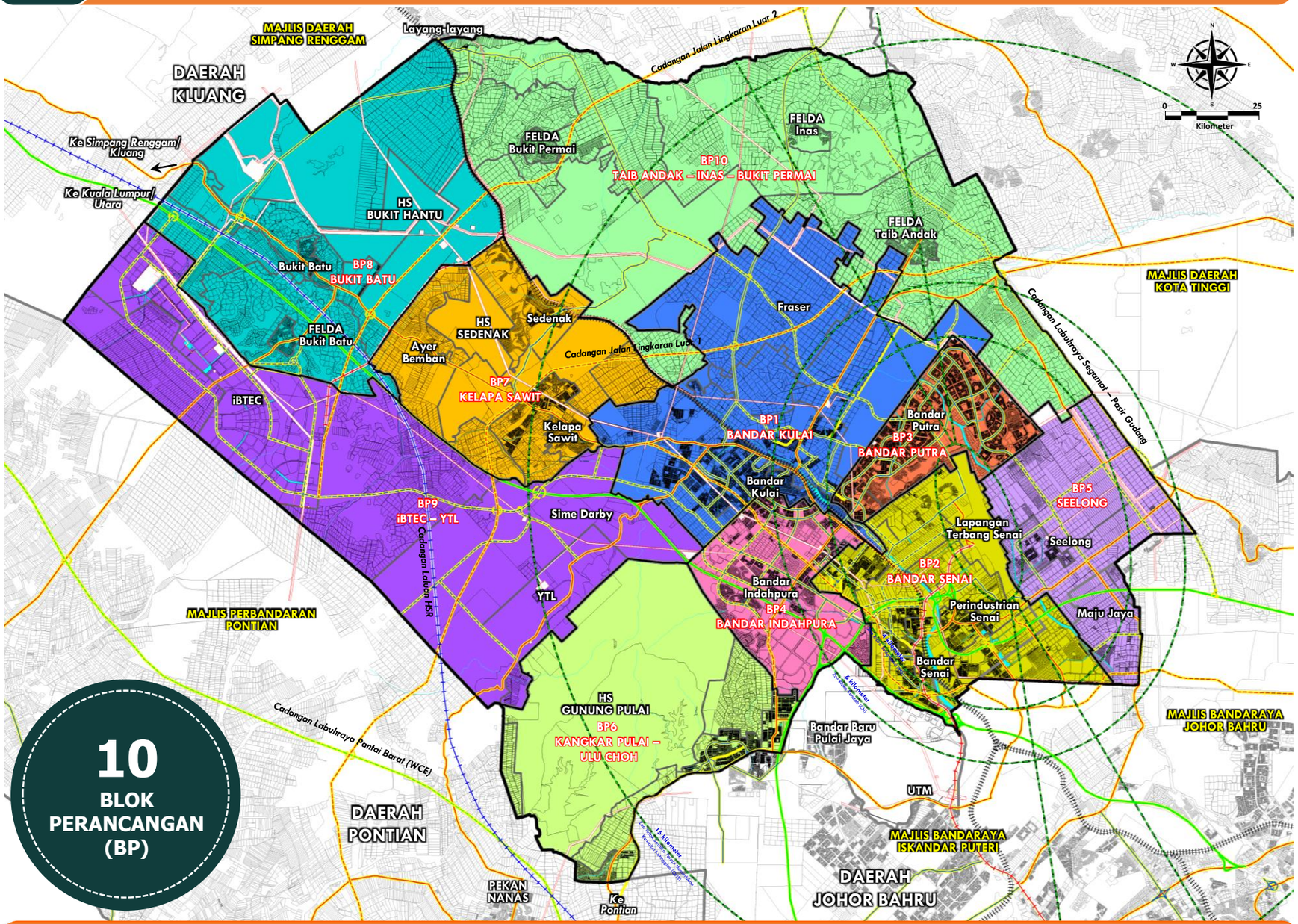
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

A3-3 SEMPADAN BLOK PERANCANGAN (BP), KULAI 2035



10 BLOK PERANCANGAN (BP)

PETUNJUK

PELAN LOKASI

BLOK PERANCANGAN (BP)	LUAS (HEKTAR)	PERATUS
BP1 : Bandar Kulai	9,054.07	12.12
BP2 : Bandar Senai	5,099.99	6.83
BP3 : Bandar Putra	2,301.07	3.08
BP4 : Bandar Indahpura	3,021.96	4.05
BP5 : Seelong	4,155.36	5.56
BP6 : Kangkar Pulai – Ulu Choh	7,464.15	9.99
BP7 : Kelapa Sawit	5,538.91	7.41
BP8 : Bukit Batu	9,681.96	12.96
BP9 : iBTEC – YTL	12,568.55	16.83
BP10 : Taib Andak - Inas - Bukit Permai	15,813.99	21.17
JUMLAH	**74,700.00**	**100.00**

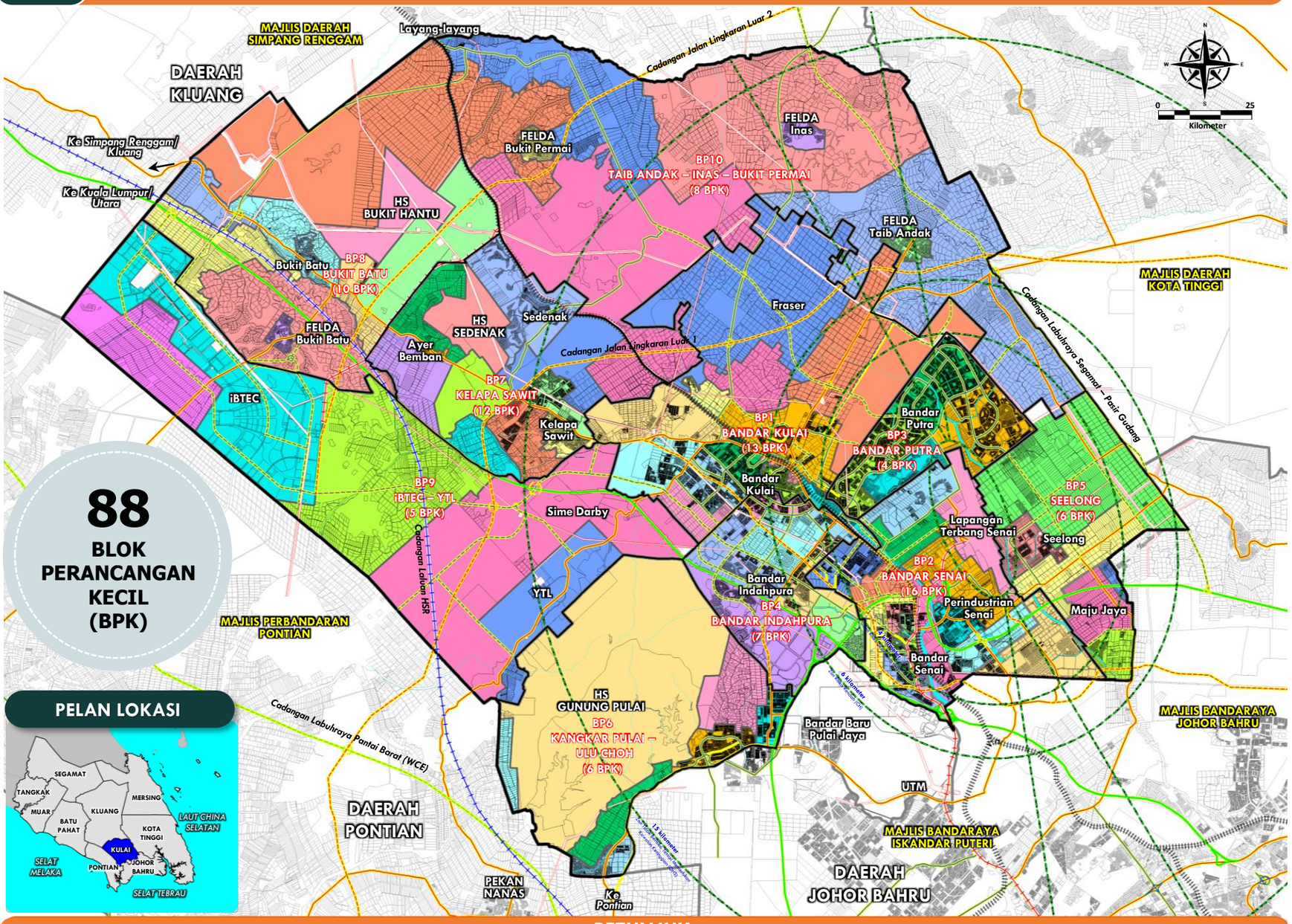
ASAS PEMBENTUKAN SEMPADAN BP

1. Sempadan Kawasan Pembangunan (sedia ada, komited dan cadangan akan datang)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

A3-4

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KULAI (BPK), KULAI 2035



88
BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)

PELAN LOKASI

PETUNJUK

BLOK PERANCANGAN (BP)	JUMLAH BPK
BP1 : Bandar Kulai	13
BP2 : Bandar Senai	16
BP3 : Bandar Putra	4
BP4 : Bandar Indahpura	7
BP5 : Seelong	6
BP6 : Kangkar Pulai – Ulu Choh	7
BP7 : Kelapa Sawit	12
BP8 : Bukit Batu	10
BP9 : iBTEC – YTL	5
BP10 : Taib Andak - Inas - Bukit Permai	8
JUMLAH	**88**

ASAS PEMBENTUKAN SEMPADAN BPK

1. Sempadan Pusat Bandar
2. Sempadan Bandar / Pekan Utama
3. Kawasan Pekan Kecil / Petempatan Felda
4. Zon Pembangunan Akan Datang 2035 (melibatkan zon perumahan, komersial, industri dan pertanian)
5. Kawasan Kegunaan / Berkepentingan Khusus (melibatkan FELDA, Tanaman Pertanian Utama, Kawasan Rizab Hutan)
6. Kawasan pentadbiran Daerah Kulai dan Johor Bahru

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

A3-5 PELAN RISIKO PENERBANGAN, KULAI 2035

KAWALAN HAD KETINGGIAN ZON RISIKO PENERBANGAN

ZON RISIKO TINGGI *(TAKE OFF SURFACE)*

- Keluasan bagi zon ini adalah **34.96% iaitu 26756.91 hektar** yang merupakan jajaran laluan bagi setiap kapal terbang untuk berlepas dan mendarat. Had ketinggian dibenarkan bagi pembangunan adalah **maksimum 10 meter (3 Tingkat)**

ZON RISIKO SEDERHANA *(INNER HORIZONTAL SURFACE)*

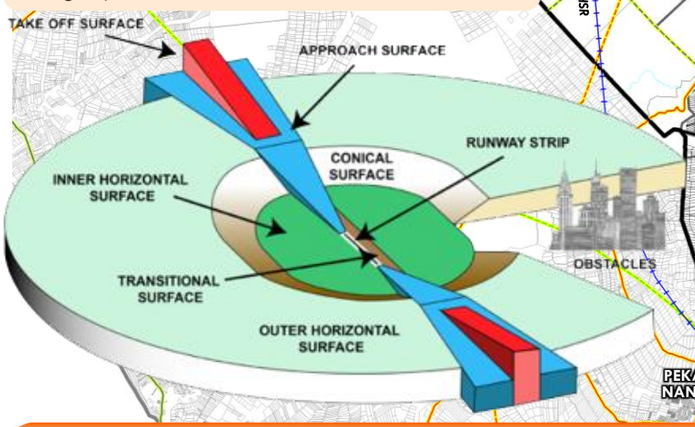
- Keluasan bagi zon ini adalah **15.94% iaitu 12196.39 hektar** yang merupakan 4 km radius daripada lapangan terbang dan had ketinggian dibenarkan bagi pembangunan adalah **maksimum 45 meter (17 Tingkat)**

ZON RISIKO RENDAH *(CONICAL SURFACE)*

- Keluasan bagi zon ini adalah **11.94% iaitu 9137.86 hektar** dan had ketinggian dibenarkan bagi pembangunan adalah **maksimum 145 meter (35 Tingkat)**

ZON KAWASAN TIDAK BERISIKO TETAPI MEMERLUKAN KAWALAN KETINGGIAN *(OUTER HORIZONTAL SURFACE)*

- Keluasan bagi zon ini adalah **94.10% iaitu 28434.45 hektar** dan had ketinggian dibenarkan bagi pembangunan adalah **maksimum 145 meter (35 Tingkat)**



PETUNJUK

PELAN LOKASI

KOMPONEN CADANGAN

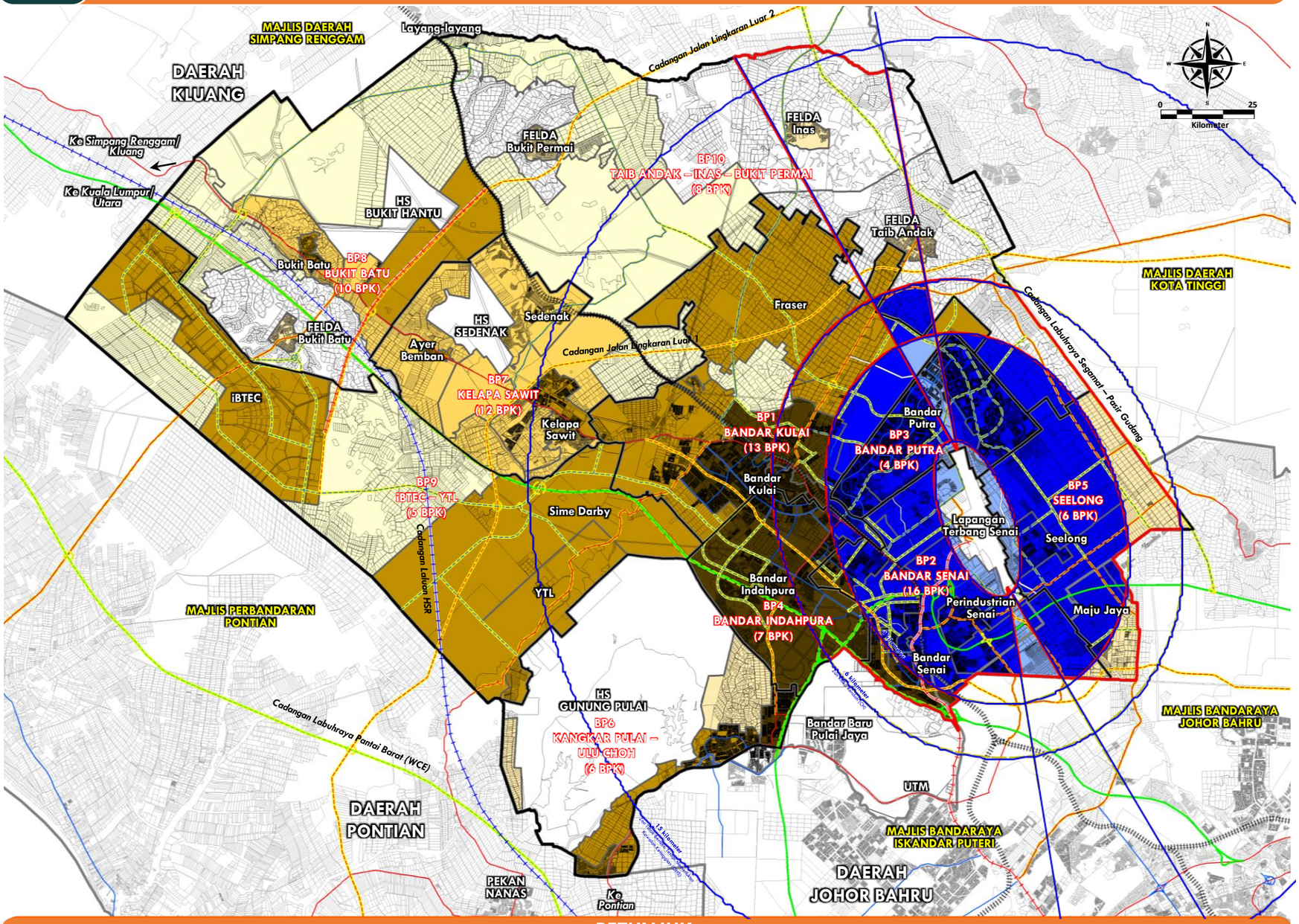
Had ketinggian bagi setiap zon adalah:

- Zon Berisiko Tinggi *(Take off Approach Surface)*: Ketinggian maksimum 10 meter
- Zon Berisiko Sederhana *(Inner Horizontal Surface) : 4KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 45 meter)
- Zon Berisiko Rendah *(Conical Surface) : 6KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 145 meter)
- Zon Tidak Berisiko Tetapi Memerlukan Kawalan Ketinggian *(Outer Horizontol Surface)* : 15 KM daripada LTAS (Ketinggian maksimum 145 meter)

Nota " ketinggkian maksimum adalah dari aras landasan Lapangan Terbang Antarabangsa Senai

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

A3-6 PELAN KEPADATAN / DENSITI PEMBANGUNAN, KULAI 2035



PETUNJUK

PELAN LOKASI

CADANGAN DENSITI PEMBANGUNAN

ZON RISIKO KESELAMATAN LAPANGAN TERBANG

- **Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :** 24 unit/ ekar (Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m)
- **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 49m)

LUAR ZON RISIKO KESELAMATAN LAPANGAN TERBANG

- Densiti 60 unit / ekar (148 unit / hektar)
- Densiti 40 unit / ekar (100 unit / hektar)
- Densiti 24 unit / ekar (60 unit / hektar)
- Densiti 12 unit / ekar (30 unit / hektar)
- Densiti 6 unit / ekar (15 unit / hektar)

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN

- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

BADAN AIR

- Sungai

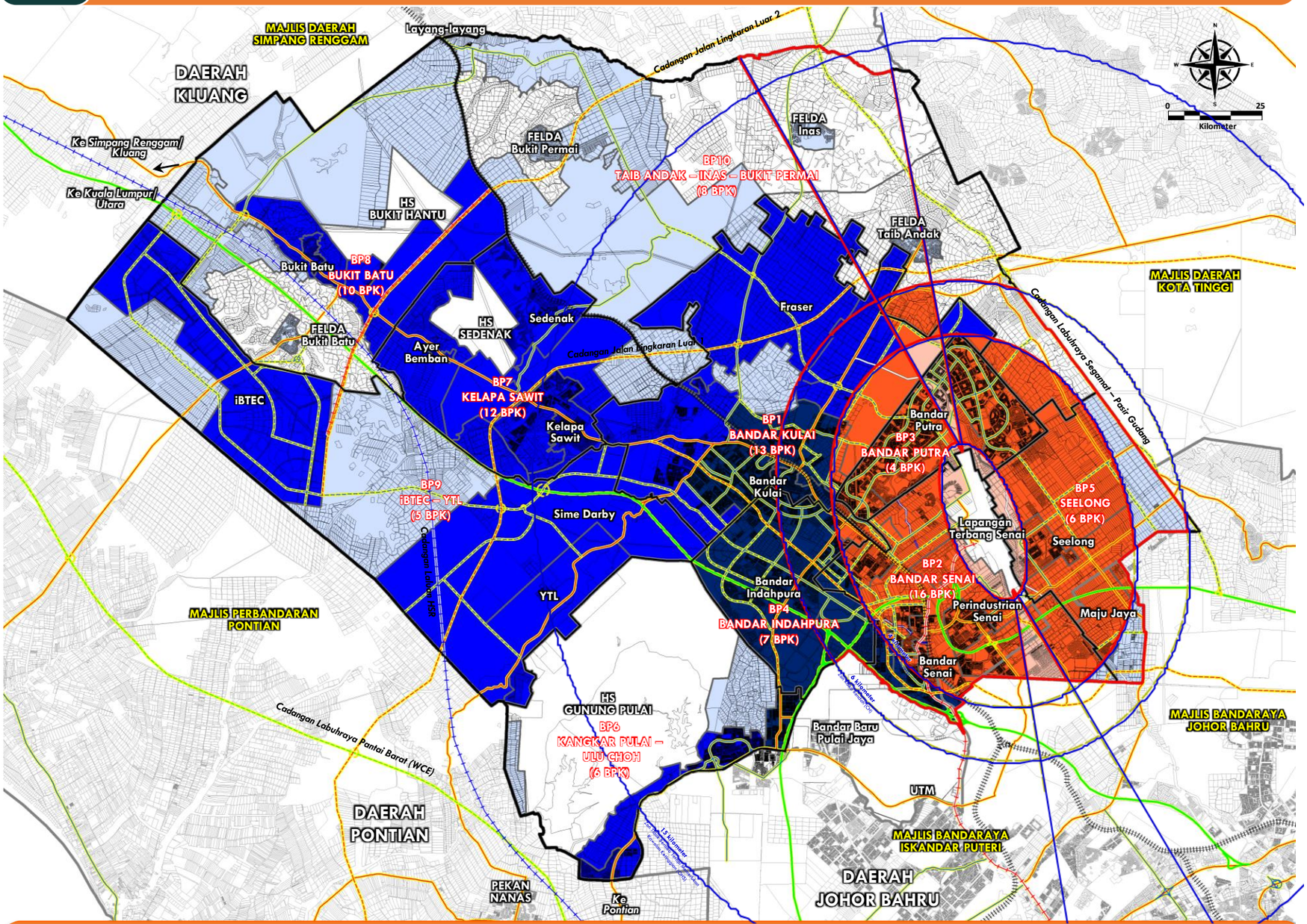
LAIN-LAIN

- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Keselamatan Lapangan Terbang

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

A3-7

PELAN NISBAH PLOT, KULAI 2035



PETUNJUK

PELAN LOKASI

CADANGAN NISBAH PLOT PEMBANGUNAN

ZON RISIKO KESELAMATAN LAPANGAN TERBANG

- **Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :** 1 : 2 (Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m)
- **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 1 : 4 (Ketinggian mak 17 tingkat @ 49m)

LUAR ZON RISIKO KESELAMATAN LAPANGAN TERBANG

- 1 : 4 (Ketinggian mak 35 tingkat @ 149m)
- 1 : 4 (Ketinggian mak 25 tingkat)
- 1 : 2

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN

- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

BADAN AIR

- Sungai

LAIN-LAIN

- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Keselamatan Lapangan Terbang

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

BAHAGIAN B

PETA CADANGAN MENGIKUT BLOK PERANCANGAN (BP) DAN BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) KULAI 2035

RUANG INI DIKOSONGKAN

PETA CADANGAN MENGIKUT BLOK PERANCANGAN (BP) DAN BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) KULAI

BLOK PERANCANGAN (BP)

- BP1 : BANDAR KULAI
- BP2 : BANDAR SENAI
- BP3 : BANDAR PUTRA
- BP4 : BANDAR INDAHPURA
- BP5 : SEELONG
- BP6 : KANGKAR PULAI-ULU CHOH
- BP7 : KELAPA SAWIT
- BP8 : BUKIT BATU
- BP9 : iBTEC – YTL
- BP10 : TAIB ANDAK - INAS - BUKIT PERMAI

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

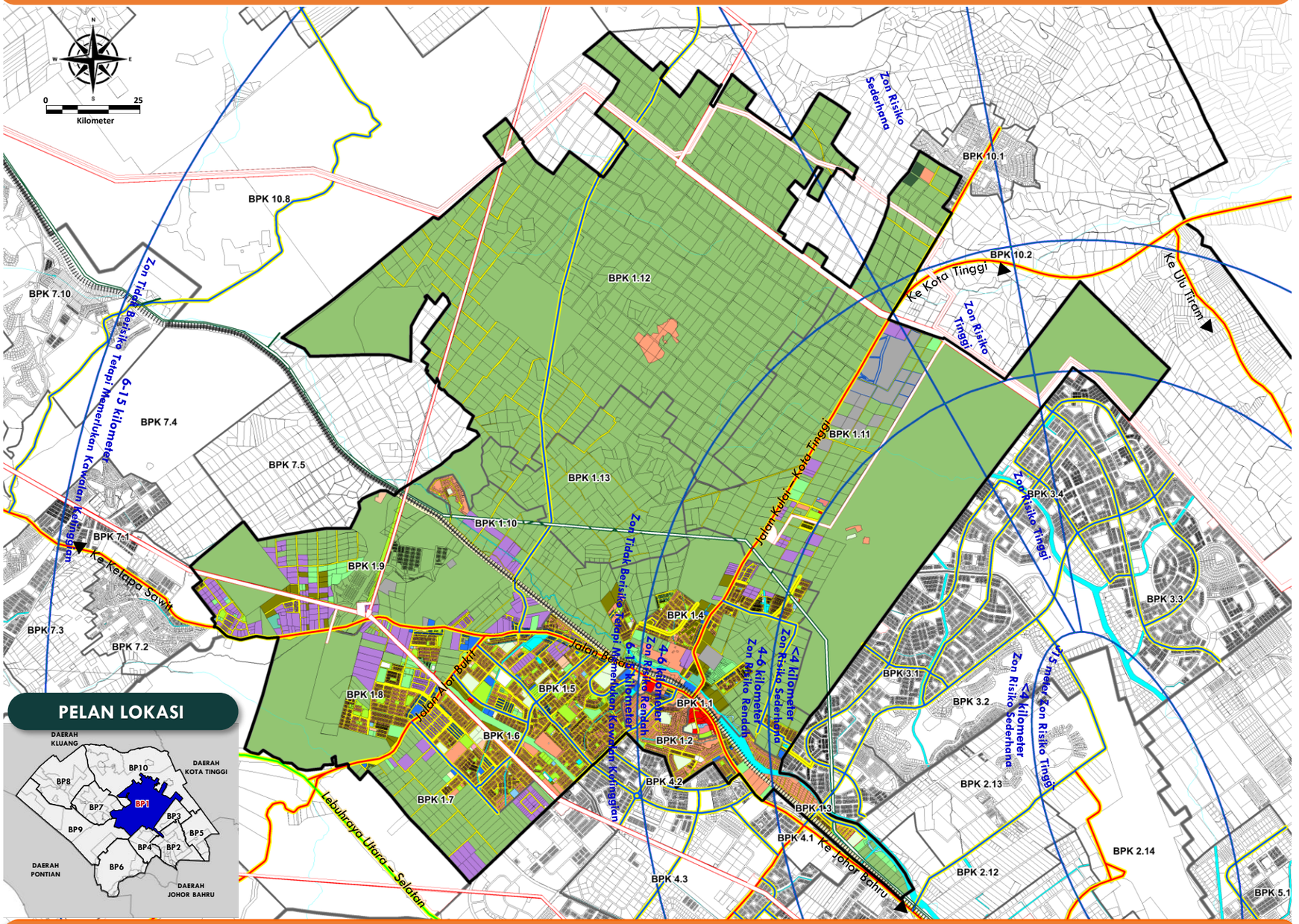
Profil BP1

BP1 merupakan BP keempat terbesar dan merupakan BP utama dalam RT Kulai yang melibatkan kawasan seluas 9,054.07 hektar (22,373.00 ekar).

BP ini terletak dalam Mukim Kulai yang melibatkan Bandar Kulai sebagai pusat separa wilayah. Ia meliputi kawasan Bandar Kulai, Koridor Kulai - Kota Tinggi (sehingga kawasan Felda Taib Andak), Kawasan Ladang Fraser, Sengkang dan sehingga sempadan antara Bandar Putra dan Bandar Indahpura di bahagian Selatan.

Jumlah Blok Perancangan Kecil (BPK) adalah sebanyak 13 BPK.

GUNA TANAH SEMASA DAN KOMITED 2024, BP1 : BANDAR KULAI



PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

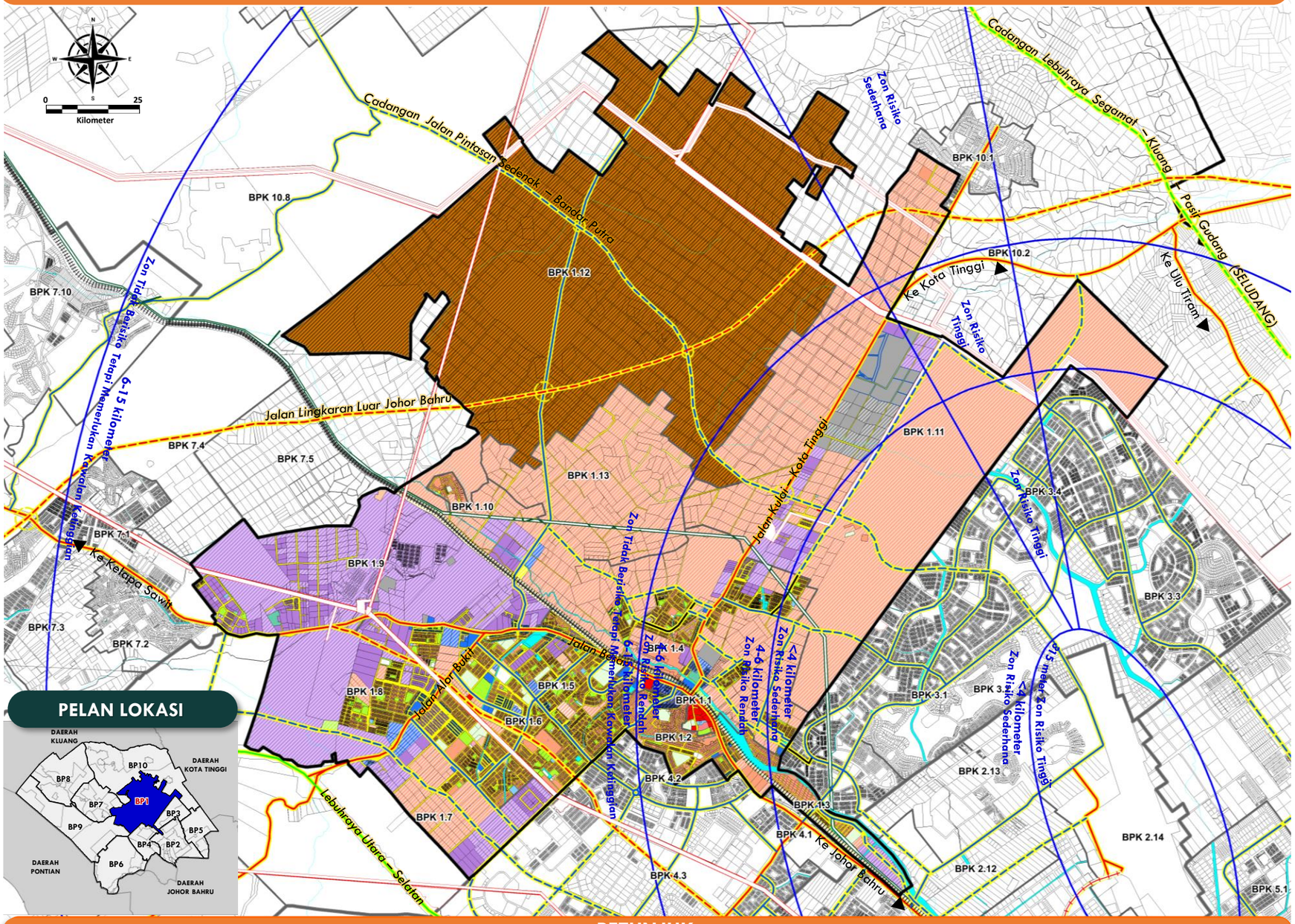
HUTAN
- Hutan Tanah Kerajaan/ Kawasan Berhutan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PETA CADANGAN 2035, BP1 : BANDAR KULAI



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Perumahan, Industri dan Komersial)
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Komersial dan Perumahan)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Institusi/ Kemudahan Awam Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur
- Pertanian Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

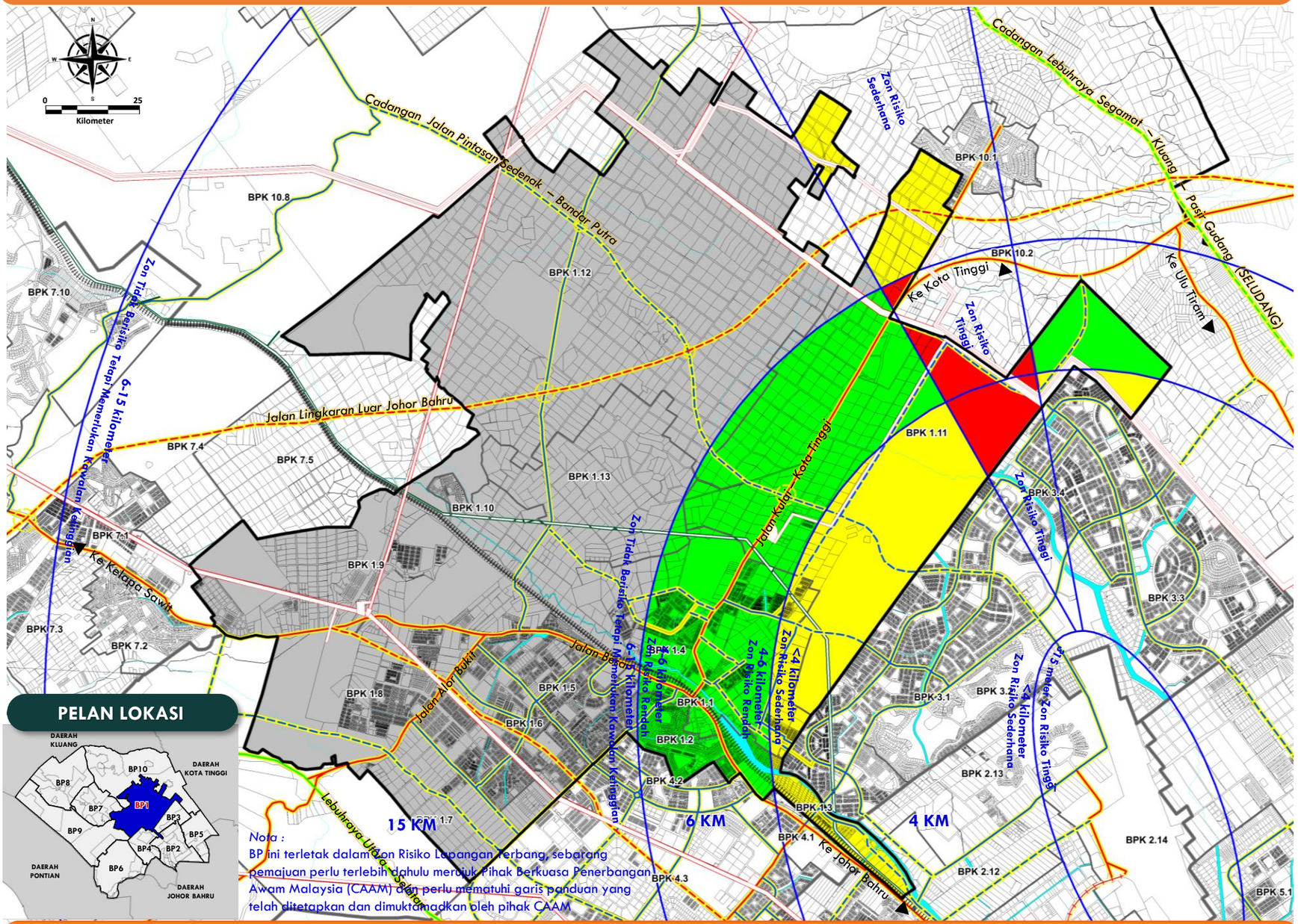
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PELAN RISIKO PENERBANGAN, BP1 : BANDAR KULAI



PELAN LOKASI

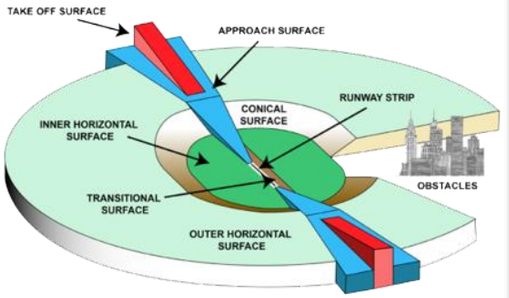
Nota :
BP ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan diuktamadkan oleh pihak CAAM.

PETUNJUK

KOMPONEN CADANGAN

Had ketinggian bagi setiap zon adalah:

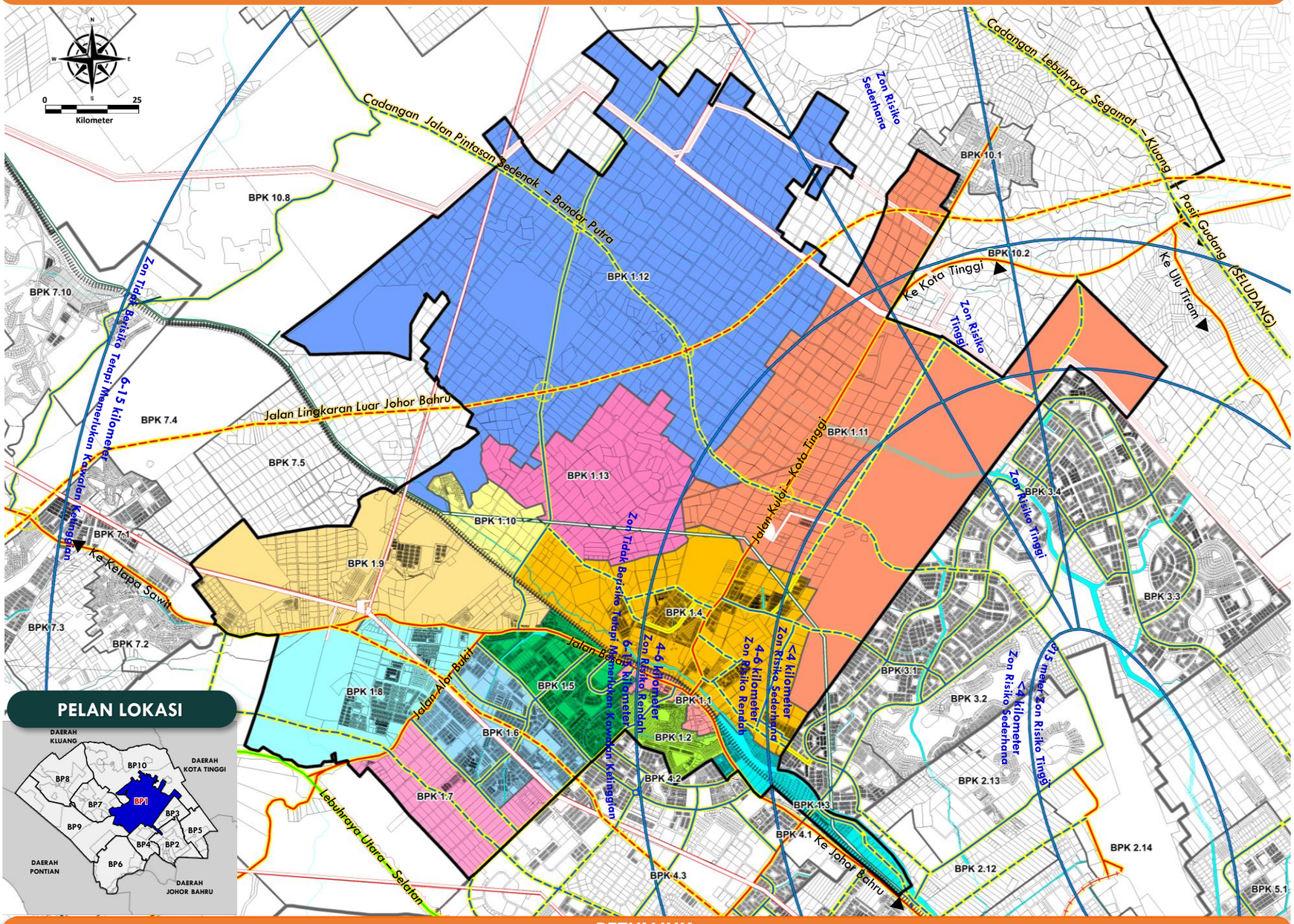
- Zon Berisiko Tinggi *(Take off Approach Surface)*: Ketinggian maksimum 10 meter (3 tingkat)
- Zon Berisiko Sederhana *(Inner Horizontal Surface) : 4KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 45 meter @ 17 tingkat)
- Zon Berisiko Rendah *(Conical Surface) : 6KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 145 meter)
- Zon Tidak Berisiko Tetapi Memerlukan Kawalan Ketinggian *(Outer Horizontol Surface)* : 15 KM daripada LTAS (Ketinggian maksimum 145 meter @ 35 Tingkat))



Nota : ketinggian maksimum adalah dari aras landasan Lapangan Terbang Antarabangsa Senai

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL, BP1 : BANDAR KULAI



PELAN LOKASI

PETUNJUK

BPK		HEKTAR	%
BPK 1.1	Pusat Bandar Kulai	54.90	0.61
BPK 1.2	Kg Melayu - Baru Kulai	118.23	1.31
BPK 1.3	Kg Separa Kulai	163.06	1.80
BPK 1.4	Taman Kulai Jaya - Taman Cantik	826.23	9.13
BPK 1.5	Taman Gemilang – Taman Kulai Utama	267.93	2.96
BPK 1.6	Taman Puteri	350.10	3.87
BPK 1.7	Taman Permai	277.82	3.07
BPK 1.8	Taman Lagenda Putra	538.08	5.94

BPK		HEKTAR	%
BPK 1.9	Desa Perindustrian Kulai	771.88	8.53
BPK 1.10	Sengkang	149.58	1.65
BPK 1.11	Taman Permata Impian	2,062.94	22.78
BPK 1.12	Ladang Fraser	2,946.21	32.54
BPK 1.13	Sekitar Sengkang	527.11	5.82
	JUMLAH	**9,054.07**	**100.00**

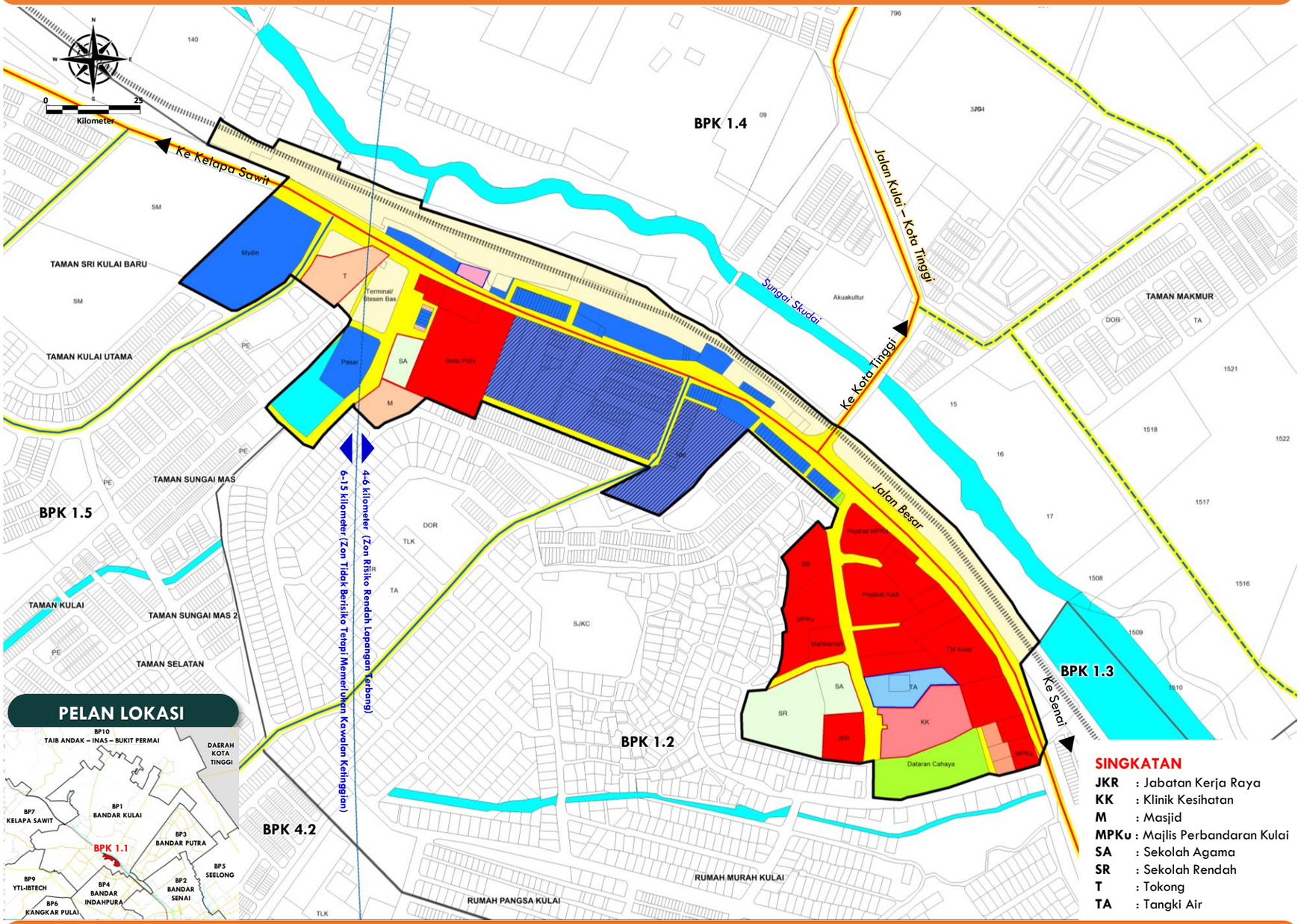
Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.1
Pusat Bandar Kulai

PETA CADANGAN BPK 1.1 : PUSAT BANDAR KULAI



PELAN LOKASI

SINGKATAN

JKR	: Jabatan Kerja Raya
KK	: Klinik Kesihatan
M	: Masjid
MPKu	: Majlis Perbandaran Kulai
SA	: Sekolah Agama
SR	: Sekolah Rendah
T	: Tokong
TA	: Tangki Air

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Komersial dan Perumahan)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.1 : PUSAT BANDAR KULAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1** : **TERES** (B1a – B1c) **B2** : **BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3** : **BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4** : **PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5** : **KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1** : **PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2** : **PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4** : **JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	

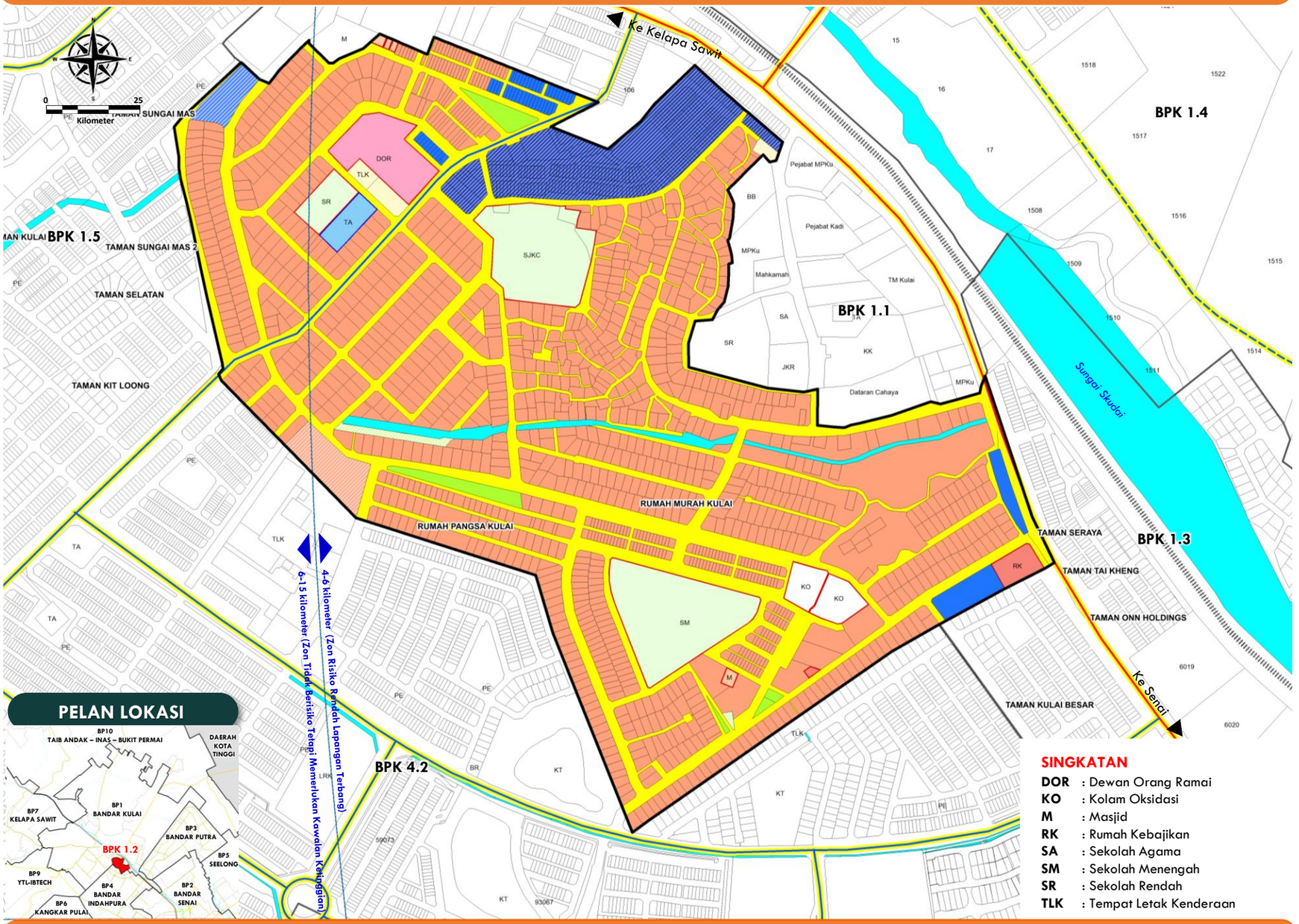
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.1 : PUSAT BANDAR KULAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS D PEMBANGUNAN BERCAMPUR **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D3 : KOMERSIAL DAN PERUMAHAN** Nota : • Pembangunan bercampur bagi tujuan pembangunan komersial dan perumahan adalah dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot sepertimana Kelas B : Komersial) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.2
Kg Melayu – Baru Kulai

PETA CADANGAN BPK 1.2 : KG MELAYU KULAI – KG BARU KULAI



PELAN LOKASI

SINGKATAN

DOR : Dewan Orang Ramai
KO : Kolam Oksidasi
M : Masjid
RK : Rumah Kebajikan
SA : Sekolah Agama
SM : Sekolah Menengah
SR : Sekolah Rendah
TLK : Tempat Letak Kenderaan

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Komersial dan Perumahan)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.2 : KG MELAYU KULAI – KG BARU KULAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.2 : KG MELAYU KULAI – KG BARU KULAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS D **PEMBANGUNAN BERCAMPUR** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D3 : KOMERSIAL DAN PERUMAHAN** Nota : • Pembangunan bercampur bagi tujuan pembangunan komersial dan perumahan adalah dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B3l dan B3m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot sepertimana Kelas B : Komersial) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E **INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT** **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F **TANAH LAPANG DAN REKREASI**	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.2 : KG MELAYU KULAI – KG BARU KULAI

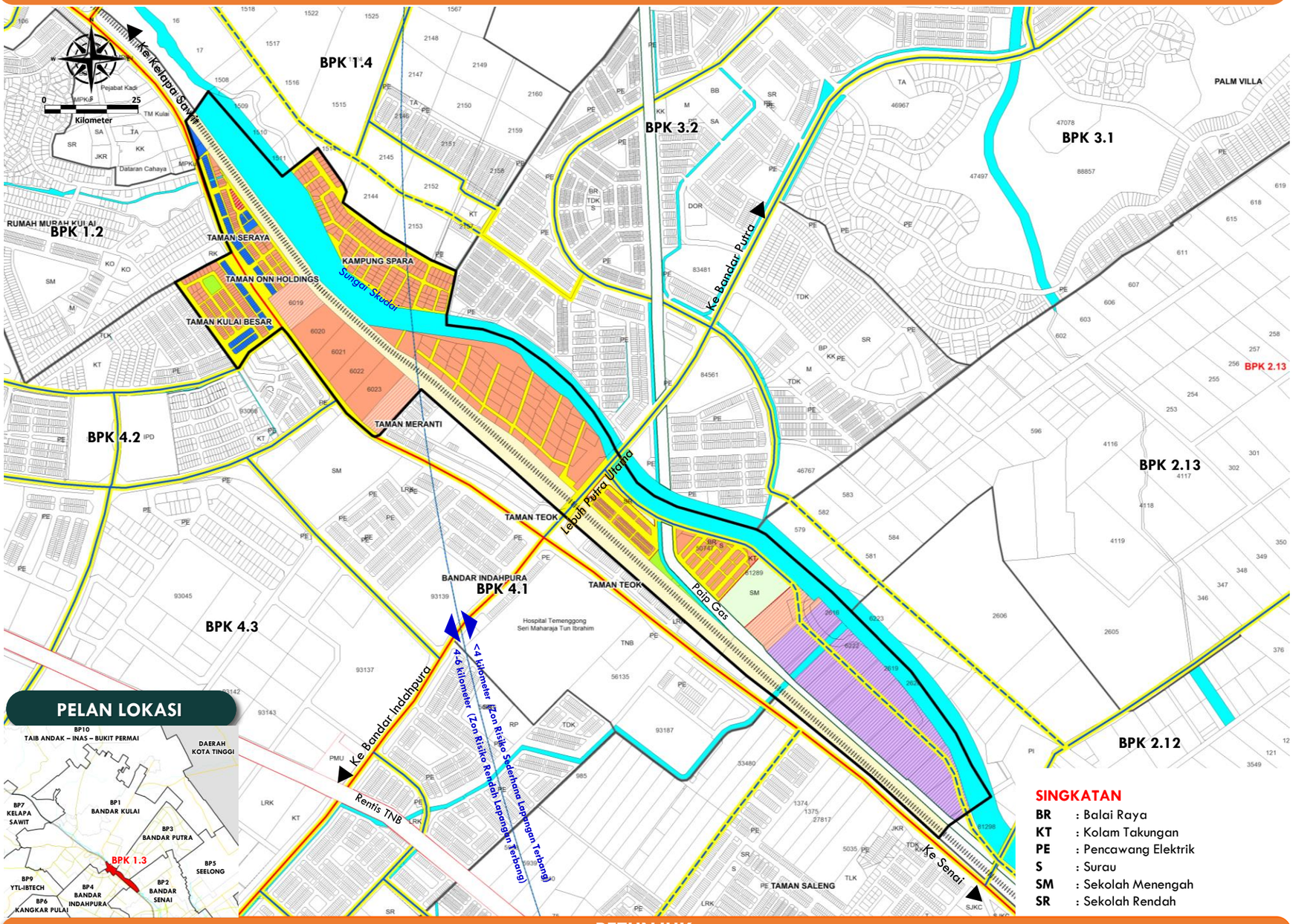
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.3
Kg Separa Kulai

PETA CADANGAN BPK 1.3 : KG SEPARA KULAI



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BR	: Balai Raya
KT	: Kolam Takungan
PE	: Pencawang Elektrik
S	: Surau
SM	: Sekolah Menengah
SR	: Sekolah Rendah

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.3 : KG SEPARA KU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN, JPS dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

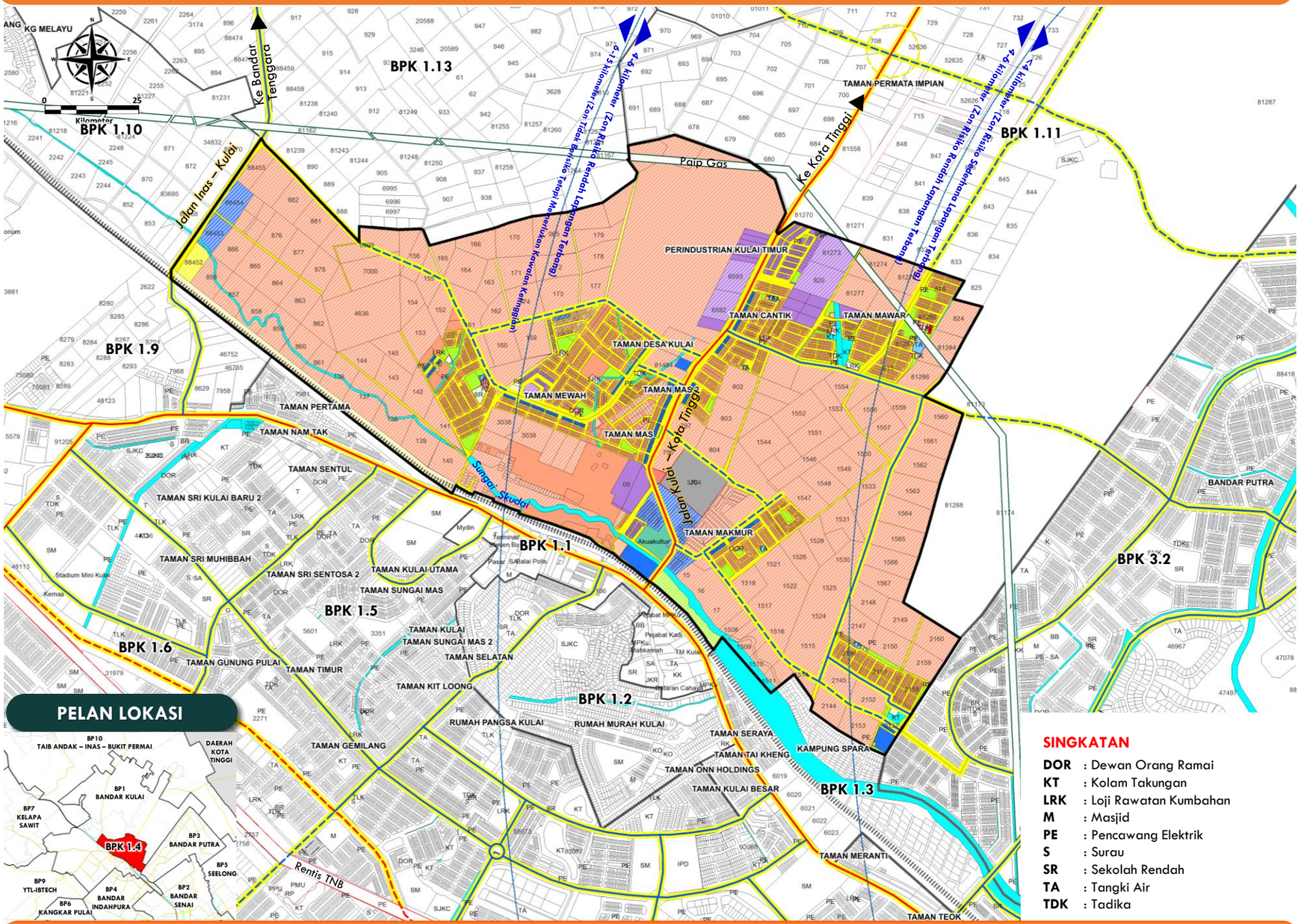
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.3 : KG SEPARA KU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i dan B3k) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN, JPS dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G2 : PENGANGKUTAN AIR** (G2b - G2d)	• Penyediaan seperti jeti, bot adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.4
Taman Kulai Jaya – Taman Cantik

PETA CADANGAN BPK 1.4 : TAMAN KULAI JAYA – TAMAN CANTIK



PELAN LOKASI

SINGKATAN

DOR	: Dewan Orang Ramai
KT	: Kolam Takungan
LRK	: Loji Rawatan Kumbahan
M	: Masjid
PE	: Pencawang Elektrik
S	: Surau
SR	: Sekolah Rendah
TA	: Tangki Air
TDK	: Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Akuakultur

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Pembetungan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.4 : TAMAN KULAI JAYA – TAMAN CANTIK

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN, JPS dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d) Nota : • Lot 88483 adalah dibenarkan untuk industry ringan dan iks.	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

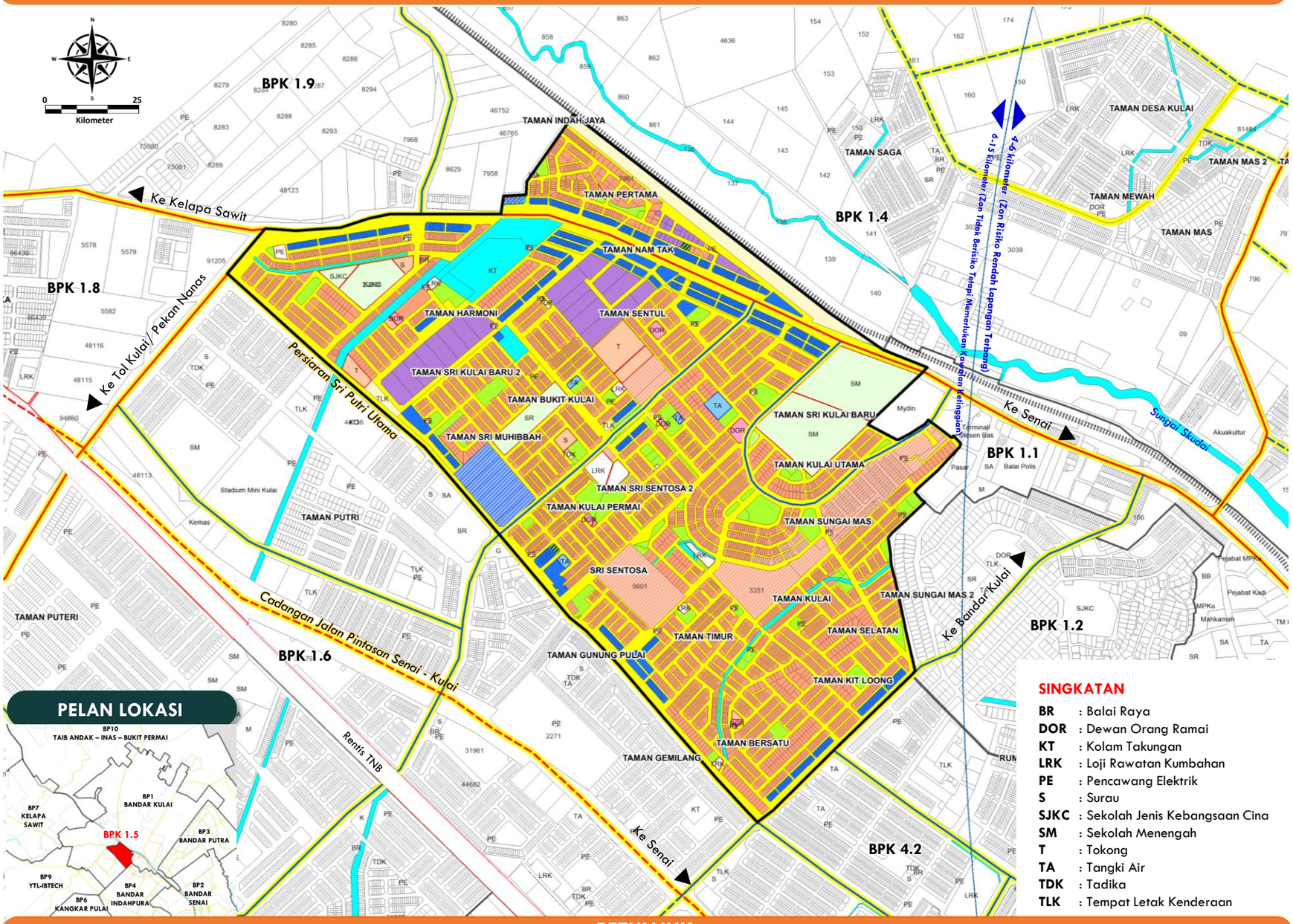
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.4 : TAMAN KULAI JAYA – TAMAN CANTIK

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i dan B3k) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN, JPS dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5j)	• Pembangunan B5 Kegunaan Khusus melibatkan chalet atas air / rumah rakit perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G2 : PENGANGKUTAN AIR** (G2b - G2d)	• Penyediaan seperti jeti, bot adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.5
Taman Gemilang – Taman Kulai Utama

PETA CADANGAN BPK 1.5 : TAMAN GEMILANG – TAMAN KULAI UTAMA



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BR	: Balai Raya
DOR	: Dewan Orang Ramai
KT	: Kolam Takungan
LRK	: Loji Rawatan Kumbahan
PE	: Pencawang Elektrik
S	: Surau
SJKC	: Sekolah Jenis Kebangsaan Cina
SM	: Sekolah Menengah
T	: Tokong
TA	: Tangki Air
TDK	: Tadika
TLK	: Tempat Letak Kenderaan

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pembetungan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.5 : TAMAN GEMILANG – TAMAN KULAI UTAMA

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

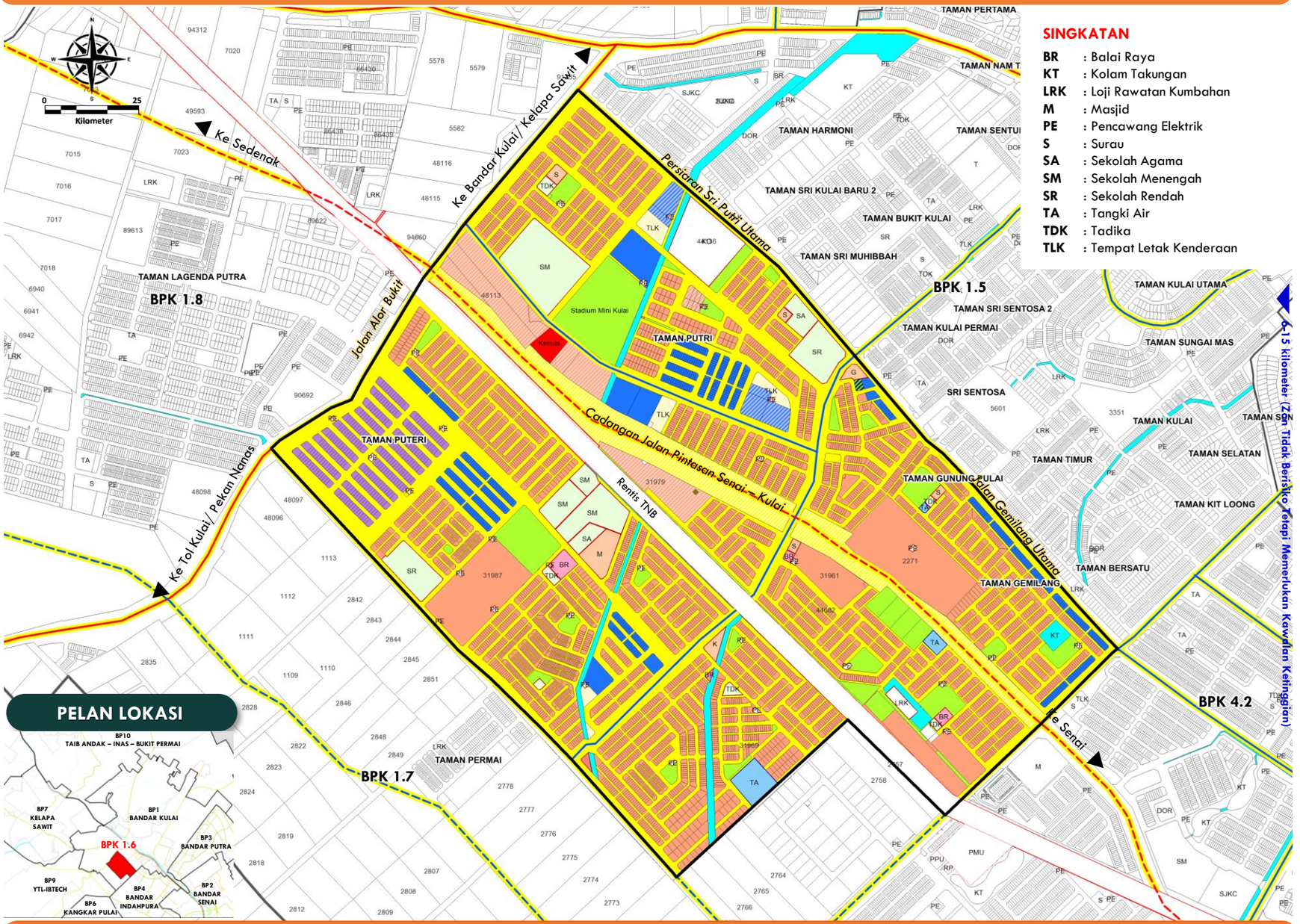
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.5 : TAMAN GEMILANG – TAMAN KULAI UTAMA

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i dan B3k) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.6
Taman Puteri

PETA CADANGAN BPK 1.6 : TAMAN PUTERI



SINGKATAN

BR	: Balai Raya
KT	: Kolam Takungan
LRK	: Loji Rawatan Kumbahan
M	: Masjid
PE	: Pencawang Elektrik
S	: Surau
SA	: Sekolah Agama
SM	: Sekolah Menengah
SR	: Sekolah Rendah
TA	: Tangki Air
TDK	: Tadika
TLK	: Tempat Letak Kenderaan

PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.6 : TAMAN PUTERI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 2** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 4 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

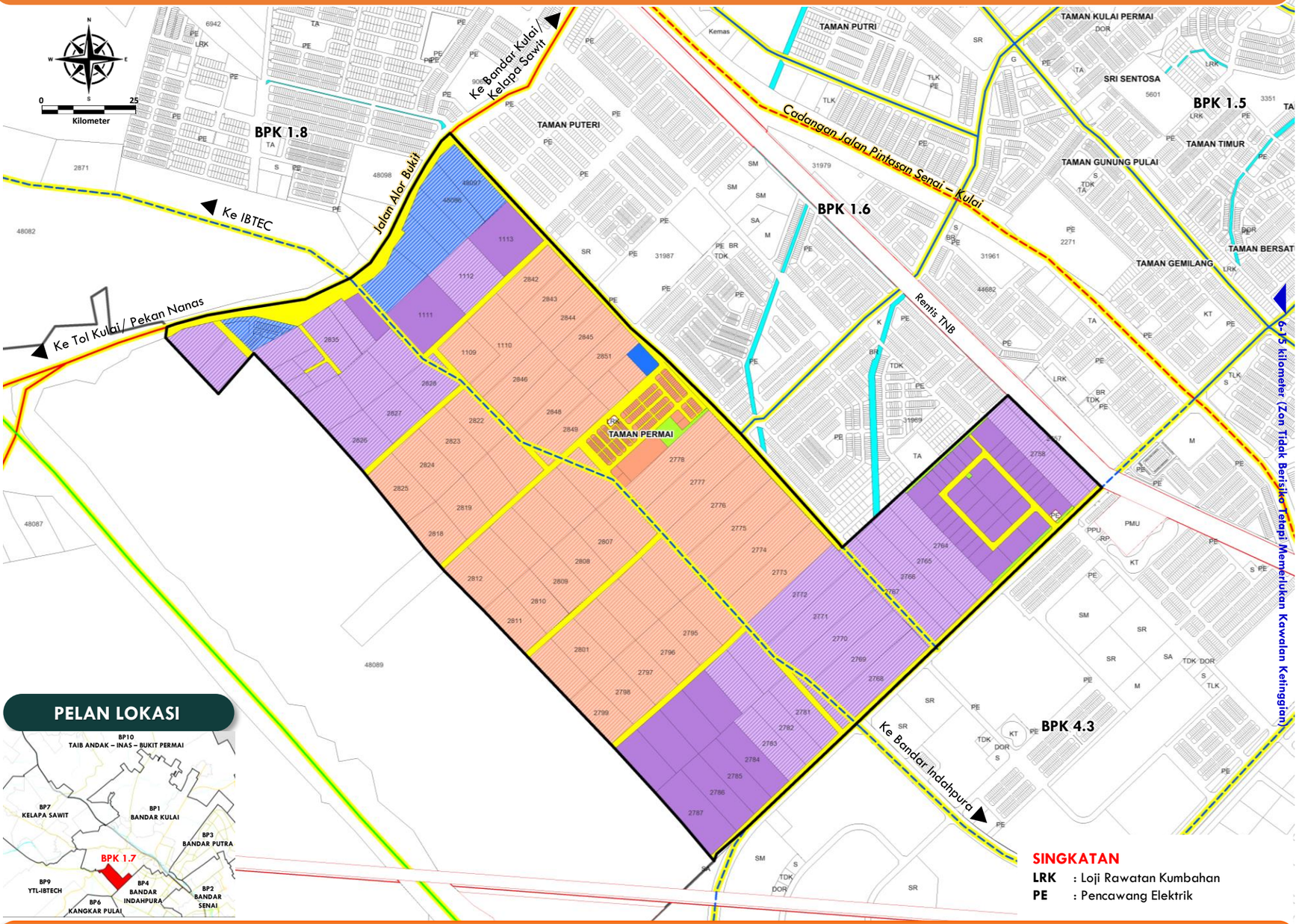
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.6 : TAMAN PUTERI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i dan B3k) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.7
Taman Permai

PETA CADANGAN BPK 1.7 : TAMAN PERMAI



PELAN LOKASI

SINGKATAN

LRK : Loji Rawatan Kumbahan
PE : Pencawang Elektrik

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.7 : TAMAN PERMAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

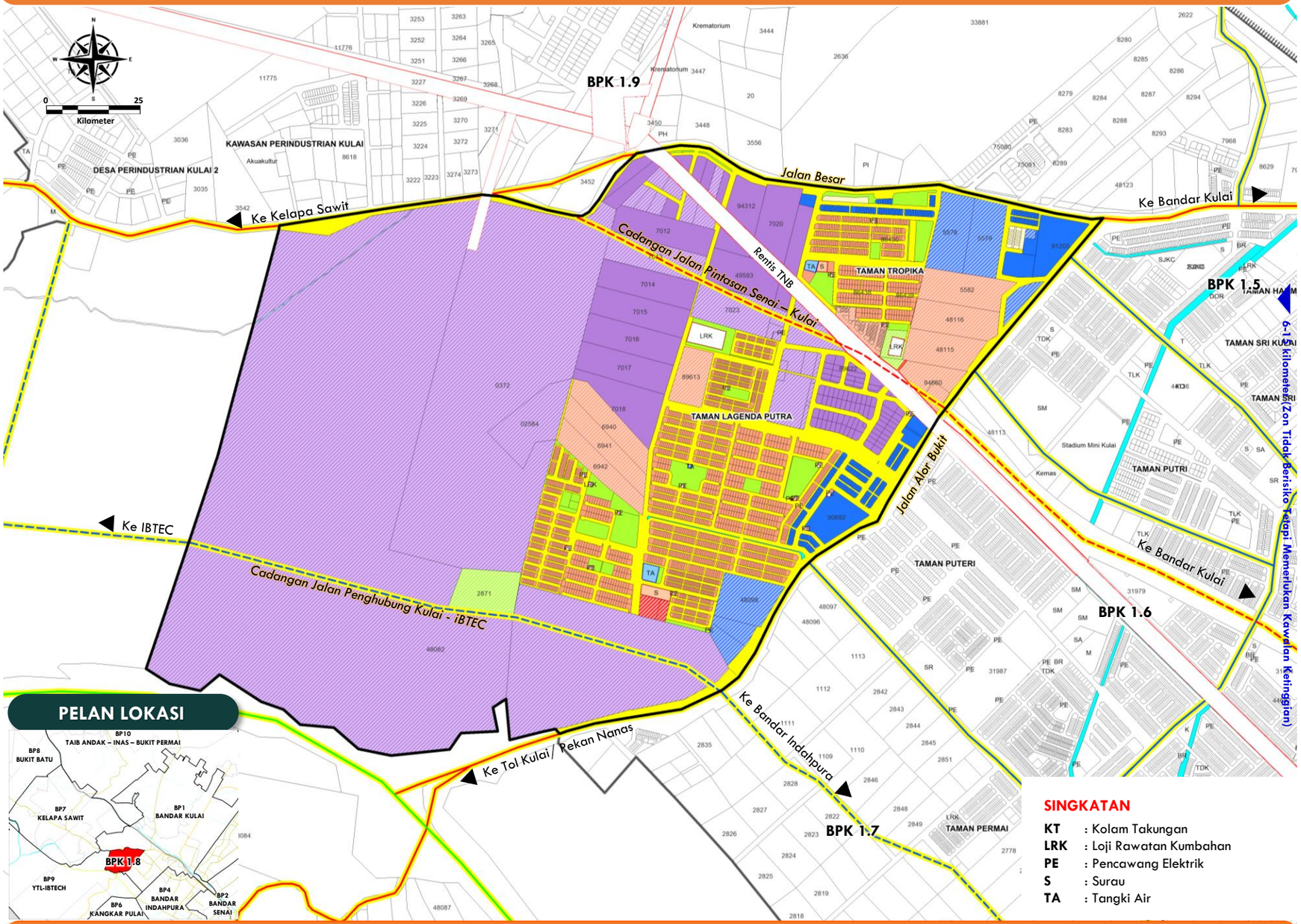
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.7 : TAMAN PERMAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i dan B3k) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.8
Taman Lagenda Putra

PETA CADANGAN BPK 1.8 : TAMAN LAGENDA PUTRA



PELAN LOKASI

SINGKATAN

KT	: Kolam Takungan
LRK	: Loji Rawatan Kumbahan
PE	: Pencawang Elektrik
S	: Surau
TA	: Tangki Air

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.8 : TAMAN LAGENDA PUTRA

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

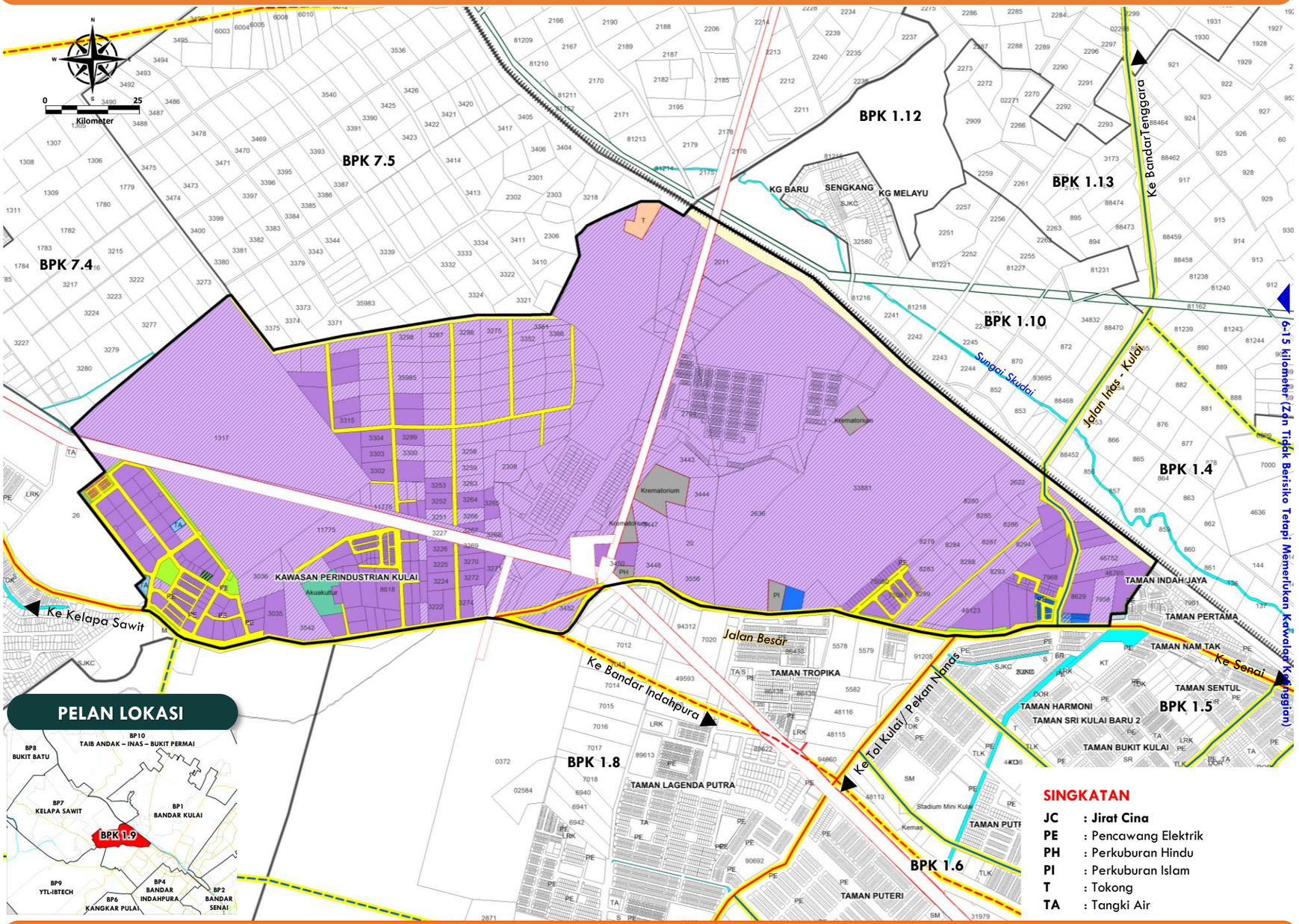
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.8 : TAMAN LAGENDA PUTRA

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i dan B3k) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.9
Desa Perindustrian Kulai

PETA CADANGAN BPK 1.9 : DESA PERINDUSTRIAN KULAI



PELAN LOKASI

SINGKATAN

JC	**: Jirat Cina**
PE	: Pencawang Elektrik
PH	: Perkuburan Hindu
PI	: Perkuburan Islam
T	: Tokong
TA	: Tangki Air

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan
- Perkuburan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Akuakultur

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.9 : DESA PERINDUSTRIAN KULAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 2** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 4 Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1** : **TERES** (B1a – B1c) **B2** : **BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3** : **BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4** : **PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5** : **KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1** : **PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2** : **PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1** : **BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2** : **TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4** : **RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5** : **INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) **C6** : **INDUSTRI KHAS : PUSAT DATA** Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan PBN (khusus bagi Pembangunan Pusat Data)	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1** : **TERES** (B1a – B1c) **B2** : **BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3** : **BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i dan B3k) **B5** : **KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8** : **PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4** : **KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
	F1 : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN**			

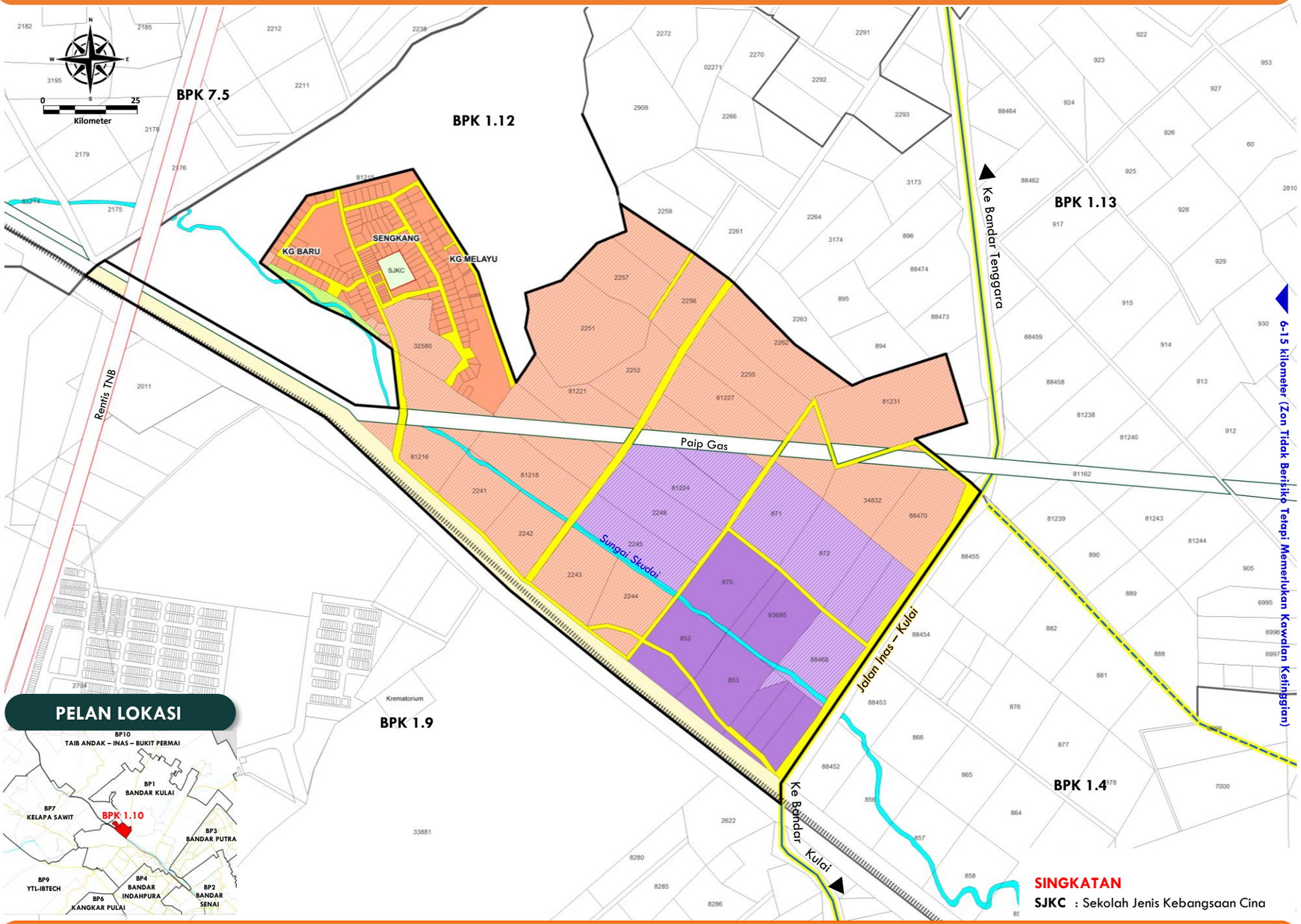
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.9 : DESA PERINDUSTRIAN KULAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS I PERTANIAN	**I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.10
Sengkang

PETA CADANGAN BPK 1.10 : SENGKANG



PELAN LOKASI

SINGKATAN

SJKC : Sekolah Jenis Kebangsaan Cina

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.10 : SENGKANG

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS C **INDUSTRI** **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i dan B3k) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

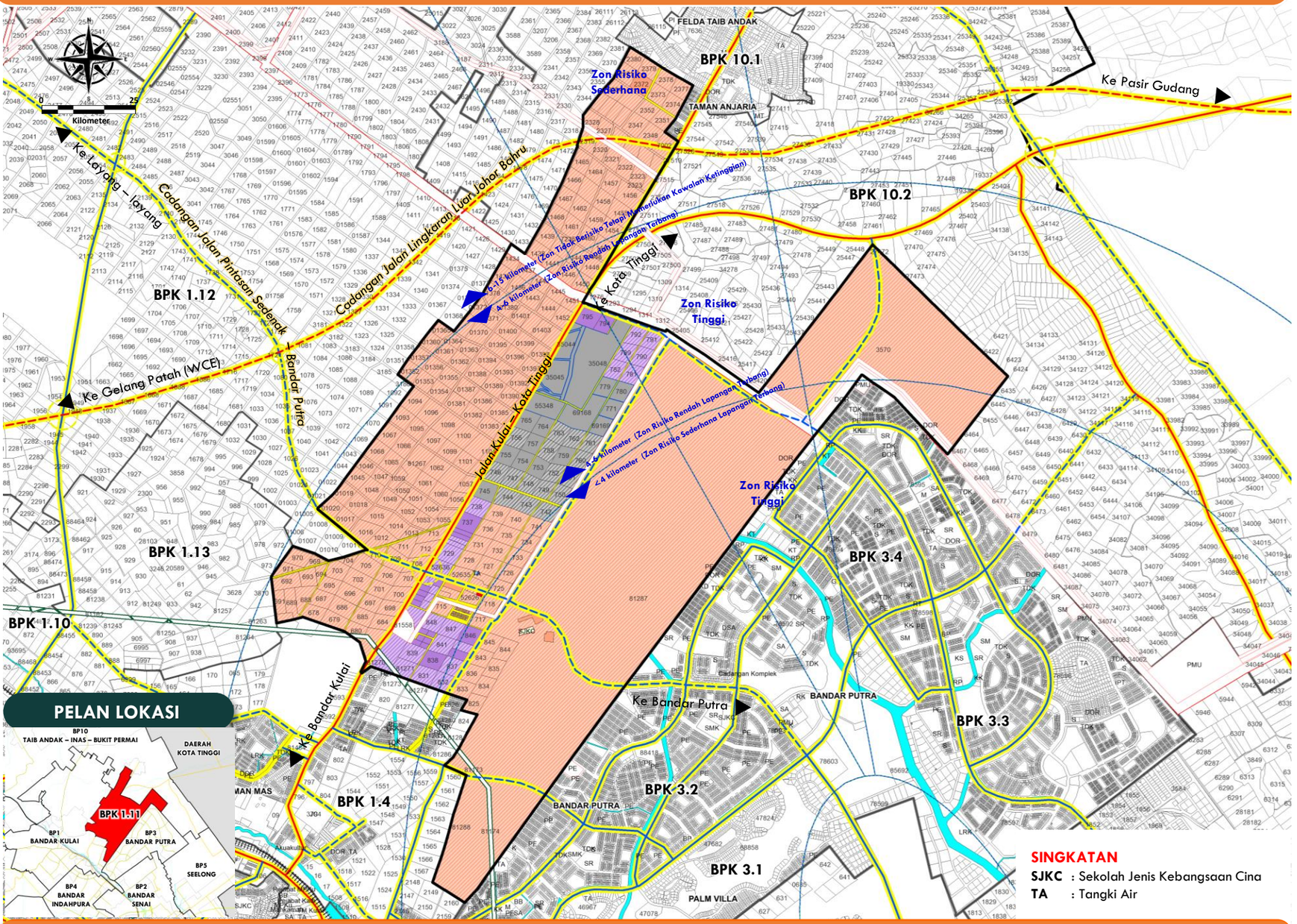
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.10 : SENGKANG

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.11
Taman Permata Impian

PETA CADANGAN BPK 1.11 : TAMAN PERMATA IMPIAN



PELAN LOKASI

SINGKATAN

SJKC : Sekolah Jenis Kebangsaan Cina
TA : Tangki Air

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Perkuburan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Perkuburan Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.11 : TAMAN PERMATA IMPIAN

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 Tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i dan B3k) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

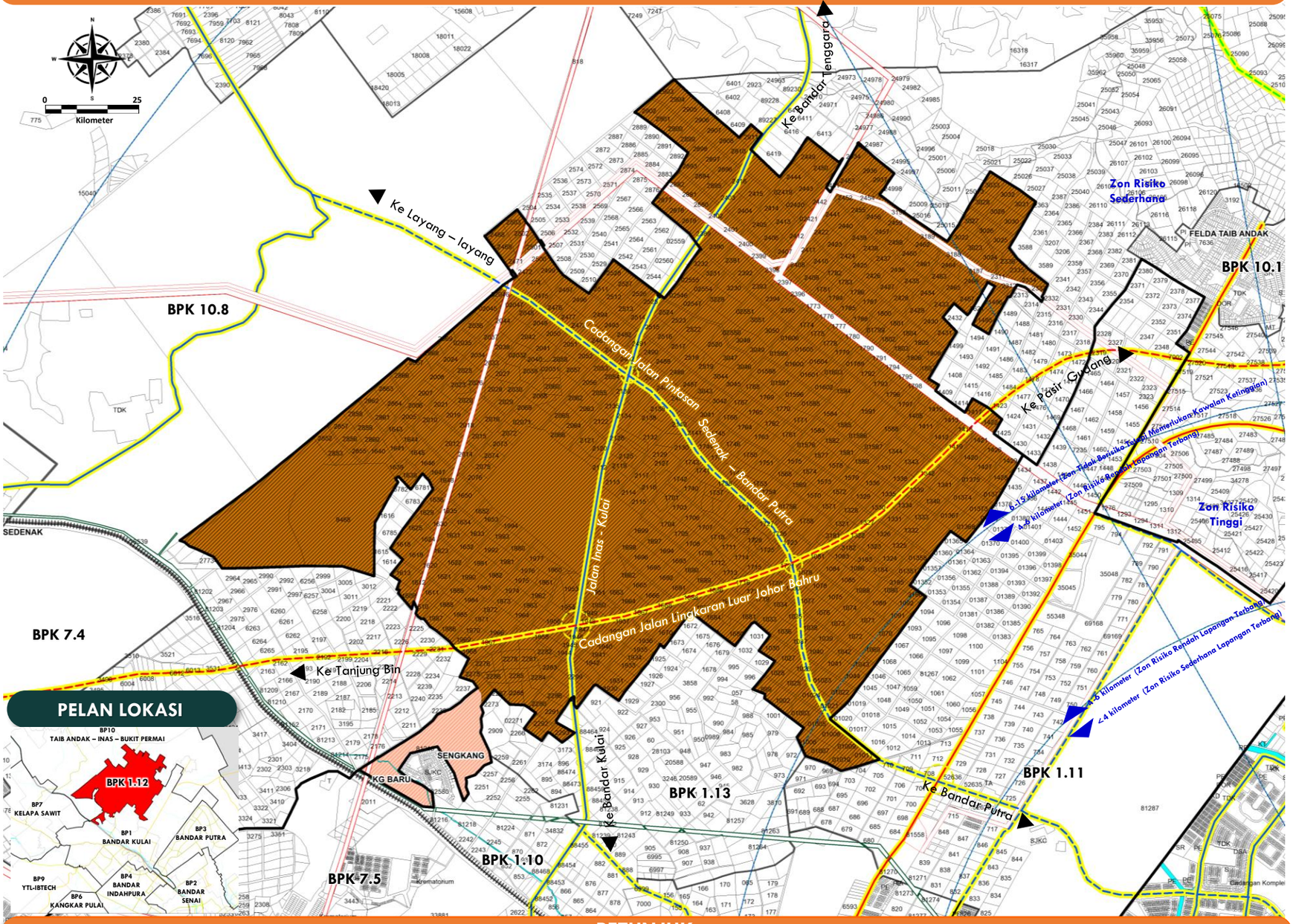
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.11 : TAMAN PERMATA IMPIAN

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.12
Ladang Fraser

PETA CADANGAN BPK 1.12 : LADANG FRASER



PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan Cadangan

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Perumahan, Industri dan Komersial)

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.12 : LADANG FRASER

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

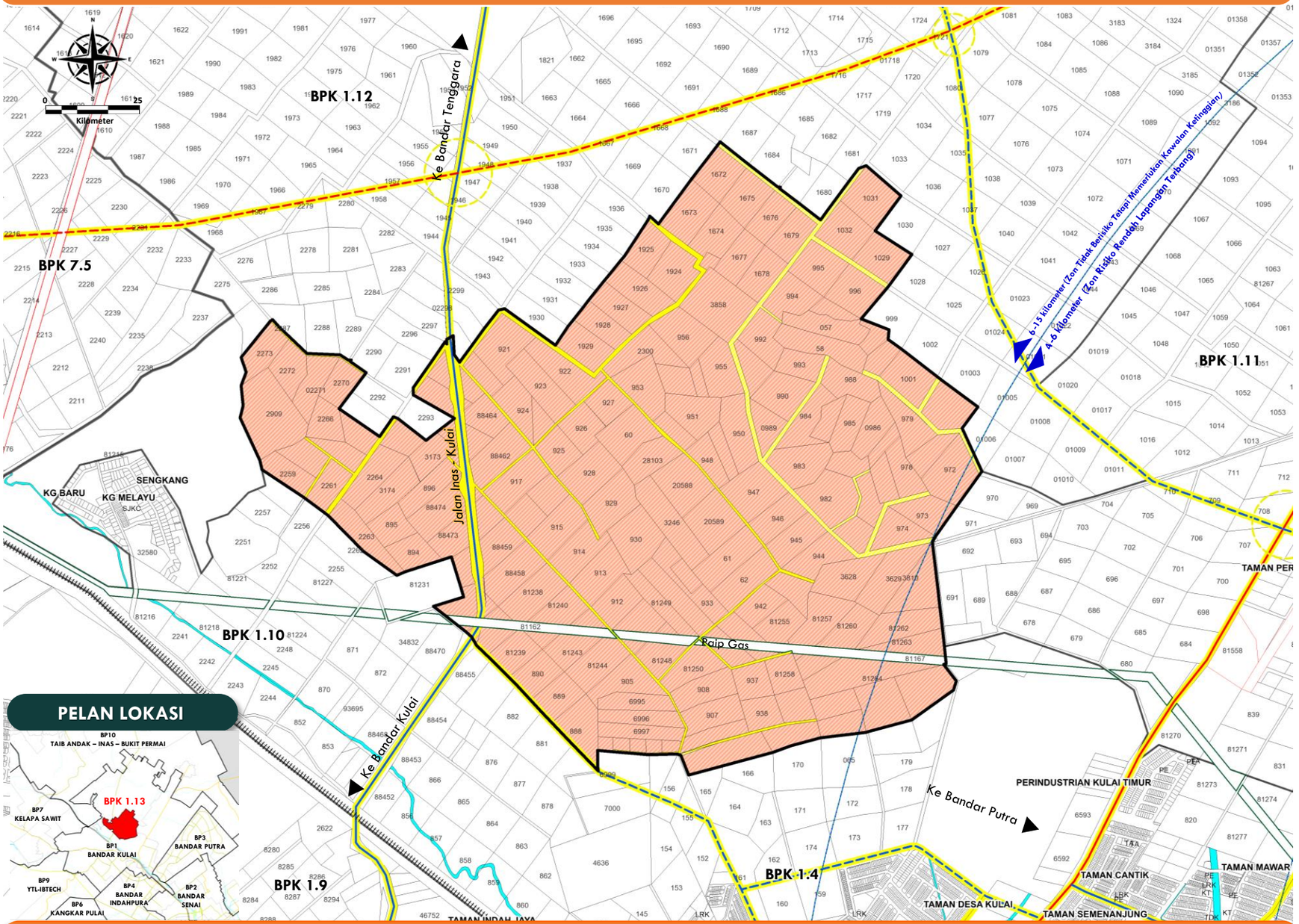
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.12 : LADANG FRASER

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS D PEMBANGUNAN BERCAMPUR **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D2 : PERUMAHAN, PERINDUSTRIAN DAN KOMERSIAL** Nota : • Pembangunan bercampur bagi tujuan pembangunan perumahan, industri dan komersial adalah dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan bercampur melibatkan 3 komponen utama. Komposisi peratus pembangunan dibenarkan adalah :- - Pembangunan perumahan (minimum 50%) - Pembangunan perindustrian (maksimum 30%) - Pembangunan komersial (maksimum 20%)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Komposisi pembangunan perumahan adalah sekurang-kurangnya meliputi 50% dari keseluruhan pembangunan. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B3l) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Komposisi pembangunan perniagaan adalah tidak melebihi 20% dari keseluruhan pembangunan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jenis industri dibenarkan adalah industri khas, sederhana, ringan dan IKS • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan	• Komposisi pembangunan industri adalah tidak melebihi 30% dari keseluruhan pembangunan. • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 5 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 1
BANDAR KULAI

BPK 1.13
Sekitar Sengkang

PETA CADANGAN BPK 1.13 : SEKITAR SENGKANG



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Gas

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.13 : SEKITAR SENGKANG

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

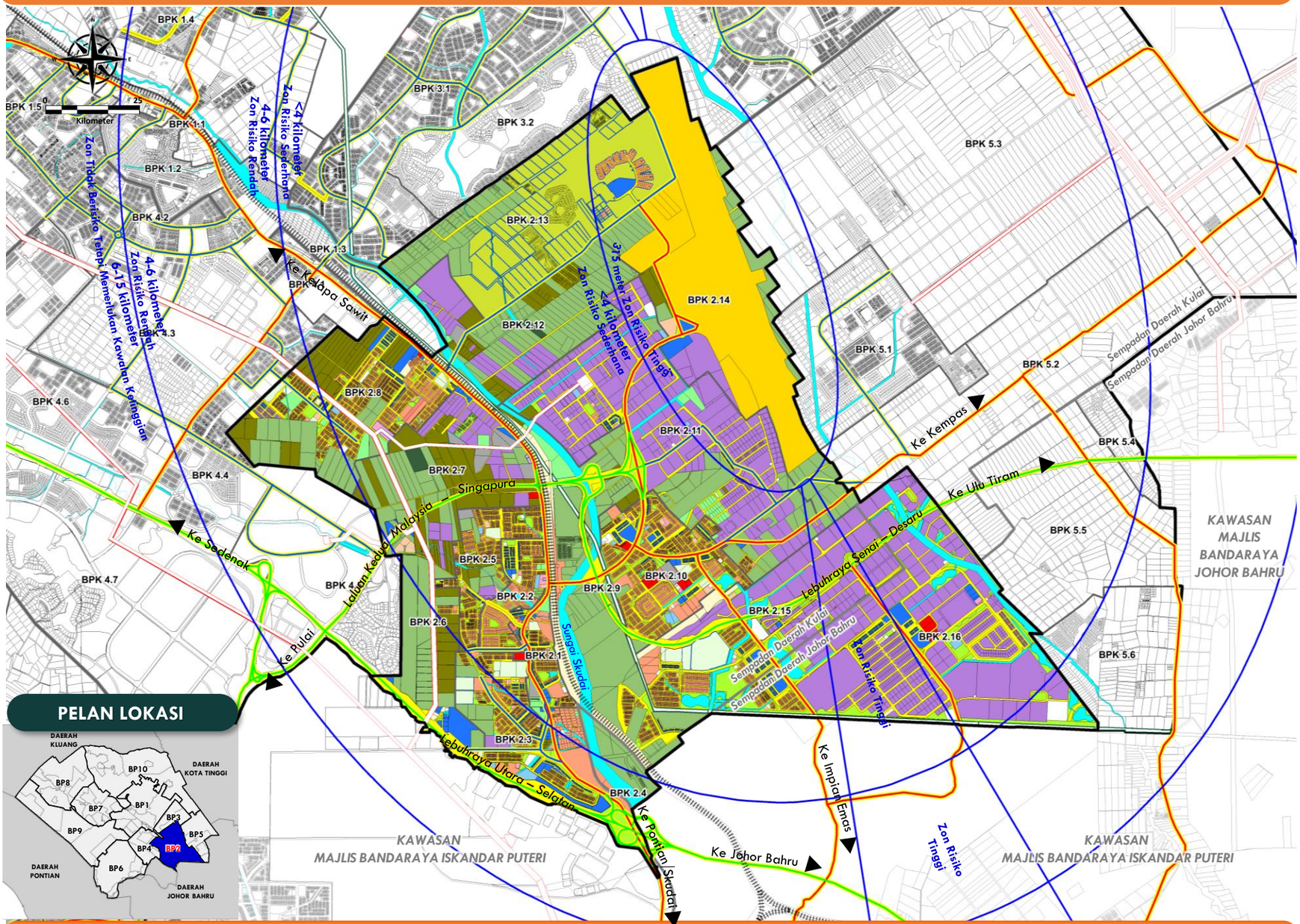
Profil BP2

BP2 merupakan BP ketiga terkecil dari 10 BP dalam RT Kulai yang melibatkan kawasan seluas 5,099.99 hektar (12,602.30 ekar).

BP ini merupakan Pusat Separa Wilayah Negeri dan merupakan pintu masuk udara bagi Negeri Johor.

Jumlah Blok Perancangan Kecil (BPK) adalah sebanyak 16 BPK.

GUNA TANAH SEMASA DAN KOMITED 2024, BP2 : BANDAR SENAI



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial
- Rekreasi Swasta

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

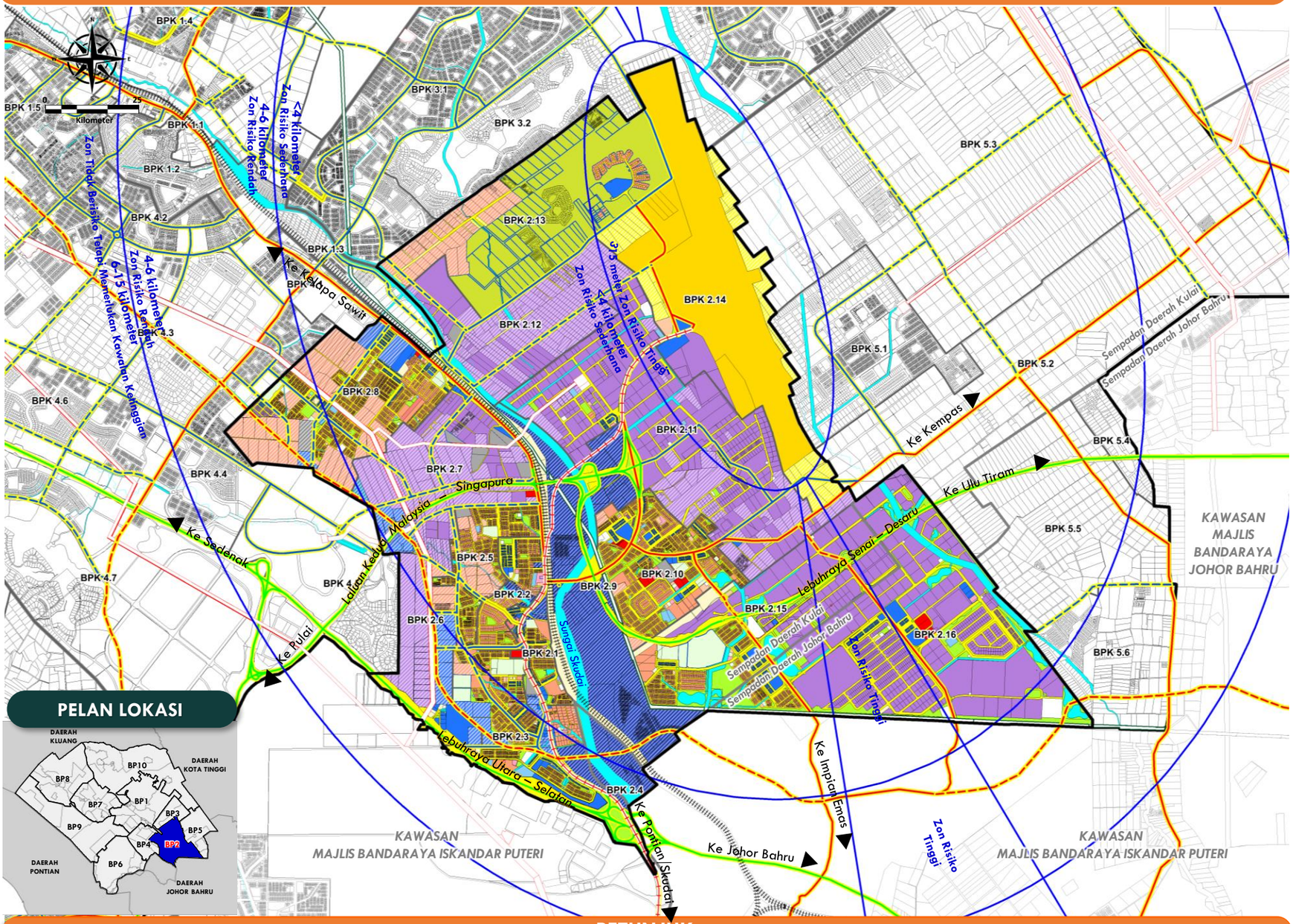
HUTAN
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PETA CADANGAN 2035, BP2 : BANDAR SENAI



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Rekreasi Swasta
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Komersial dan Perumahan)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Institusi/ Kemudahan Awam Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur
- Pertanian Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

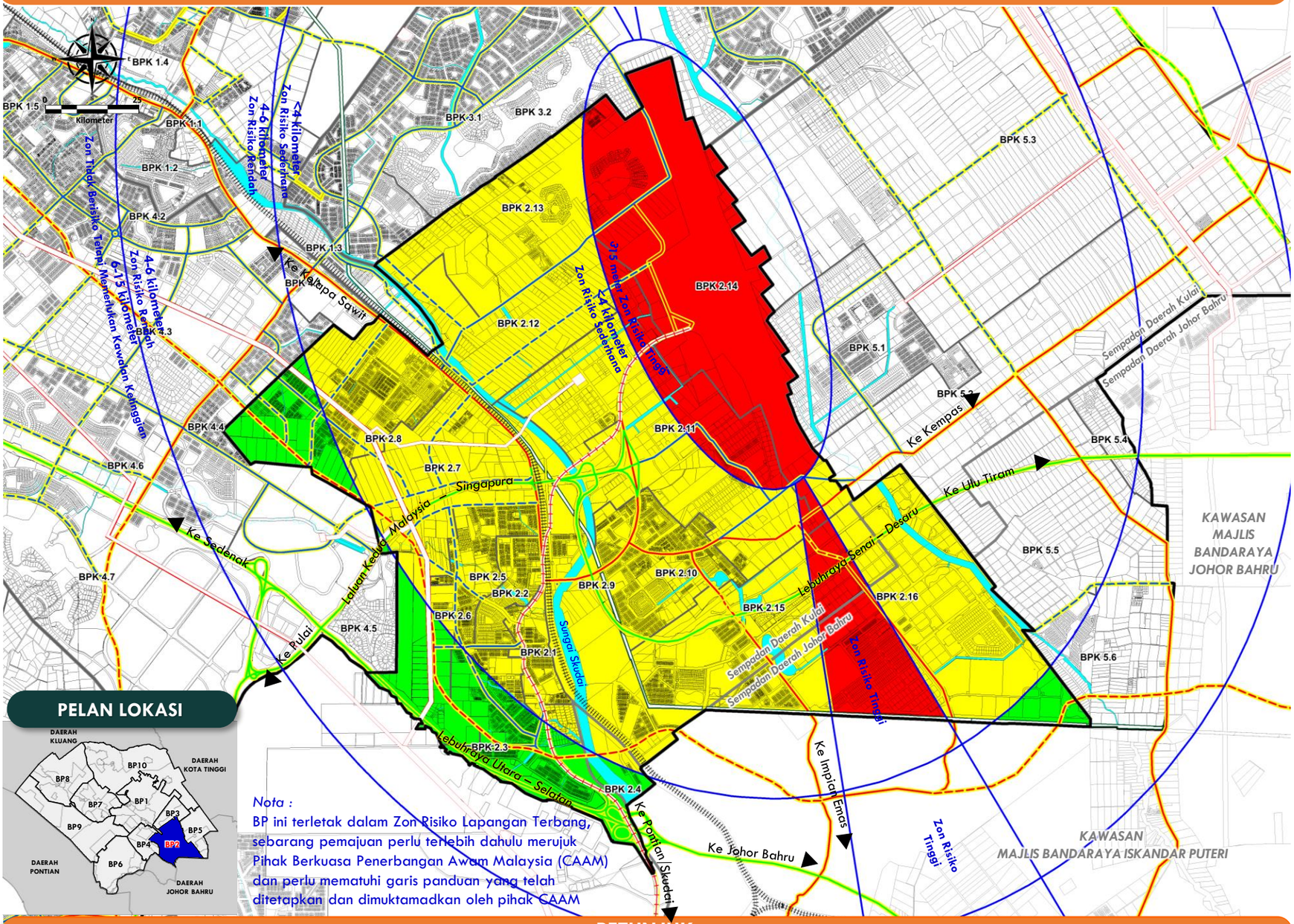
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PELAN RISIKO PENERBANGAN, BP2 : BANDAR SENAI



PELAN LOKASI

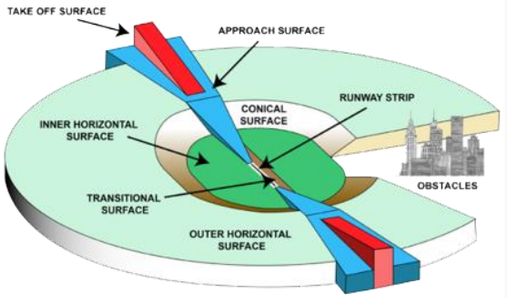
Nota :
BP ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM

PETUNJUK

KOMPONEN CADANGAN

Had ketinggian bagi setiap zon adalah:

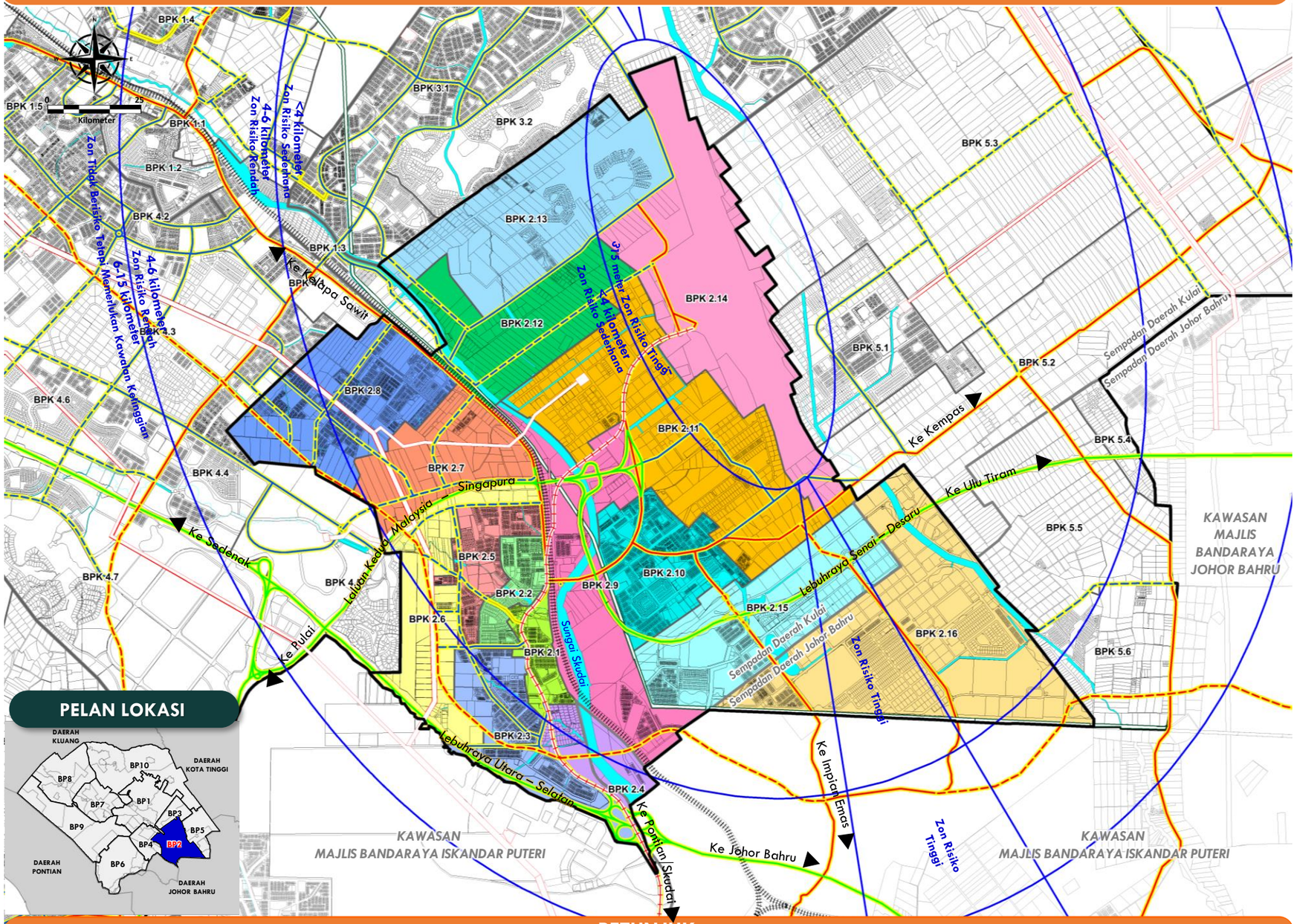
- Zon Berisiko Tinggi *(Take off Approach Surface)*: Ketinggian maksimum 10 meter (3 tingkat)
- Zon Berisiko Sederhana *(Inner Horizontal Surface) : 4KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 45 meter @ 17 tingkat)
- Zon Berisiko Rendah *(Conical Surface) : 6KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 145 meter)
- Zon Tidak Berisiko Tetapi Memerlukan Kawalan Ketinggian *(Outer Horizontol Surface)* : 15 KM daripada LTAS (Ketinggian maksimum 145 meter @ 35 Tingkat))



Nota : ketinggian maksimum adalah dari aras landasan Lapangan Terbang Antarabangsa Senai

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL, BP2 : BANDAR SENAI



PELAN LOKASI

PETUNJUK

BPK		HEKTAR	%
BPK 2.1	Pusat Bandar Senai	69.06	1.35
BPK 2.2	Kg Baru Senai – Sebahagian Taman Senai Utama	77.65	1.52
BPK 2.3	Taman Aman	210.38	4.13
BPK 2.4	Kg Jaya Sepakat	111.64	2.19
BPK 2.5	Sebahagian Taman Senai Utama – Taman Damai	113.26	2.22
BPK 2.6	Sekitar Taman Damai	252.53	4.95
BPK 2.7	Taman Saleng Maju	234.66	4.60
BPK 2.8	Saleng	354.59	6.95

BPK		HEKTAR	%
BPK 2.9	Hub Pengangkutan Senai	405.21	7.95
BPK 2.10	Taman Mewah – Taman Senai Baru	221.17	4.34
BPK 2.11	Kawasan Perindustrian Senai	619.00	12.14
BPK 2.12	Taman Anak Bukit	289.06	5.67
BPK 2.13	Taman Anak Bukit 2	458.30	8.99
BPK 2.14	Lapangan Terbang Antarabangsa Senai	588.56	11.54
BPK 2.15	Senai Airport City	380.02	7.45
BPK 2.16	Senai Airport City 2	714.92	14.02
		5,099.99	**100.00**

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

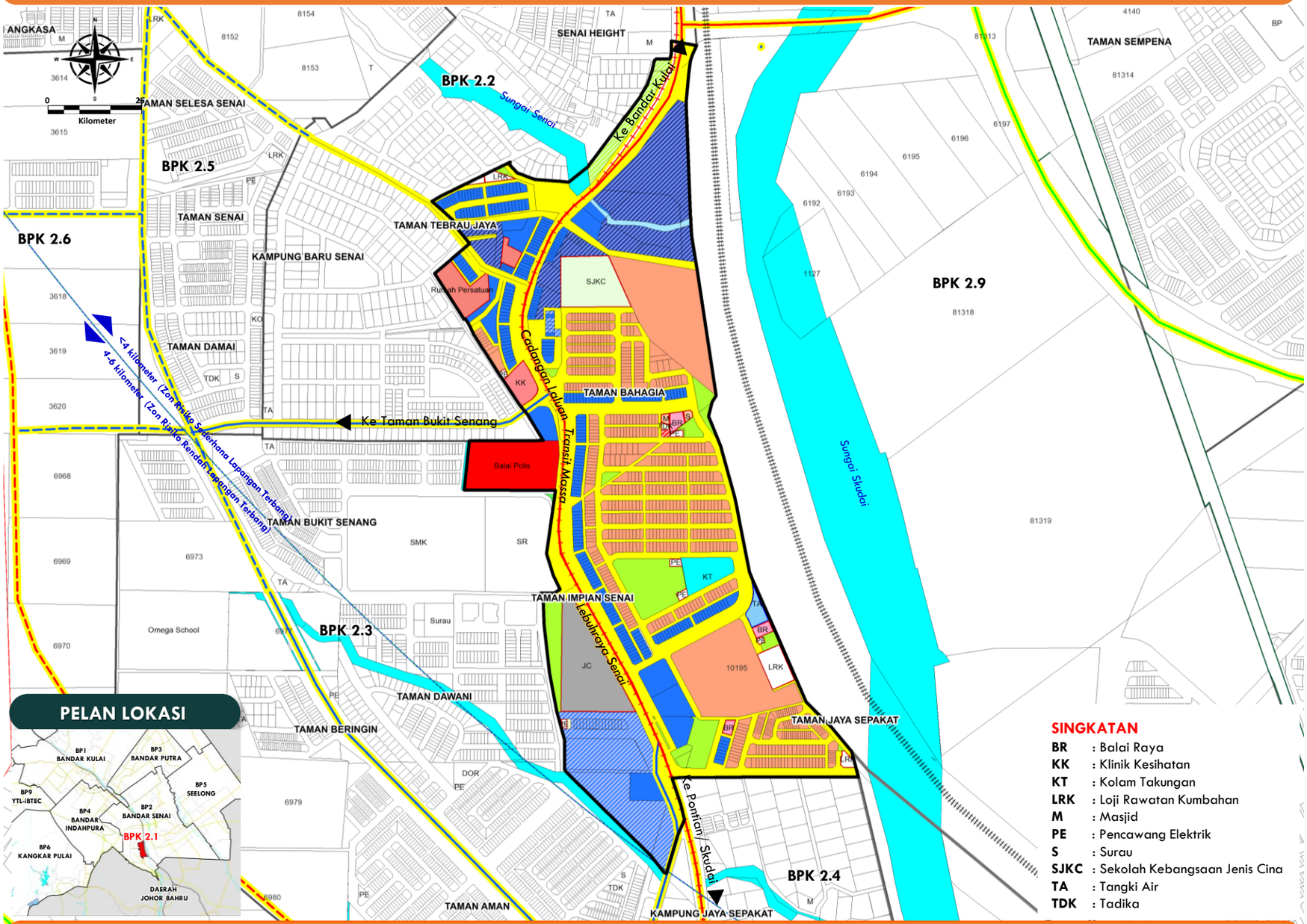
RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 2

BANDAR SENAI

BPK 2.1
Pusat Bandar Senai

PETA CADANGAN BPK 2.1 : PUSAT BANDAR SENAI



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BR	: Balai Raya
KK	: Klinik Kesihatan
KT	: Kolam Takungan
LRK	: Loji Rawatan Kumbahan
M	: Masjid
PE	: Pencawang Elektrik
S	: Surau
SJKC	: Sekolah Kebangsaan Jenis Cina
TA	: Tangki Air
TDK	: Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Komersial dan Perumahan)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pembetungan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.1 : PUSAT BANDAR SENAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.1 : PUSAT BANDAR SENAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS D PEMBANGUNAN BERCAMPUR **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D3 : KOMERSIAL DAN PERUMAHAN** Nota : • Pembangunan bercampur bagi tujuan pembangunan komersial dan perumahan adalah dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot sepertimana Kelas B : Komersial) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.1 : PUSAT BANDAR SENAI

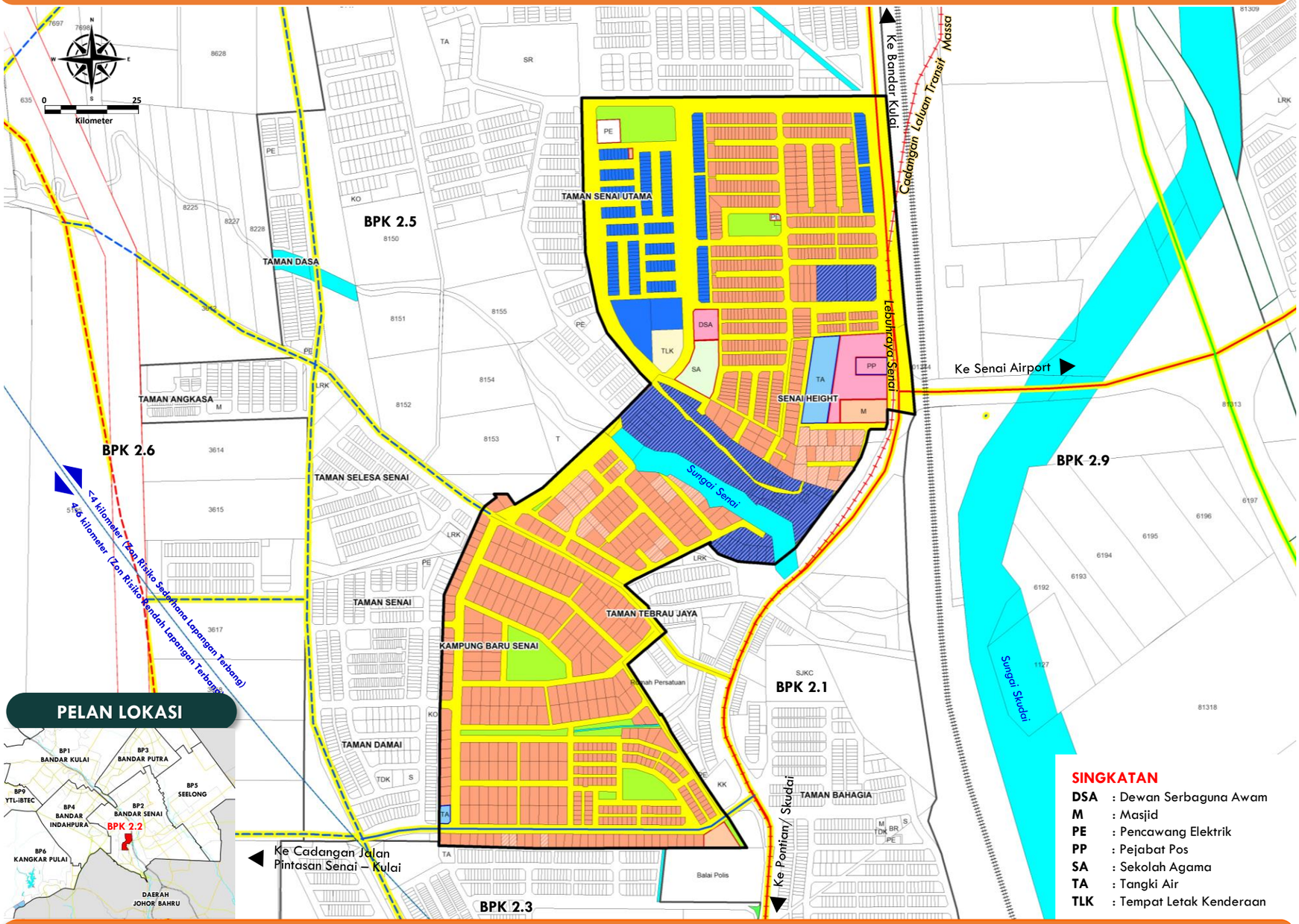
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.2
Kg Baru Senai – Sebahagian Taman Senai Utama

PETA CADANGAN BPK 2.2 : KG BARU SENAI – SEBAHAGIAN TAMAN SENAI UTAMA



PELAN LOKASI

SINGKATAN

DSA	: Dewan Serbaguna Awam
M	: Masjid
PE	: Pencawang Elektrik
PP	: Pejabat Pos
SA	: Sekolah Agama
TA	: Tangki Air
TLK	: Tempat Letak Kenderaan

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Komersial dan Perumahan)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.2 : KG BARU SENAI – SEBAHAGIAN TAMAN SENAI UTAMA

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.2 : KG BARU SENAI – SEBAHAGIAN TAMAN SENAI UTAMA

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS D **PEMBANGUNAN BERCAMPUR** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah/ *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah/ *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D3 : KOMERSIAL DAN PERUMAHAN** Nota : • Pembangunan bercampur bagi tujuan pembangunan komersial dan perumahan adalah dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) dan tertakluk kepada pertimbangan/ kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot sepertimana Kelas B : Komersial) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan/ kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan/ kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan/ kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya/ perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan/ kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan/ kelulusan MPKu	
KELAS E **INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT** **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah: Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah/ *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN/ PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan/ kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya/ perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan/ kelulusan MPKu	
KELAS F **TANAH LAPANG DAN REKREASI**	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan/ kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G **PENGANGKUTAN**	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan/ kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.2 : KG BARU SENAI – SEBAHAGIAN TAMAN SENAI UTAMA

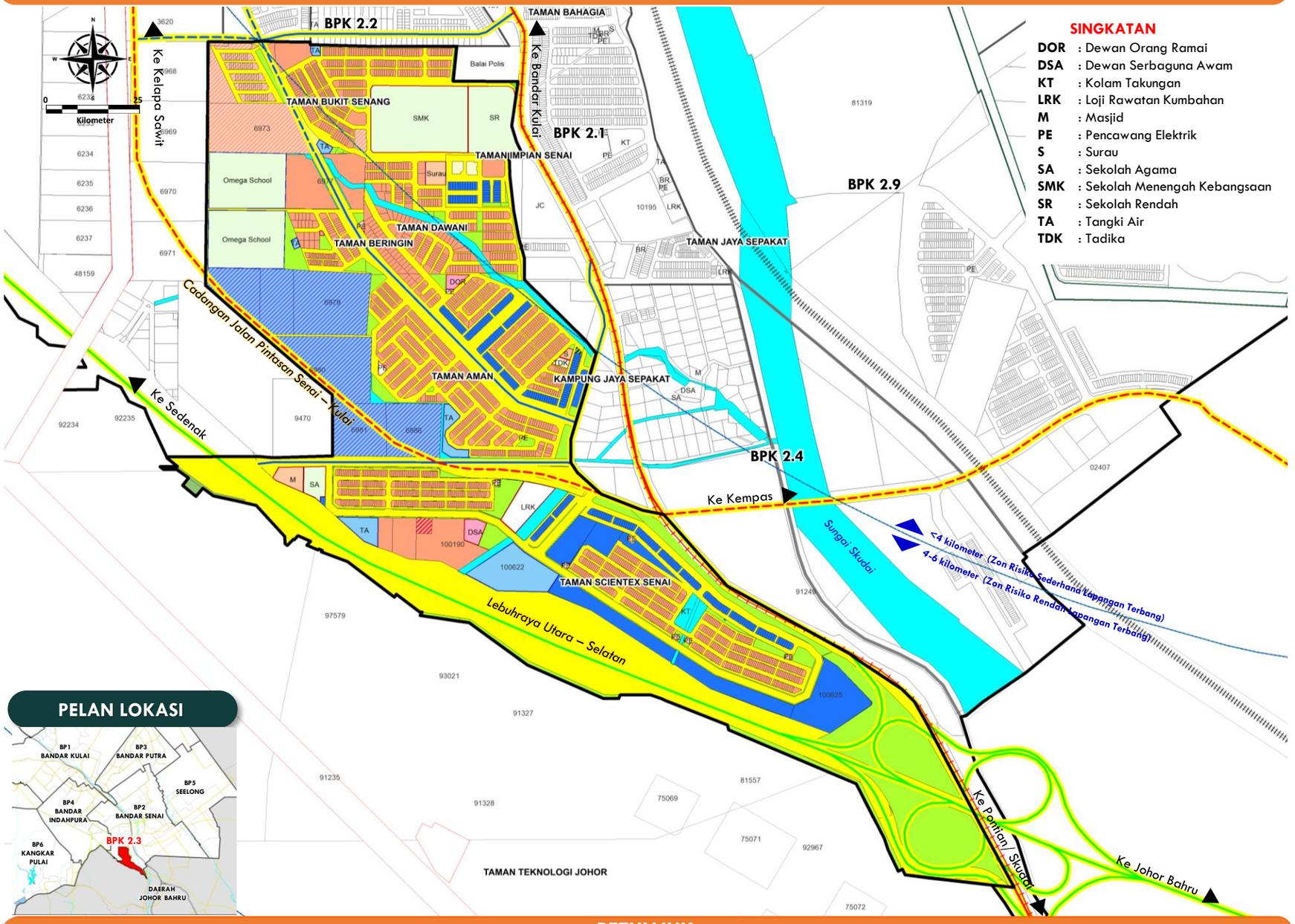
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.3
Taman Aman

PETA CADANGAN BPK 2.3 : TAMAN AMAN



SINGKATAN

DOR	: Dewan Orang Ramai
DSA	: Dewan Serbaguna Awam
KT	: Kolam Takungan
LRK	: Loji Rawatan Kumbahan
M	: Masjid
PE	: Pencawang Elektrik
S	: Surau
SA	: Sekolah Agama
SMK	: Sekolah Menengah Kebangsaan
SR	: Sekolah Rendah
TA	: Tangki Air
TDK	: Tadika

PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.3 : TAMAN AMAN

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

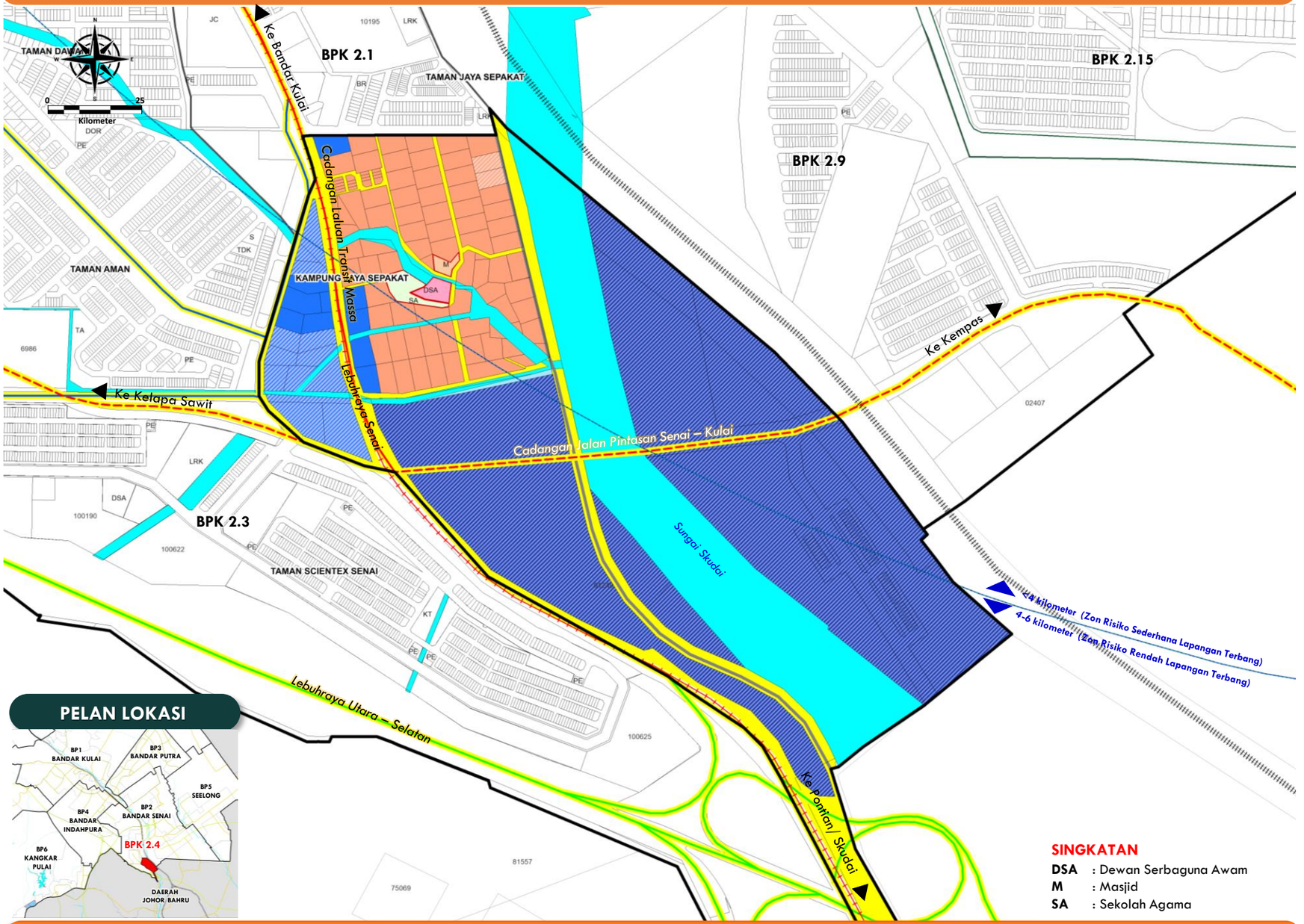
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.3 : TAMAN AMAN

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4** : **JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2** : **BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6** : **PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7** : **PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.4
Kg Jaya Sepakat

PETA CADANGAN BPK 2.4 : KG JAYA SEPAKAT



PELAN LOKASI

SINGKATAN

DSA : Dewan Serbaguna Awam
M : Masjid
SA : Sekolah Agama

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Komersial dan Perumahan)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Pengairan dan Perparitan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.4 : KG JAYA SEPAKAT

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.4 : KG JAYA SEPAKAT

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS D **PEMBANGUNAN BERCAMPUR** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D3 : KOMERSIAL DAN PERUMAHAN** Nota : • Pembangunan bercampur bagi tujuan pembangunan komersial dan perumahan adalah dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot sepertimana Kelas B : Komersial) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E **INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT** **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.4 : KG JAYA SEPAKAT

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G2 : PENGANGKUTAN AIR** (G2b - G2d)	• Penyediaan seperti jeti, bot adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	

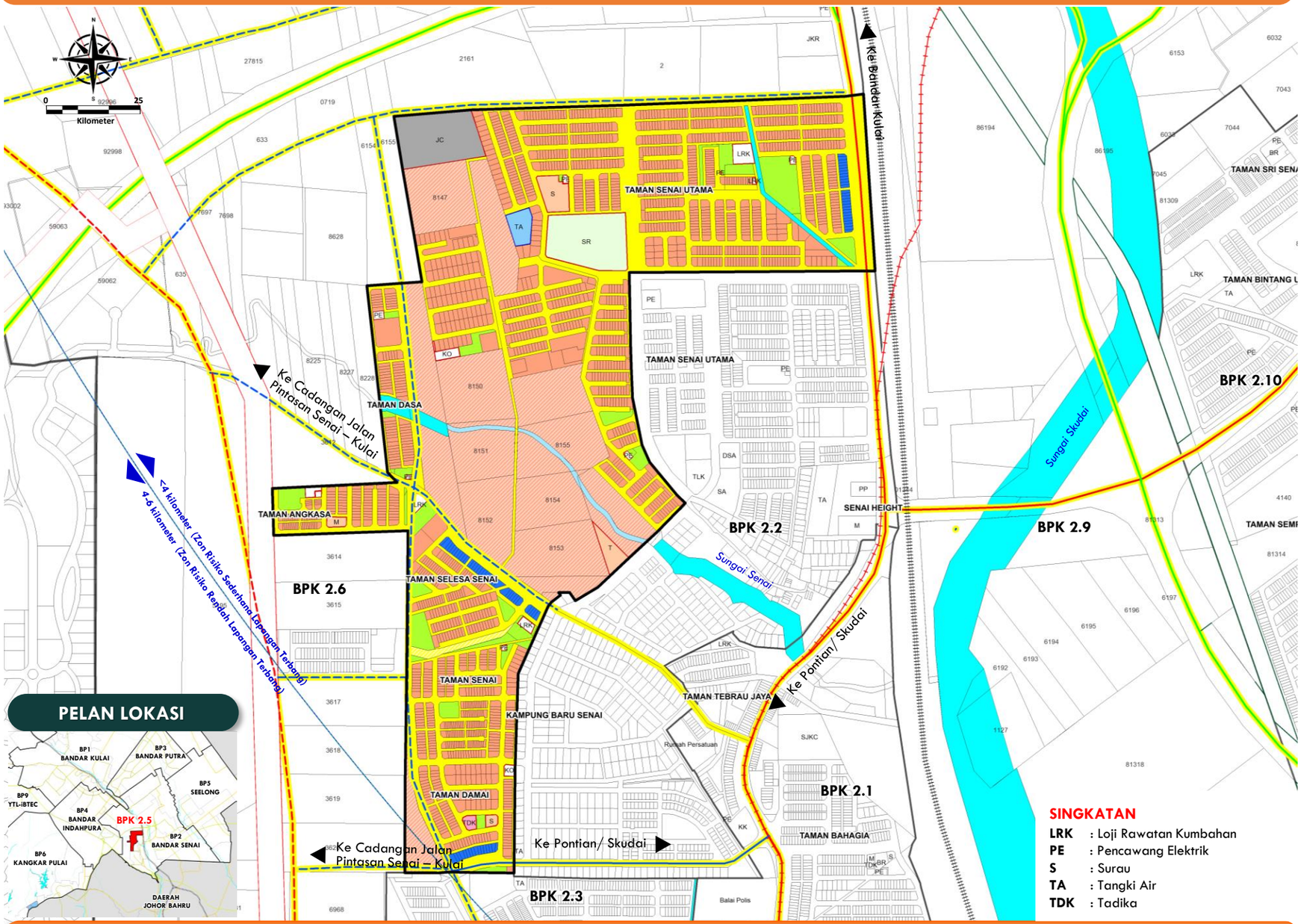
RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 2

BANDAR SENAI

BPK 2.5
Sebahagian Taman Senai Utama – Taman Damai

PETA CADANGAN BPK 2.5 : SEBAHAGIAN TAMAN SENAI UTAMA – TAMAN DAMAI



PELAN LOKASI

SINGKATAN

LRK	: Loji Rawatan Kumbahan
PE	: Pencawang Elektrik
S	: Surau
TA	: Tangki Air
TDK	: Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.5 : SEBAHAGIAN TAMAN SENAI UTAMA – TAMAN DAMAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

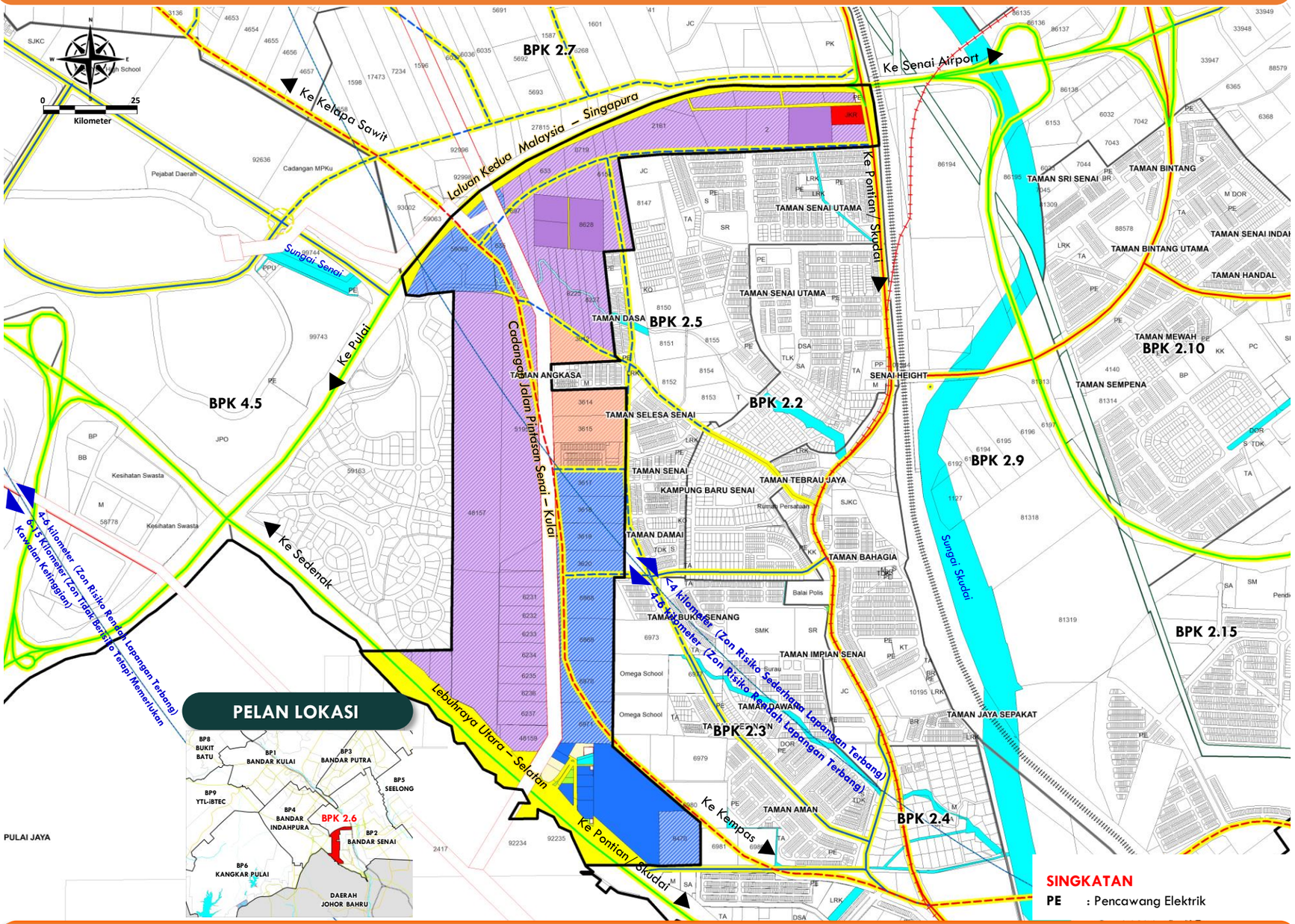
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.5 : SEBAHAGIAN TAMAN SENAI UTAMA – TAMAN DAMAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4** : **JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2** : **BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6** : **PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7** : **PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.6
Sekitar Taman Damai

PETA CADANGAN BPK 2.6 : SEKITAR TAMAN DAMAI



PELAN LOKASI

SINGKATAN

PE : Pencawang Elektrik

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.6 : SEKITAR TAMAN DAMAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

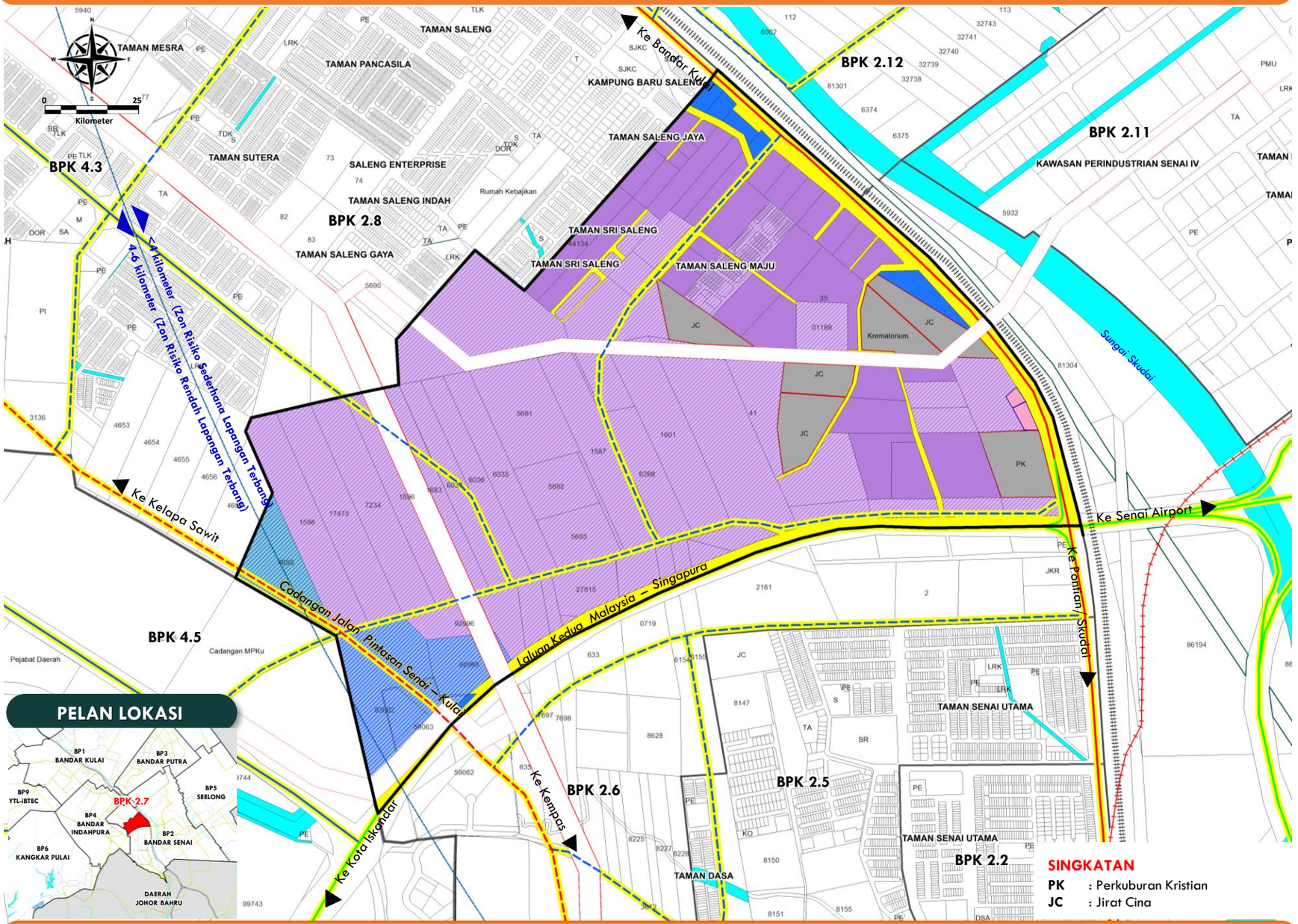
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.6 : SEKITAR TAMAN DAMAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i dan B3k) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.7
Taman Saleng Maju

PETA CADANGAN BPK 2.7 : TAMAN SALENG MAJU



PELAN LOKASI

SINGKATAN

PK : Perkuburan Kristian
JC : Jirat Cina

PETUNJUK

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Perkuburan
- Kemudahan Awam

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.7 : TAMAN SALENG MAJU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 2** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 4 Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1** : **TERES** (B1a – B1c) **B2** : **BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3** : **BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4** : **PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5** : **KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1** : **PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2** : **PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1** : **BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2** : **TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4** : **RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5** : **INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1** : **TERES** (B1a – B1c) **B2** : **BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3** : **BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i dan B3k) **B5** : **KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8** : **PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4** : **KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	

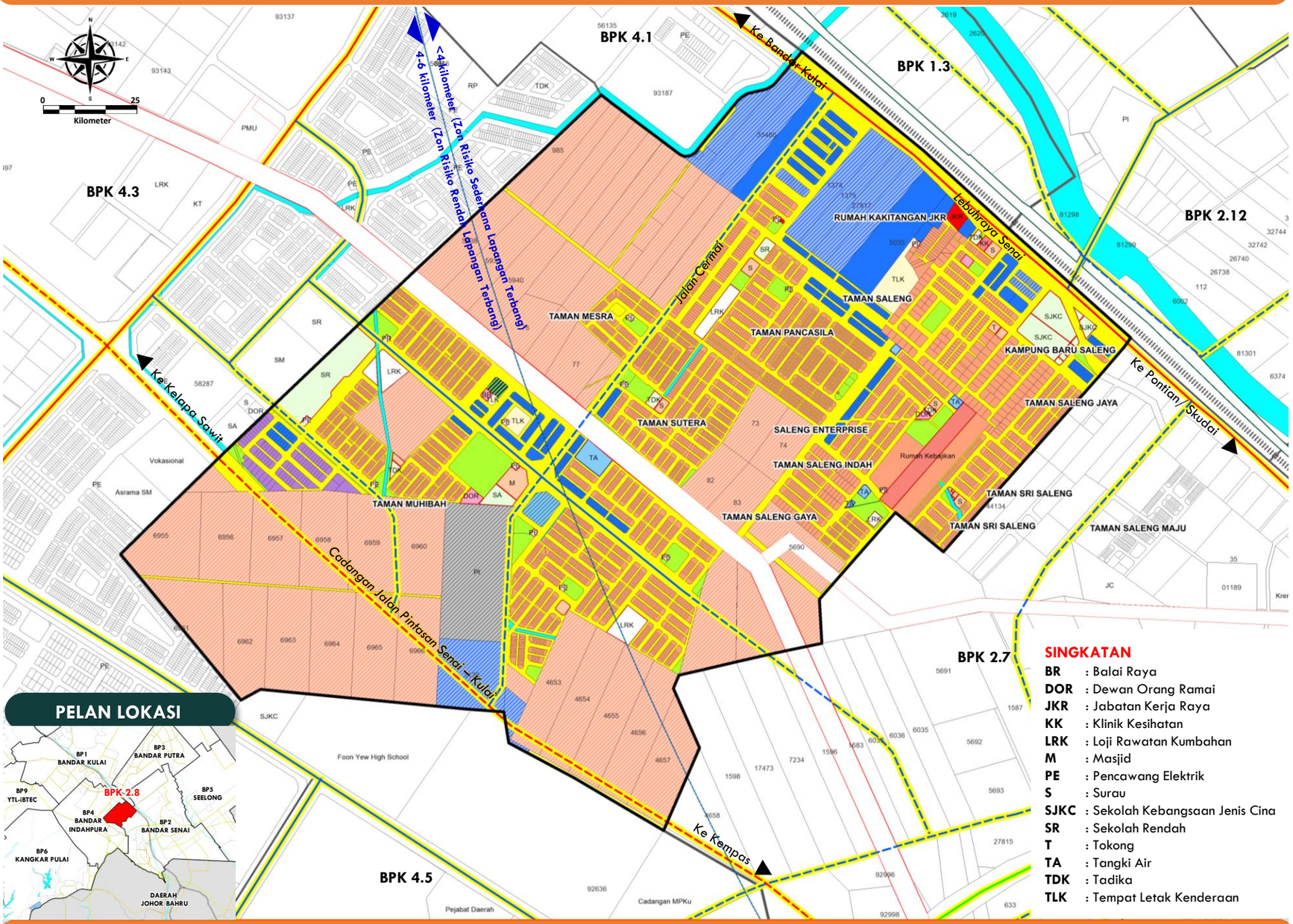
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.7 : TAMAN SALENG MAJU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.8
Saleng

PETA CADANGAN BPK 2.8 : SALENG



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BR	: Balai Raya
DOR	: Dewan Orang Ramai
JKR	: Jabatan Kerja Raya
KK	: Klinik Kesihatan
LRK	: Loji Rawatan Kumbahan
M	: Masjid
PE	: Pencawang Elektrik
S	: Surau
SJKC	: Sekolah Kebangsaan Jenis Cina
SR	: Sekolah Rendah
T	: Tokong
TA	: Tangki Air
TDK	: Tadika
TLK	: Tempat Letak Kenderaan

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.8 : SALENG

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **<u>DENSITI</u>** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **<u>NISBAH PLOT</u>** **1 : 4** **<u>KETINGGIAN</u>** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **<u>PLINTH AREA</u>** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

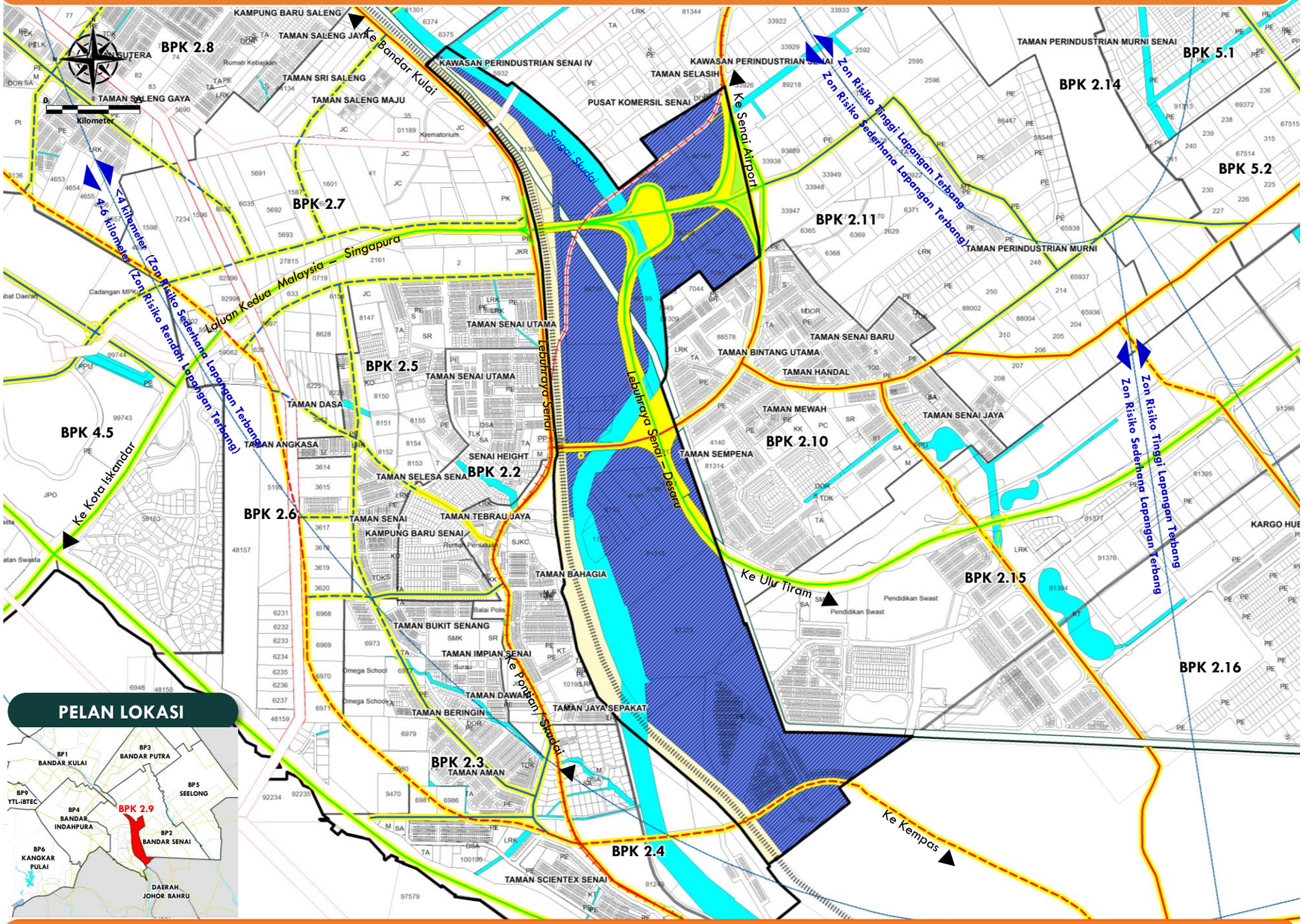
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.8 : SALENG

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3b, B3i dan B3k) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.9
Hub Pengangkutan Senai

PETA CADANGAN BPK 2.9 : HUB PENGANGKUTAN SENAI



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Komersial dan Perumahan)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah/ Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.9 : HUB PENGANGKUTAN SENAI

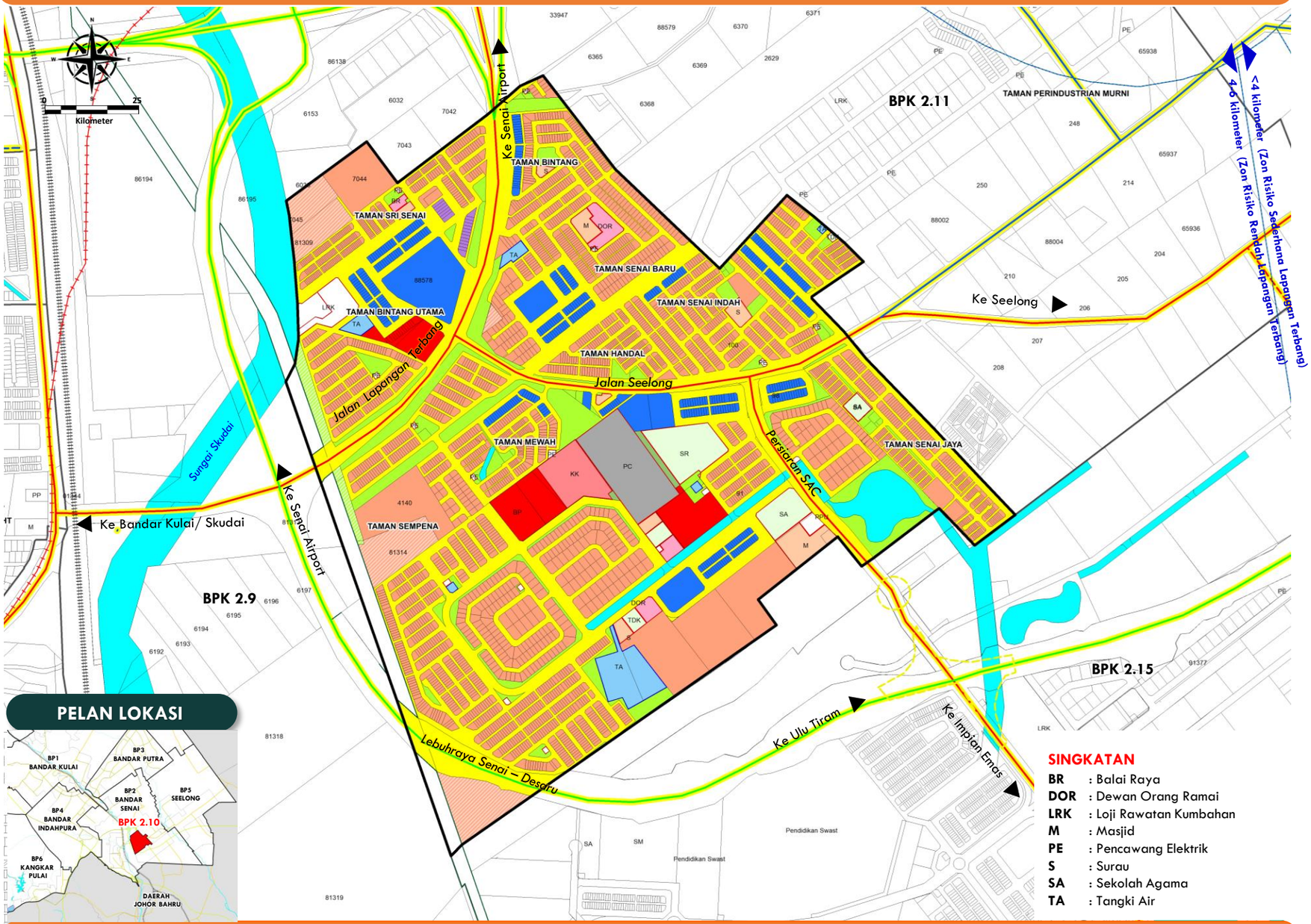
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS D PEMBANGUNAN BERCAMPUR **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D3 : KOMERSIAL DAN PERUMAHAN** Nota : • Pembangunan bercampur bagi tujuan pembangunan komersial dan perumahan adalah dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot sepertimana Kelas B : Komersial) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G2 : PENGANGKUTAN AIR** (G2b - G2d)	• Penyediaan seperti jeti, bot adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.10
Taman Mewah – Taman Senai Baru

PETA CADANGAN BPK 2.10 : TAMAN MEWAH – TAMAN SENAI BARU



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BR	: Balai Raya
DOR	: Dewan Orang Ramai
LRK	: Loji Rawatan Kumbahan
M	: Masjid
PE	: Pencawang Elektrik
S	: Surau
SA	: Sekolah Agama
TA	: Tangki Air

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.10 : TAMAN MEWAH – TAMAN SENAI BARU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

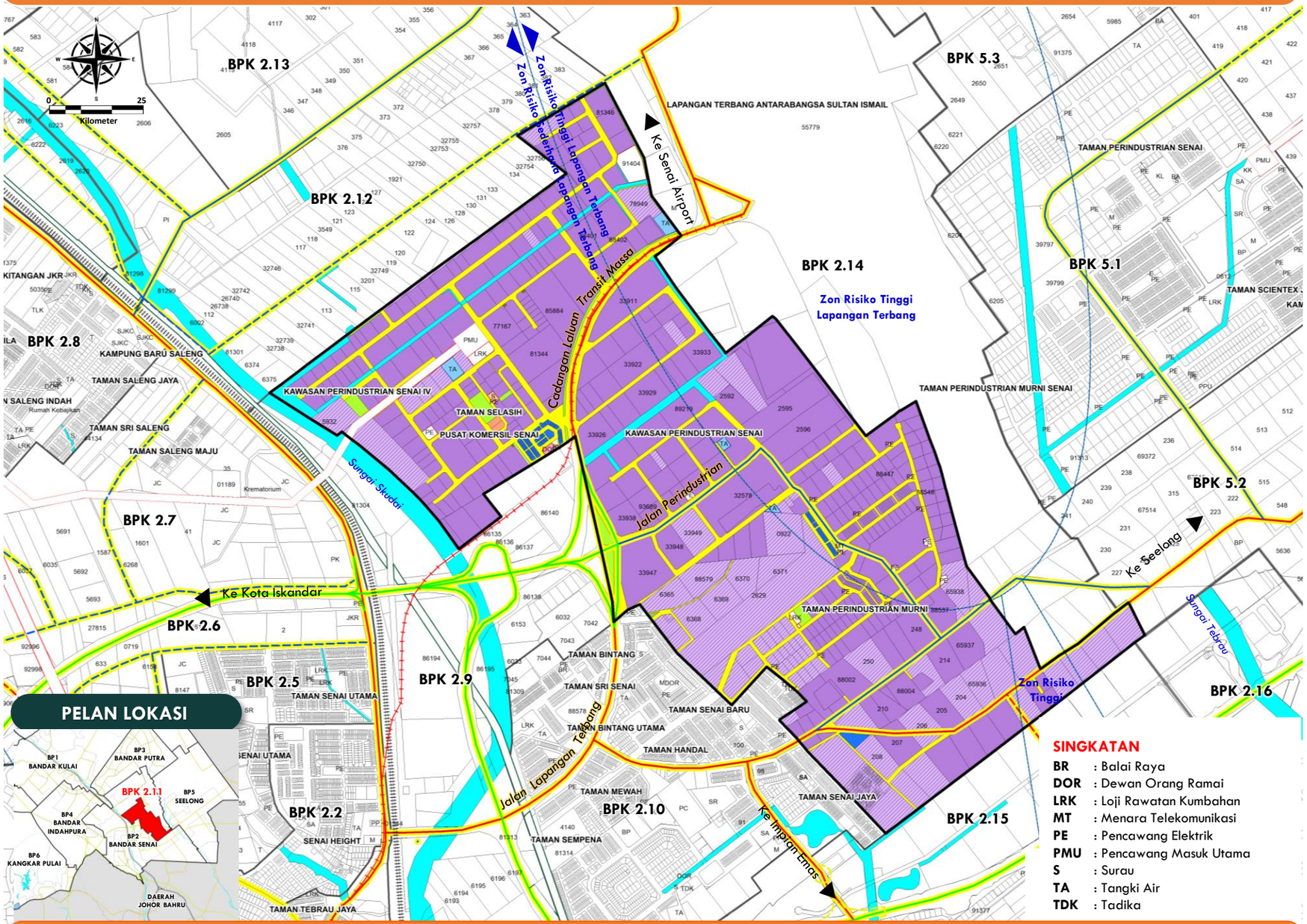
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.10 : TAMAN MEWAH – TAMAN SENAI BARU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.11
Kawasan Perindustrian Senai

PETA CADANGAN BPK 2.11 : KAWASAN PERINDUSTRIAN SENAI



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BR	: Balai Raya
DOR	: Dewan Orang Ramai
LRK	: Loji Rawatan Kumbahan
MT	: Menara Telekomunikasi
PE	: Pencawang Elektrik
PMU	: Pencawang Masuk Utama
S	: Surau
TA	: Tangki Air
TDK	: Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Jalan Utama Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pembetungan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.11 : KAWASAN PERINDUSTRIAN SENAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :** Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1** : **TERES** (B1a – B1c) **B2** : **BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3** : **BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4** : **PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5** : **KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1** : **PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2** : **PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

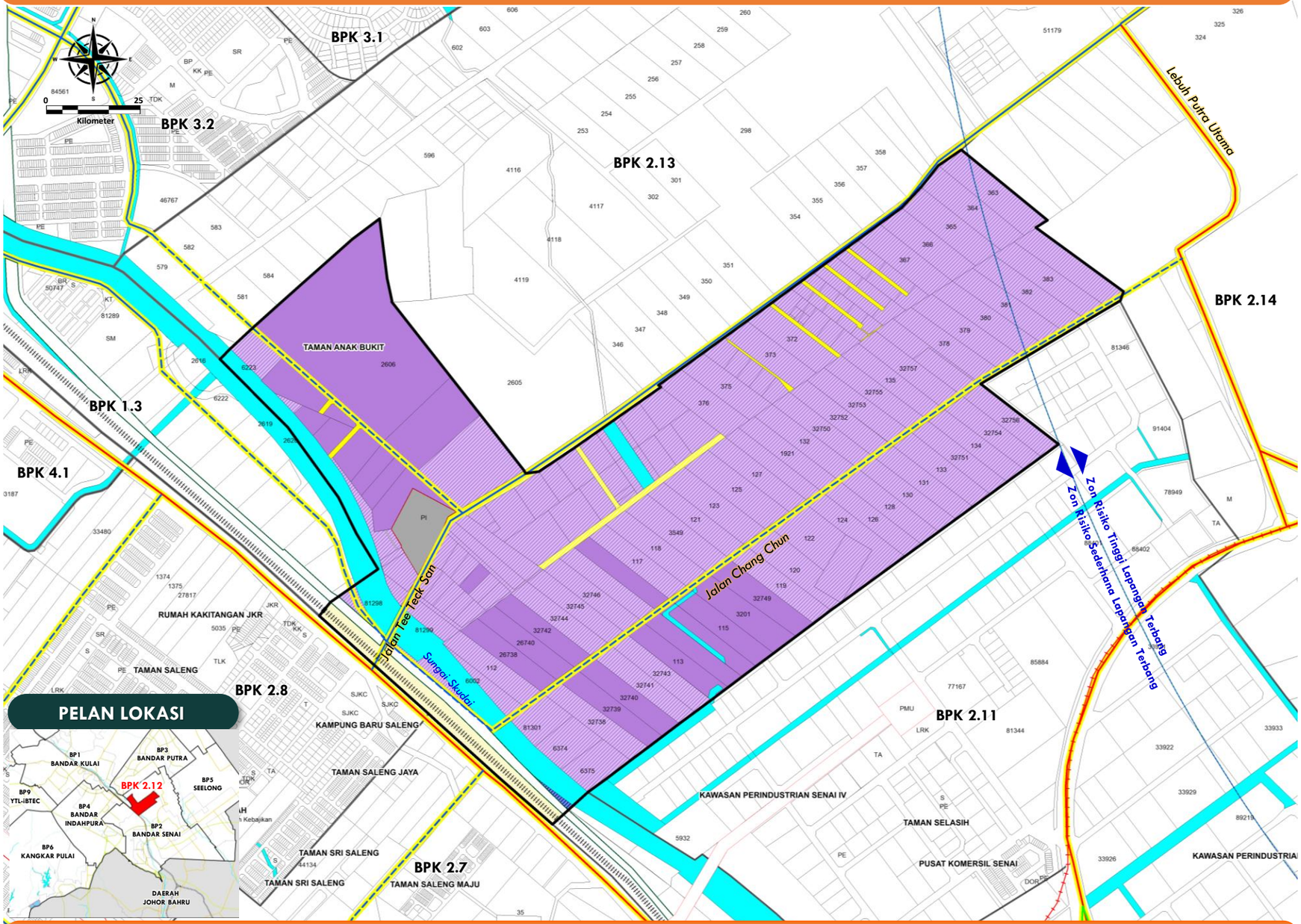
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.11 : KAWASAN PERINDUSTRIAN SENAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.12
Taman Anak Bukit

PETA CADANGAN BPK 2.12 : TAMAN ANAK BUKIT



PELAN LOKASI

PETUNJUK

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Perkuburan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.12 : TAMAN ANAK BUKIT

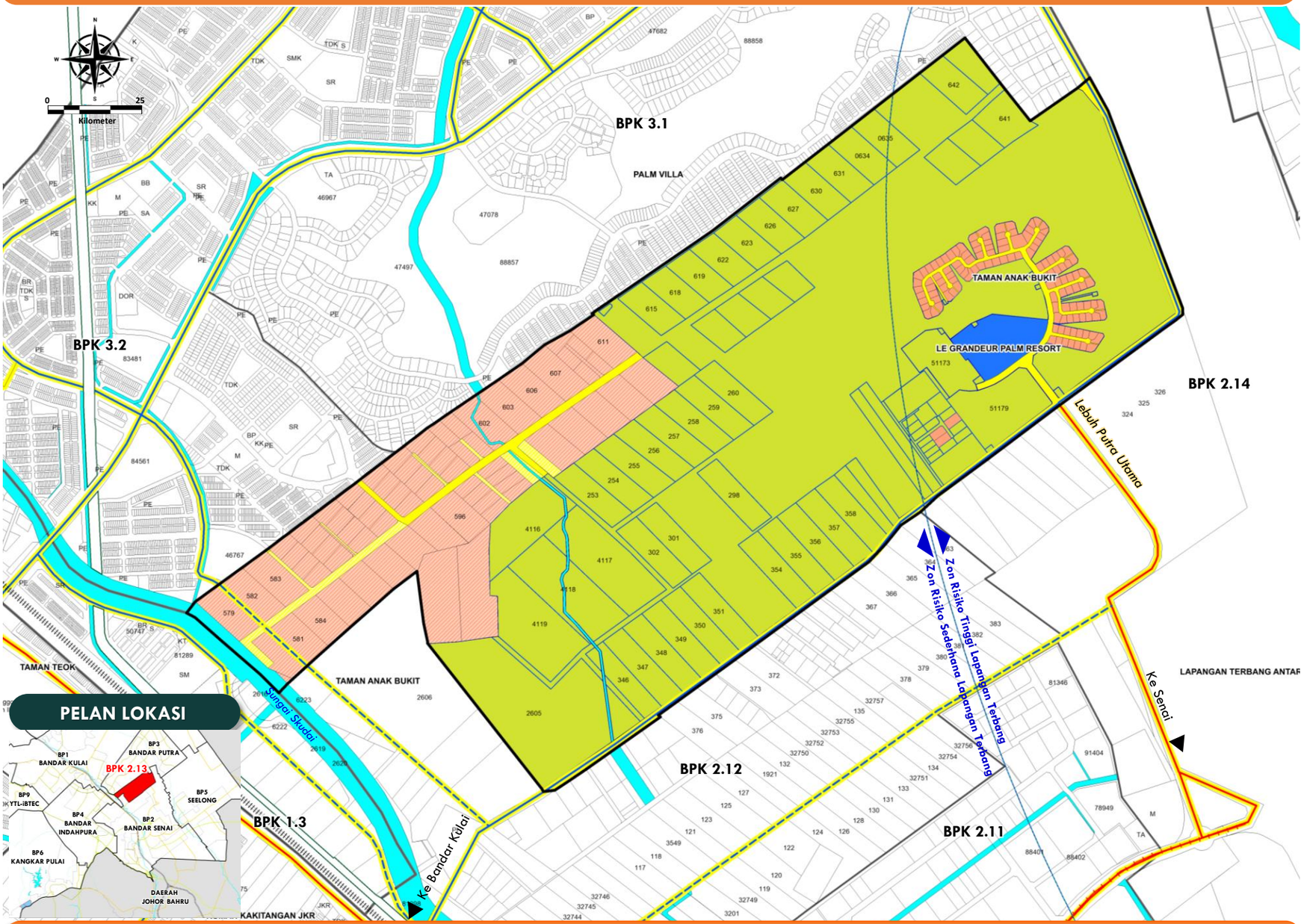
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a– F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	**E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c)	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.13
Taman Anak Bukit 2

PETA CADANGAN BPK 2.13 : TAMAN ANAK BUKIT 2



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Rekreasi Swasta Sedia Ada

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.13 : TAMAN ANAK BUKIT 2

<table>
<tr><th rowspan="2">KOLUM 1
GUNA TANAH UTAMA</th><th rowspan="2">KOLUM 2
AKTIVITI DIBENARKAN</th><th colspan="2">KOLUM 3
AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT</th><th rowspan="2">KOLUM 4
CATATAN</th></tr>
<tr><th>AKTIVITI</th><th>SYARAT</th></tr>
<tr><td rowspan="5">KELAS A
PERUMAHAN

<u>DENSITI</u>
Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :
24 unit/ ekar
(Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m)

Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :
40 unit/ ekar
(Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m)

Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster :
Maksimum 3 tingkat</td><td rowspan="5">A1 : PERUMAHAN STRATA (A1a- A1h)
A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA (A2a - A2g)
A2 : KAMPUNG(A3a – A3c)

Nota :
• Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor
• Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ
• Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep ‘sponge city’.</td><td>KELAS B : KOMERSIAL
B1 : TERES (B1a – B1c)
B2 : BERKEMBAR (B2a – B2c)
B3 : BANGUNAN SESEBUAH (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)</td><td>• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:-
➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja.
➢ Jenis bangunan sesebuah (‘free standing’) (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.</td><td rowspan="5">• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu

• BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM.

• Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan.

• BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai.

• Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3</td></tr>
<tr><td>KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN (E1a – E1q)
E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN (E2a – E2g)
E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN (E3a – E3h)
E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN (E5a – E5n)
E6 : RUMAH KEBAJIKAN (E6a – E6f)
E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN (E7a – E7i)
E8 : KEMUDAHAN AWAM (E8a – E8f)
E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN (E9a – E9b)</td><td>• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan
• Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan
• Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut</td></tr>
<tr><td>KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI
F1 : TANAH LAPANG (F1a – F1f)
F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI (F2a–F2d)
F3 : KAWASAN HIJAU (F3a – F3b)</td><td>• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu</td></tr>
<tr><td>KELAS G : PENGANGKUTAN
G1 : PENGANGKUTAN DARAT (G1a – G1k)
G4 : JALAN (G4a – G4e)</td><td>• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu</td></tr>
<tr><td>KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
H1 : BEKALAN ELEKTRIK (H1a – H1n)
H3 : BEKALAN AIR (H3a – H3f)
H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN (H4a, H4b, H4d)
H5 : TELEKOMUNIKASI (H5a – H5k)
H8 : PEMBETUNGAN (H8a – H8d)</td><td>• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu</td></tr>
<tr><td rowspan="4">KELAS B
KOMERSIAL

<u>NISBAH PLOT</u>
1 : 4

<u>KETINGGIAN</u>
Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :
Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m

Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :
Bangunan Sesebuah / Free Standing :
Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m

Teres, berkembar :
Maksimum 4 tingkat

<u>PLINTH AREA</u>
Bangunan Sesebuah / Free Standing =
Tidak melebihi 60%</td><td rowspan="4">B1 : TERES (B1a – B1c)
B2 : BERKEMBAR (B2a – B2c)
B3 : BANGUNAN SESEBUAH (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m)
B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR (B4a)
B5 : KEGUNAAN KHUSUS (B5a – B5h, kecuali B5d)</td><td>KELAS A : PERUMAHAN
A1 : PERUMAHAN STRATA (A1b, A1h)
A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA (A2a, A2g)</td><td>• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu.
• Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep ‘sponge city’.
• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.</td></tr>
<tr><td>KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN (E1a – E1q)
E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN (E2a – E2g)
E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN (E3a – E3h)
E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN (E5a – E5n)
E6 : RUMAH KEBAJIKAN (E6a – E6f)
E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN (E7a – E7i)
E8 : KEMUDAHAN AWAM (E8a – E8f)
E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN (E9a – E9b)</td><td>• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan
• Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan</td></tr>
<tr><td>KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI
F1 : TANAH LAPANG (F1a – F1f)
F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI (F2a–F2d)
F3 : KAWASAN HIJAU (F3a – F3b)</td><td>• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu</td></tr>
</table>

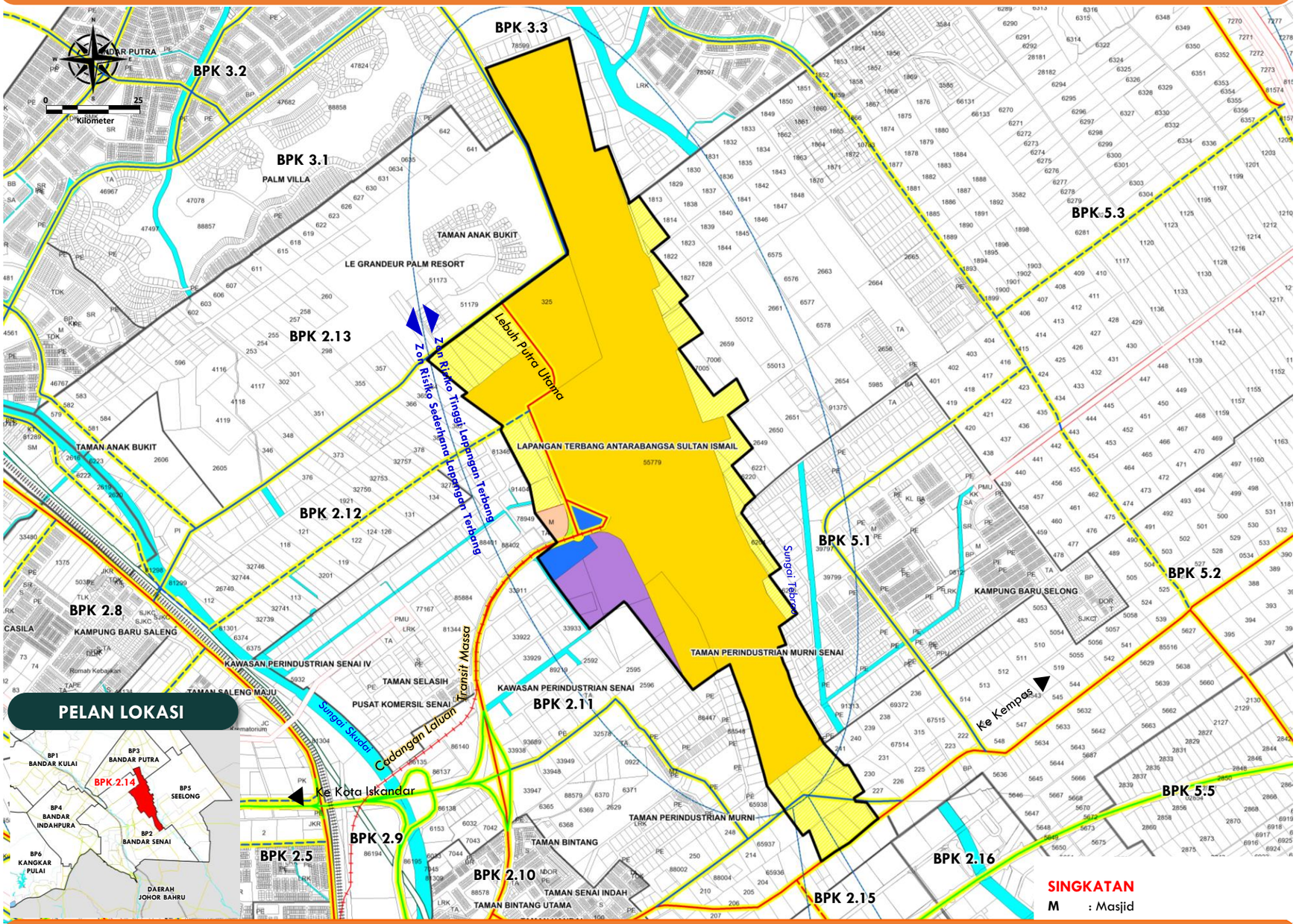
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.13 : TAMAN ANAK BUKIT 2

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.14
Lapangan Terbang Antarabangsa Senai

PETA CADANGAN BPK 2.14 : LAPANGAN TERBANG ANTARABANGSA SENAI



PELAN LOKASI

SINGKATAN

M : Masjid

PETUNJUK

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.14 : LAPANGAN TERBANG ANTARABANGSA SENAI

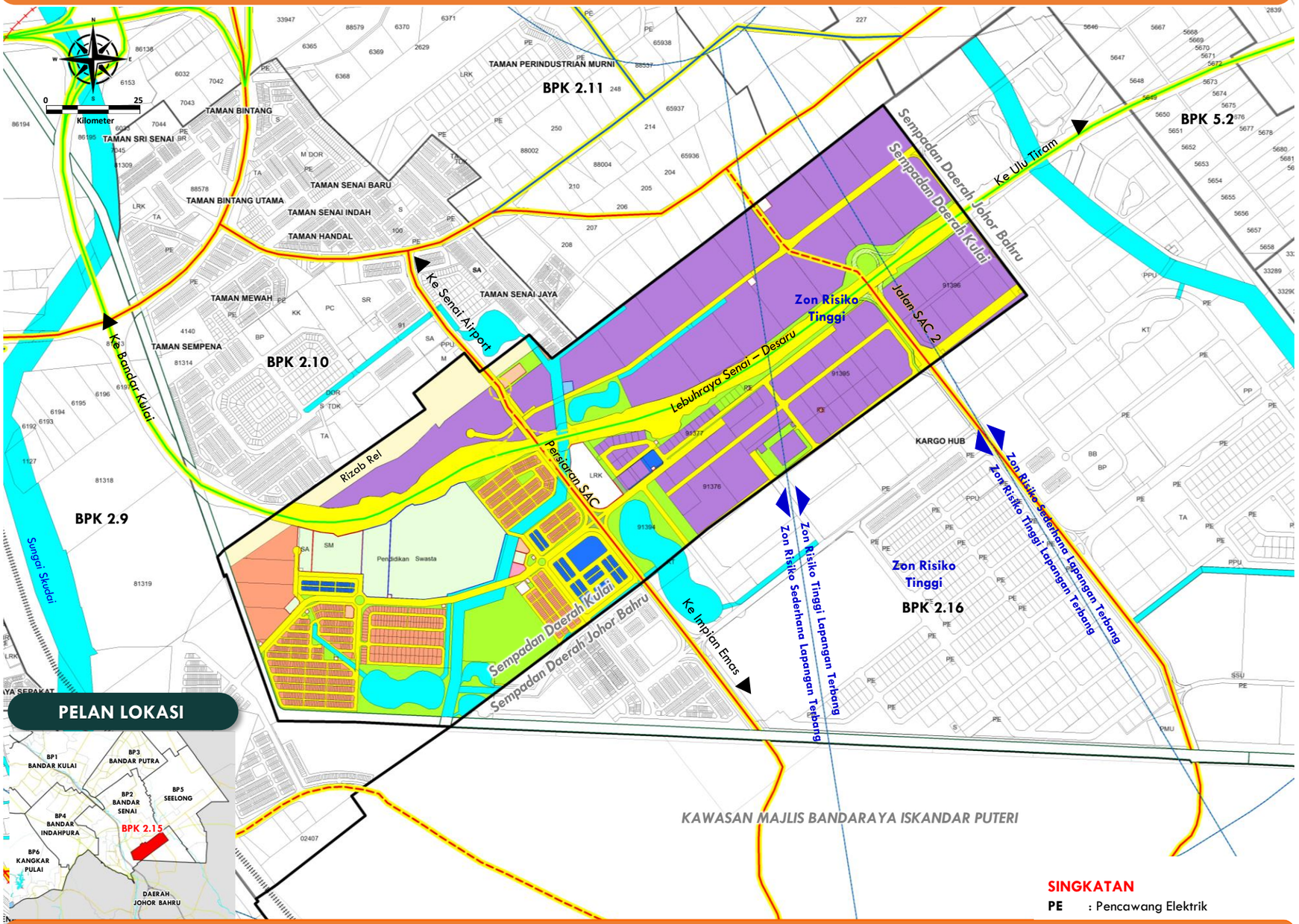
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 2** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :** Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m Teres, berkembar : Maksimum 3 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Tiada	• Tiada	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	**E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h)	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G3 : PENGANGKUTAN UDARA** (G3a – G3d) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan dalam BPK ini seperti aktiviti komersial, aktiviti menyokong lapangan terbang adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu, agensi berkaitan dan Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.15
Senai Airport City

PETA CADANGAN BPK 2.15 : SENAI AIRPORT CITY



PELAN LOKASI

SINGKATAN

PE : Pencawang Elektrik

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial
- Pendidikan Swasta

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.15 : SENAI AIRPORT CITY

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

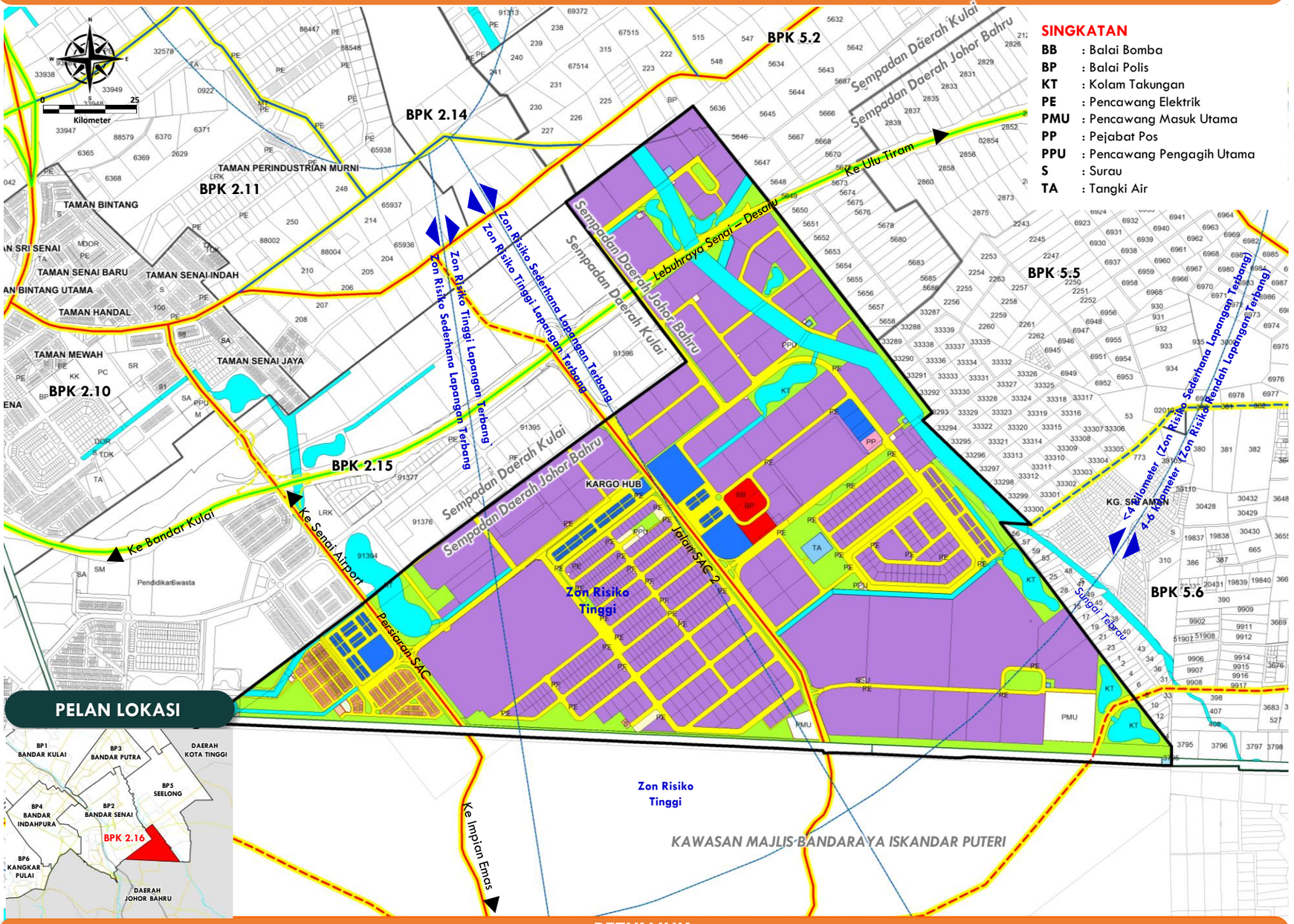
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.15 : SENAI AIRPORT CITY

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B3l dan B3m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 2
BANDAR SENAI

BPK 2.16
Senai Airport City 2

PETA CADANGAN BPK 2.16 : SENAI AIRPORT CITY 2



SINGKATAN

BB	: Balai Bomba
BP	: Balai Polis
KT	: Kolam Takungan
PE	: Pencawang Elektrik
PMU	: Pencawang Masuk Utama
PP	: Pejabat Pos
PPU	: Pencawang Pengagih Utama
S	: Surau
TA	: Tangki Air

PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.16 : SENAI AIRPORT CITY 2

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.16 : SENAI AIRPORT CITY 2

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 Tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B3l dan B3m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 3
BANDAR PUTRA

Profil BP3

BP3 merupakan BP terkecil dari 10 BP dalam Daerah Kulai. BP ini melibatkan kawasan seluas 2,301.07 hektar (5,686.0678 ekar) dan terletak dalam sebahagian Mukim Senai.

Petempatan utama BP ini adalah Bandar Putra 1,2 dan 3 yang berperanan sebagai Pusat Petempatan Kecil Daerah Kulai

Jumlah keseluruhan Blok Perancangan Kecil (BPK) adalah sebanyak 4 BPK

GUNA TANAH SEMASA DAN KOMITED 2024, BP3 : BANDAR PUTRA

PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial
- Rekreasi Swasta

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PETA CADANGAN 2035, BP3 : BANDAR PUTRA

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial
- Rekreasi Swasta
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Perumahan, Industri dan Komersial)

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Institusi / Kemudahan Awam Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

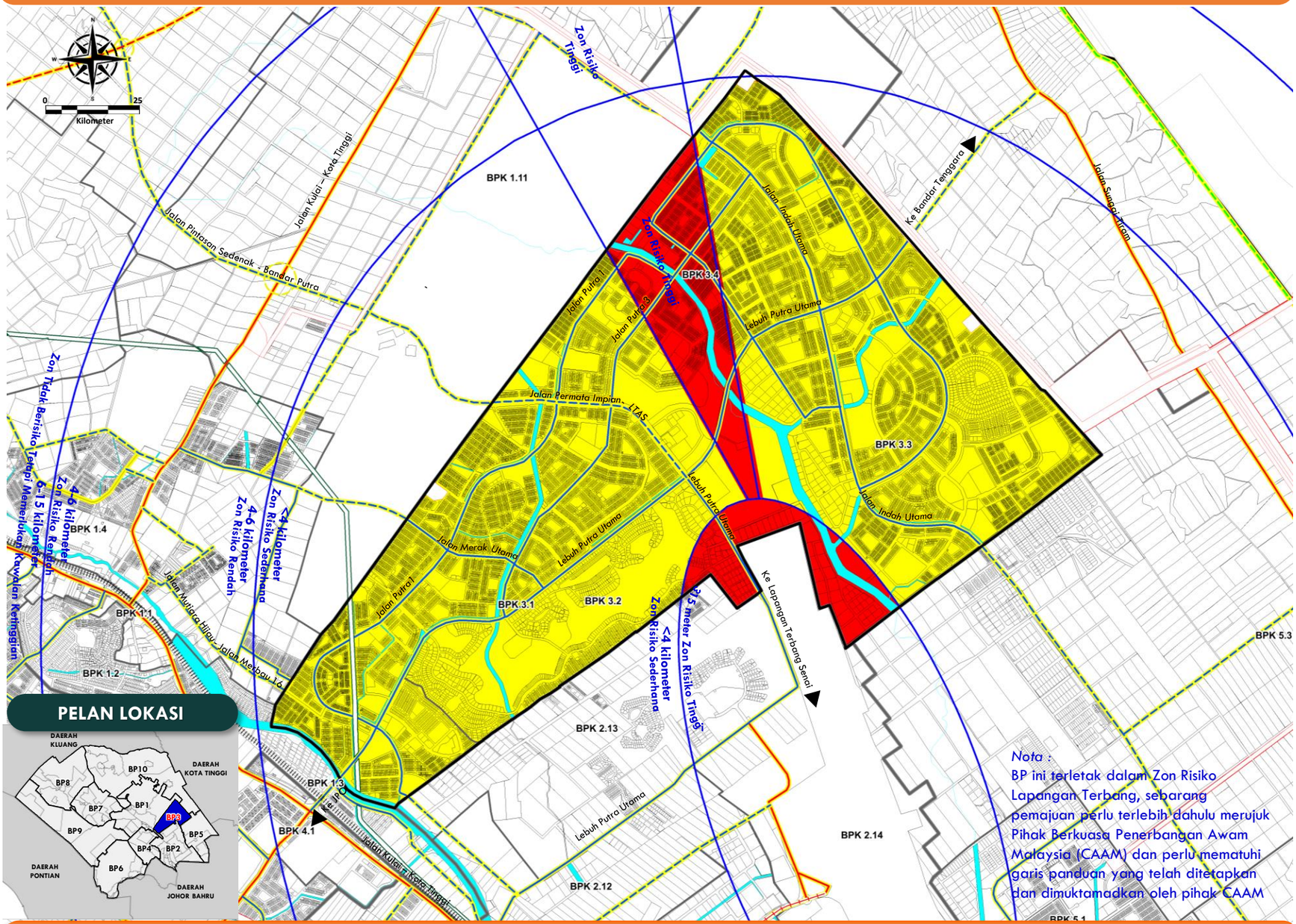
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PELAN RISIKO PENERBANGAN, BP3 : BANDAR PUTRA



PELAN LOKASI

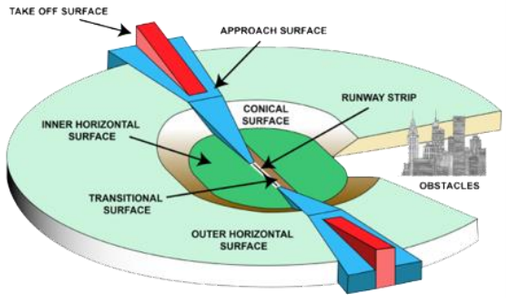
Nota :
BP ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM

PETUNJUK

KOMPONEN CADANGAN

Had ketinggian bagi setiap zon adalah:

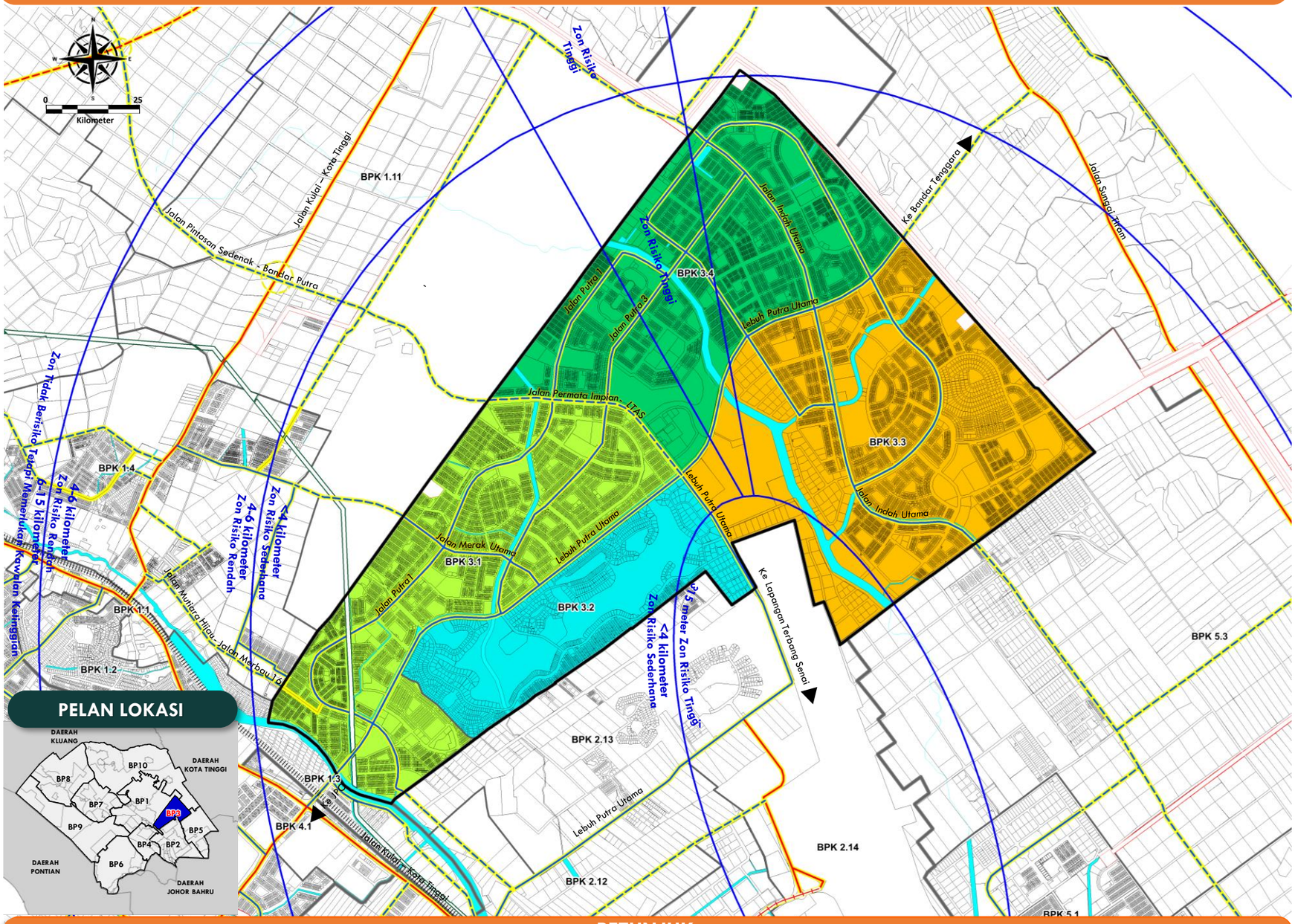
- Zon Berisiko Tinggi *(Take off Approach Surface)*: Ketinggian maksimum 10 meter (3 tingkat)
- Zon Berisiko Sederhana *(Inner Horizontal Surface) : 4KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 45 meter @ 17 tingkat)
- Zon Berisiko Rendah *(Conical Surface) : 6KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 145 meter)
- Zon Tidak Berisiko Tetapi Memerlukan Kawalan Ketinggian *(Outer Horizontol Surface)* : 15 KM daripada LTAS (Ketinggian maksimum 145 meter @ 35 Tingkat))



Nota : ketinggian maksimum adalah dari aras landasan Lapangan Terbang Antarabangsa Senai

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL, BP3 : BANDAR PUTRA



PELAN LOKASI

PETUNJUK

	BPK	HEKTAR	%
BPK 3.1	Bandar Putra 1	594.77	25.85
BPK 3.2	Bandar Putra 2	301.51	13.10
BPK 3.3	Bandar Putra 3	205.00	8.91
BPK 3.4	Bandar Putra 4	1,199.79	52.14
	JUMLAH	**2,301.07**	**100.00**

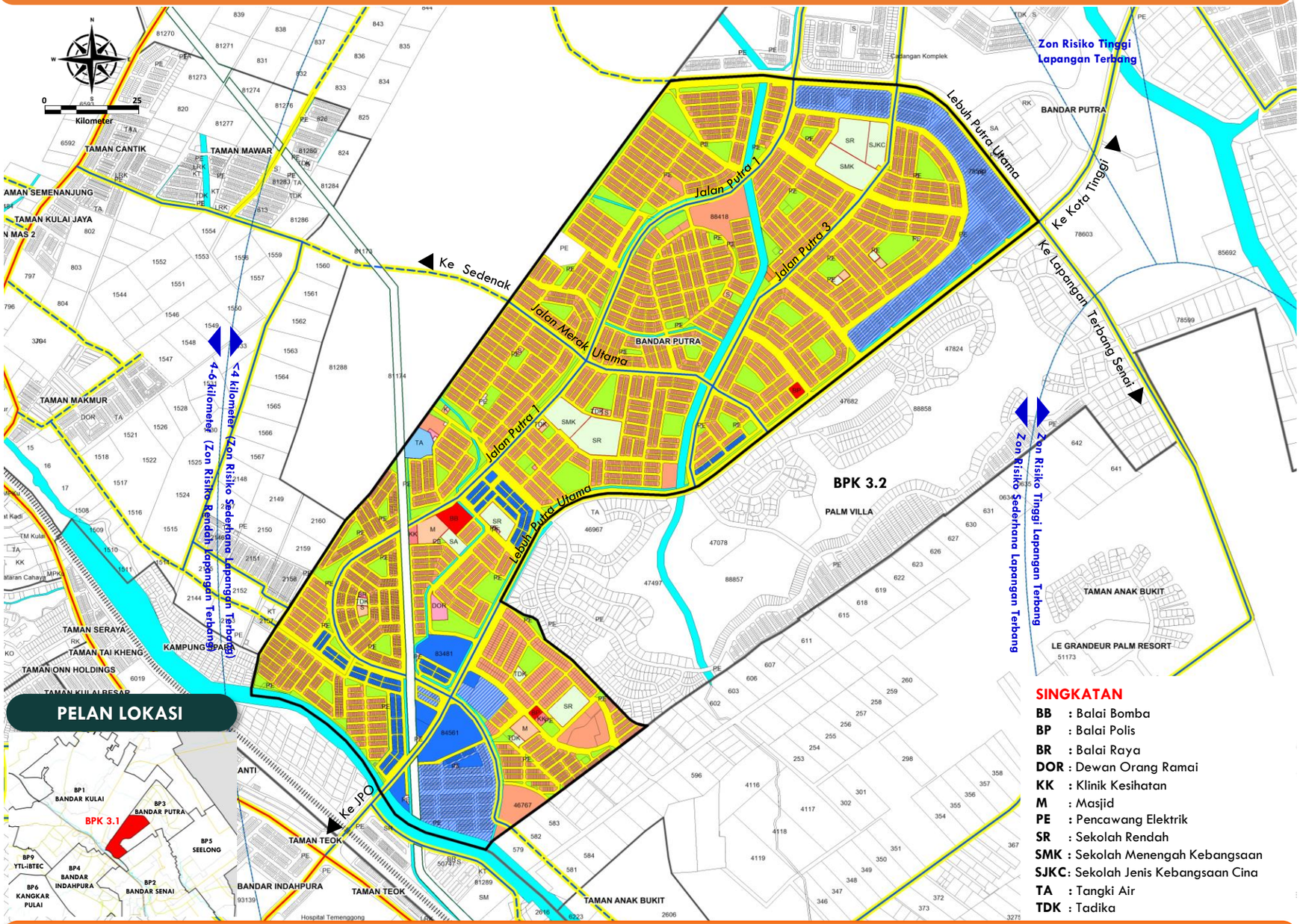
Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 3
BANDAR PUTRA

BPK 3.1
Bandar Putra 1

PETA CADANGAN BPK 3.1 : BANDAR PUTRA 1



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BB : Balai Bomba
BP : Balai Polis
BR : Balai Raya
DOR : Dewan Orang Ramai
KK : Klinik Kesihatan
M : Masjid
PE : Pencawang Elektrik
SR : Sekolah Rendah
SMK : Sekolah Menengah Kebangsaan
SJKC: Sekolah Jenis Kebangsaan Cina
TA : Tangki Air
TDK : Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.1 : BANDAR PUTRA 1

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

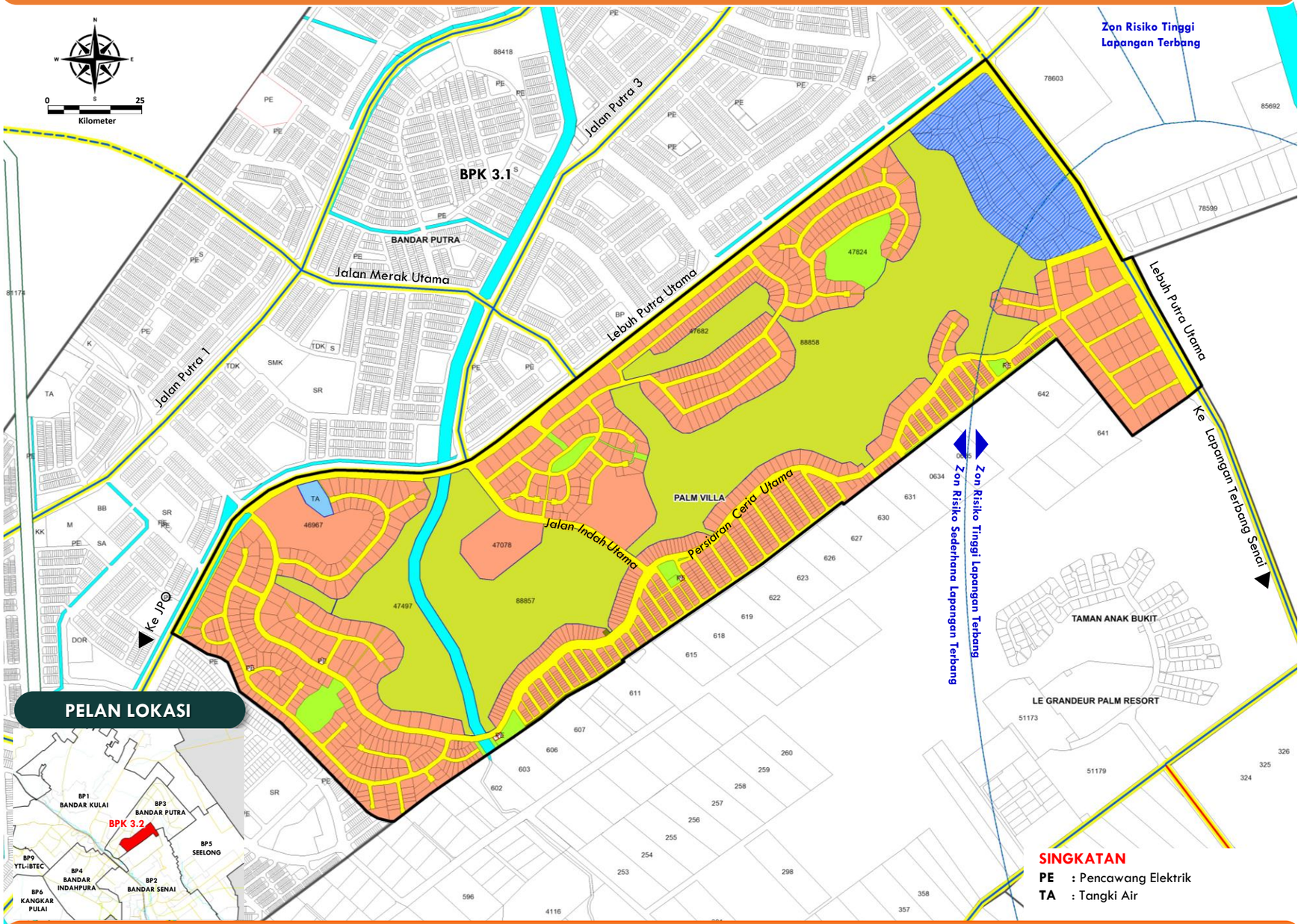
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.1 : BANDAR PUTRA 1

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • BPK ini melibatkan Cadangan Transformasi Sungai Skudai yang memerlukan kawalan aktiviti pembangunan dalam zon penampan 15 meter dari rizab Sungai Skudai. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali hanya untuk pengindahan, kawasan rekreasi disamping pemeliharaan kualiti sungai. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 3
BANDAR PUTRA

BPK 3.2
Bandar Putra 2

PETA CADANGAN BPK 3.2 : BANDAR PUTRA 2



PELAN LOKASI

SINGKATAN

PE : Pencawang Elektrik
TA : Tangki Air

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Rekreasi Swasta
- Komersial Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.2 : BANDAR PUTRA 2

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN **DENSITI** **Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :** 24 unit/ ekar (Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m) **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :** Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

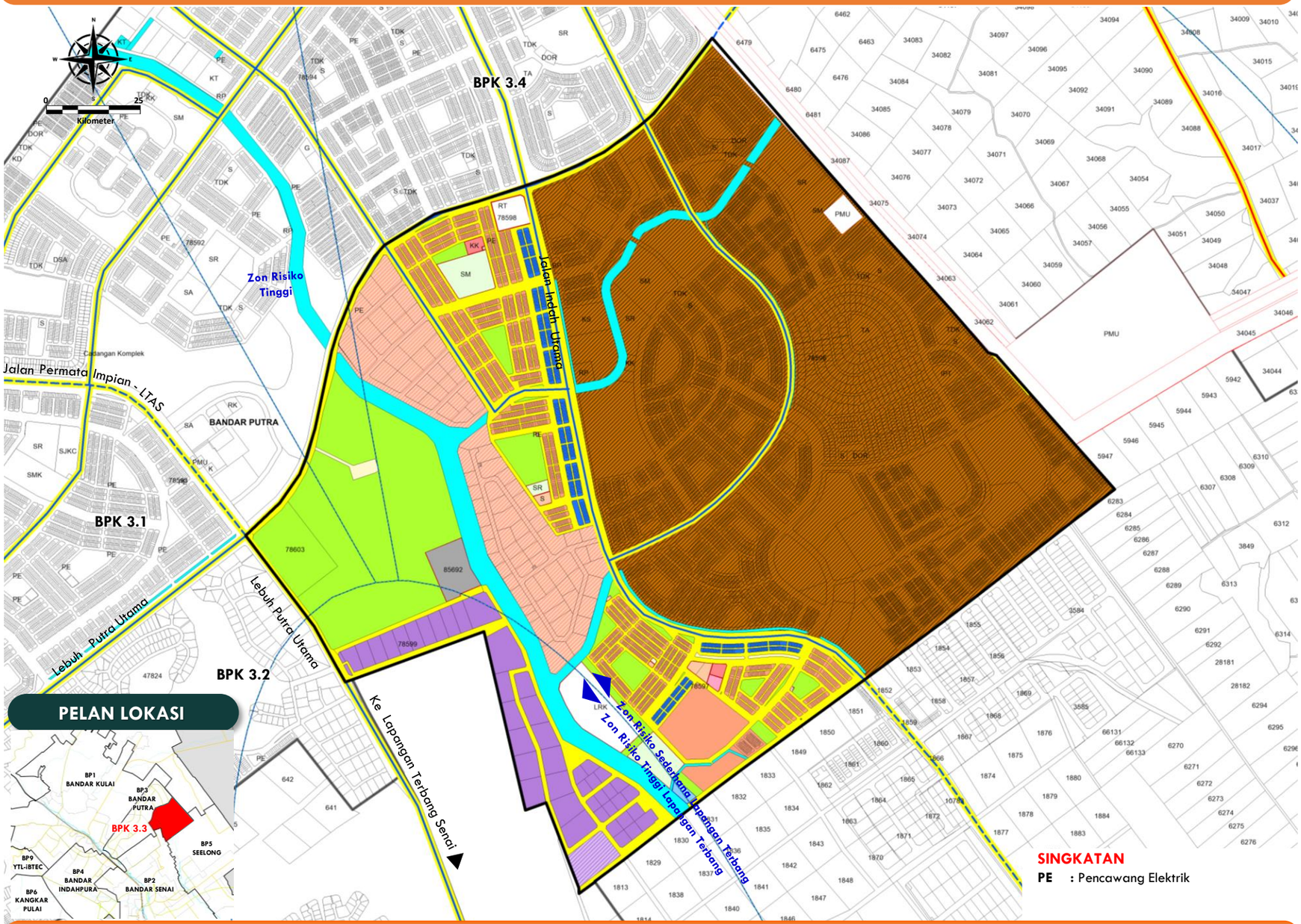
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.2 : BANDAR PUTRA 2

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 3
BANDAR PUTRA

BPK 3.3
Bandar Putra 3

PETA CADANGAN BPK 3.3 : BANDAR PUTRA 3



PELAN LOKASI

SINGKATAN

PE : Pencawang Elektrik

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Perumahan, Industri dan Komersial)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.3 : BANDAR PUTRA 3

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.3 : BANDAR PUTRA 3

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS D **PEMBANGUNAN BERCAMPUR** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D2 : PERUMAHAN, PERINDUSTRIAN DAN KOMERSIAL** Nota : • Pembangunan bercampur bagi tujuan pembangunan perumahan, industri dan komersial adalah dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan bercampur melibatkan 3 komponen utama. Komposisi peratus pembangunan dibenarkan adalah :- - Pembangunan perumahan (minimum 50%) - Pembangunan perindustrian (maksimum 30%) - Pembangunan komersial (maksimum 20%)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Komposisi pembangunan perumahan adalah sekurang-kurangnya meliputi 50% dari keseluruhan pembangunan. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B3l) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Komposisi pembangunan perniagaan adalah tidak melebihi 20% dari keseluruhan pembangunan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jenis industri dibenarkan adalah industri khas, sederhana, ringan dan IKS • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan	• Komposisi pembangunan industri adalah tidak melebihi 30% dari keseluruhan pembangunan. • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 5 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.3 : BANDAR PUTRA 3

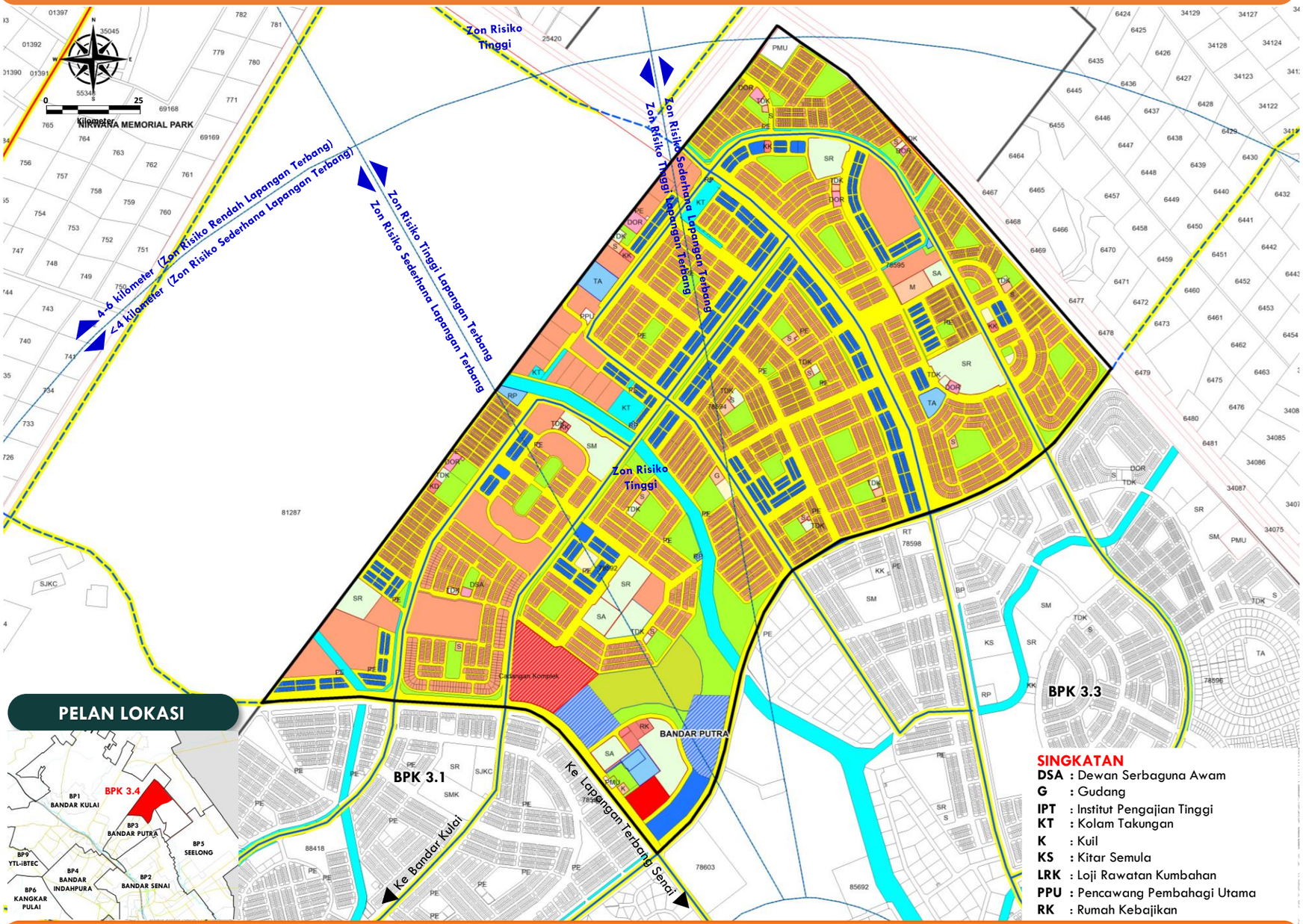
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	**E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c)	• Tiada	• Tiada	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 3
BANDAR PUTRA

BPK 3.4
Bandar Putra 4

PETA CADANGAN BPK 3.4 : BANDAR PUTRA 4



SINGKATAN

- **DSA** : Dewan Serbaguna Awam
- **G** : Gudang
- **IPT** : Institut Pengajian Tinggi
- **KT** : Kolam Takungan
- **K** : Kuil
- **KS** : Kitar Semula
- **LRK** : Loji Rawatan Kumbahan
- **PPU** : Pencawang Pembahagi Utama
- **RK** : Rumah Kebajikan

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Institusi / Kemudahan Awam Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.4 : BANDAR PUTRA 4

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :** 24 unit/ ekar (Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m) **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :** Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.4 : BANDAR PUTRA 4

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 4
BANDAR INDAHPURA

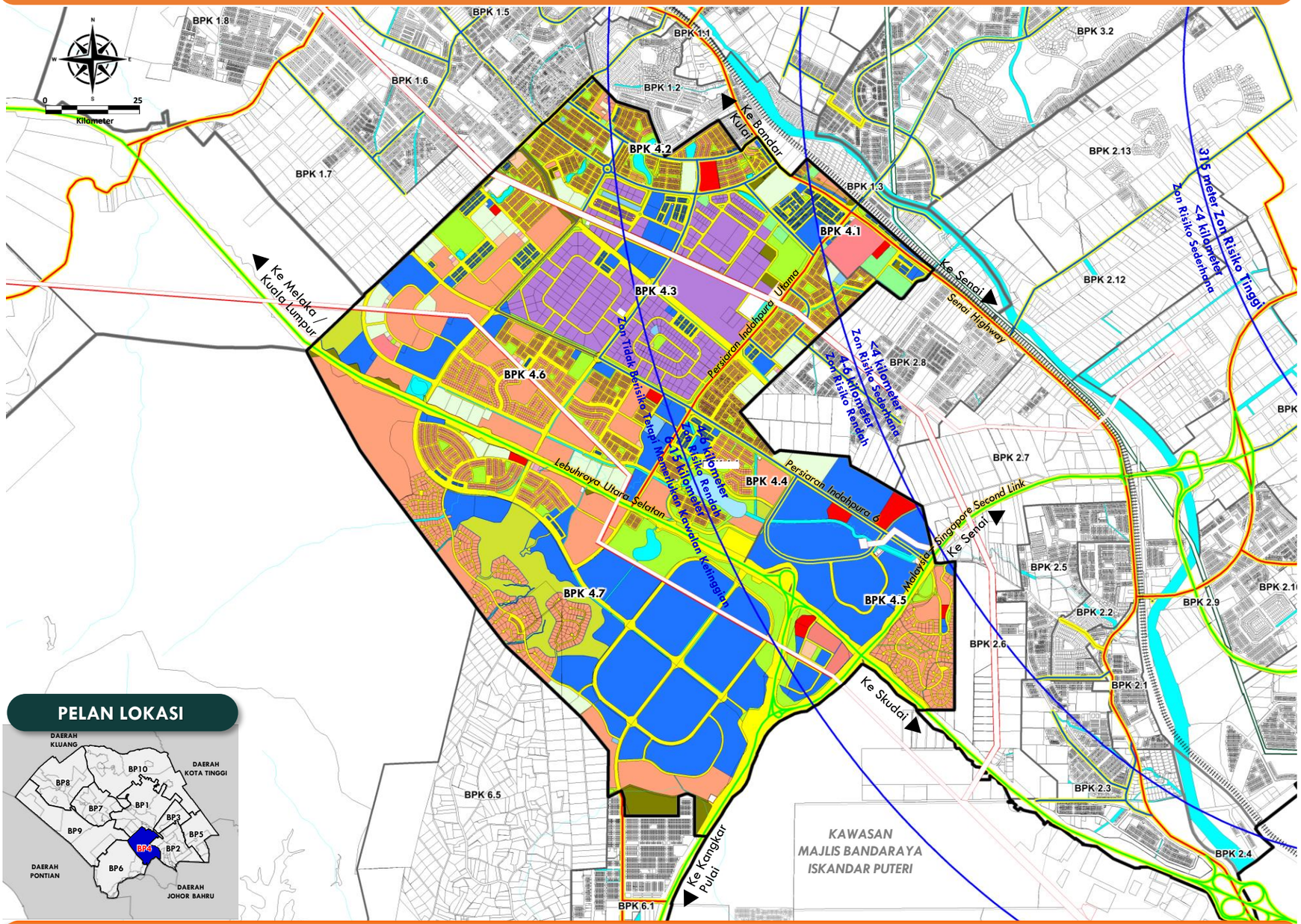
Profil BP4

BP4 merupakan BP kedua terkecil dari 10 BP dalam Daerah Kulai. BP ini melibatkan kawasan seluas 3,021.96 hektar (7,467.43 ekar) dan terletak dalam sebahagian Mukim Kulai.

Petempatan utama BP ini adalah melibatkan petempatan seperti Taman Mesra, Taman Sutra, Taman Muhibbah Taman Saleng Jaya dan Taman Mesti Jaya.

Jumlah keseluruhan Blok Perancangan Kecil (BPK) adalah sebanyak 7 BPK.

GUNA TANAH SEMASA DAN KOMITED 2024, BP4 : BANDAR INDAHPURA



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur

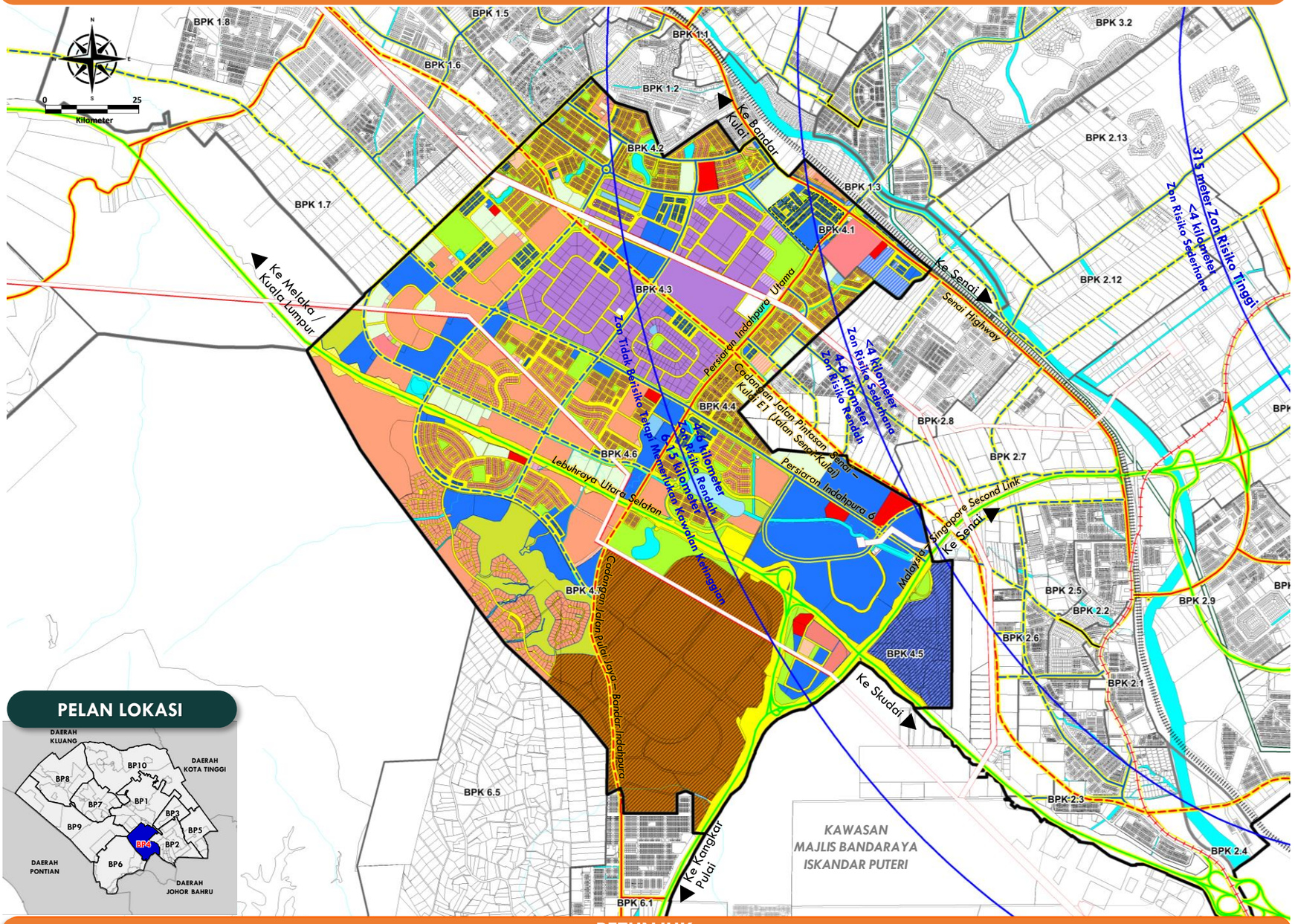
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PETA CADANGAN 2035, BP4 : BANDAR INDAHPURA



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Perumahan, Industri dan Komersial)
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Komersial dan Perumahan)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Institusi / Kemudahan Awam Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

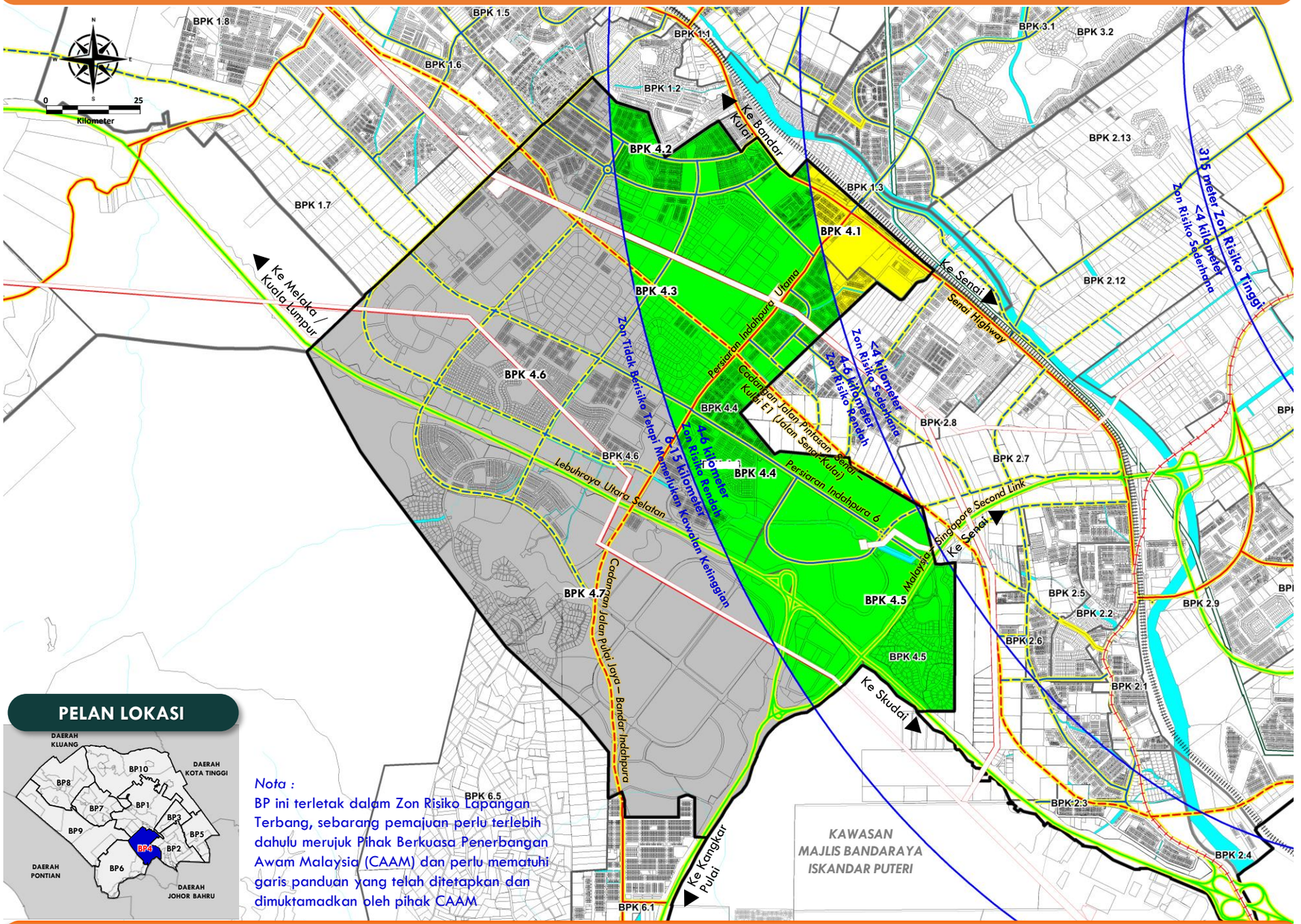
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan
- Kawasan Zon Hiburan Risiko

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PELAN RISIKO PENERBANGAN, BP4 : BANDAR INDAHPURA



PELAN LOKASI

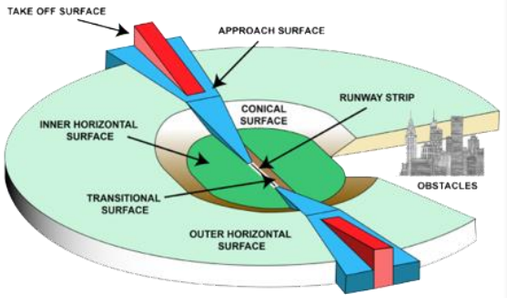
Nota :
BP ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM

PETUNJUK

KOMPONEN CADANGAN

Had ketinggian bagi setiap zon adalah:

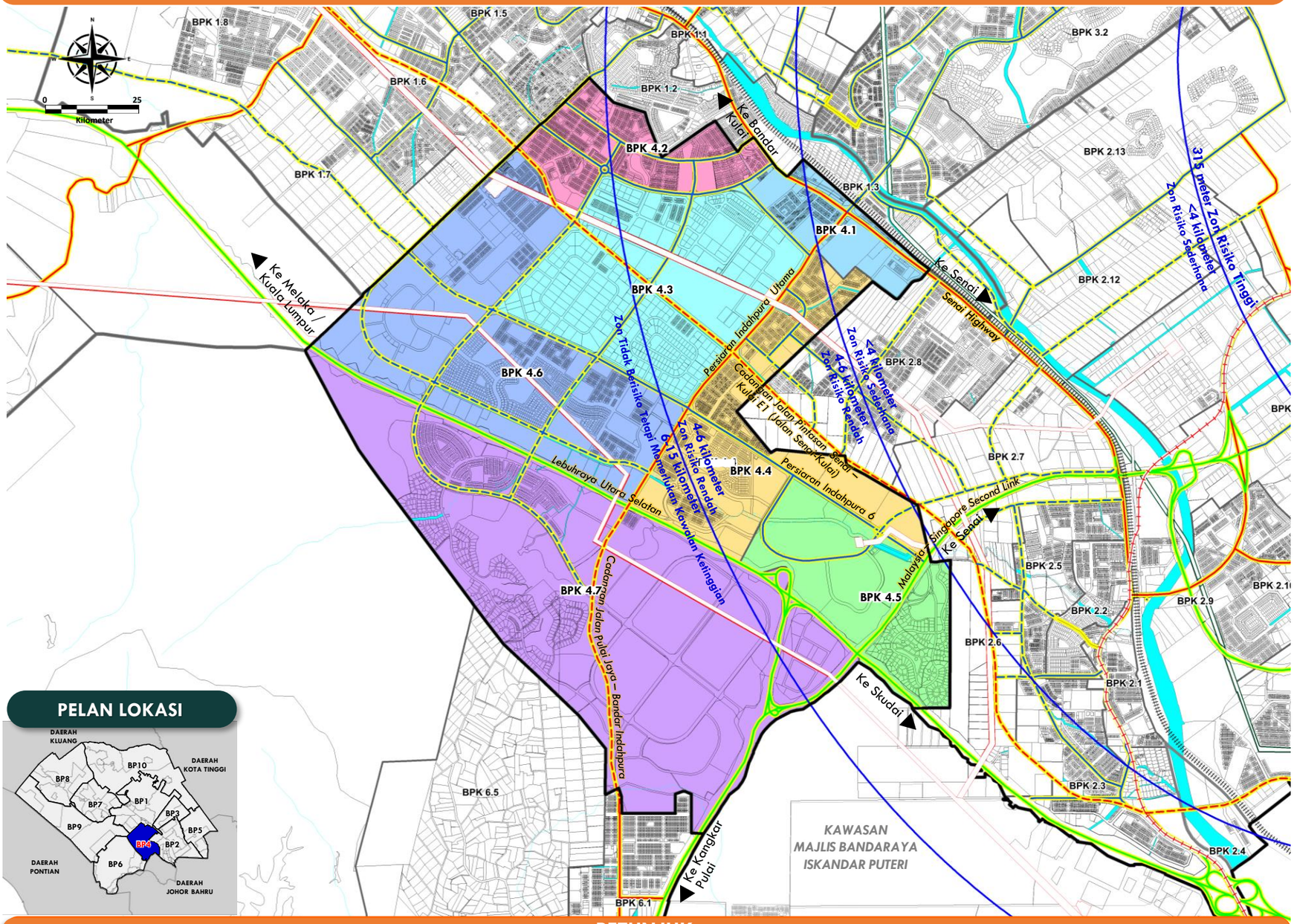
- Zon Berisiko Tinggi *(Take off Approach Surface)*: Ketinggian maksimum 10 meter (3 tingkat)
- Zon Berisiko Sederhana *(Inner Horizontal Surface) : 4KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 45 meter @ 17 tingkat)
- Zon Berisiko Rendah *(Conical Surface) : 6KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 145 meter)
- Zon Tidak Berisiko Tetapi Memerlukan Kawalan Ketinggian *(Outer Horizontol Surface)* : 15 KM daripada LTAS (Ketinggian maksimum 145 meter @ 35 Tingkat))



Nota : ketinggian maksimum adalah dari aras landasan Lapangan Terbang Antarabangsa Senai

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL, BP4 : BANDAR INDAHPURA



PELAN LOKASI

PETUNJUK

BPK		HEKTAR	%
BPK 4.1	Bandar Indahpura 1	115.46	3.82
BPK 4.2	Bandar Indahpura 2	176.90	5.85
BPK 4.3	Bandar Indahpura 3	461.74	15.28
BPK 4.4	Bandar Indahpura 4	337.21	11.16
BPK 4.5	Bandar Indahpura 5	276.03	9.13
BPK 4.6	Bandar Indahpura 6	595.63	19.71
BPK 4.7	Bandar Indahpura 7	1,058.99	35.04
JUMLAH		**3,021.96**	**100.00**

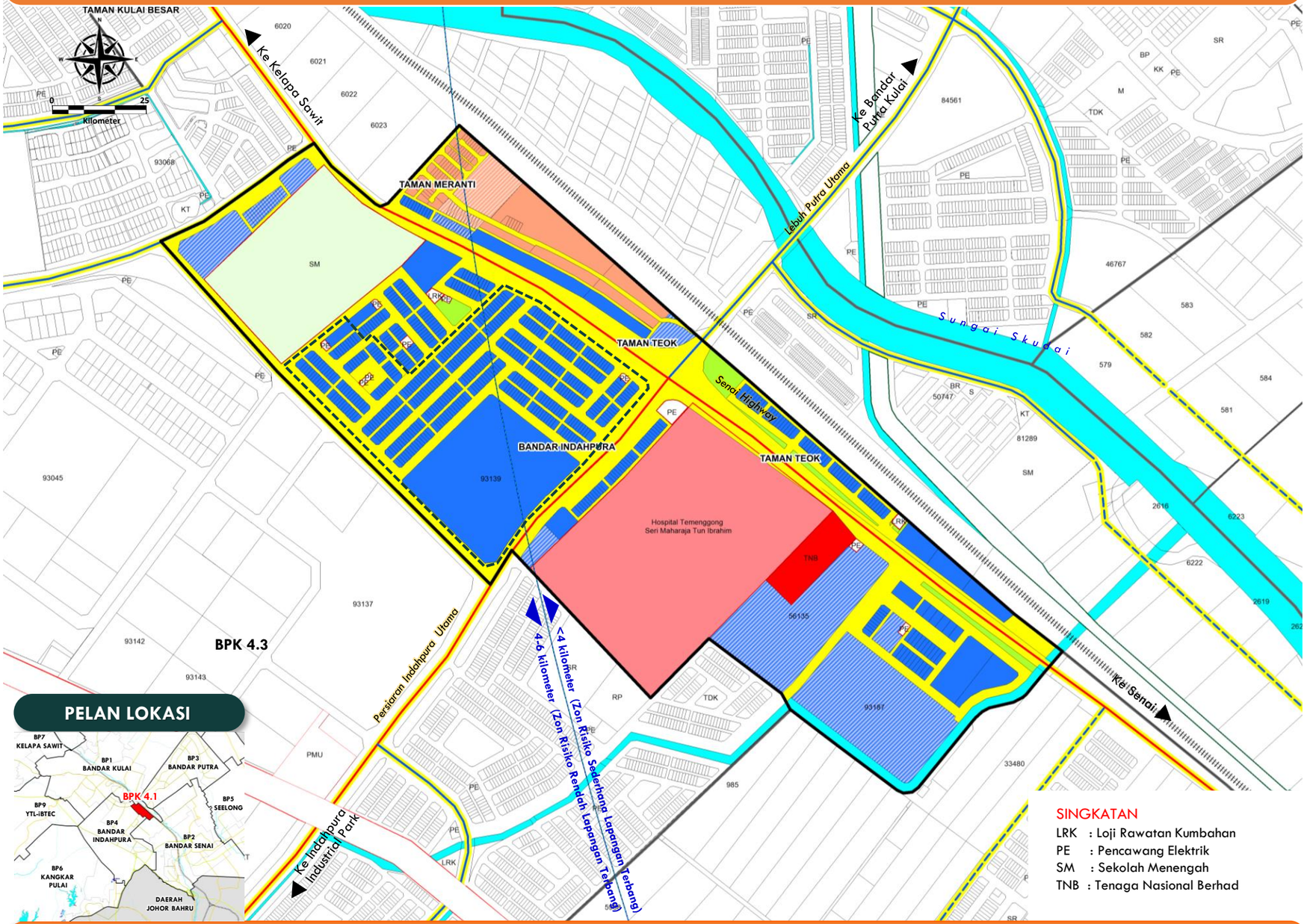
Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 4
BANDAR INDAHPURA

BPK 4.1
Bandar Indahpura 1

PETA CADANGAN BPK 4.1 : BANDAR INDAHPURA 1



PELAN LOKASI

SINGKATAN
LRK : Loji Rawatan Kumbahan
PE : Pencawang Elektrik
SM : Sekolah Menengah
TNB : Tenaga Nasional Berhad

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

ZON KHUSUS
- Kawasan Zon Hiburan Risiko

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.1 : BANDAR INDAHPURA 1

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d) Nota : • Garisan putus hitam merupakan Kawasan Zon Hiburan Risiko yang dibenarkan untuk aktiviti perniagaan pusat urut, penjualan arak, pusat snuker dan pusat hiburan. Walau bagaimanapun aktiviti ini perlu mematuhi aspek perundangan dan garis panduan yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu.	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

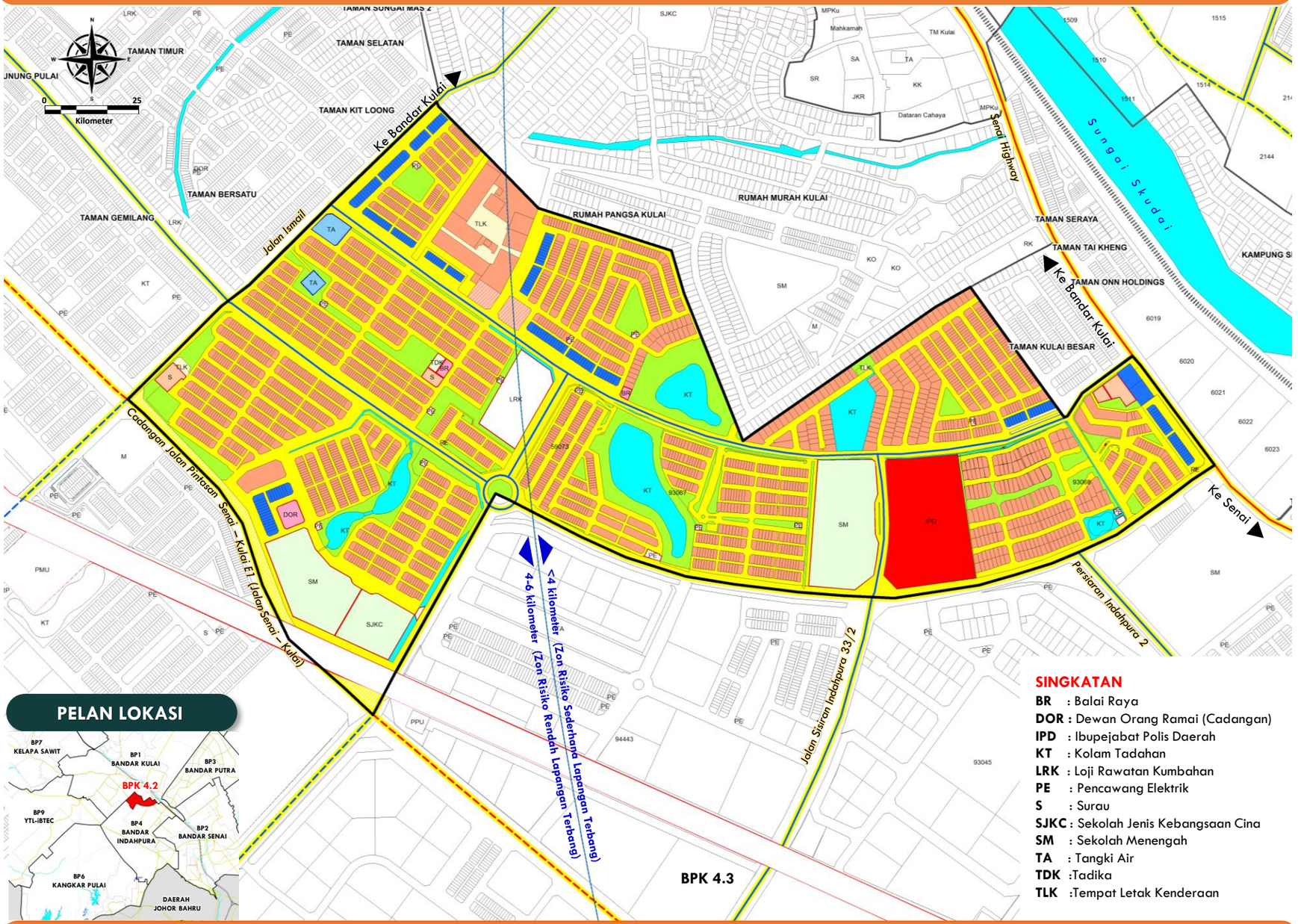
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.1 : BANDAR INDAHPURA 1

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 4
BANDAR INDAHPURA

BPK 4.2
Bandar Indahpura 2

PETA CADANGAN BPK 4.2 : BANDAR INDAHPURA 2



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BR : Balai Raya
DOR : Dewan Orang Ramai (Cadangan)
IPD : Ibupejabat Polis Daerah
KT : Kolam Tadahan
LRK : Loji Rawatan Kumbahan
PE : Pencawang Elektrik
S : Surau
SJKC : Sekolah Jenis Kebangsaan Cina
SM : Sekolah Menengah
TA : Tangki Air
TDK :Tadika
TLK :Tempat Letak Kenderaan

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.2 : BANDAR INDAHPURA 2

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

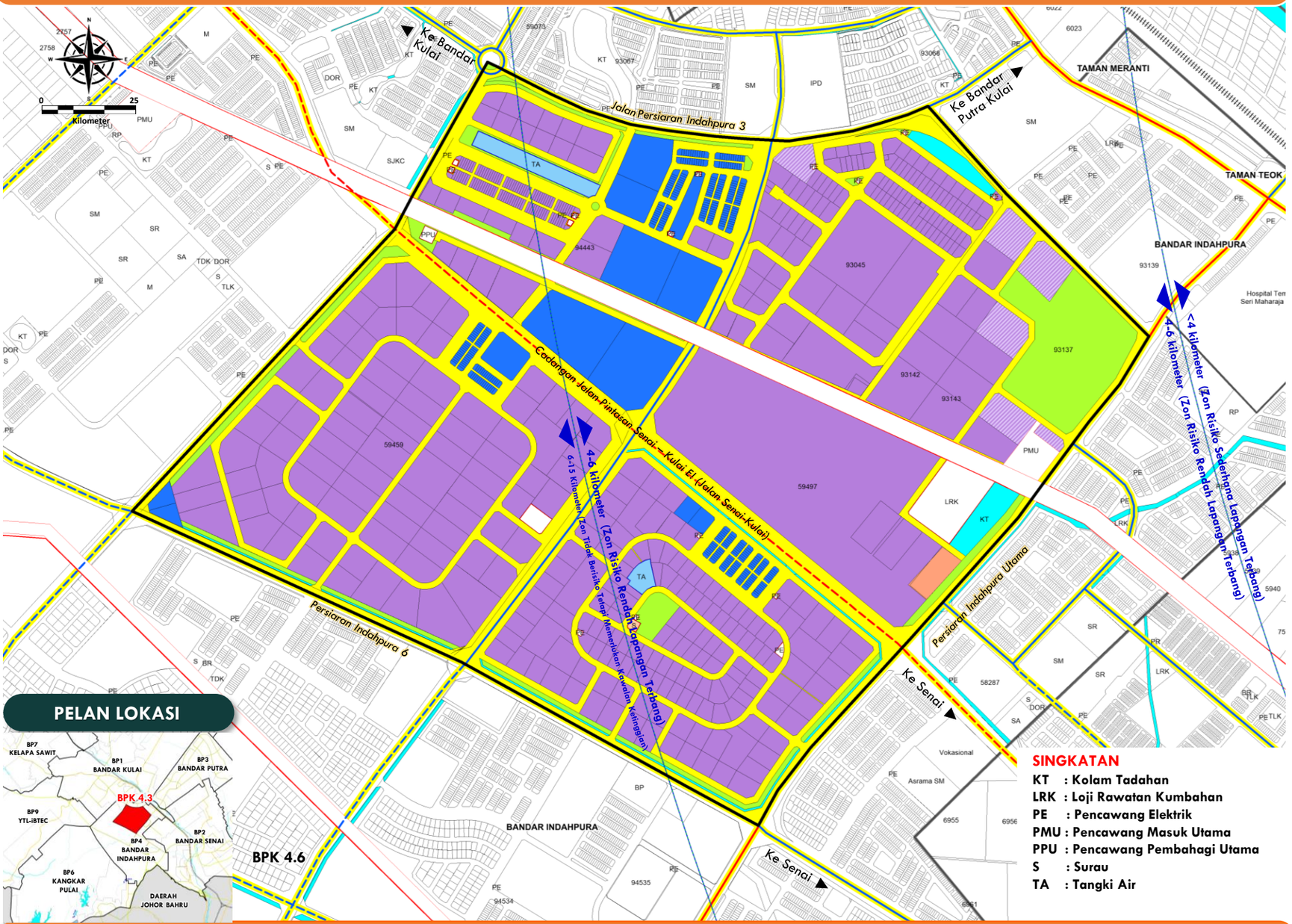
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.2 : BANDAR INDAHPURA 2

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 4
BANDAR INDAHPURA

BPK 4.3
Bandar Indahpura 3

PETA CADANGAN BPK 4.3 : BANDAR INDAHPURA 3



PELAN LOKASI

SINGKATAN

- **KT** : Kolam Tadahan
- **LRK** : Loji Rawatan Kumbahan
- **PE** : Pencawang Elektrik
- **PMU** : Pencawang Masuk Utama
- **PPU** : Pencawang Pembahagi Utama
- **S** : Surau
- **TA** : Tangki Air

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.3 : BANDAR INDAHPURA 3

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

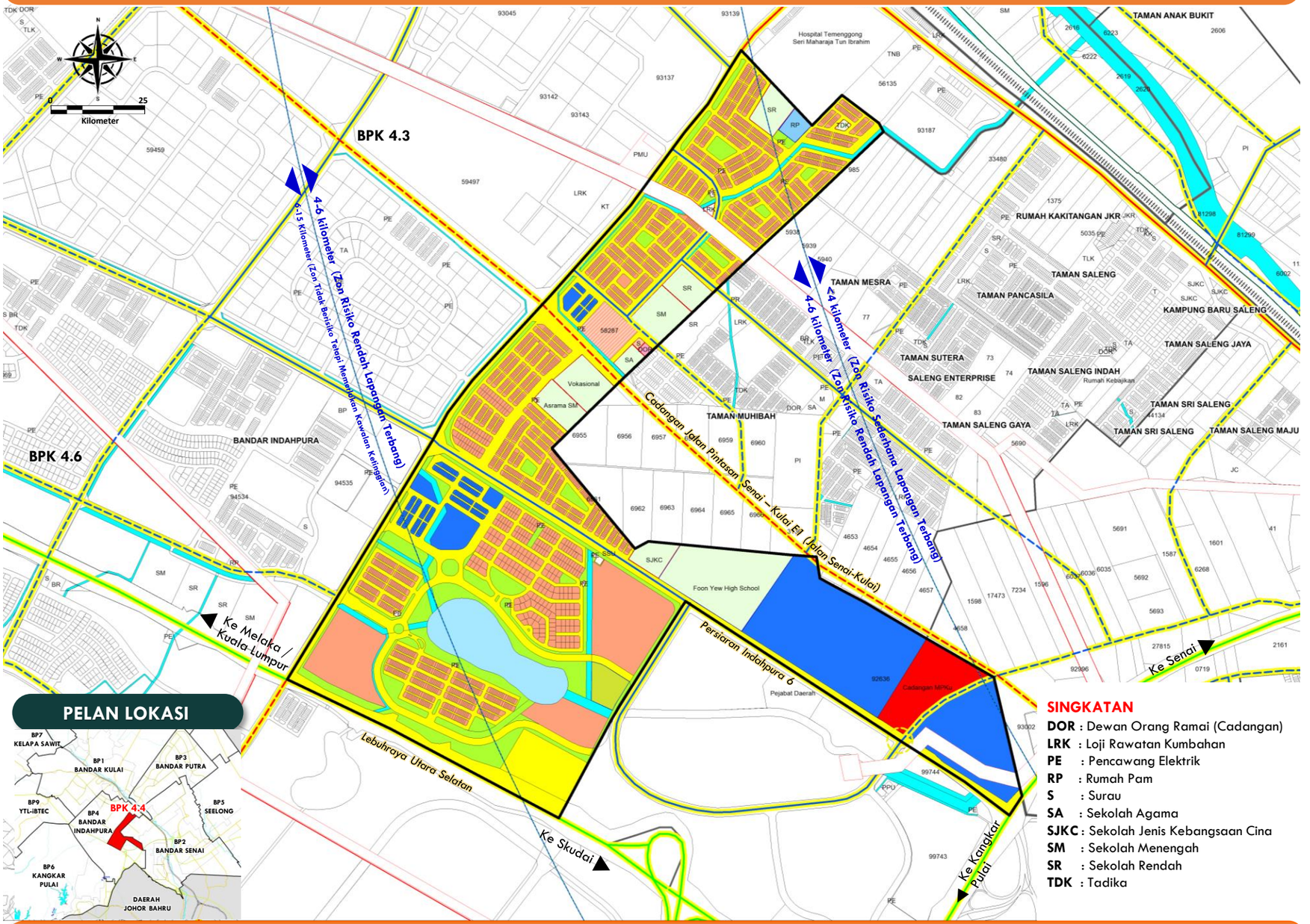
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.3 : BANDAR INDAHPURA 3

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 Tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 4
BANDAR INDAHPURA

BPK 4.4
Bandar Indahpura 4

PETA CADANGAN BPK 4.4 : BANDAR INDAHPURA 4



PELAN LOKASI

SINGKATAN

DOR : Dewan Orang Ramai (Cadangan)
LRK : Loji Rawatan Kumbahan
PE : Pencawang Elektrik
RP : Rumah Pam
S : Surau
SA : Sekolah Agama
SJKC : Sekolah Jenis Kebangsaan Cina
SM : Sekolah Menengah
SR : Sekolah Rendah
TDK : Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Institusi / Kemudahan Awam Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.4 : BANDAR INDAHPURA 4

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

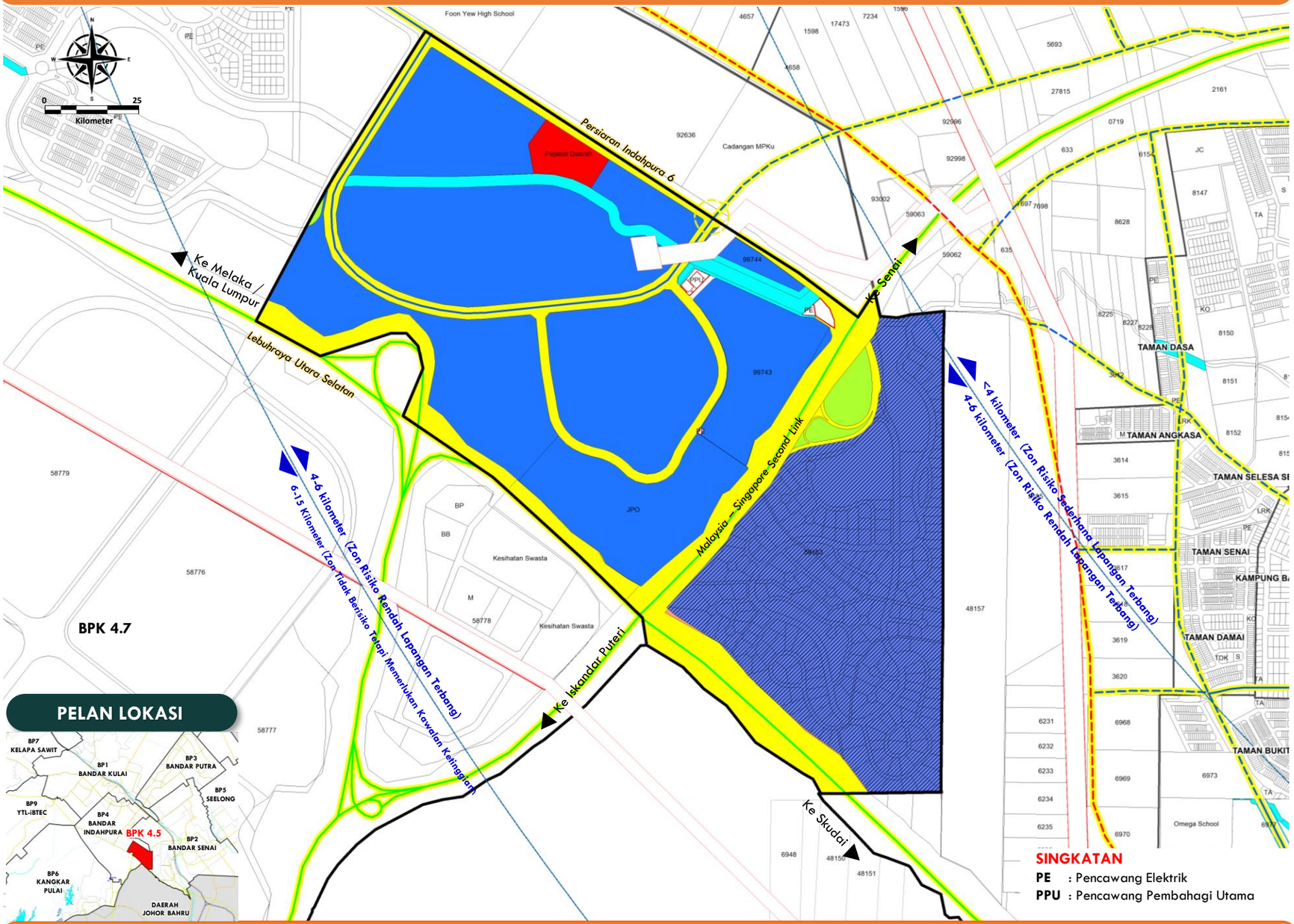
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.4 : BANDAR INDAHPURA 4

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 4
BANDAR INDAHPURA

BPK 4.5
Bandar Indahpura 5

PETA CADANGAN BPK 4.5 : BANDAR INDAHPURA 5



PELAN LOKASI

PETUNJUK

KOMERSIAL
- Komersial

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Komersial dan Perumahan)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Sokongan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.5 : BANDAR INDAHPURA 5

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1** : **TERES** (B1a – B1c) **B2** : **BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3** : **BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4** : **PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5** : **KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1** : **PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2** : **PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS D PEMBANGUNAN BERCAMPUR **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D3** : **KOMERSIAL DAN PERUMAHAN** Nota : • Pembangunan bercampur bagi tujuan pembangunan komersial dan perumahan adalah dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1** : **PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2** : **PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS B : KOMERSIAL **B1** : **TERES** (B1a – B1c) **B2** : **BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3** : **BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5** : **KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot sepertimana Kelas B : Komersial) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8** : **PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

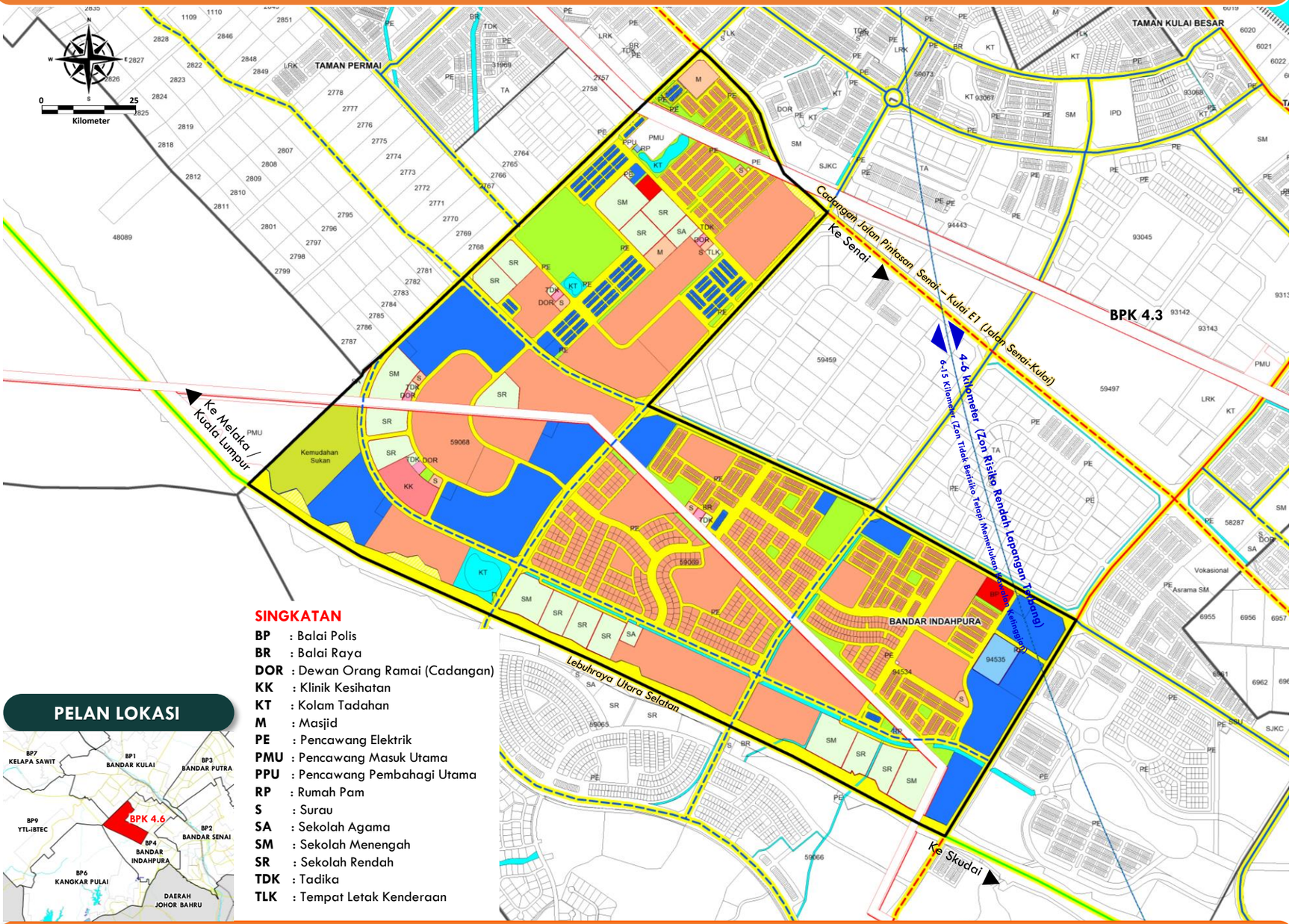
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.5 : BANDAR INDAHPURA 5

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4** : **JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2** : **BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6** : **PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7** : **PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 4
BANDAR INDAHPURA

BPK 4.6
Bandar Indahpura 6

PETA CADANGAN BPK 4.6 : BANDAR INDAHPURA 6



SINGKATAN

BP : Balai Polis
BR : Balai Raya
DOR : Dewan Orang Ramai (Cadangan)
KK : Klinik Kesihatan
KT : Kolam Tadahan
M : Masjid
PE : Pencawang Elektrik
PMU : Pencawang Masuk Utama
PPU : Pencawang Pembahagi Utama
RP : Rumah Pam
S : Surau
SA : Sekolah Agama
SM : Sekolah Menengah
SR : Sekolah Rendah
TDK : Tadika
TLK : Tempat Letak Kenderaan

PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial
- Rekreasi Swasta

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.6 : BANDAR INDAHPURA 6

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

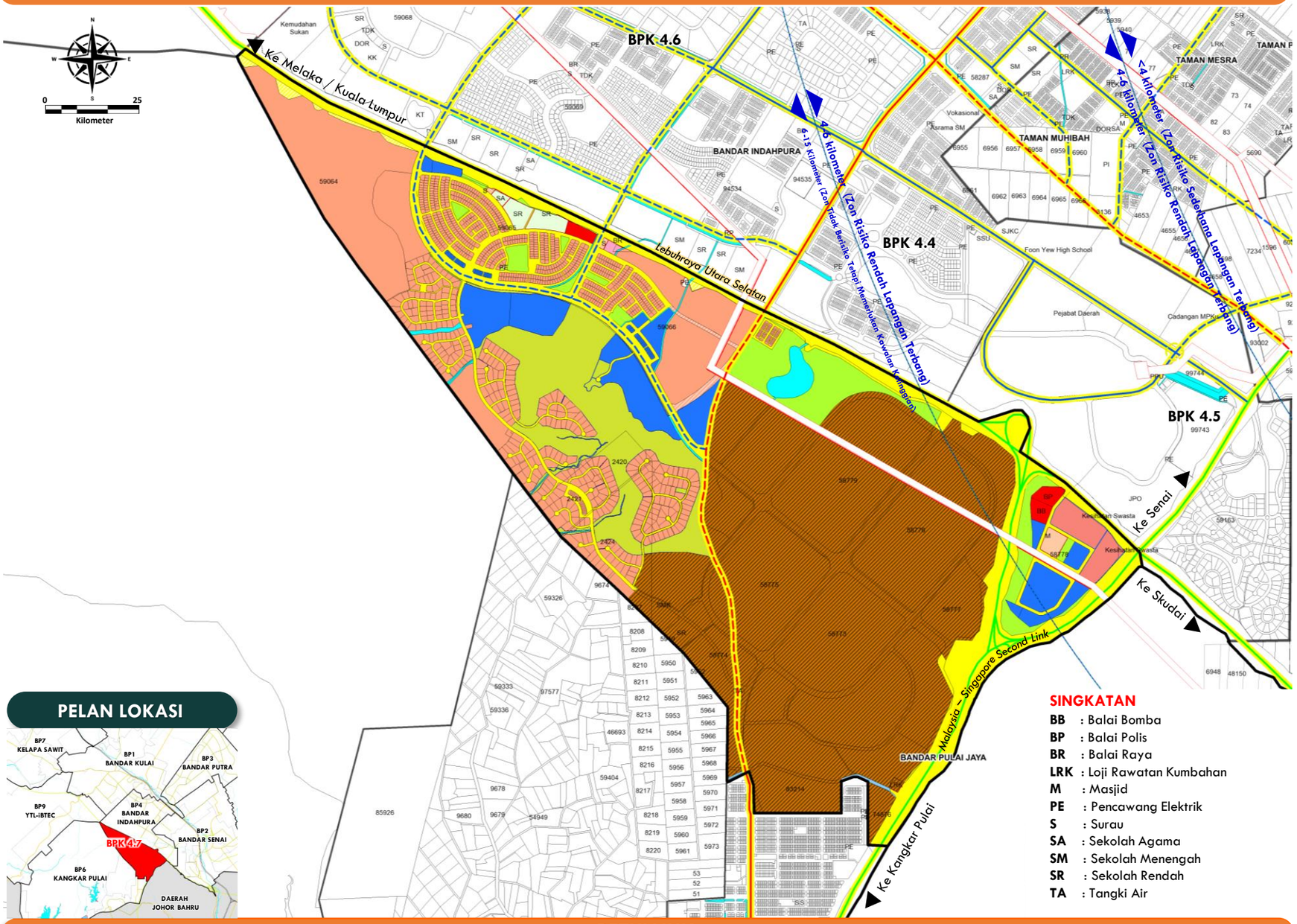
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.6 : BANDAR INDAHPURA 6

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4** : **JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2** : **BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6** : **PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7** : **PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 4
BANDAR INDAHPURA

BPK 4.7
Bandar Indahpura 7

PETA CADANGAN BPK 4.7 : BANDAR INDAHPURA 7



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BB : Balai Bomba
BP : Balai Polis
BR : Balai Raya
LRK : Loji Rawatan Kumbahan
M : Masjid
PE : Pencawang Elektrik
S : Surau
SA : Sekolah Agama
SM : Sekolah Menengah
SR : Sekolah Rendah
TA : Tangki Air

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Rekreasi Swasta

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Perumahan, Industri dan Komersial)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.7 : BANDAR INDAHPURA 7

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.7 : BANDAR INDAHPURA 7

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS D PEMBANGUNAN BERCAMPUR **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D2 : PERUMAHAN, PERINDUSTRIAN DAN KOMERSIAL** Nota : • Pembangunan bercampur bagi tujuan pembangunan perumahan, industri dan komersial adalah dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan bercampur melibatkan 3 komponen utama. Komposisi peratus pembangunan dibenarkan adalah :- - Pembangunan perumahan (minimum 50%) - Pembangunan perindustrian (maksimum 30%) - Pembangunan komersial (maksimum 20%)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Komposisi pembangunan perumahan adalah sekurang-kurangnya meliputi 50% dari keseluruhan pembangunan. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B3l) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Komposisi pembangunan perniagaan adalah tidak melebihi 20% dari keseluruhan pembangunan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jenis industri dibenarkan adalah industri khas, sederhana, ringan dan IKS • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan	• Komposisi pembangunan industri adalah tidak melebihi 30% dari keseluruhan pembangunan. • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 5 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.7 : BANDAR INDAHPURA 7

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4** : **JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2** : **BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6** : **PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7** : **PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 5
SEELONG

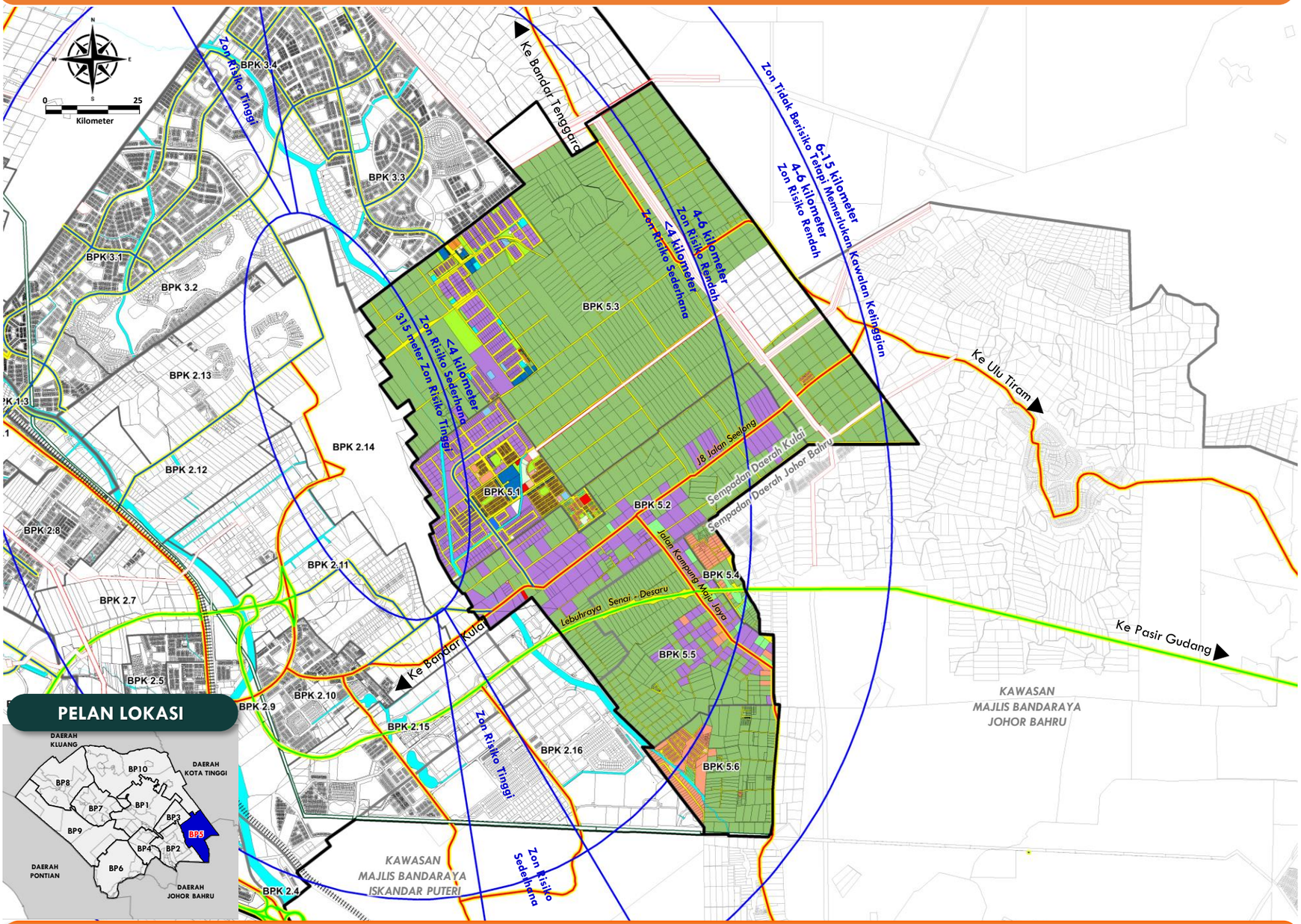
Profil BP5

BP5 merupakan BP ke tiga terkecil dari 10 BP dalam Daerah Kulai. BP ini melibatkan kawasan seluas 4,155.36 hektar (10,268.12 ekar) dan terletak dalam Mukim Senai.

Petempatan utama BP ini adalah melibatkan perkampungan perkampungan seperti Kampung Seelong Jaya dan Taman Impian Jaya.

Jumlah keseluruhan Blok Perancangan Kecil (BPK) adalah sebanyak 6 BPK.

GUNA TANAH SEMASA DAN KOMITED 2024, BP5 : SEELONG



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

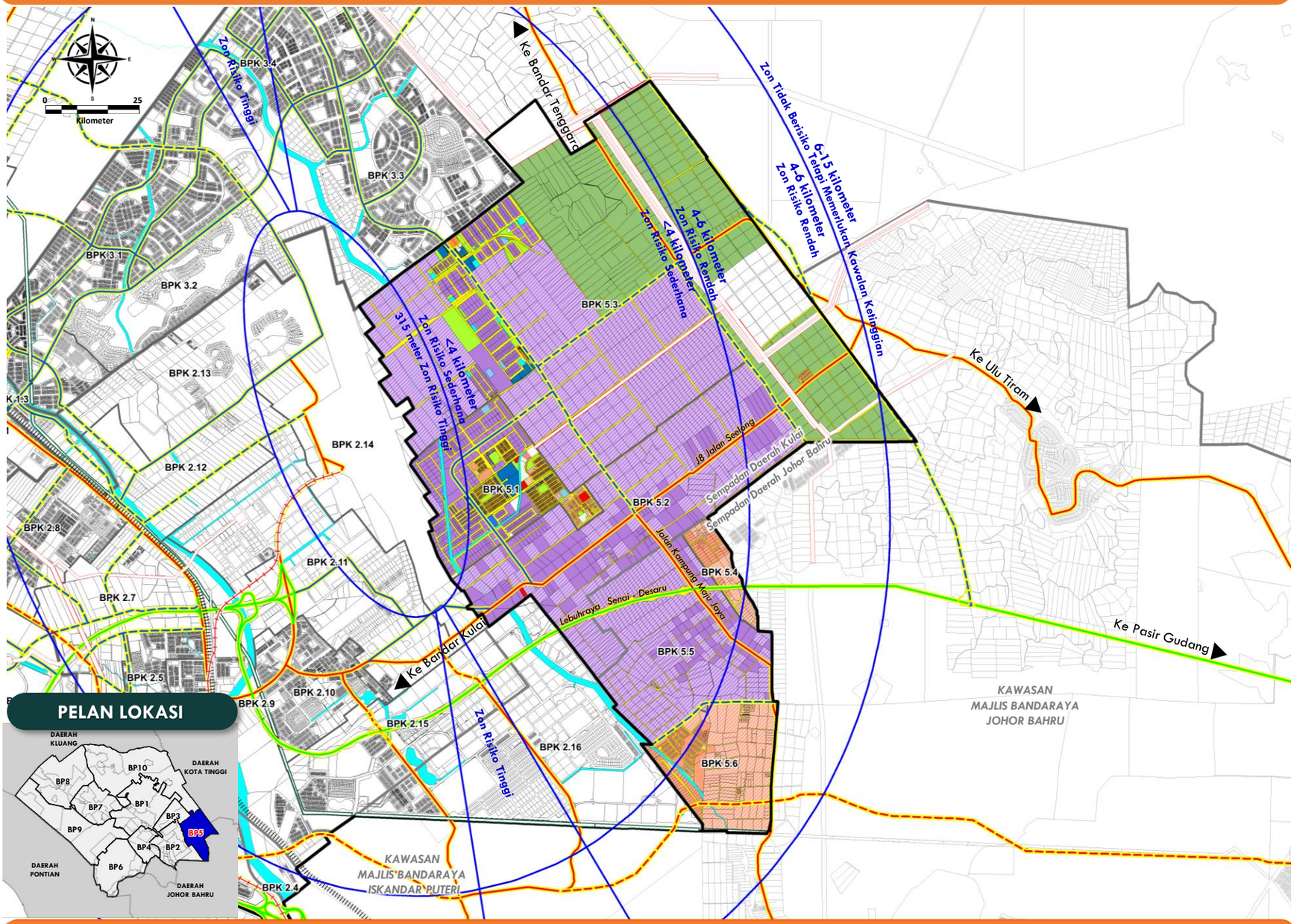
HUTAN
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PETA CADANGAN 2035, BP5 : SEELONG



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Institusi / Kemudahan Awam Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

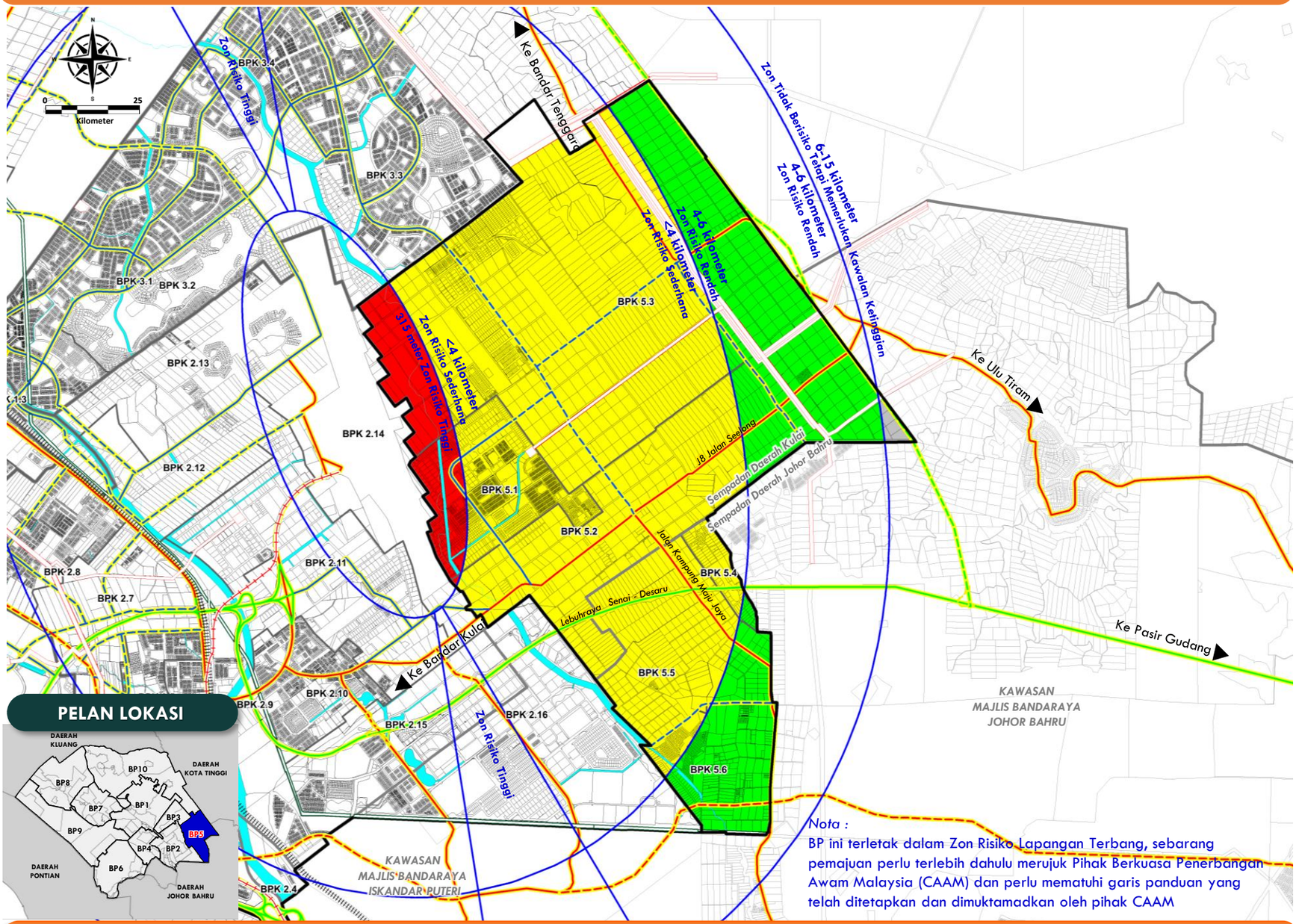
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PELAN RISIKO PENERBANGAN, BP5 : SEELONG



PELAN LOKASI

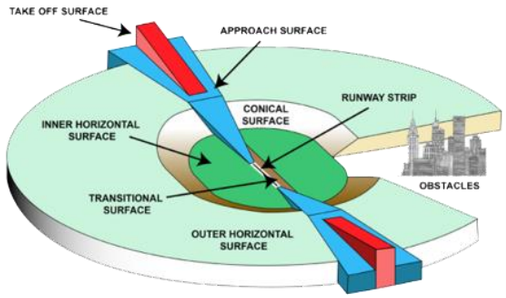
Nota :
BP ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM

PETUNJUK

KOMPONEN CADANGAN

Had ketinggian bagi setiap zon adalah:

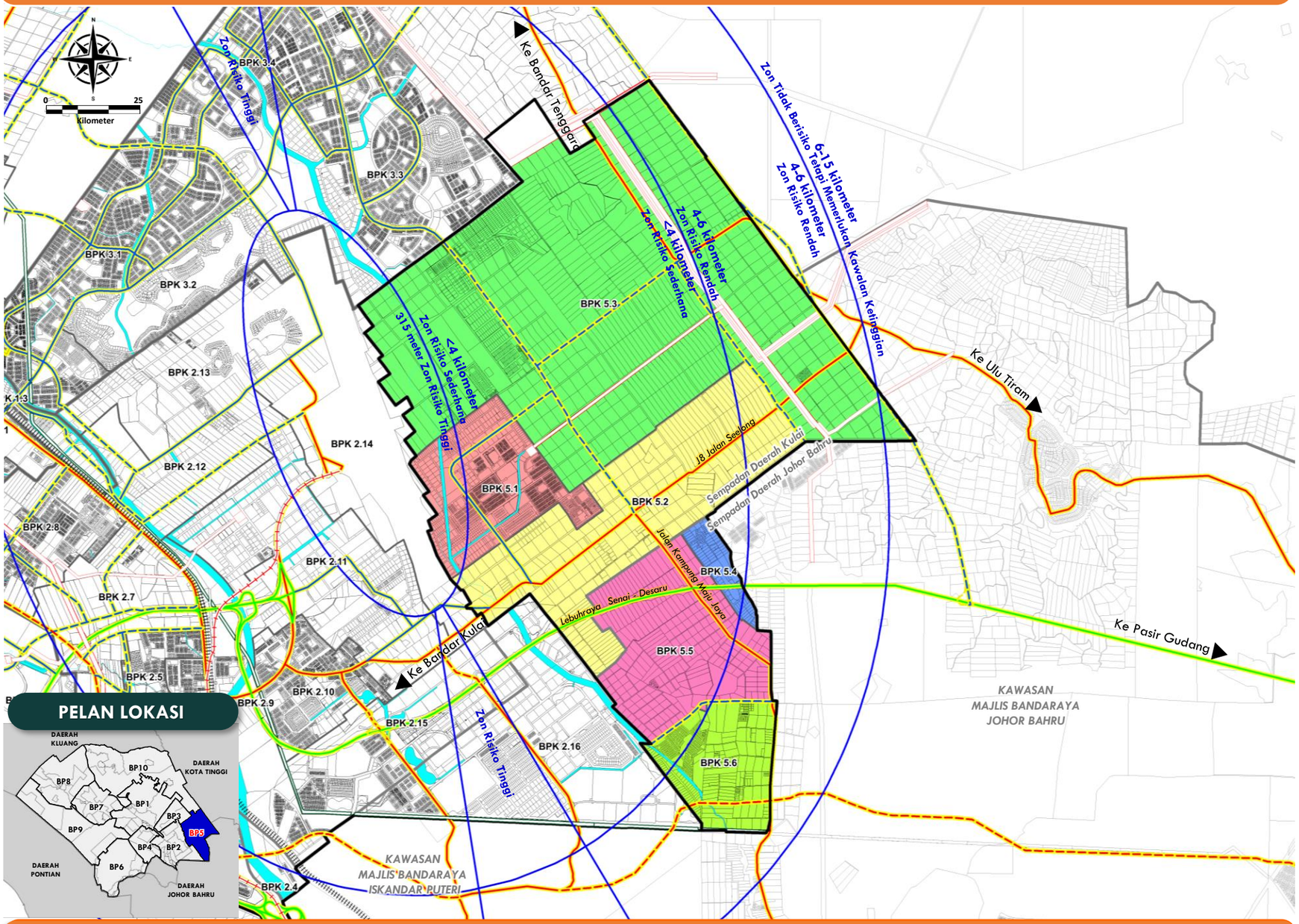
- Zon Berisiko Tinggi *(Take off Approach Surface)*: Ketinggian maksimum 10 meter (3 tingkat)
- Zon Berisiko Sederhana *(Inner Horizontal Surface) : 4KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 45 meter @ 17 tingkat)
- Zon Berisiko Rendah *(Conical Surface) : 6KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 145 meter)
- Zon Tidak Berisiko Tetapi Memerlukan Kawalan Ketinggian *(Outer Horizontol Surface)* : 15 KM daripada LTAS (Ketinggian maksimum 145 meter @ 35 Tingkat))



Nota : ketinggian maksimum adalah dari aras landasan Lapangan Terbang Antarabangsa Senai

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL, BP5 : SEELONG



PELAN LOKASI

PETUNJUK

BPK		HEKTAR	%
BPK 5.1	Kg Baru Seelong	341.37	8.22
BPK 5.2	Kawasan Perindustrian Seelong	723.76	17.42
BPK 5.3	Kawasan Perindustrian Seelong 2	2,312.41	55.65
BPK 5.4	Pemuda Jaya	59.47	1.43
BPK 5.5	Kawasan Perindustrian Seelong 3	463.10	11.14
BPK 5.6	Kg Maju Jaya	255.26	6.14
	JUMLAH	**4,155.36**	**100.00**

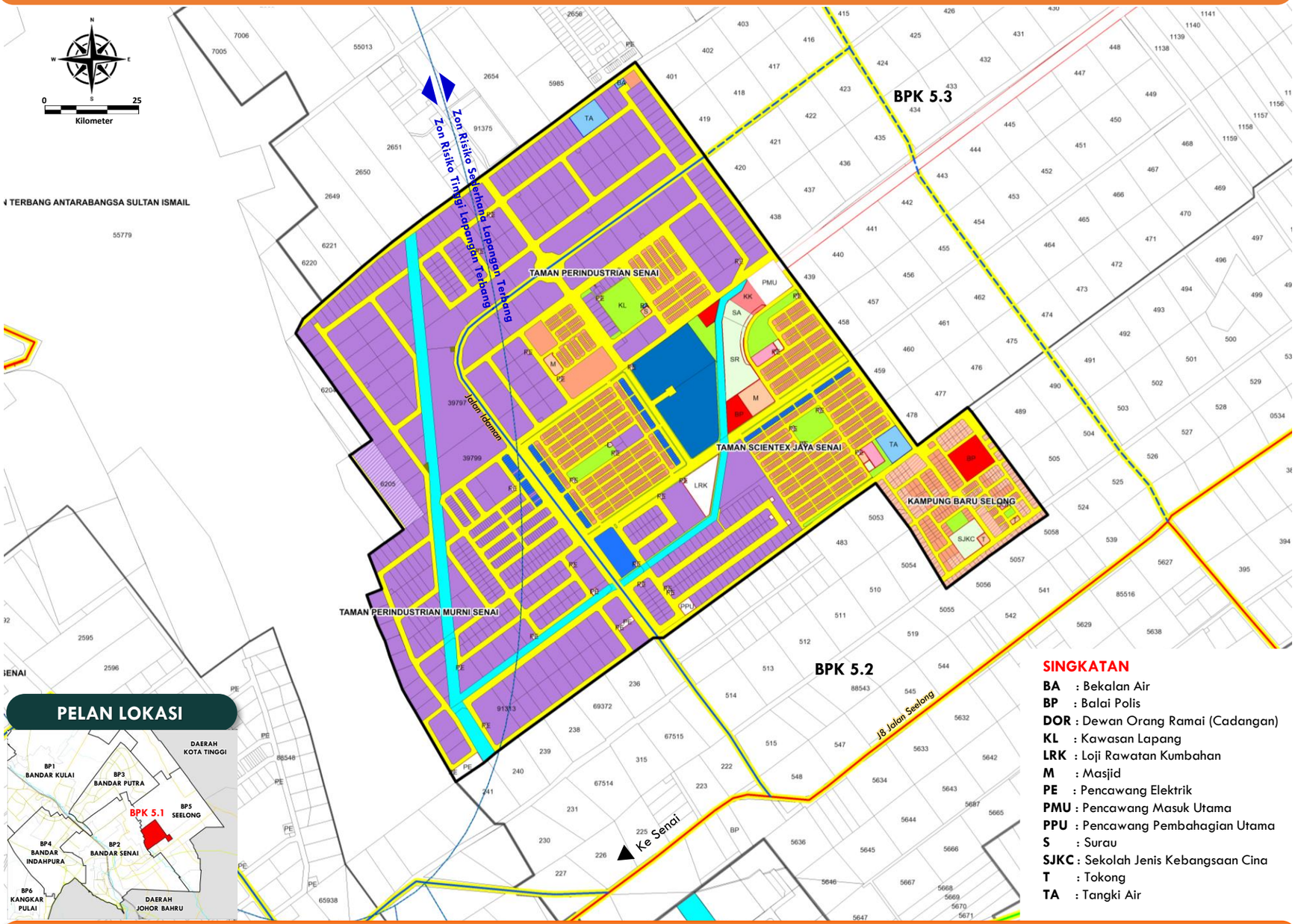
Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 5
SEELONG

BPK 5.1
Kg Baru Seelong

PETA CADANGAN BPK 5.1 : KG BARU SEELONG



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BA : Bekalan Air
BP : Balai Polis
DOR : Dewan Orang Ramai (Cadangan)
KL : Kawasan Lapang
LRK : Loji Rawatan Kumbahan
M : Masjid
PE : Pencawang Elektrik
PMU : Pencawang Masuk Utama
PPU : Pencawang Pembahagian Utama
S : Surau
SJKC : Sekolah Jenis Kebangsaan Cina
T : Tokong
TA : Tangki Air

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.1 : KG BARU SEELONG

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN **DENSITI** **Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :** 24 unit/ ekar (Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m) **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :** Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

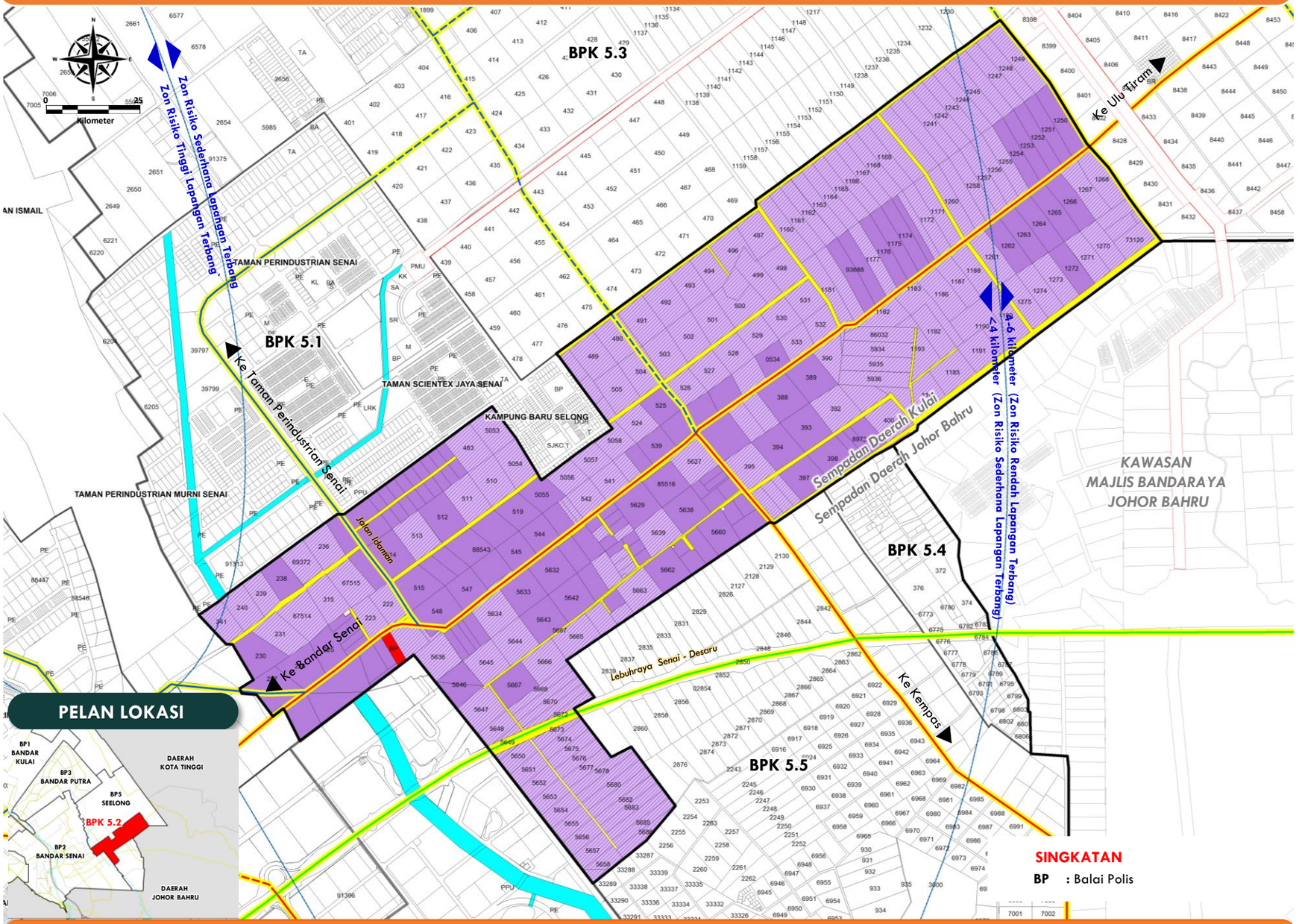
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.1 : KG BARU SEELONG

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 5 SEELONG

BPK 5.2 Kawasan Perindustrian Seelong

PETA CADANGAN BPK 5.2 : KAWASAN PERINDUSTRIAN SEELONG



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BP : Balai Polis

PETUNJUK

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keselamatan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.2 : KAWASAN PERINDUSTRIAN SEELONG

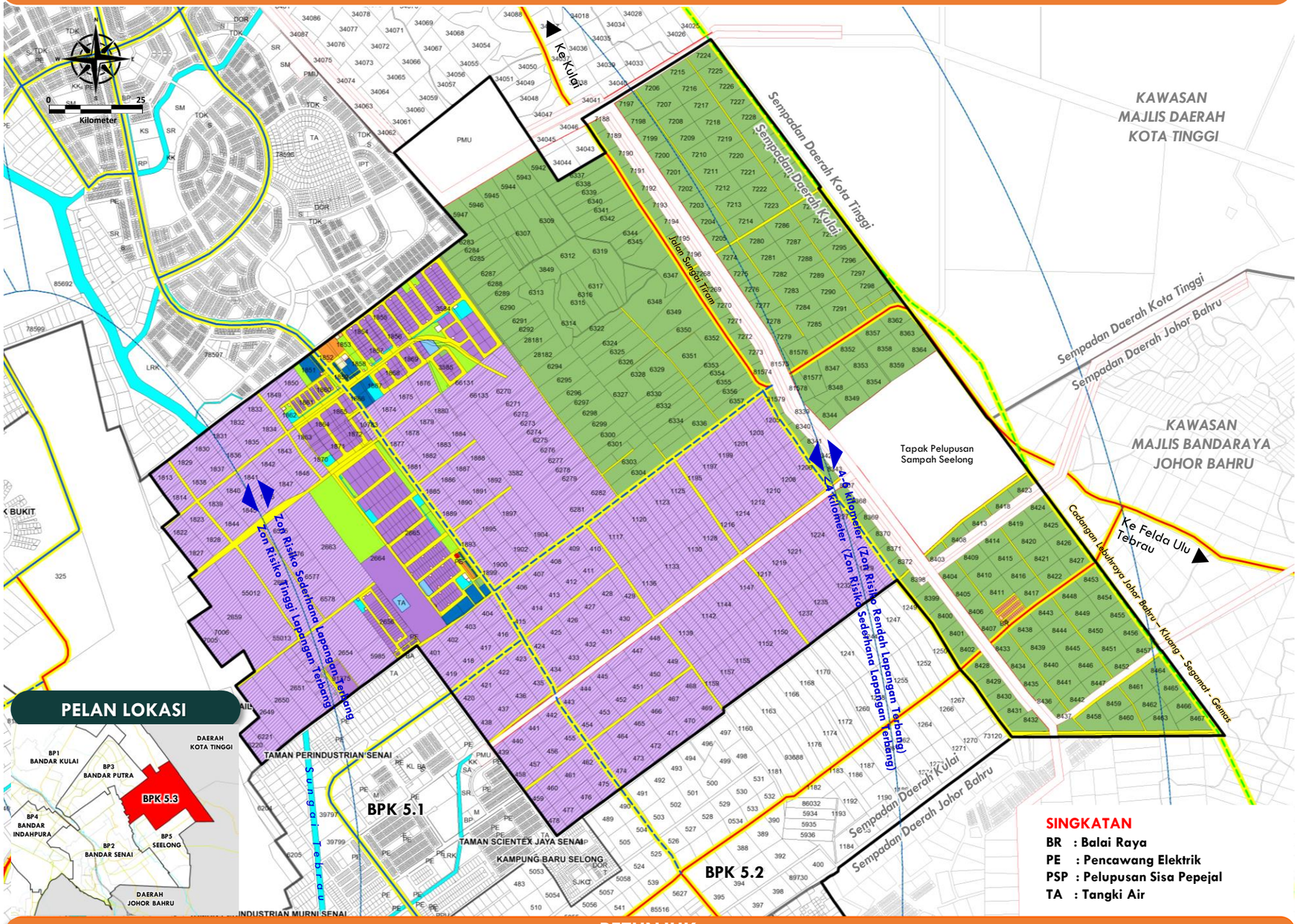
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Aktiviti Industri precast (industri berat) sedia ada di Seelong adalah dibenarkan. Walau bagaimanapun perlu mematuhi zon penampan yang ditetapkan iaitu 500m dan perlu mematuhi aspek perundangan dan garis panduan yang telah ditetapkan oleh PBN, MPKu dan agensi berkaitan. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a– F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f)	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 5
SEELONG

BPK 5.3
Kawasan Perindustrian Seelong 2

PETA CADANGAN BPK 5.3 : KAWASAN PERINDUSTRIAN SEELONG 2



PELAN LOKASI

SINGKATAN

- BR : Balai Raya
- PE : Pencawang Elektrik
- PSP : Pelupusan Sisa Pepejal
- TA : Tangki Air

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.3 : KAWASAN PERINDUSTRIAN SEELONG 2

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL **NISBAH PLOT** **1 : 2** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Tinggi Lapangan Terbang :** Ketinggian mak 3 tingkat @ 10m **Zon Risiko Sederhana Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 17 tingkat @ 45m Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 4 Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1** : **TERES** (B1a – B1c) **B2** : **BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3** : **BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4** : **PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5** : **KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1** : **PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2** : **PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1** : **BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2** : **TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4** : **RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5** : **INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1** : **TERES** (B1a – B1c) **B2** : **BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3** : **BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5** : **KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8** : **PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4** : **KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.3 : KAWASAN PERINDUSTRIAN SEELONG 2

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.3 : KAWASAN PERINDUSTRIAN SEELONG 2

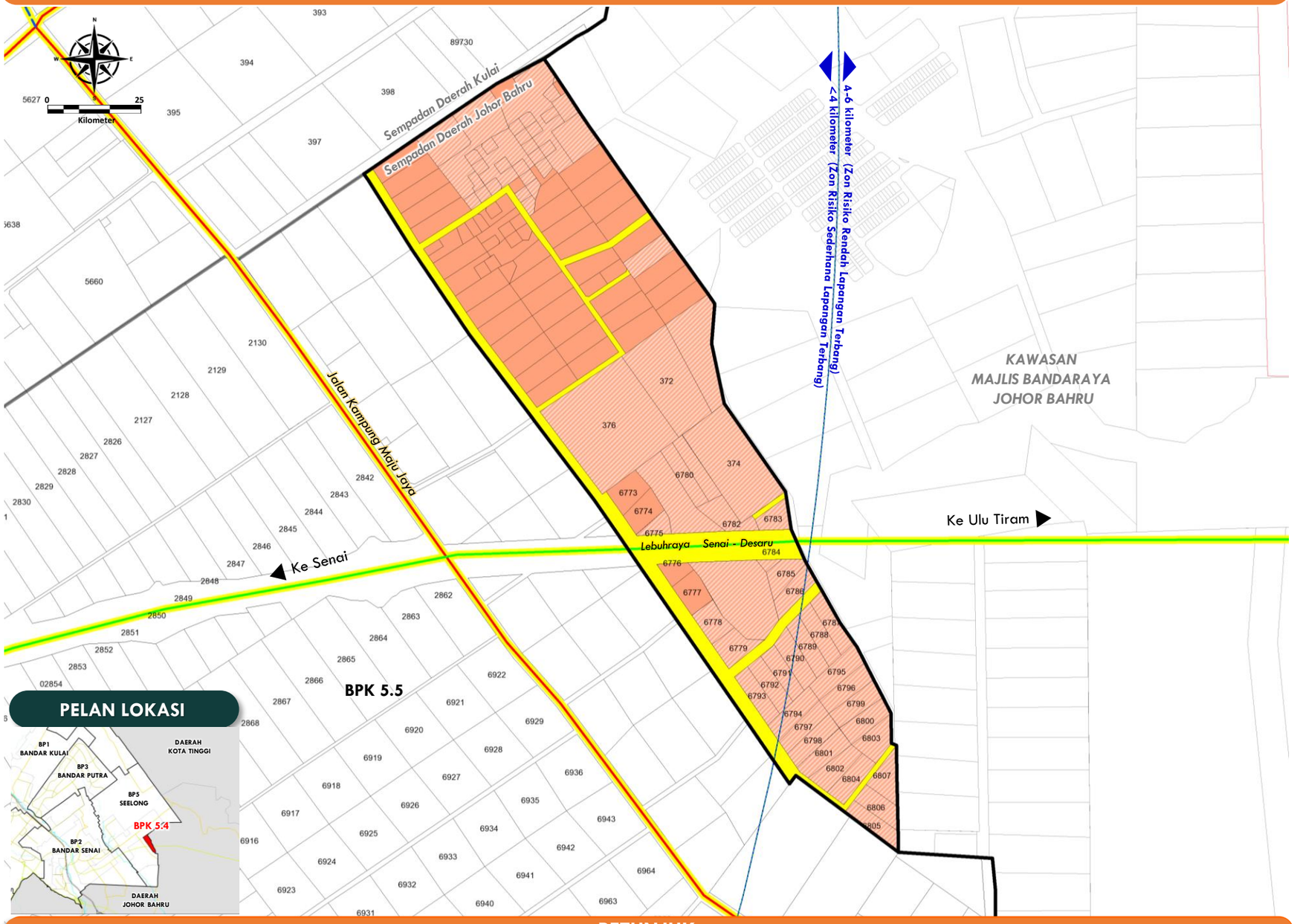
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik bagi menyokong pembangunan rumah mampu milik • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a –E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 5 SEELONG

BPK 5.4 Pemuda Jaya

PETA CADANGAN BPK 5.4 : PEMUDA JAYA



PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.4 : PEMUDA JAYA

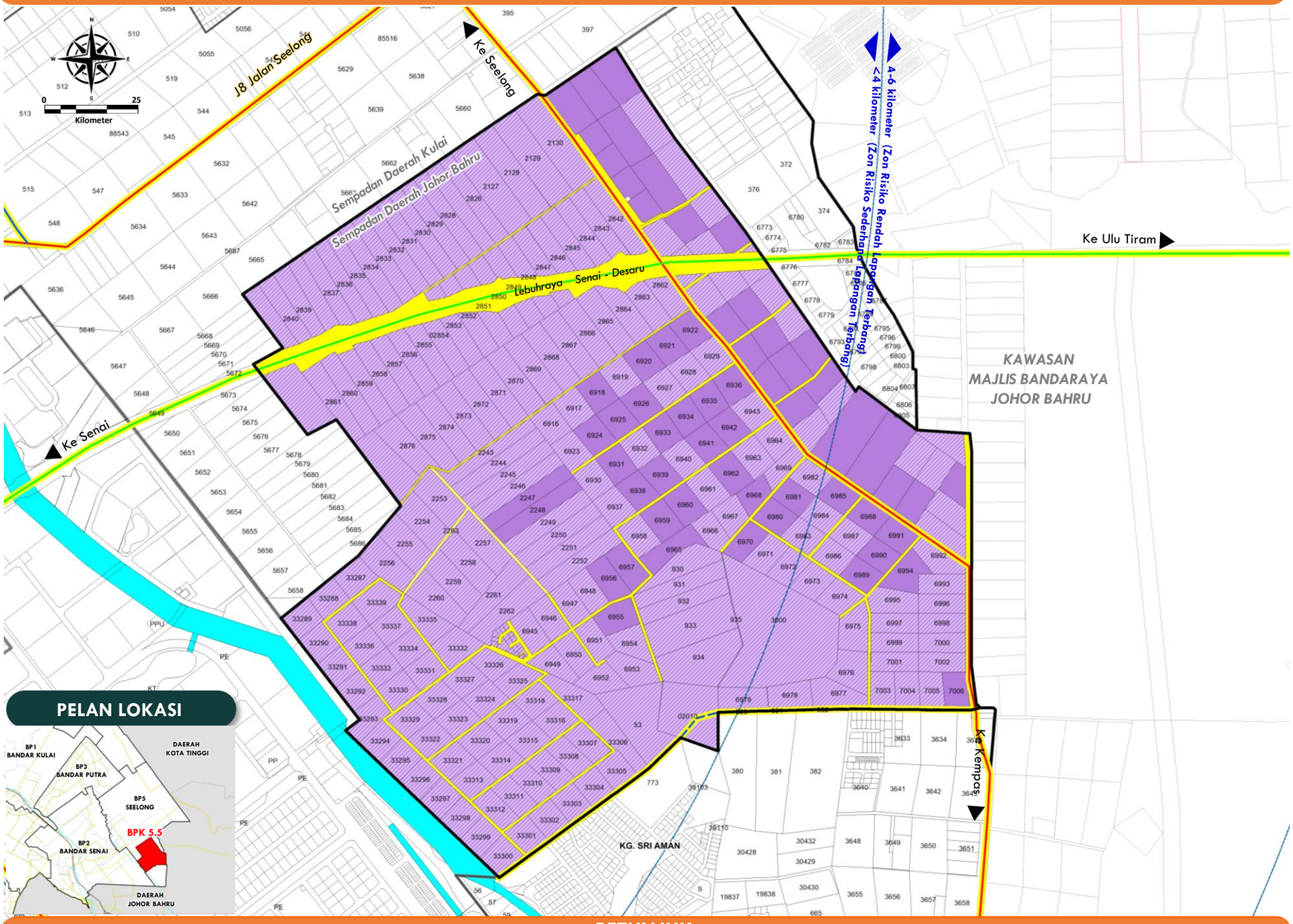
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 24 unit/ ekar (Ketinggian mak 12 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G **PENGANGKUTAN**	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 5 SEELONG

BPK 5.5 Kawasan Perindustrian Seelong 3

PETA CADANGAN BPK 5.5 : KAWASAN PERINDUSTRIAN SEELONG 3



PELAN LOKASI

PETUNJUK

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.5 : KAWASAN PERINDUSTRIAN SEELONG 3

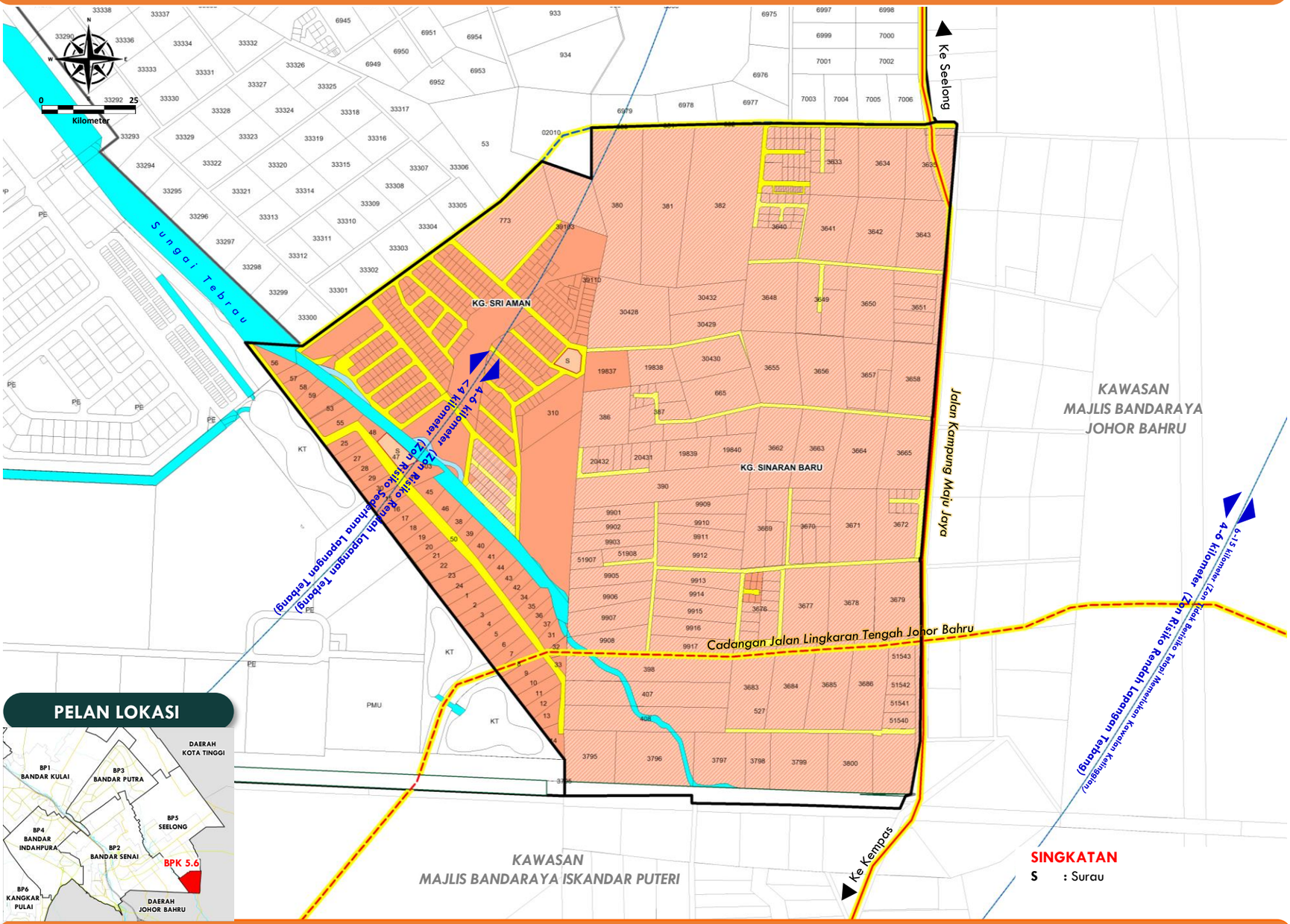
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Aktiviti Industri precast (industri berat) sedia ada di Seelong adalah dibenarkan. Walau bagaimanapun perlu mematuhi zon penampan yang ditetapkan iaitu 500m dan perlu mematuhi aspek perundangan dan garis panduan yang telah ditetapkan oleh PBN, MPKu dan agensi berkaitan. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 5
SEELONG

BPK 5.6
Kg Maju Jaya

PETA CADANGAN BPK 5.6 : KG MAJU JAYA



PELAN LOKASI

SINGKATAN

S : Surau

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.6 : KG MAJU JAYA

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 24 unit/ ekar (Ketinggian mak 12 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G **PENGANGKUTAN**	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS K **BADAN AIR**	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 6
KANGKAR PULAI – ULU CHOH

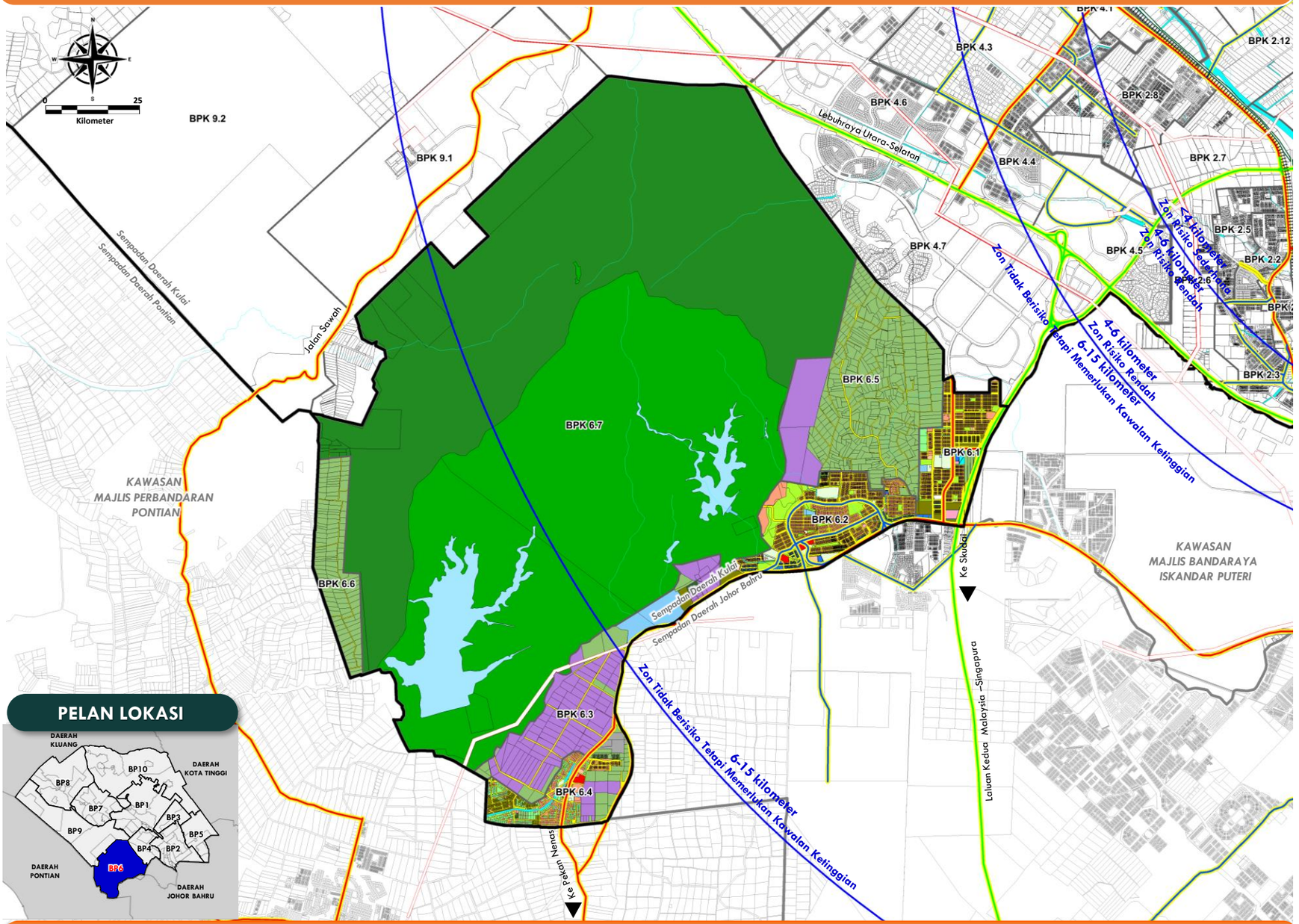
Profil BP6

BP6 merupakan BP ke lima terbesar dari 10 BP dalam Daerah Kulai. BP ini melibatkan kawasan seluas 7,464.15 hektar (18,444.316 ekar) dan terletak dalam Mukim Kulai.

Petempatan utama BP ini adalah melibatkan Bandar Pulai Jaya dan Bandar Kangkar Pulai yang berperanan sebagai Pusat Petempatan Kecil di sekitar Kangkar Pulai dan sebagai Pusat Petempatan di Daerah Kulai

Jumlah keseluruhan Blok Perancangan Kecil (BPK) adalah sebanyak 7 BPK

GUNA TANAH SEMASA DAN KOMITED 2024, BP6 : KANGKAR PULAI - ULU CHOH



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

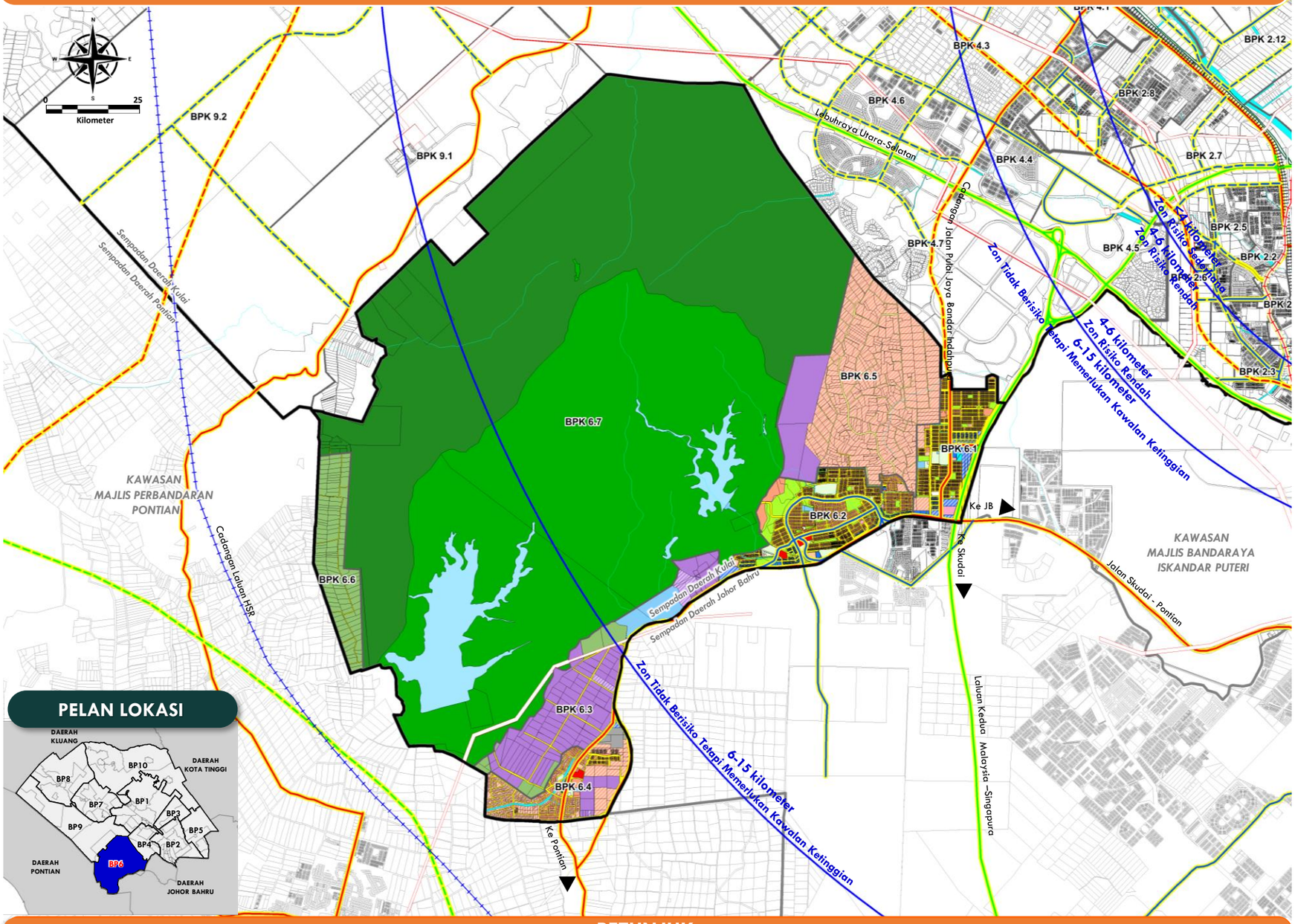
HUTAN
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PETA CADANGAN 2035, BP6 : KANGKAR PULAI - ULU CHOH



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

HUTAN
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan/ Kawasan Berhutan

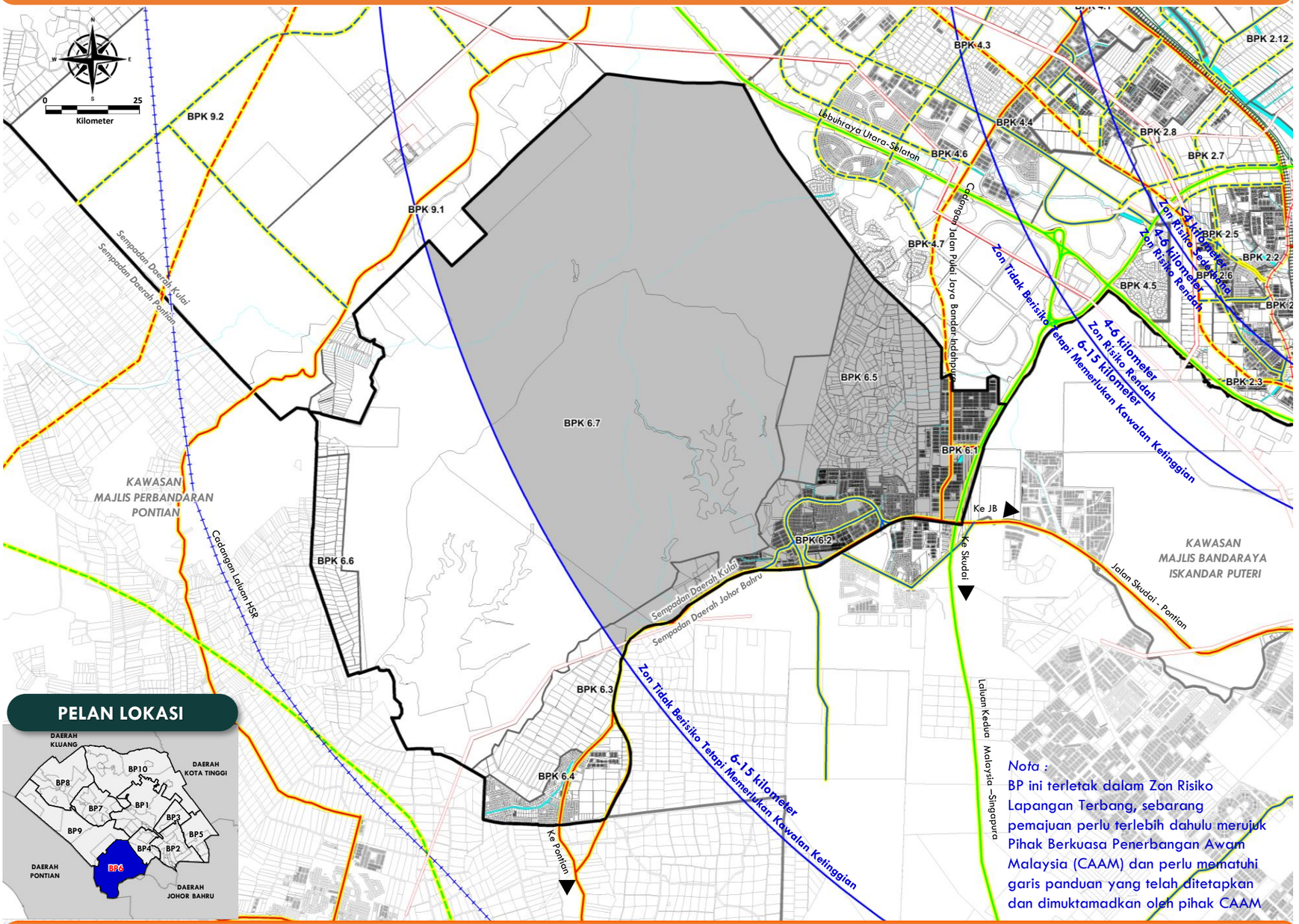
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik
- Bekalan Gas

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PELAN RISIKO PENERBANGAN, BP6 : KANGKAR PULAI - ULU CHOH



PELAN LOKASI

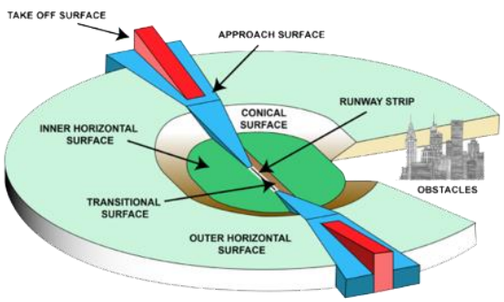
Nota :
BP ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM

PETUNJUK

KOMPONEN CADANGAN

Had ketinggian bagi setiap zon adalah:

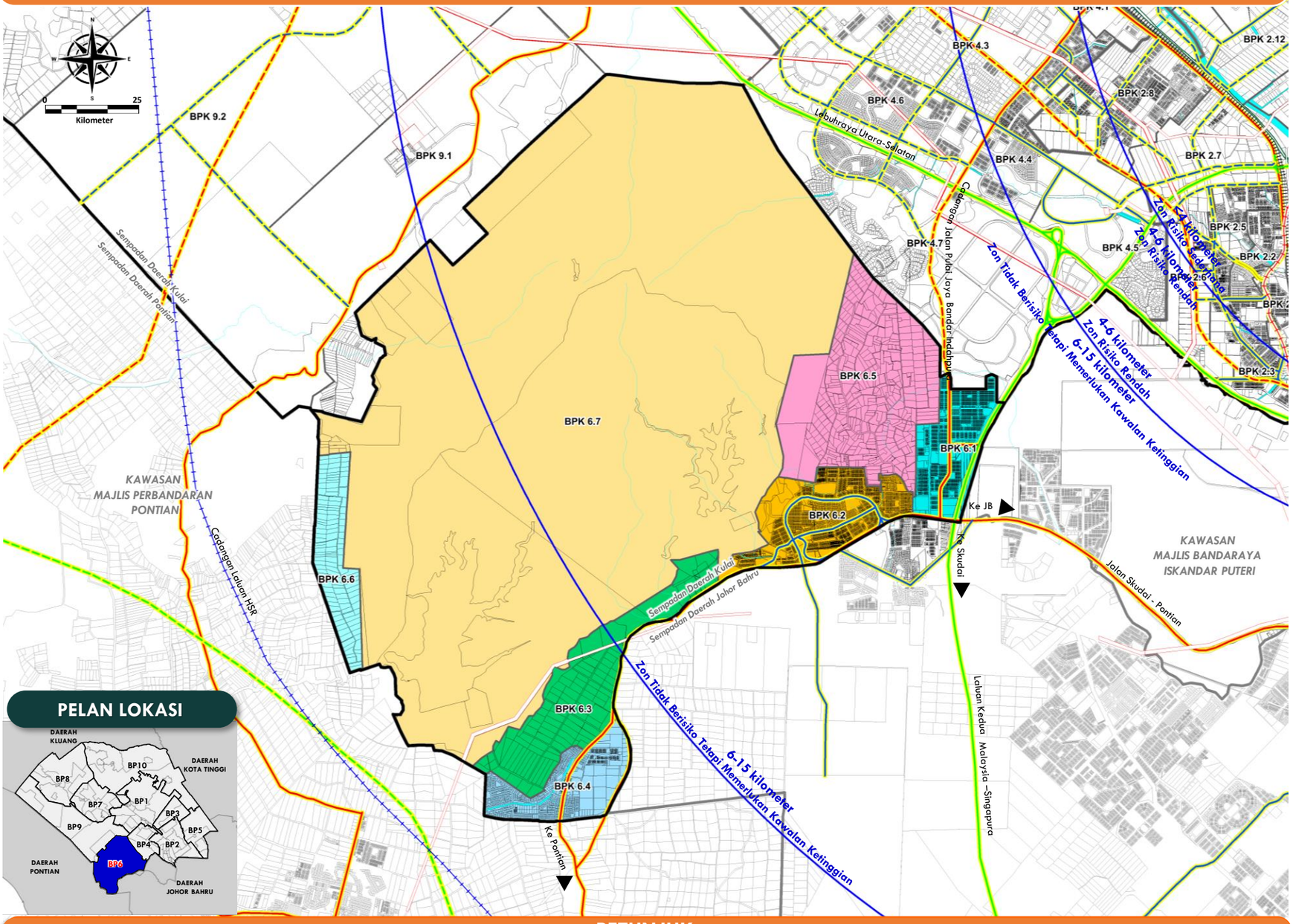
- Zon Berisiko Tinggi *(Take off Approach Surface)*: Ketinggian maksimum 10 meter (3 tingkat)
- Zon Berisiko Sederhana *(Inner Horizontal Surface) : 4KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 45 meter @ 17 tingkat)
- Zon Berisiko Rendah *(Conical Surface) : 6KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 145 meter)
- Zon Tidak Berisiko Tetapi Memerlukan Kawalan Ketinggian *(Outer Horizontol Surface)* : 15 KM daripada LTAS (Ketinggian maksimum 145 meter @ 35 Tingkat))



Nota : ketinggian maksimum adalah dari aras landasan Lapangan Terbang Antarabangsa Senai

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL, BP6 : KANGKAR PULAI - ULU CHOH



PELAN LOKASI

PETUNJUK

BPK		HEKTAR	%
BPK 6.1	Bandar Pulai Jaya	206.11	2.76
BPK 6.2	Bandar Kangkar Pulai	294.09	3.94
BPK 6.3	Kuari Ulu Choh	370.54	4.96
BPK 6.4	Ulu Choh	197.41	2.64
BPK 6.5	Sekitar Bandar Kangkar Pulai	608.57	8.15
BPK 6.6	Kg Sri Gunung Pulai	167.60	2.25
BPK 6.7	Hutan Simpan Gunung Pulai	5,619.84	75.29
	JUMLAH	**7,464.15**	**100.00**

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

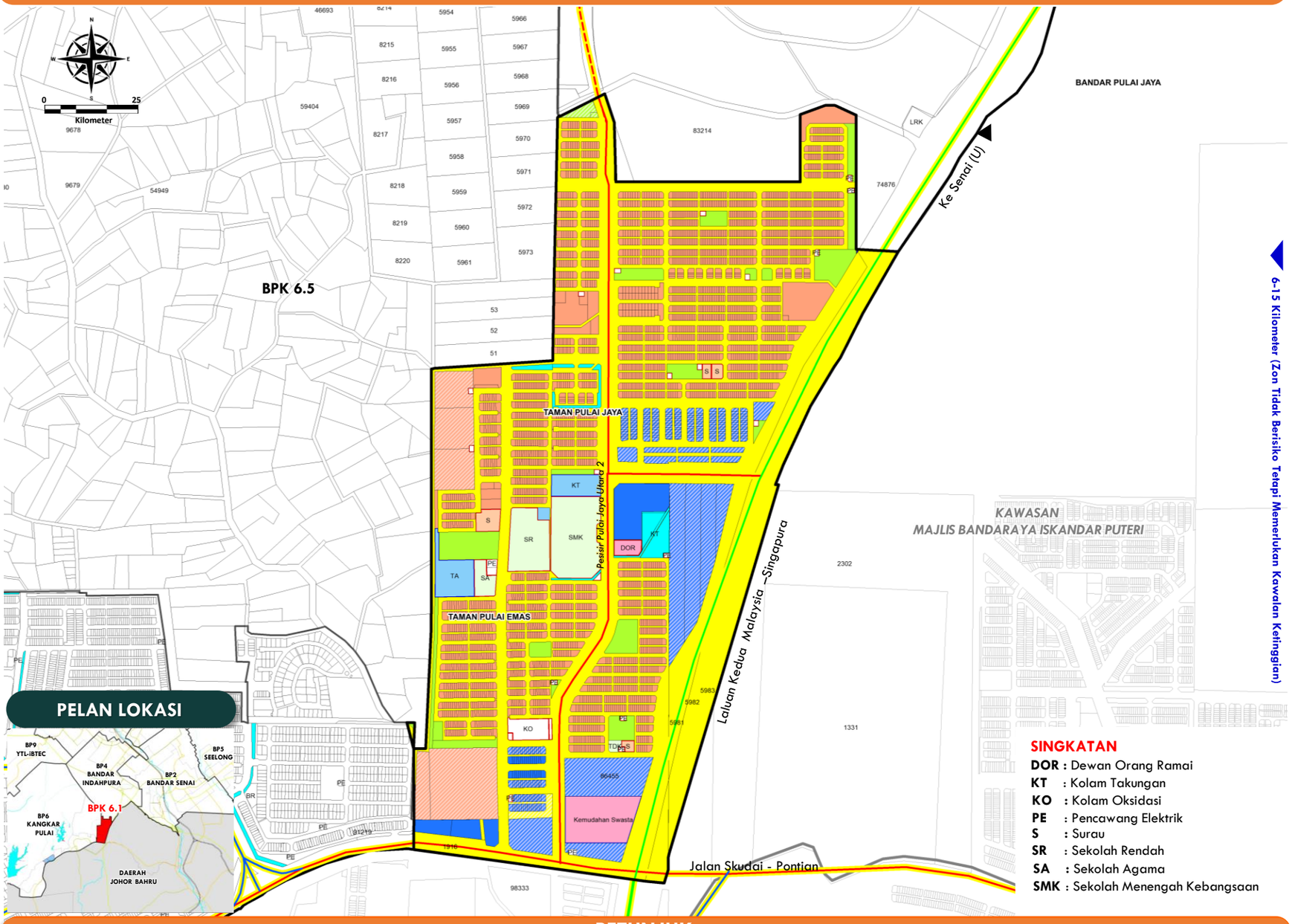
RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 6

KANGKAR PULAI – ULU CHOH

BPK 6.1
Bandar Pulai Jaya

PETA CADANGAN BPK 6.1 : BANDAR PULAI JAYA



PELAN LOKASI

SINGKATAN

DOR : Dewan Orang Ramai
KT : Kolam Takungan
KO : Kolam Oksidasi
PE : Pencawang Elektrik
S : Surau
SR : Sekolah Rendah
SA : Sekolah Agama
SMK : Sekolah Menengah Kebangsaan

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Kemudahan Pengangkutan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.1 : BANDAR PULAI JAYA

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.1 : BANDAR PULAI JAYA

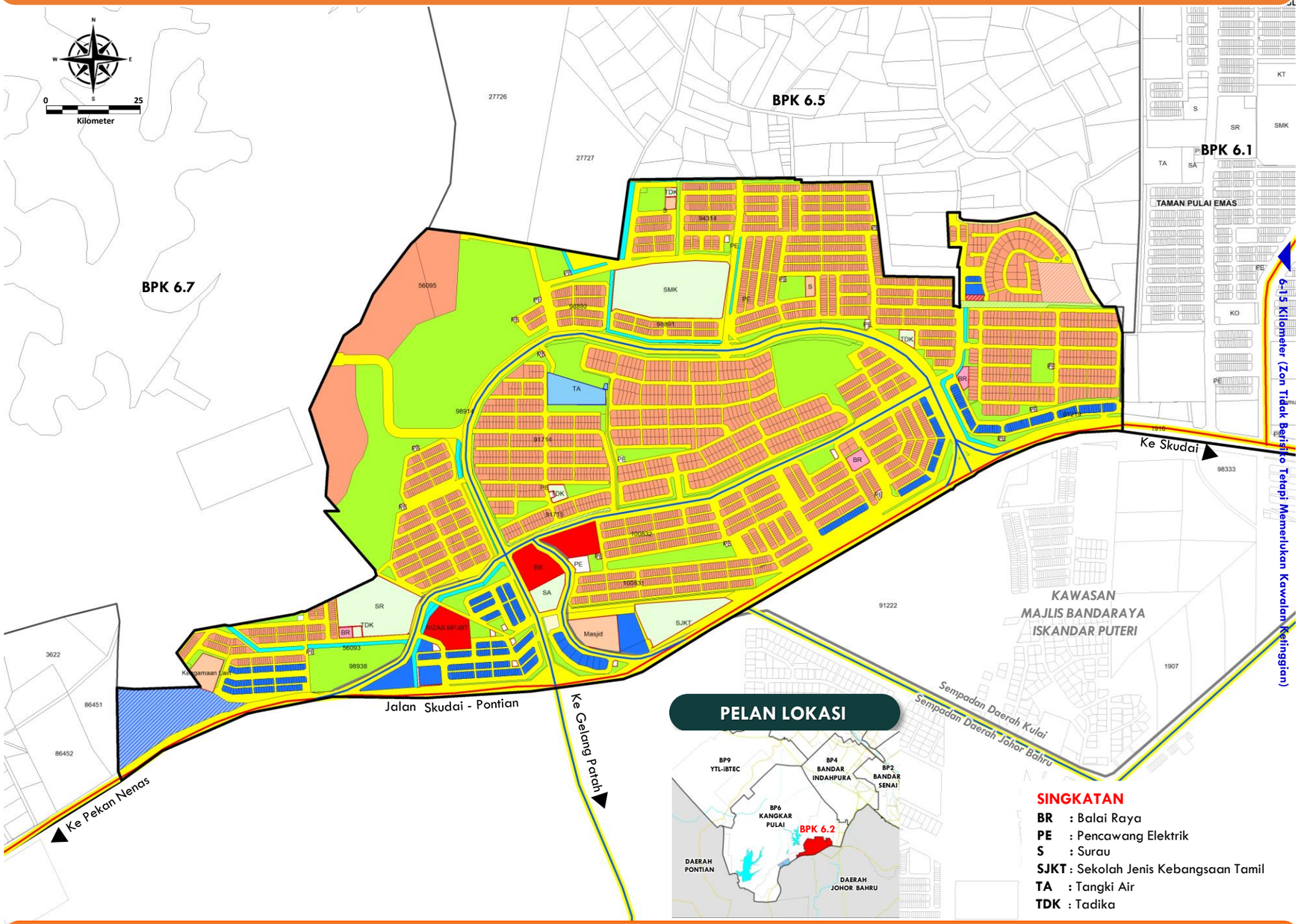
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 6

KANGKAR PULAI – ULU CHOH

BPK 6.2
Bandar Kangkar Pulai

PETA CADANGAN BPK 6.2 : BANDAR KANGKAR PULAI



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BR : Balai Raya
PE : Pencawang Elektrik
S : Surau
SJKT : Sekolah Jenis Kebangsaan Tamil
TA : Tangki Air
TDK : Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Institusi / Kemudahan Awam Cadanga

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.2 : BANDAR KANGKAR PULAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 60 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.2 : BANDAR KANGKAR PULAI

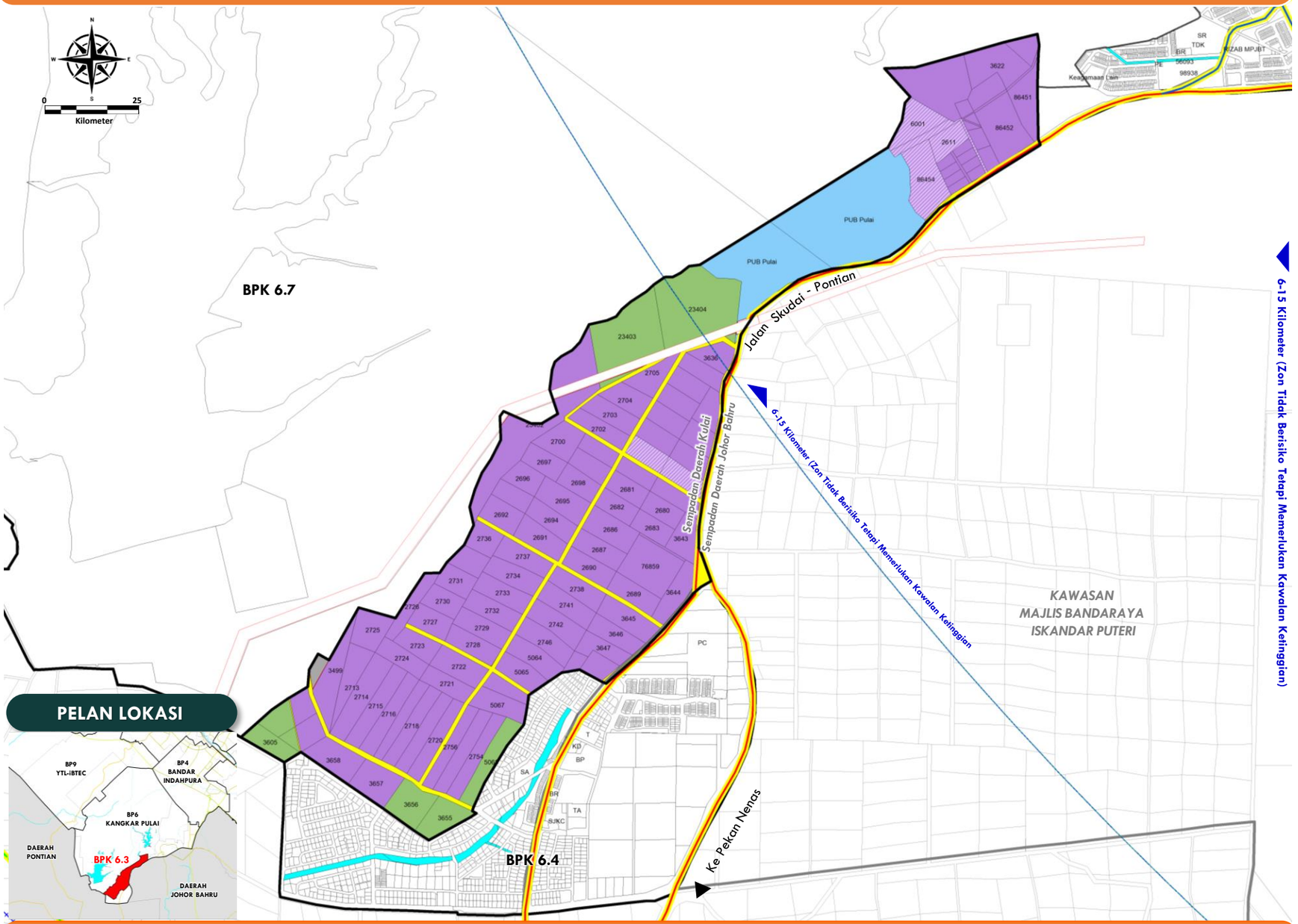
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Bagi PBT sekitar yang dalam radius sekitar 15km dari lapangan terbang, sebarang pemajuan juga perlu merujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) terlebih dahulu. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 6

KANGKAR PULAI – ULU CHOH

BPK 6.3
Kuari Ulu Choh

PETA CADANGAN BPK 6.3 : KUARI ULU CHOH



PELAN LOKASI

PETUNJUK

INDUSTRI
- Industri

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.3 : KUARI ULU CHOH

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Perlombongan dan Industri Khas	**C3 : PERLOMBONGAN / KUARI** (C3a – C3b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Melaksanakan sistem pengurusan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi memudahkan operasi pengenalpastian, pengurusan dan penguatkuasaan kawasan ini. • Sebarang aktiviti perlombongan tertakluk kepada Akta Pembangunan Mineral 1994. • Mematuhi Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974. • Merujuk kepada garis panduan dan Prosedur Operasi Standard (SOP) dari Jabatan Mineral dan Geosains (JMG). • Melaksanakan perlombongan secara mampan dan berimpak rendah. • Melaksanakan langkah-langkah pemulihan kawasan bekas lombong supaya ia dapat ditebus guna untuk aktiviti lain	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c) Nota : • Aktiviti selain dari sedia ada adalah tertakluk kepada kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	**KELAS C : INDUSTRI** **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a)	• Tenaga Suria adalah dibenarkan dan dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	

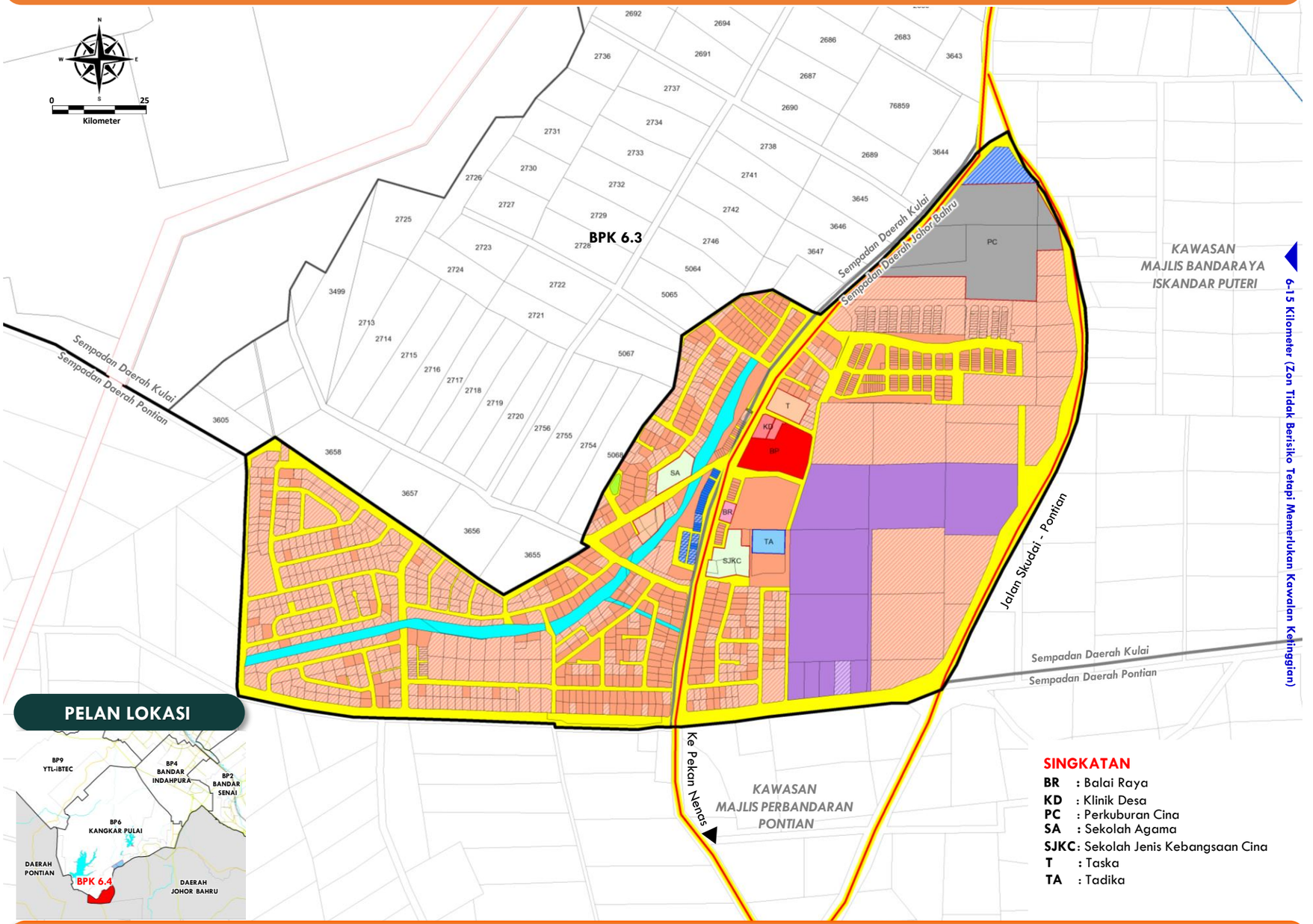
RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 6

KANGKAR PULAI – ULU CHOH

BPK 6.4
Ulu Choh

PETA CADANGAN BPK 6.4 : ULU CHOH



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BR : Balai Raya
KD : Klinik Desa
PC : Perkuburan Cina
SA : Sekolah Agama
SJKC: Sekolah Jenis Kebangsaan Cina
T : Taska
TA : Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.4 : ULU CHOH

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 2** **KETINGGIAN** **Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 4 Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

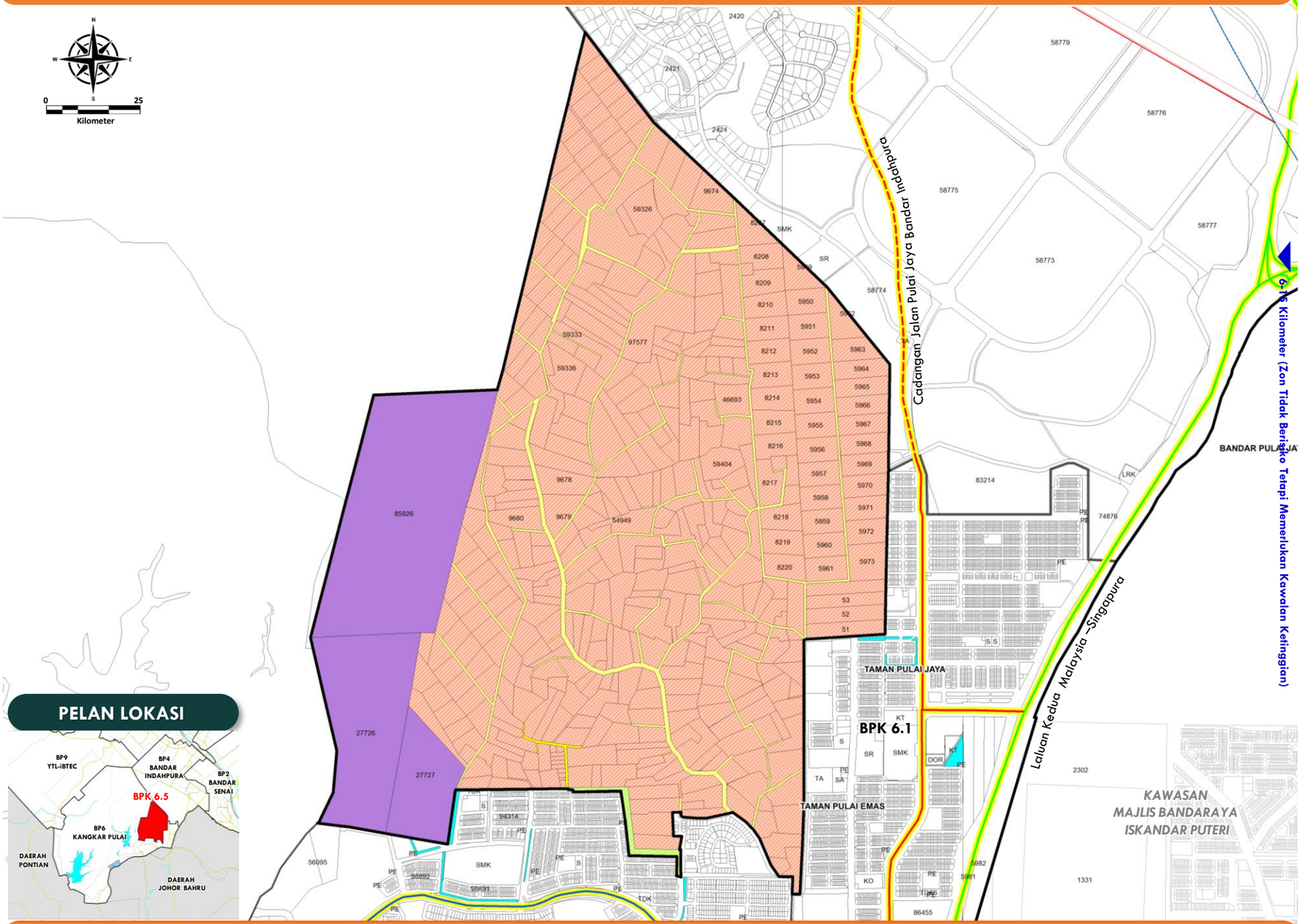
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.4 : ULU CHOH

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h) **B6 : RUMAH PEKERJA** (B6a – B6b)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 6
KANGKAR PULAI – ULU CHOH

BPK 6.5
Sekitar Bandar Kangkar Pulai

PETA CADANGAN BPK 6.5 : SEKITAR BANDAR KANGKAR PULAI



PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan Cadangan

INDUSTRI
- Industri

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Jalan Utama Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.5 : SEKITAR BANDAR KANGKAR PULAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 35 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS C **INDUSTRI** **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Perlombongan	**C3 : PERLOMBONGAN / KUARI** (C3a – C3b) Nota : • Melaksanakan sistem pengurusan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi memudahkan operasi pengenalpastian, pengurusan dan penguatkuasaan kawasan ini. • Sebarang aktiviti perlombongan tertakluk kepada Akta Pembangunan Mineral 1994. • Mematuhi Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974. • Merujuk kepada garis panduan dan Prosedur Operasi Standard (SOP) dari Jabatan Mineral dan Geosains (JMG). • Melaksanakan perlombongan secara mampan dan berimpak rendah. • Melaksanakan langkah-langkah pemulihan kawasan bekas lombong supaya ia dapat ditebus guna untuk aktiviti lain	• Tiada	• Tiada	

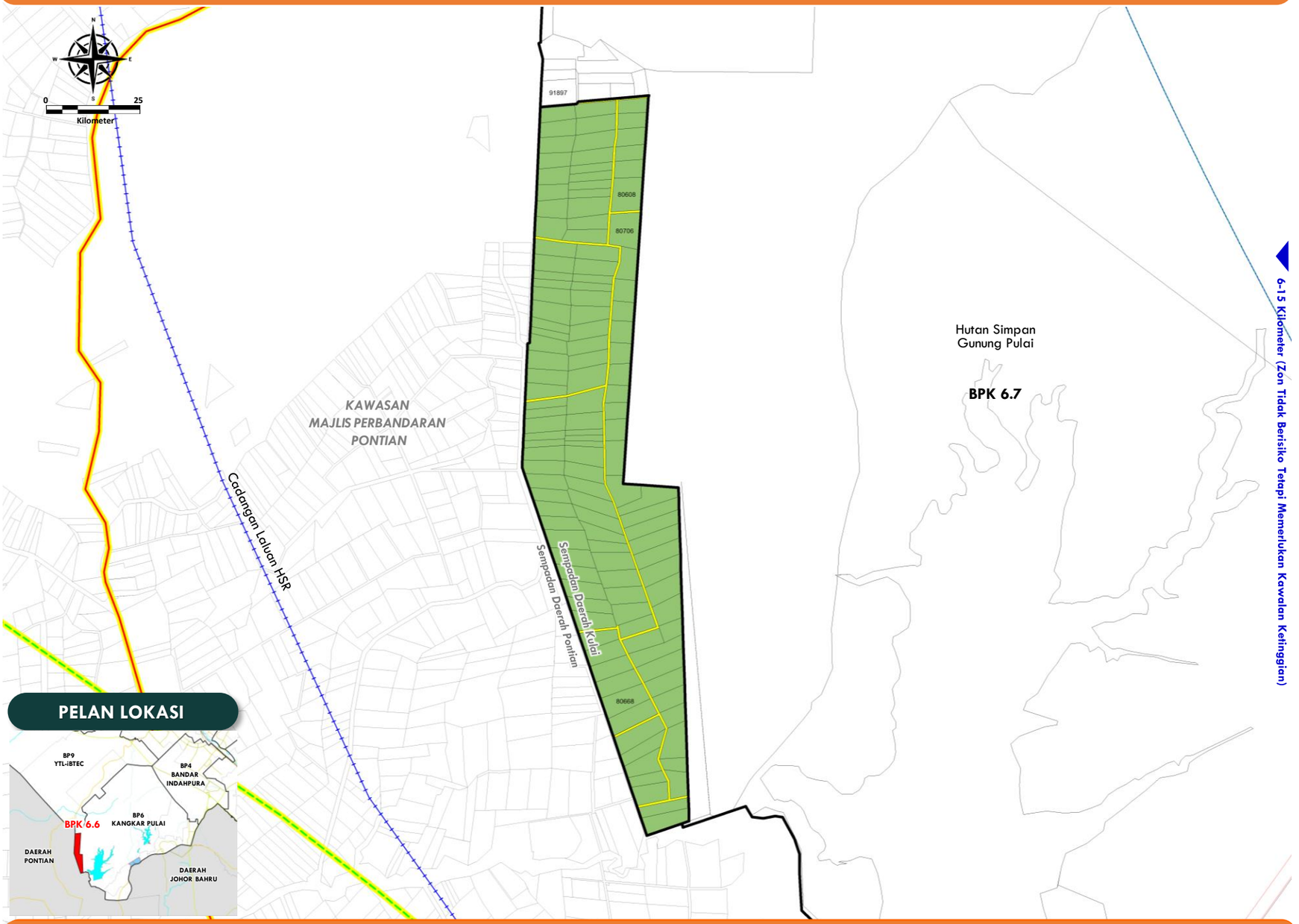
RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 6

KANGKAR PULAI – ULU CHOH

BPK 6.6
Kg Sri Gunung Pulai

PETA CADANGAN BPK 6.6 : KG SRI GUNUNG PULAI



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.6 : KG SRI GUNUNG PULAI

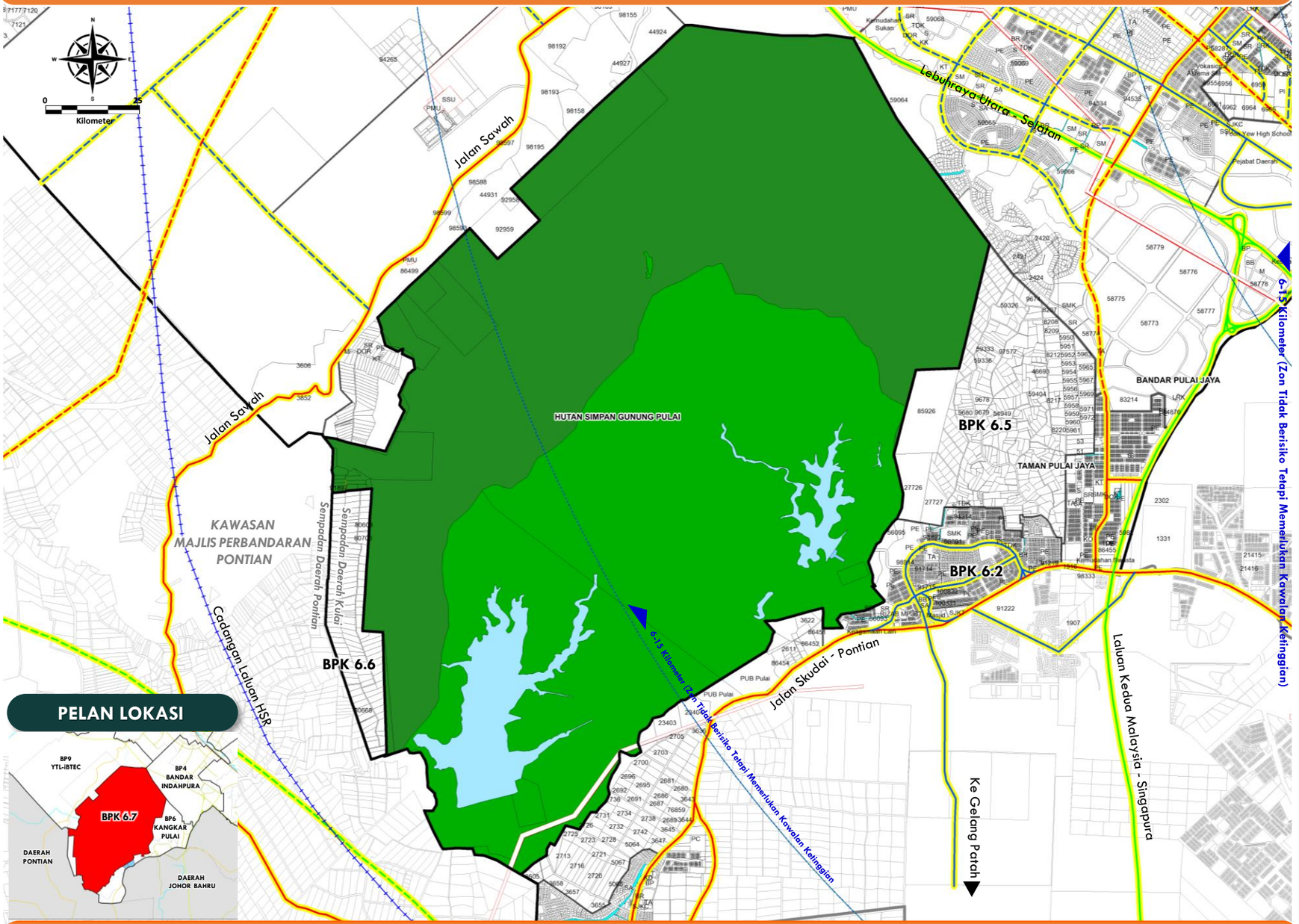
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik bagi menyokong pembangunan rumah mampu milik • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a –E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 6
KANGKAR PULAI – ULU CHOH

BPK 6.7
Hutan Simpan Gunung Pulai

PETA CADANGAN BPK 6.7 : HUTAN SIMPAN GUNUNG PULAI



PELAN LOKASI

PETUNJUK

HUTAN
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

BADAN AIR
- Sungai

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Gas

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.7 : HUTAN SIMPAN GUNUNG PULAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS J HUTAN	**J1 : HUTAN SIMPAN KEKAL** (J1a – J1d) Nota : • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan berhutan kecuali melibatkan aktiviti hasil hutan seperti penyelidikan dan pengeluaran serta aktiviti pelancongan dan tertakluk kepada kebenaran Jabatan Perhutanan, Jabatan Perhilitan, Jabatan Alam Sekitar dan Pihak Berkuasa Negeri.	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	• Kawasan ini terlibat dalam KSAS tahap 1 yang perlu dipelihara bagi kepentingan nilai warisan, nilai sokongan hidup dan tahap risiko bencana yang tinggi. Perubahan yang ketara akan memusnahkan kemampanan kawasan tersebut bagi mengekalkan fungsi utamanya • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh Jabatan Perhutanan dan PBN
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a-H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b,H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a-H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	
	J2 : HUTAN TANAH KERAJAAN (J2a – J2d) **J3 : KAWASAN BERHUTAN** (J3a) Nota : • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan berhutan kecuali melibatkan aktiviti hasil hutan seperti penyelidikan dan pengeluaran serta aktiviti pelancongan dan tertakluk kepada kebenaran Jabatan Perhutanan, Jabatan Perhilitan, Jabatan Alam Sekitar dan Pihak Berkuasa Negeri	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a-H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b,H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a-H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

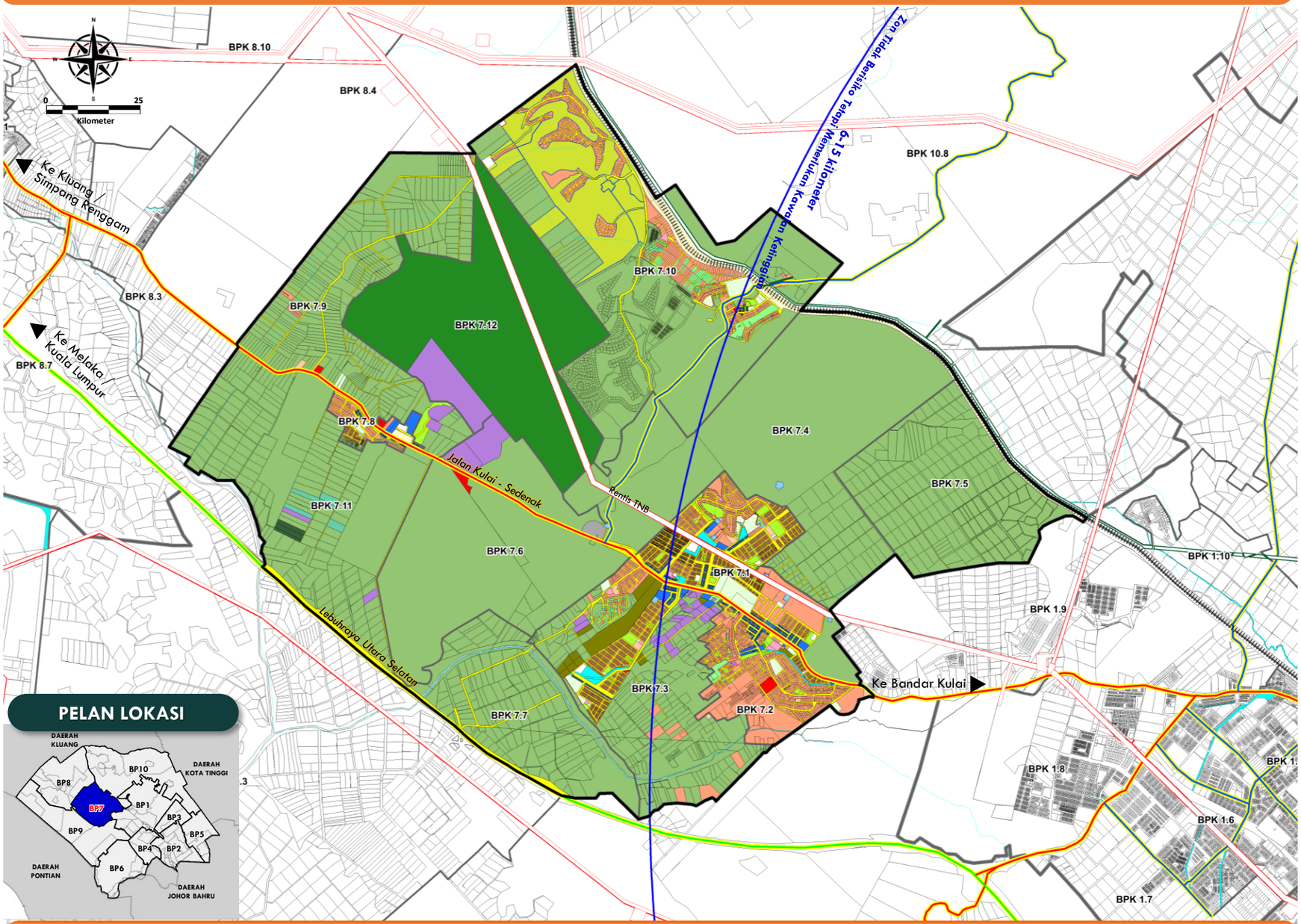
Profil BP7

BP7 merupakan kawasan yang mempunyai keluasan sebanyak 5,538.91 hektar (13,686.94 ekar) dan terletak di dalam Mukim Sedenak.

Petempatan utama BP ini adalah melibatkan petempatan seperti Taman Manis, Scinetex Kulai dan Taman Wawasan.

Jumlah keseluruhan Blok Perancangan Kecil (BPK) adalah sebanyak 12 BPK.

GUNA TANAH SEMASA DAN KOMITED 2024, BP7 : KELAPA SAWIT



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

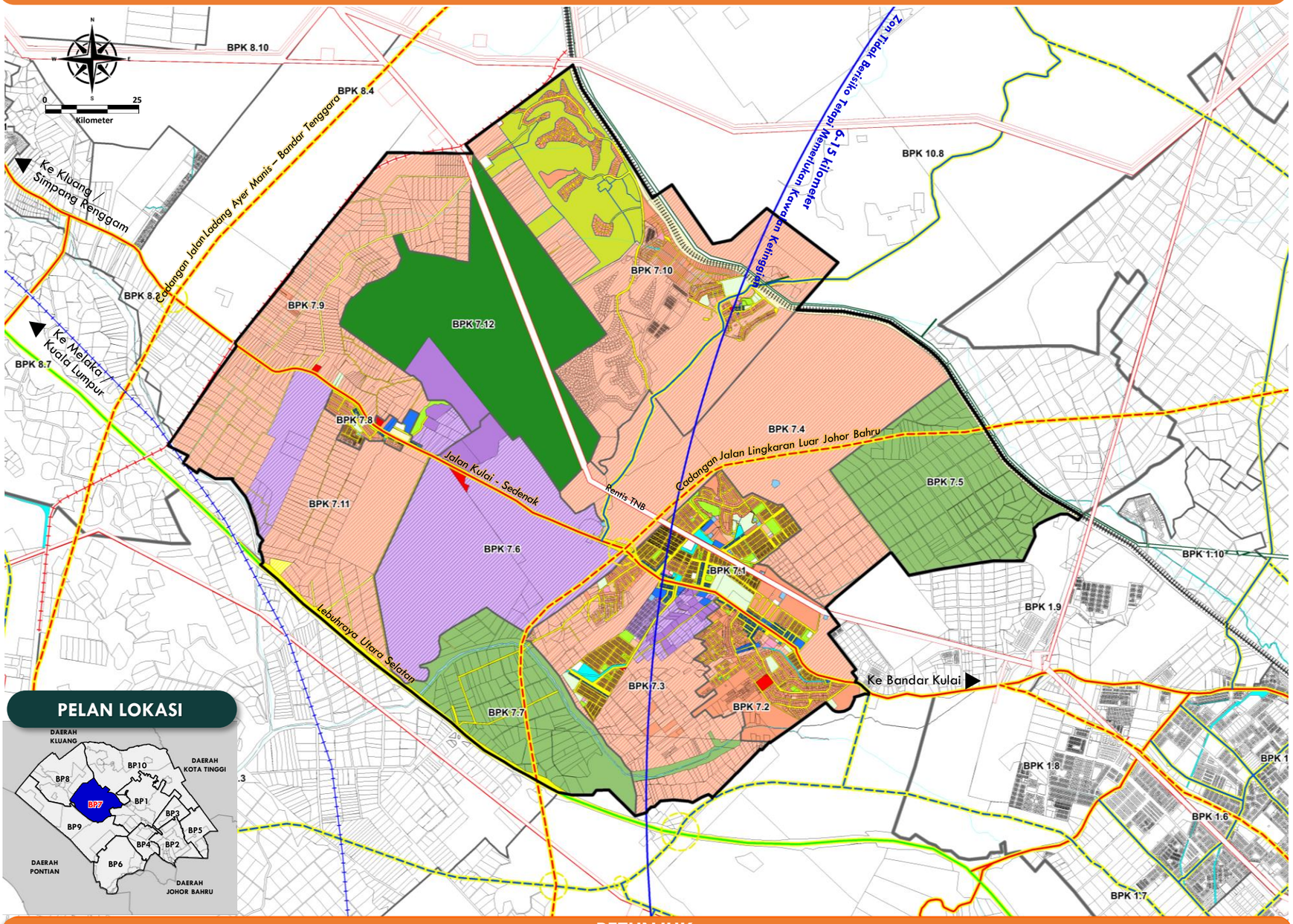
HUTAN
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PETA CADANGAN 2035, BP7 : KELAPA SAWIT



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Institusi / Kemudahan Awam Cadangan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur
- Pertanian Cadangan

HUTAN
- Hutan Simpan Kekal

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

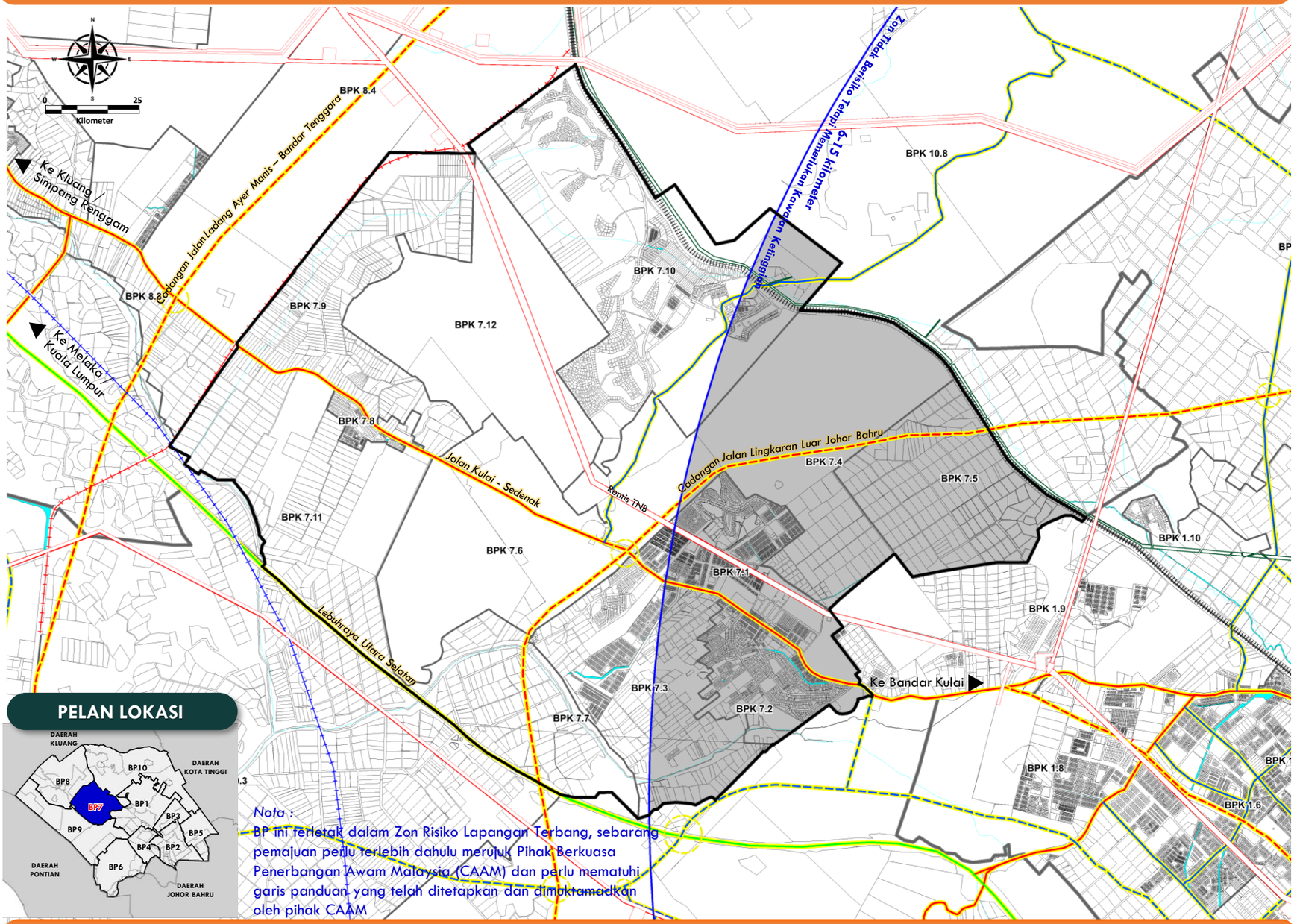
BADAN AIR
- Sungai

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PELAN RISIKO PENERBANGAN, BP7 : KELAPA SAWIT



PELAN LOKASI

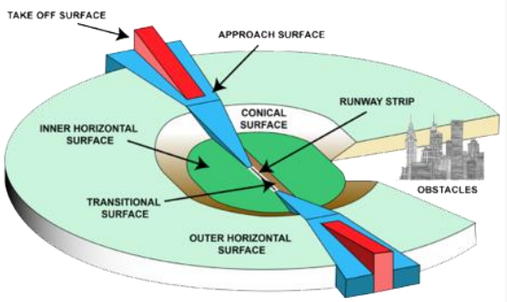
Nota :
BP ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan diwartakan oleh pihak CAAM

PETUNJUK

KOMPONEN CADANGAN

Had ketinggian bagi setiap zon adalah:

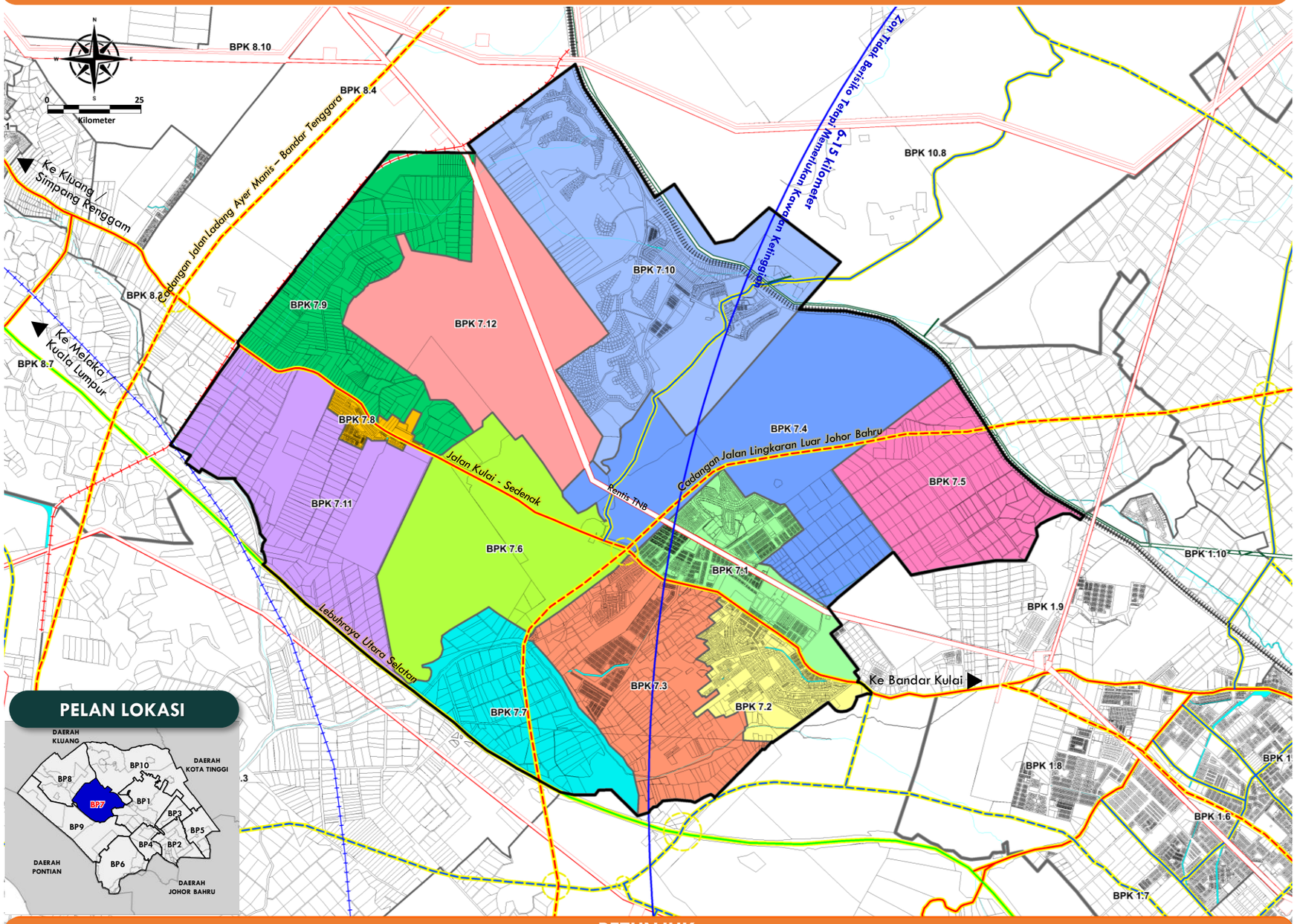
- Zon Berisiko Tinggi *(Take off Approach Surface)*: Ketinggian maksimum 10 meter (3 tingkat)
- Zon Berisiko Sederhana *(Inner Horizontal Surface) : 4KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 45 meter @ 17 tingkat)
- Zon Berisiko Rendah *(Conical Surface) : 6KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 145 meter)
- Zon Tidak Berisiko Tetapi Memerlukan Kawalan Ketinggian *(Outer Horizontol Surface)* : 15 KM daripada LTAS (Ketinggian maksimum 145 meter @ 35 Tingkat))



Nota : ketinggian maksimum adalah dari aras landasan Lapangan Terbang Antarabangsa Senai

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL, BP7 : KELAPA SAWIT



PELAN LOKASI

PETUNJUK

BPK		HEKTAR	%
BPK 7.1	Taman Manis	271.73	4.91
BPK 7.2	Kelapa Sawit	241.76	4.36
BPK 7.3	Kg Rahmat	421.30	7.61
BPK 7.4	Sekitar Taman Manis	764.67	13.81
BPK 7.5	Sekitar Sengkang	381.94	6.90
BPK 7.6	Sekitar Kg Rahmat 1	542.12	9.79
BPK 7.7	Sekitar Kg Rahmat 2	321.00	5.80
BPK 7.8	Air Bemban	41.61	0.75

BPK		HEKTAR	%
BPK 7.9	Kg Air Bemban	463.10	8.36
BPK 7.10	Sedenak	910.95	16.45
BPK 7.11	Sekitar Air Bemban	582.64	10.52
BPK 7.12	Hutan Simpan Sedenak	596.08	10.76
JUMLAH		**5,538.91**	**100.00**

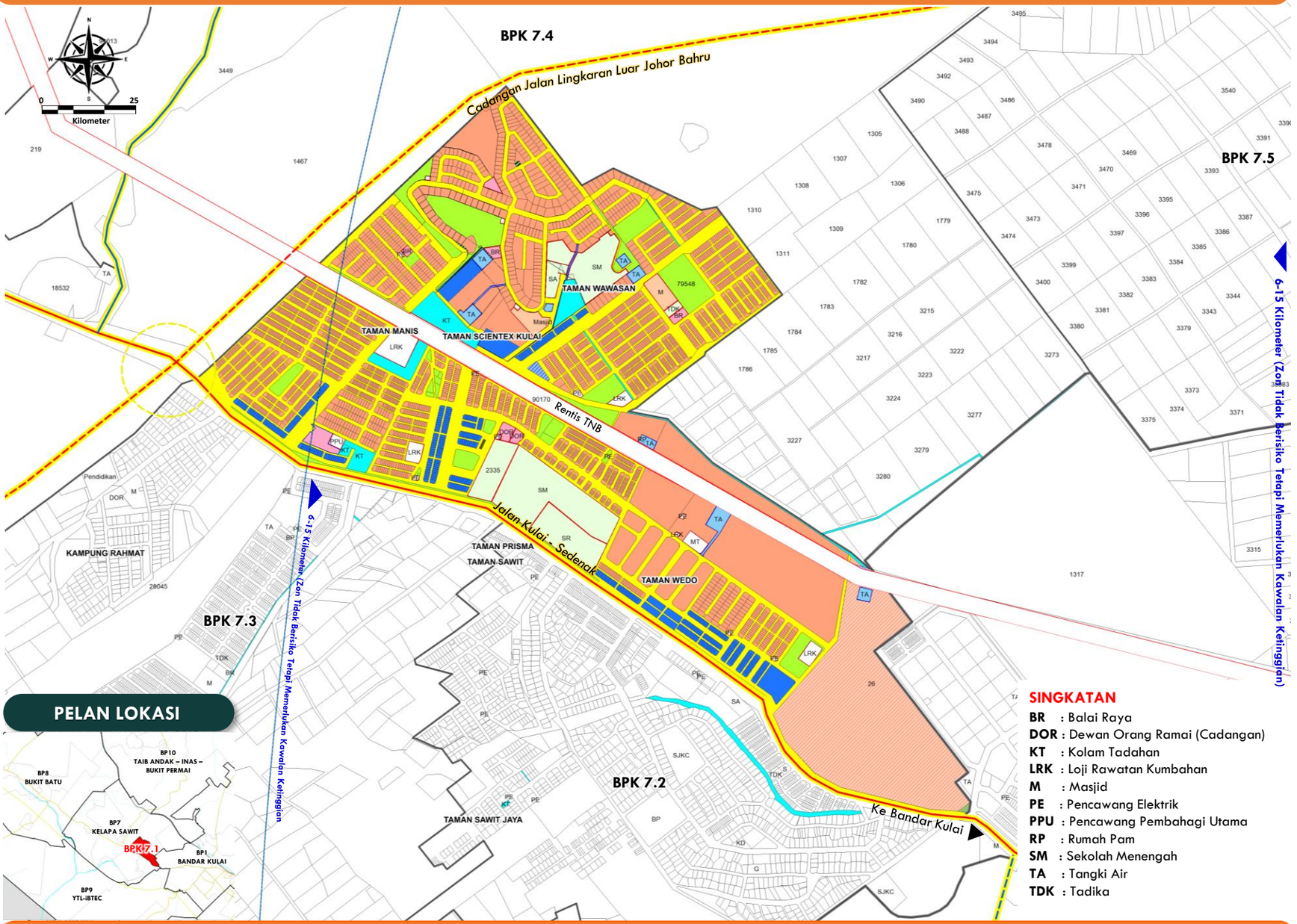
Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

BPK 7.1
Taman Manis

PETA CADANGAN BPK 7.1 : TAMAN MANIS



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BR : Balai Raya
DOR : Dewan Orang Ramai (Cadangan)
KT : Kolam Tadahan
LRK : Loji Rawatan Kumbahan
M : Masjid
PE : Pencawang Elektrik
PPU : Pencawang Pembahagi Utama
RP : Rumah Pam
SM : Sekolah Menengah
TA : Tangki Air
TDK : Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.1 : TAMAN MANIS

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

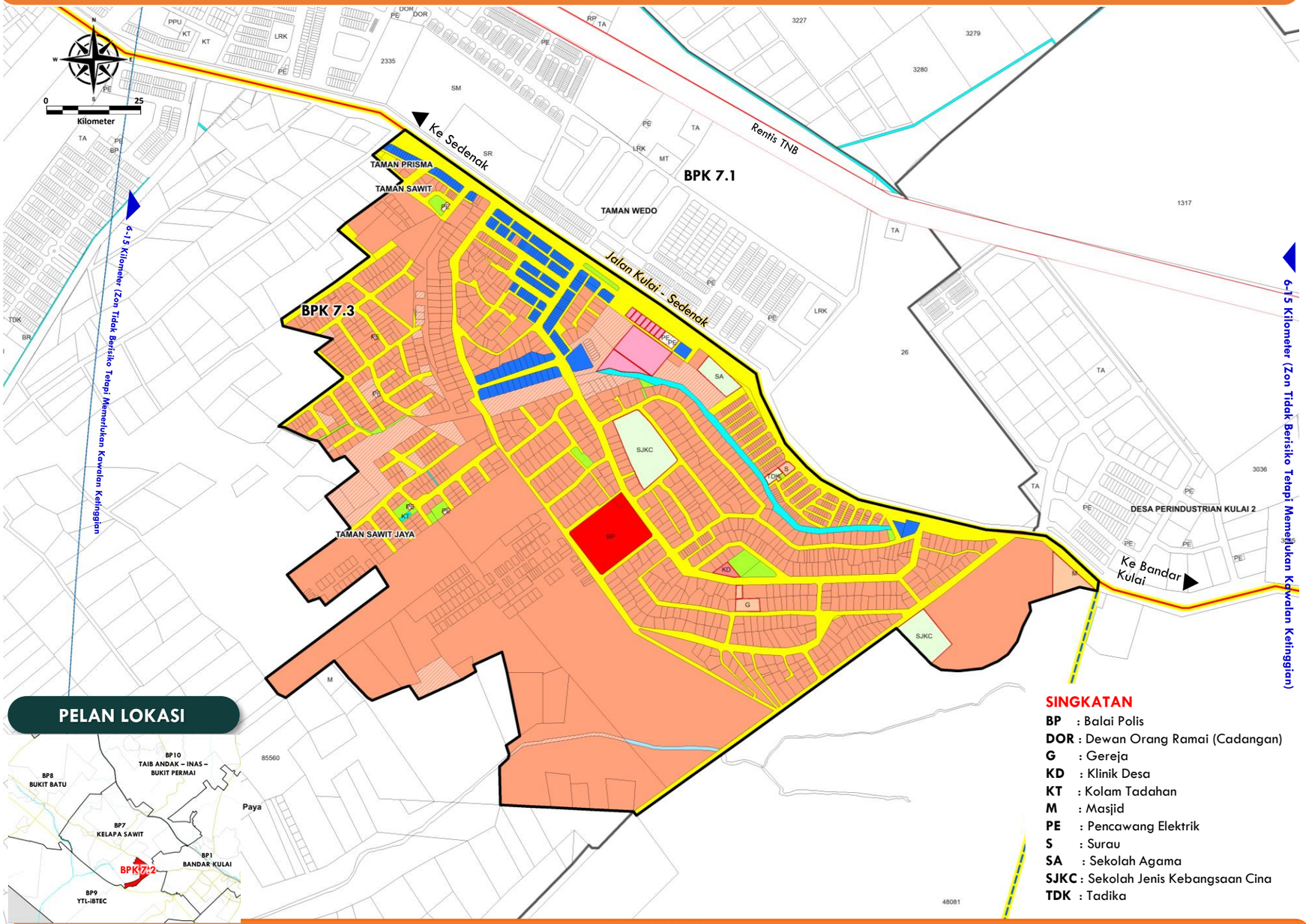
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.1 : TAMAN MANIS

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4** : **JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2** : **BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6** : **PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7** : **PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

BPK 7.2
Kelapa Sawit

PETA CADANGAN BPK 7.2 : KELAPA SAWIT



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BP : Balai Polis
DOR : Dewan Orang Ramai (Cadangan)
G : Gereja
KD : Klinik Desa
KT : Kolam Tadahan
M : Masjid
PE : Pencawang Elektrik
S : Surau
SA : Sekolah Agama
SJKC : Sekolah Jenis Kebangsaan Cina
TDK : Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Institusi / Kemudahan Awam Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.2 : KELAPA SAWIT

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

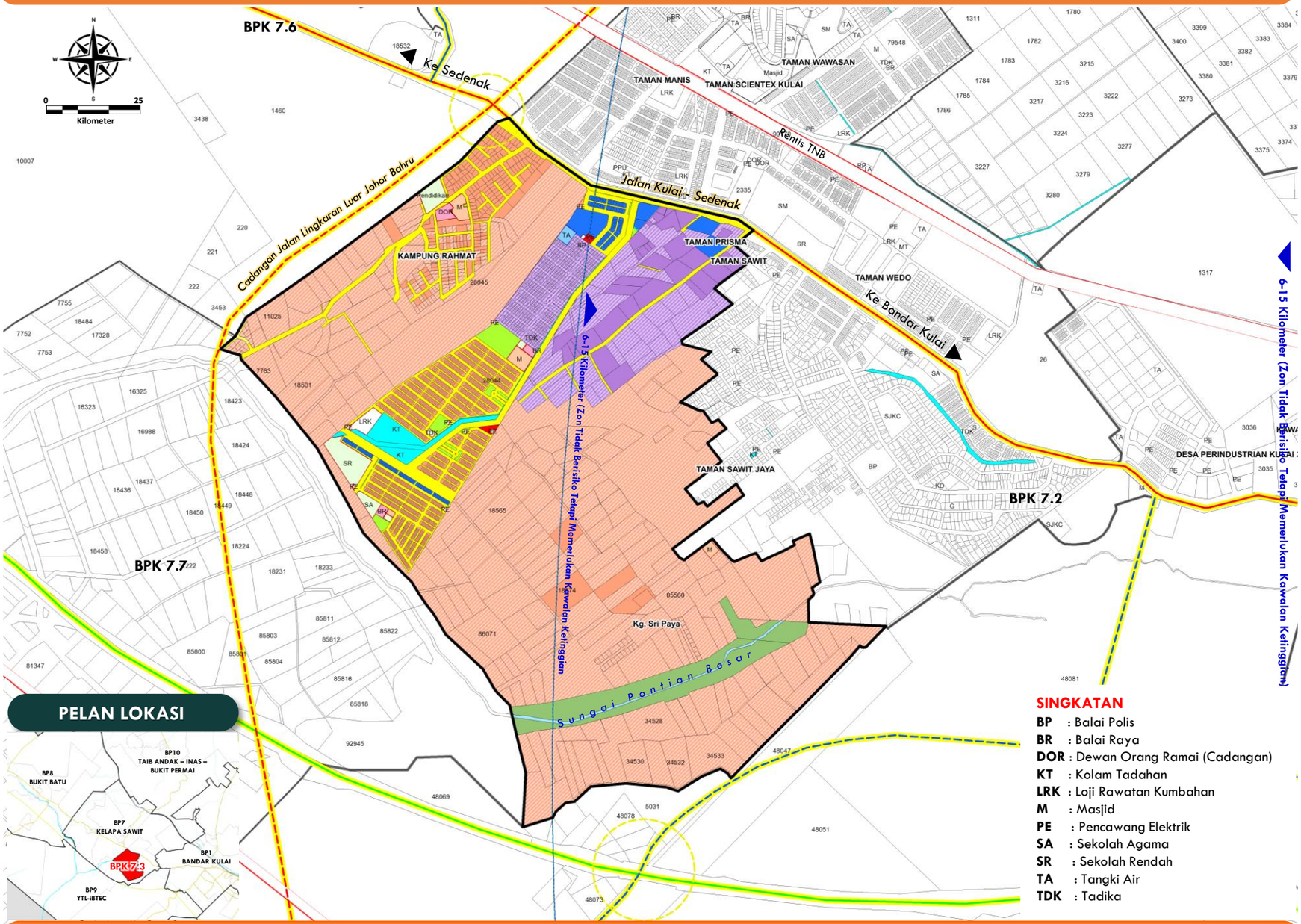
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.2 : KELAPA SAWIT

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4** : **JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2** : **BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6** : **PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7** : **PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

BPK 7.3
Kg Rahmat

PETA CADANGAN BPK 7.3 : KG RAHMAT



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BP : Balai Polis
BR : Balai Raya
DOR : Dewan Orang Ramai (Cadangan)
KT : Kolam Tadahan
LRK : Loji Rawatan Kumbahan
M : Masjid
PE : Pencawang Elektrik
SA : Sekolah Agama
SR : Sekolah Rendah
TA : Tangki Air
TDK : Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.3 : KG RAHMAT

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

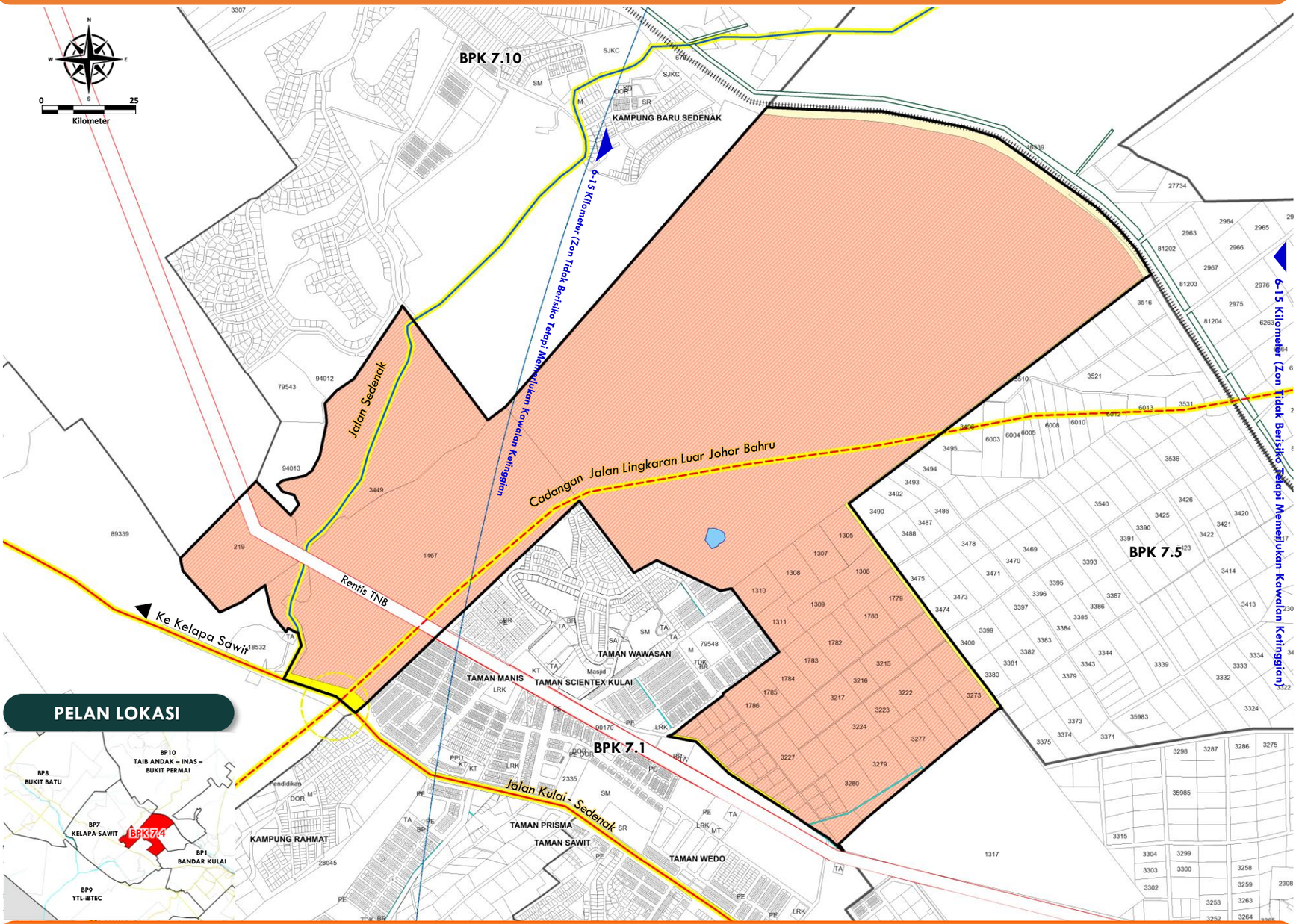
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.3 : KG RAHMAT

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

BPK 7.4
Sekitar Taman Manis

PETA CADANGAN BPK 7.4 : SEKITAR TAMAN MANIS



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.4 : SEKITAR TAMAN MANIS

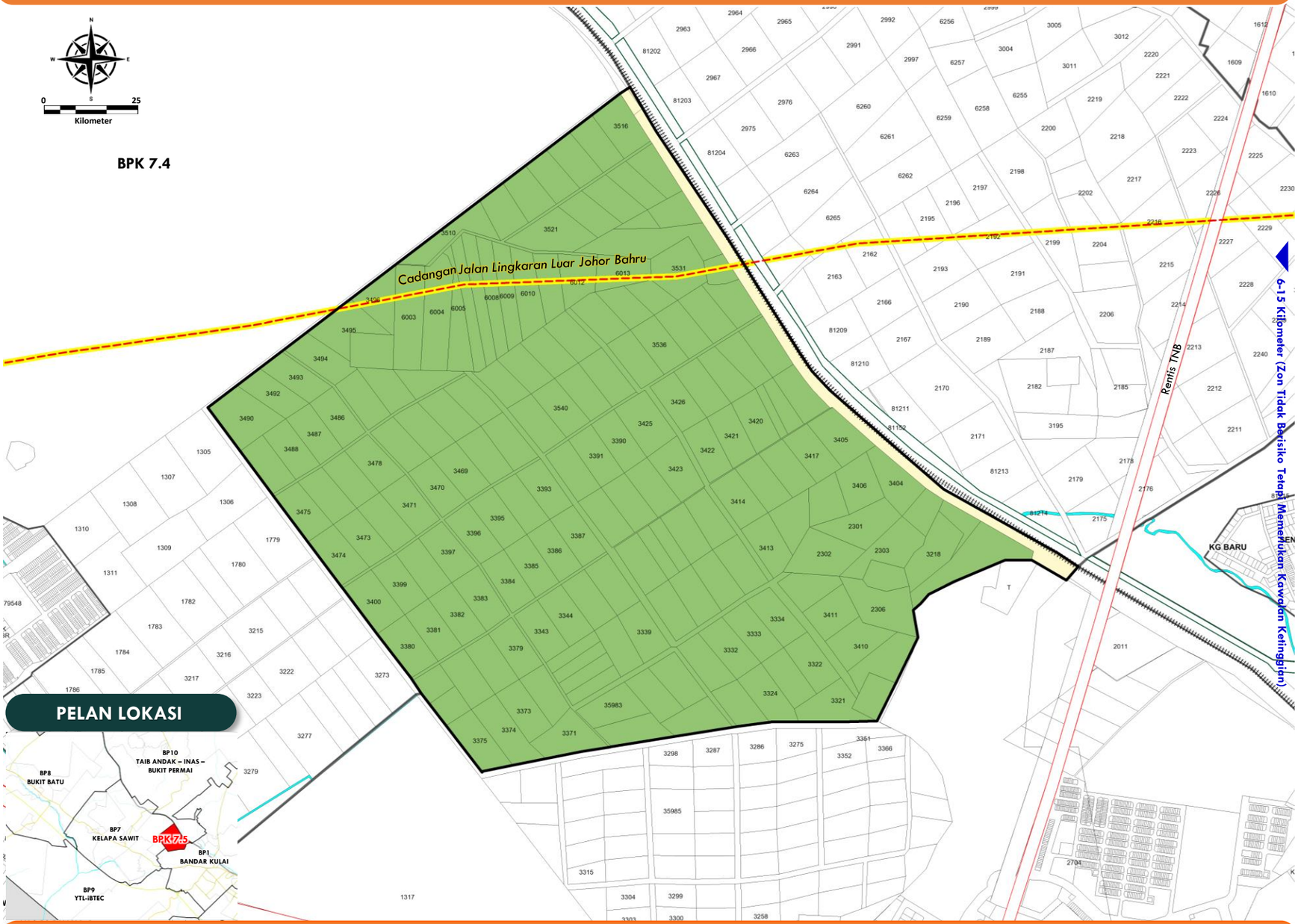
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G **PENGANGKUTAN**	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H **INFRASTRUKTUR DAN UTILITI**	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

BPK 7.5
Sekitar Sengkang

PETA CADANGAN BPK 7.5 : SEKITAR SENGKANG



PETUNJUK

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan
- Rel Keretapi

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.5 : SEKITAR SENGKANG

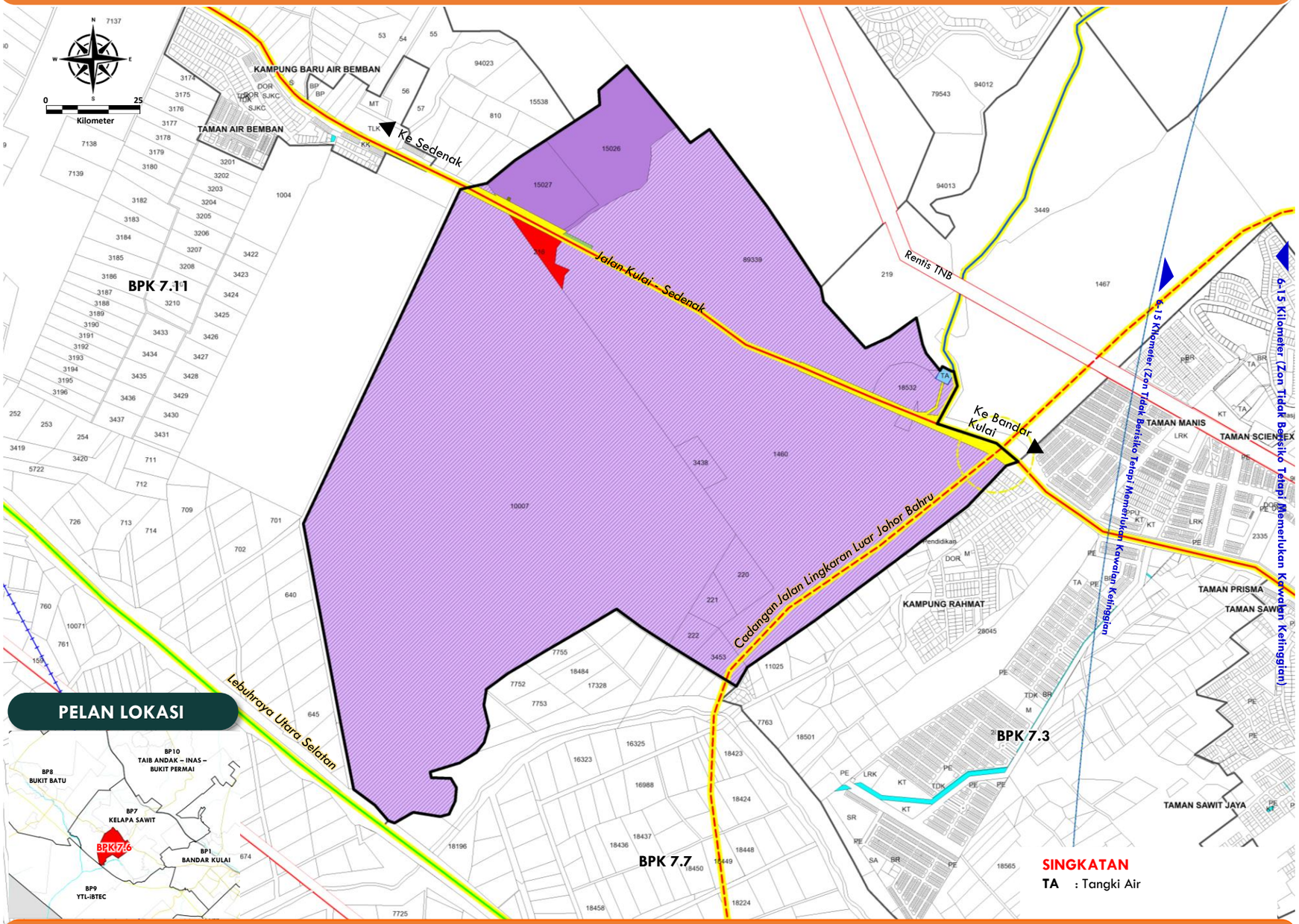
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik bagi menyokong pembangunan rumah mampu milik • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a –E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

BPK 7.6
Sekitar Kg Rahmat 1

PETA CADANGAN BPK 7.6 : SEKITAR KG RAHMAT 1



PELAN LOKASI

SINGKATAN
TA : Tangki Air

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah/ Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.6 : SEKITAR KG RAHMAT 1

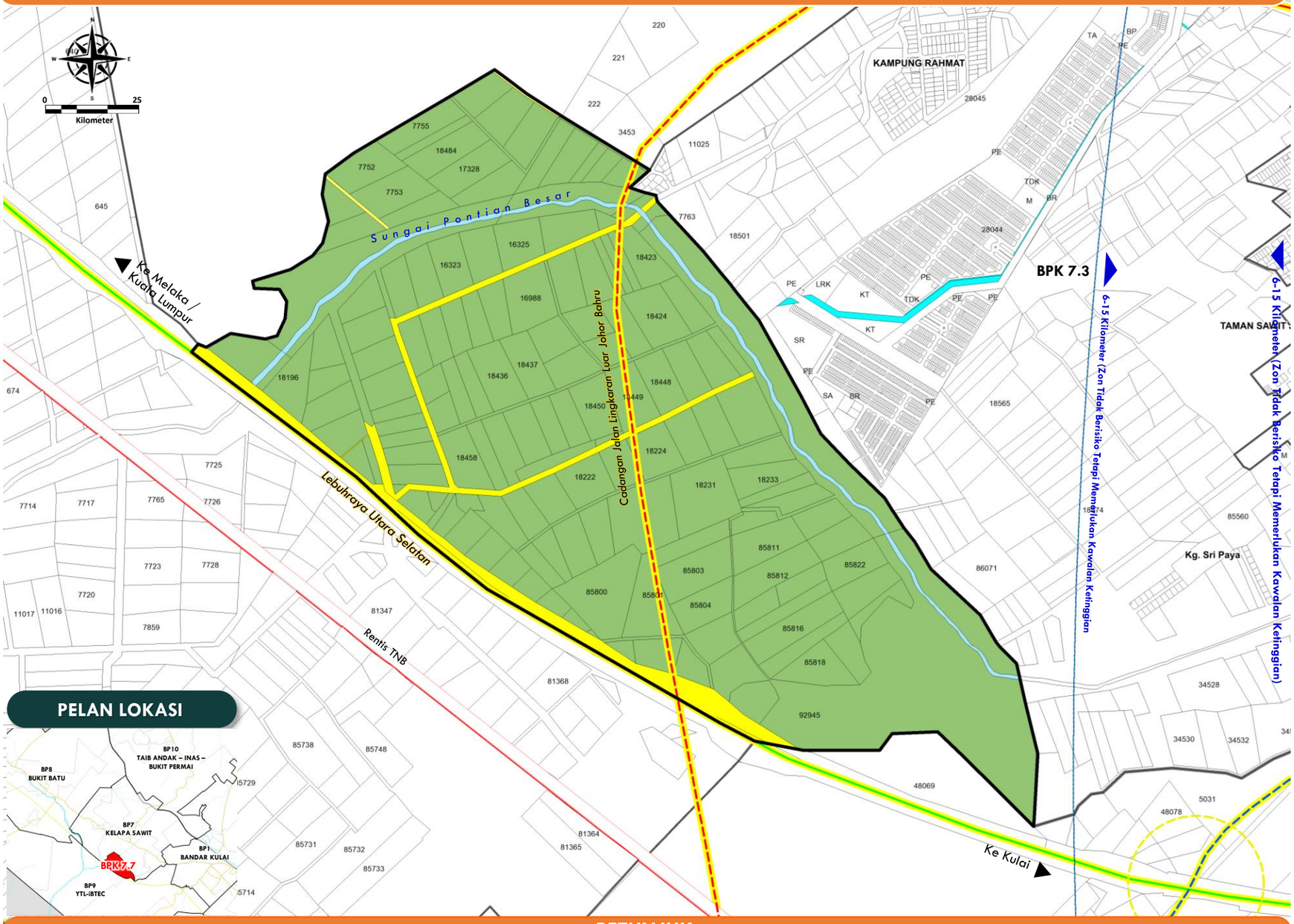
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 Tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

BPK 7.7
Sekitar Kg Rahmat 2

PETA CADANGAN BPK 7.7 : SEKITAR KG RAHMAT 2



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Jalan Utama Cadangan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.7 : SEKITAR KG RAHMAT 2

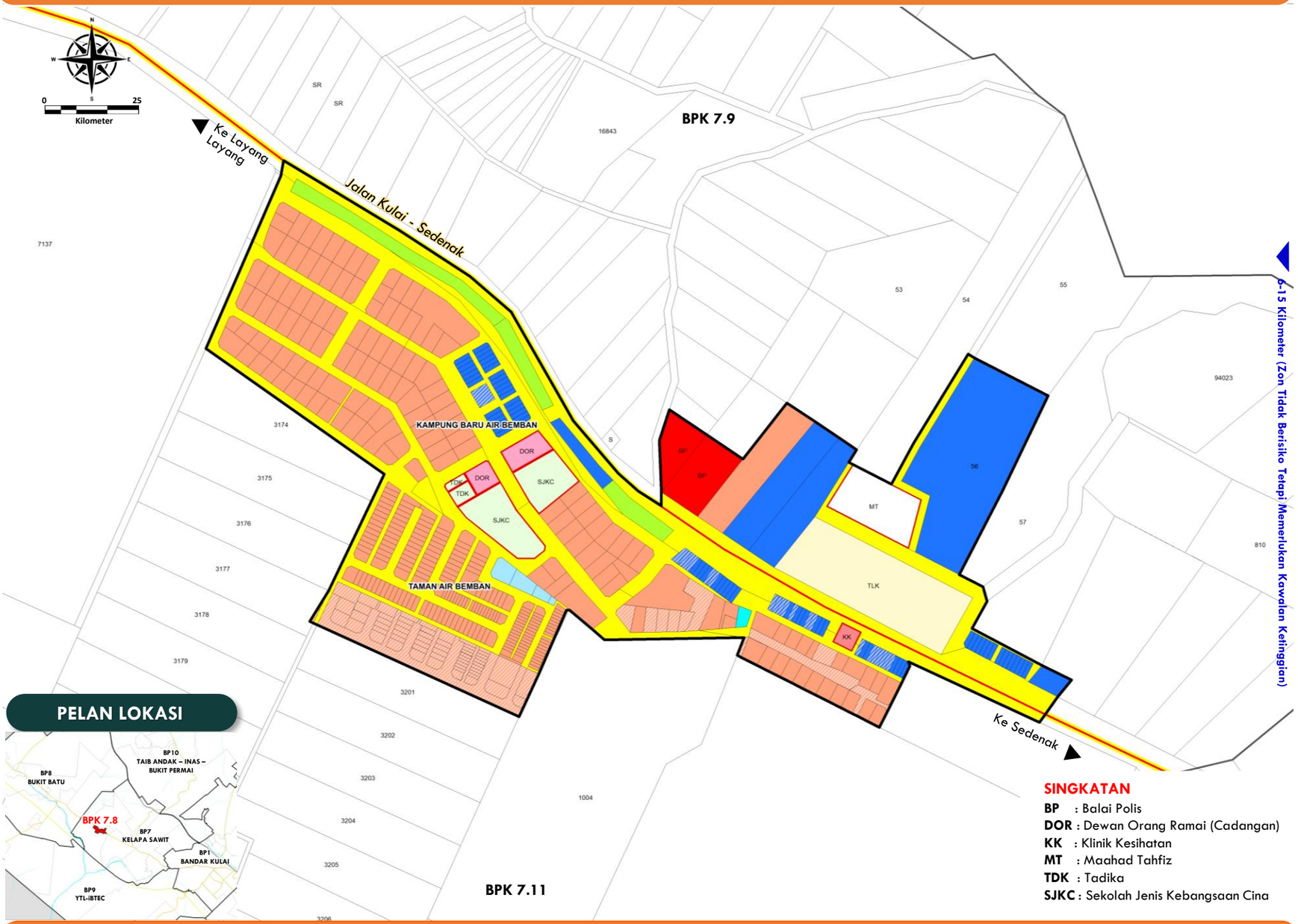
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik bagi menyokong pembangunan rumah mampu milik • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a –E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

BPK 7.8
Air Bemban

PETA CADANGAN BPK 7.8 : AIR BEMBAN



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BP : Balai Polis
DOR : Dewan Orang Ramai (Cadangan)
KK : Klinik Kesihatan
MT : Maahad Tahfiz
TDK : Tadika
SJKC : Sekolah Jenis Kebangsaan Cina

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keselamatan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.8 : AIR BEMBAN

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

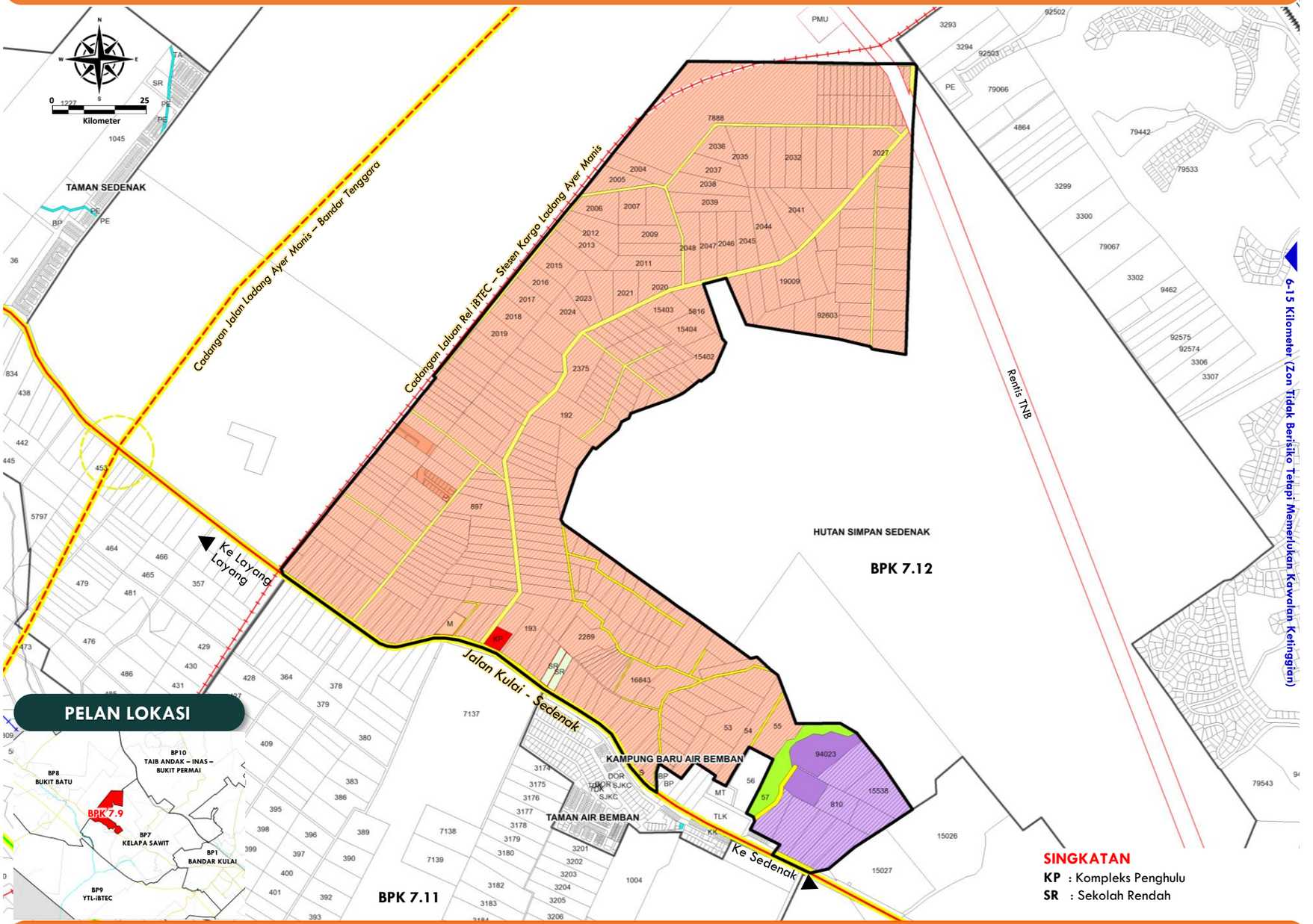
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.8 : AIR BEMBAN

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

BPK 7.9
Kg Air Bemban

PETA CADANGAN BPK 7.9 : KG AIR BEMBAN



PELAN LOKASI

SINGKATAN
KP : Kompleks Penghulu
SR : Sekolah Rendah

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.9 : KG AIR BEMBAN

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS C **INDUSTRI** **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

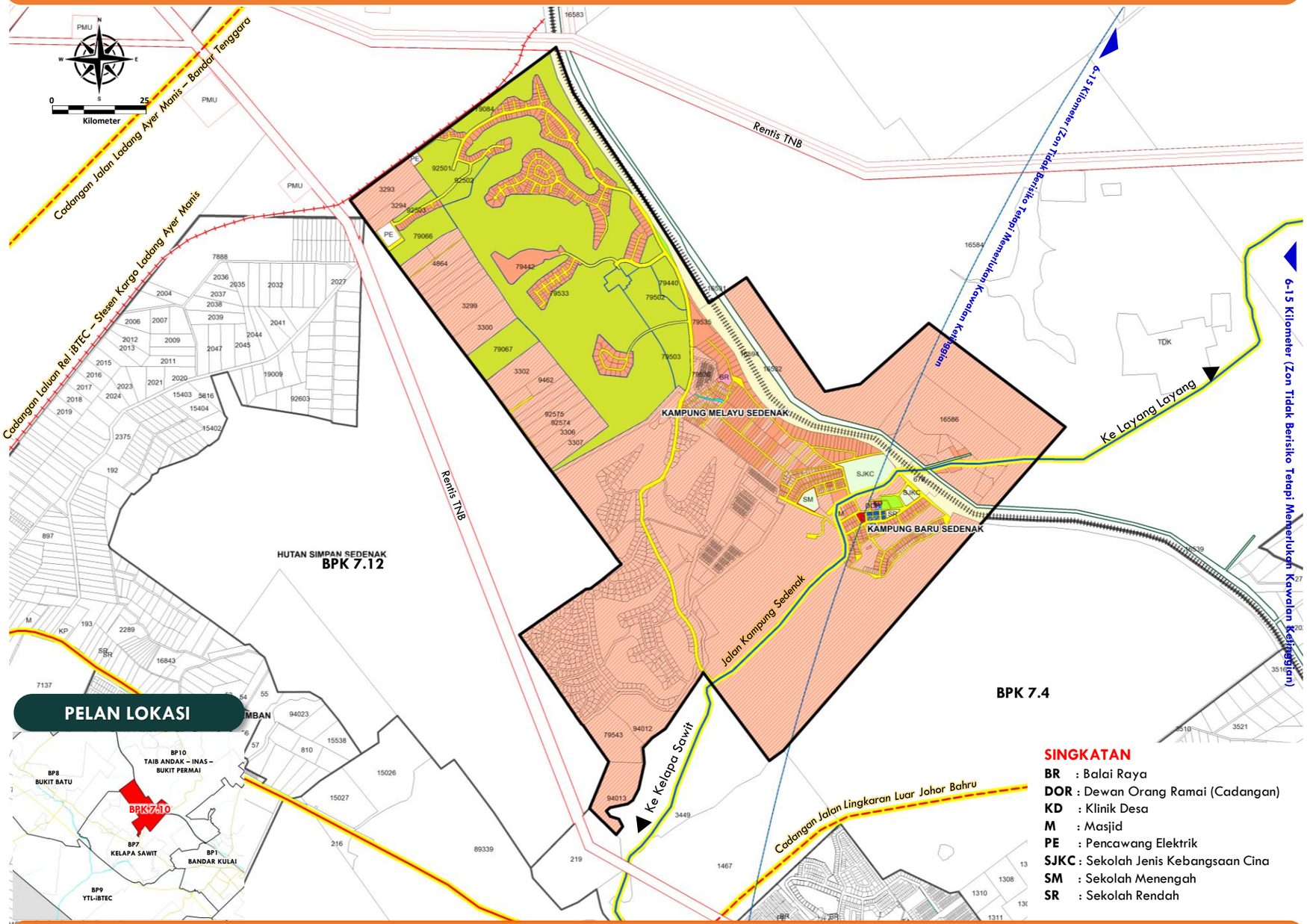
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.9 : KG AIR BEMBAN

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4** : **JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2** : **BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6** : **PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7** : **PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

BPK 7.10
Sedenak

PETA CADANGAN BPK 7.10 : SEDENAK



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BR : Balai Raya
DOR : Dewan Orang Ramai (Cadangan)
KD : Klinik Desa
M : Masjid
PE : Pencawang Elektrik
SJKC : Sekolah Jenis Kebangsaan Cina
SM : Sekolah Menengah
SR : Sekolah Rendah

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Jalan Utama Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.10 : SEDENAK

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

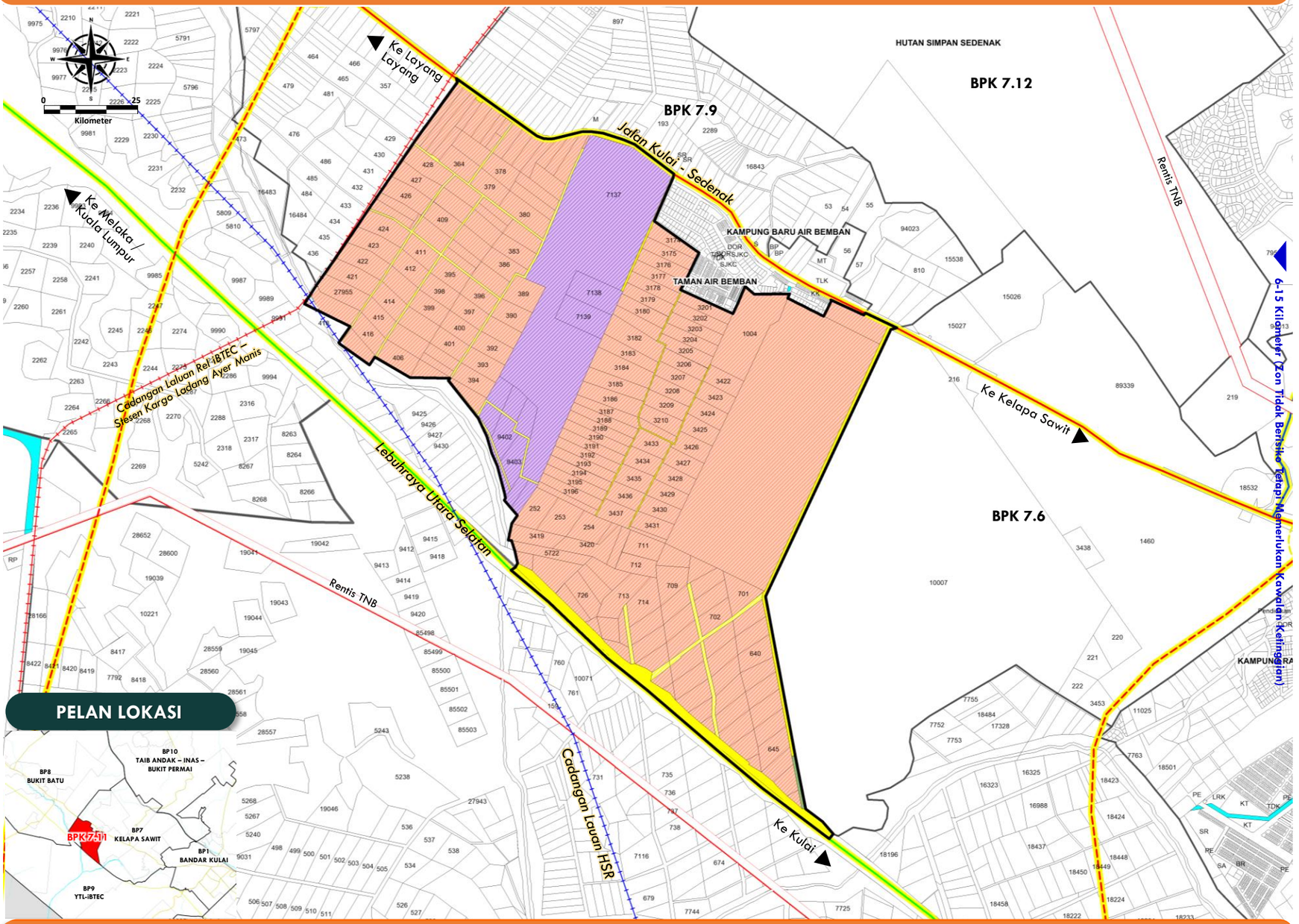
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.10 : SEDENAK

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

BPK 7.11
Sekitar Air Bemban

PETA CADANGAN BPK 7.11 : SEKITAR AIR BEMBAN



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan Cadangan

INDUSTRI
- Industri Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan
- HSR Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.11 : SEKITAR AIR BEMBAN

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS C **INDUSTRI** **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

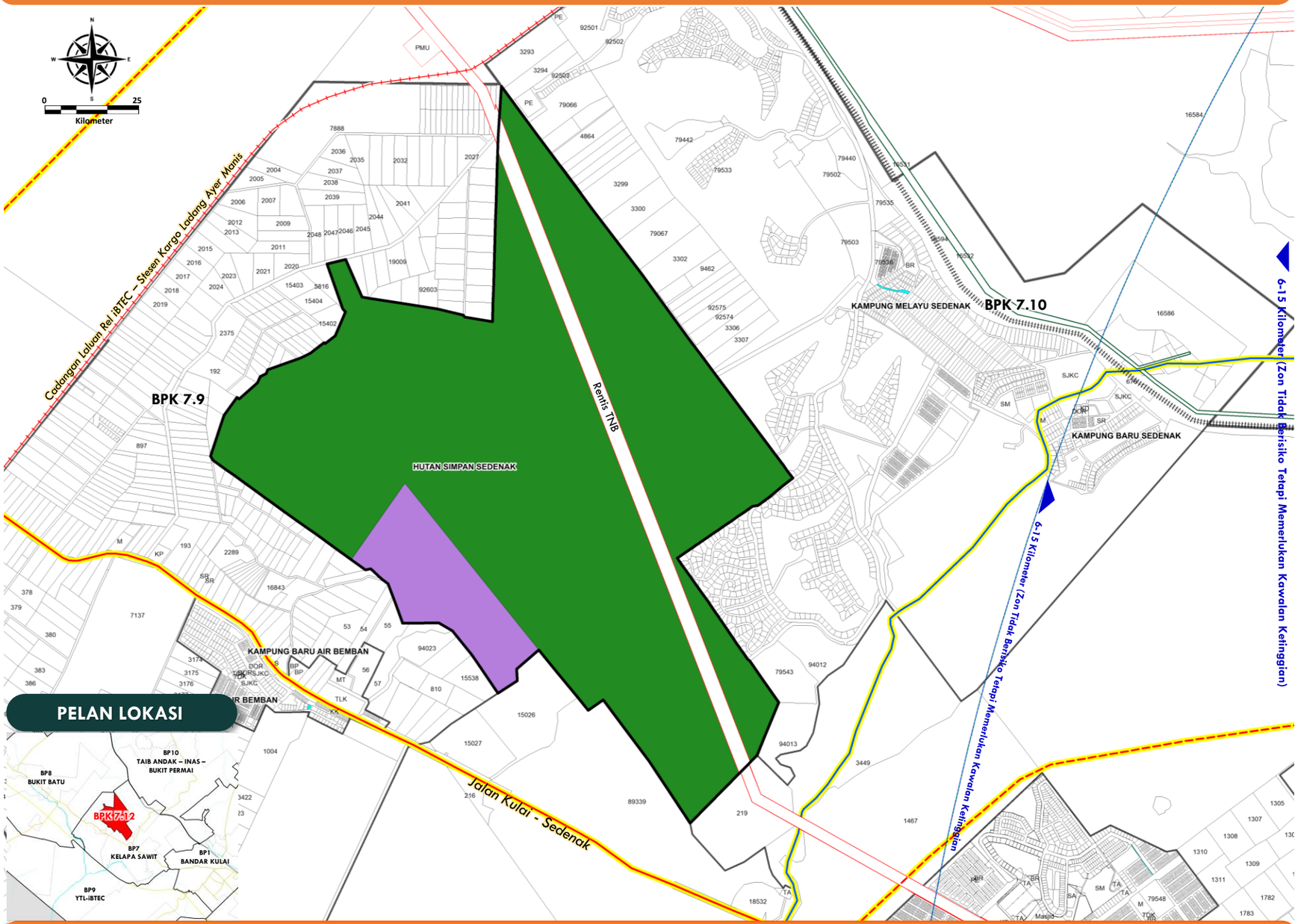
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.11 : SEKITAR AIR BEMBAN

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 7
KELAPA SAWIT

BPK 7.12
Hutan Simpan Sedenak

PETA CADANGAN BPK 7.12 : HUTAN SIMPAN SEDENAK



PELAN LOKASI

PETUNJUK

INDUSTRI
- Industri

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Rel Keretapi
- Jalan Utama Cadangan

HUTAN
- Hutan Simpan Kekal

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.12 : HUTAN SIMPAN SEDENAK

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Perlombongan	**C3 : PERLOMBONGAN / KUARI** (C3a – C3b) Nota : • Melaksanakan sistem pengurusan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi memudahkan operasi pengenalpastian, pengurusan dan penguatkuasaan kawasan ini. • Sebarang aktiviti perlombongan tertakluk kepada Akta Pembangunan Mineral 1994. • Mematuhi Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974. • Merujuk kepada garis panduan dan Prosedur Operasi Standard (SOP) dari Jabatan Mineral dan Geosains (JMG). • Melaksanakan perlombongan secara mampan dan berimpak rendah. • Melaksanakan langkah-langkah pemulihan kawasan bekas lombong supaya ia dapat ditebus guna untuk aktiviti lain	• Tiada	• Tiada	• Kawasan ini terlibat dalam KSAS tahap 1 yang perlu dipelihara bagi kepentingan nilai warisan, nilai sokongan hidup dan tahap risiko bencana yang tinggi. Perubahan yang ketara akan memusnahkan kemampanan kawasan tersebut bagi mengekalkan fungsi utamanya • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh Jabatan Perhutanan dan PBN
KELAS J HUTAN	**J1 : HUTAN SIMPAN KEKAL** (J1a – J1d) Nota : • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan berhutan kecuali melibatkan aktiviti hasil hutan seperti penyelidikan dan pengeluaran serta aktiviti pelancongan dan tertakluk kepada kebenaran Jabatan Perhutanan, Jabatan Perhilitan, Jabatan Alam Sekitar dan Pihak Berkuasa Negeri.	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a-H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b,H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a-H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	
	J2 : HUTAN TANAH KERAJAAN (J2a – J2d) **J3 : KAWASAN BERHUTAN** (J3a) Nota : • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan berhutan kecuali melibatkan aktiviti hasil hutan seperti penyelidikan dan pengeluaran serta aktiviti pelancongan dan tertakluk kepada kebenaran Jabatan Perhutanan, Jabatan Perhilitan, Jabatan Alam Sekitar dan Pihak Berkuasa Negeri	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a-H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b,H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a-H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 8
BUKIT BATU

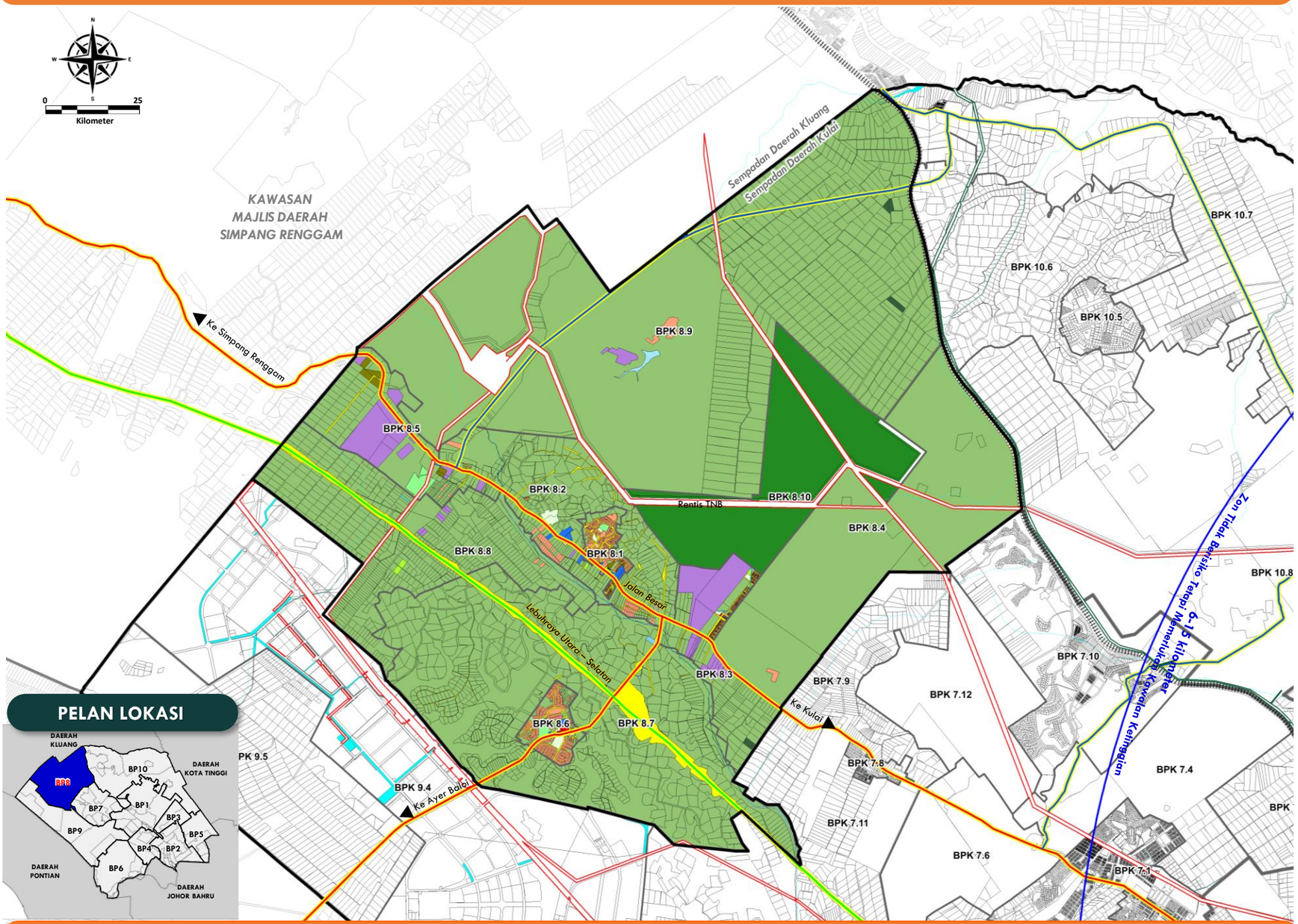
Profil BP8

BP8 merupakan BP ketiga terbesar dari 10 BP dalam Daerah Kulai. BP ini melibatkan kawasan seluas 9,681.96 hektar (23,924.644 ekar) dan terletak dalam Mukim Bukit Batu.

Petempatan utama BP ini adalah melibatkan petempatan Felda iaitu Felda Bukit Batu dan luas keluasan BP ini adalah daripada Ladang Air Manis dan Ladang Felda Bukit Batu.

Jumlah keseluruhan Blok Perancangan Kecil (BPK) adalah sebanyak 10 BPK

GUNA TANAH SEMASA DAN KOMITED 2024, BP8 : BUKIT BATU



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

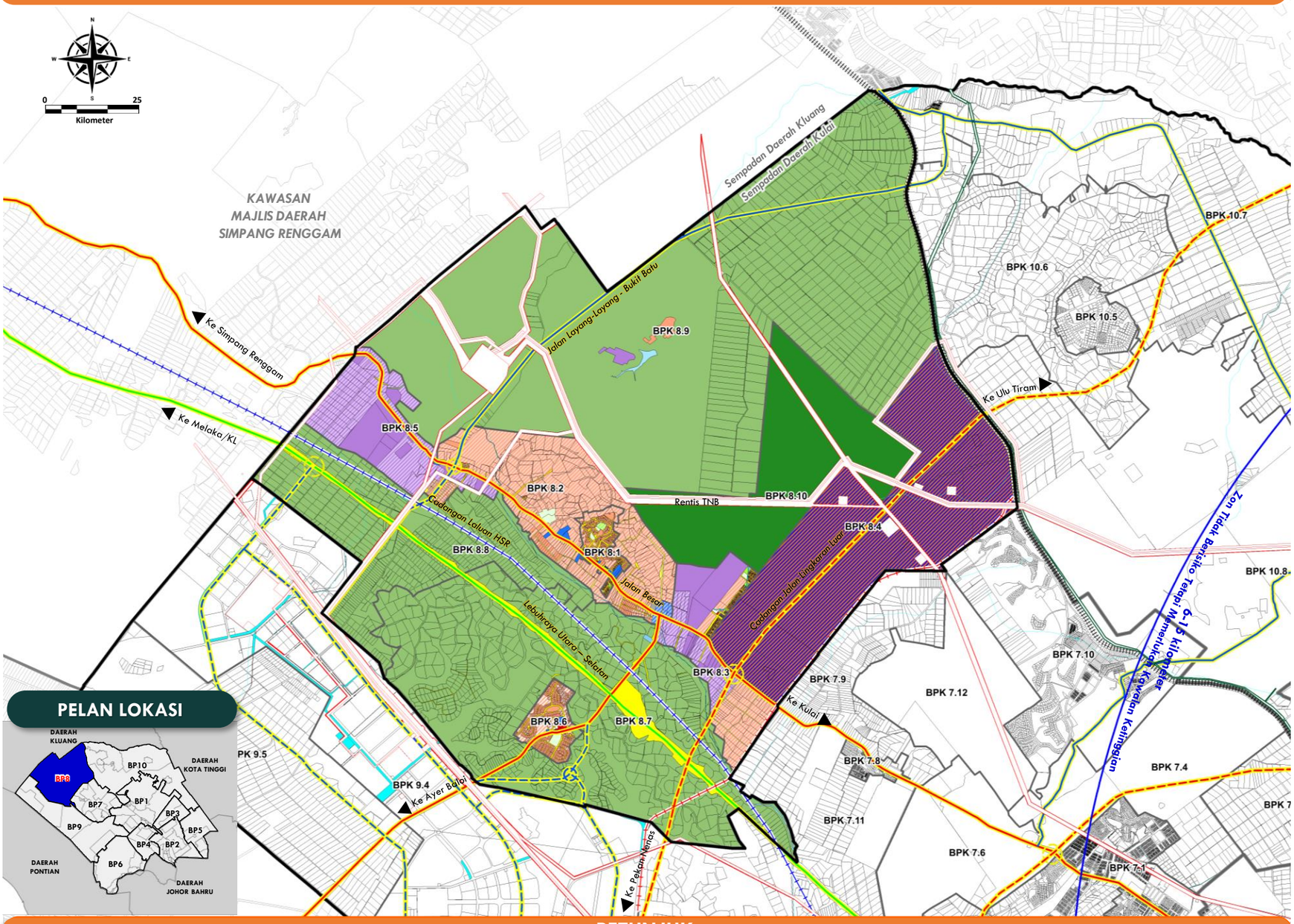
HUTAN
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PETA CADANGAN 2035, BP8 : BUKIT BATU



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Industri, Perumahan dan Komersial)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

HUTAN
- Hutan Simpan Kekal

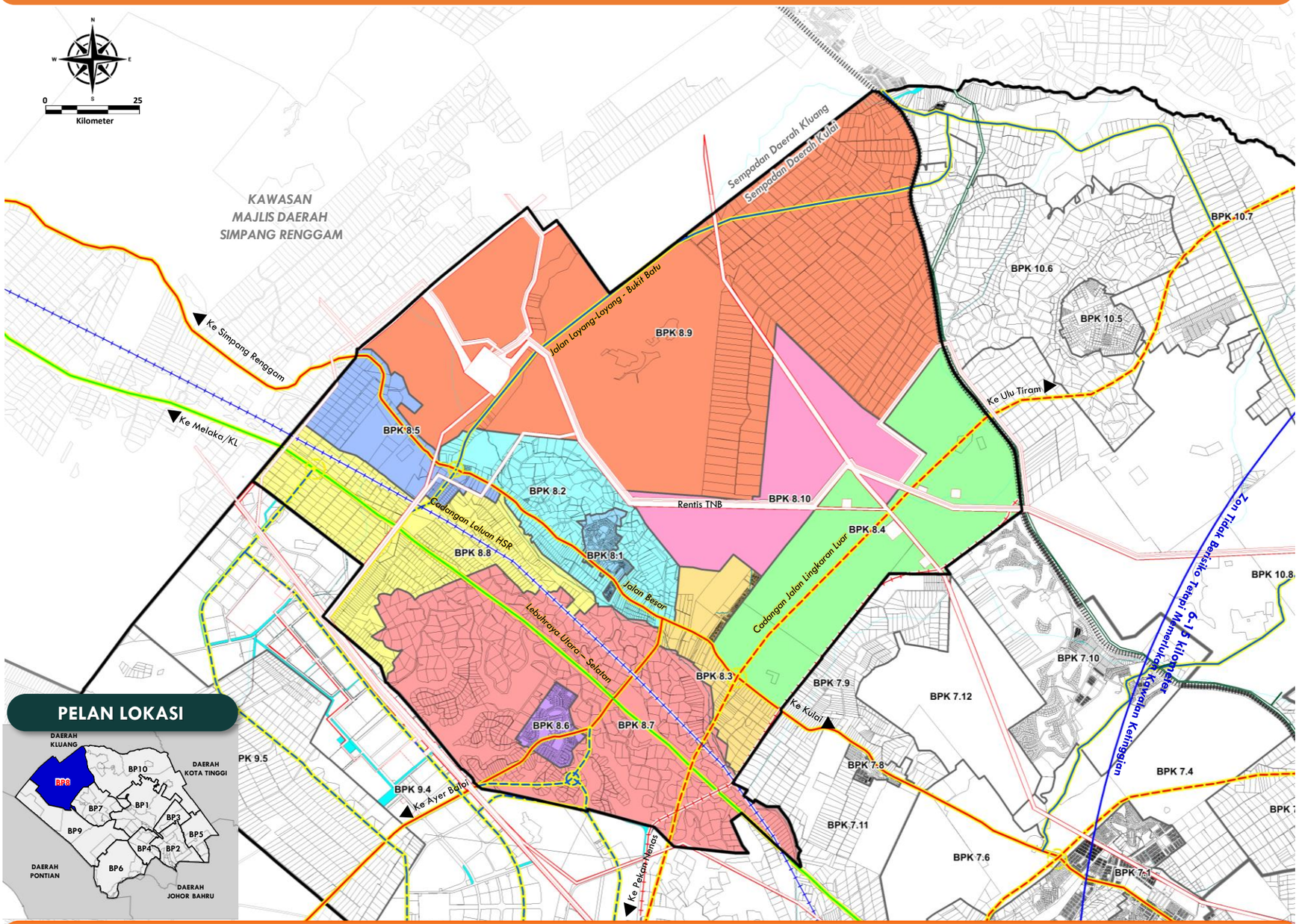
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL, BP8 : BUKIT BATU



PELAN LOKASI

PETUNJUK

BPK		HEKTAR	%
BPK 8.1	Bukit Batu	73.47	0.76
BPK 8.2	Kg Sri Sempurna	579.14	5.98
BPK 8.3	Taman Sedenak	314.31	3.25
BPK 8.4	Ladang Air Manis	1,207.94	12.48
BPK 8.5	Sekitar Kg Sri Sempurna	354.29	3.66
BPK 8.6	Felda Bukit Batu	93.95	0.97
BPK 8.7	Ladang Felda Bukit Batu	1,859.13	19.20
BPK 8.8	Sekitar Felda Bukit Batu	849.69	8.78

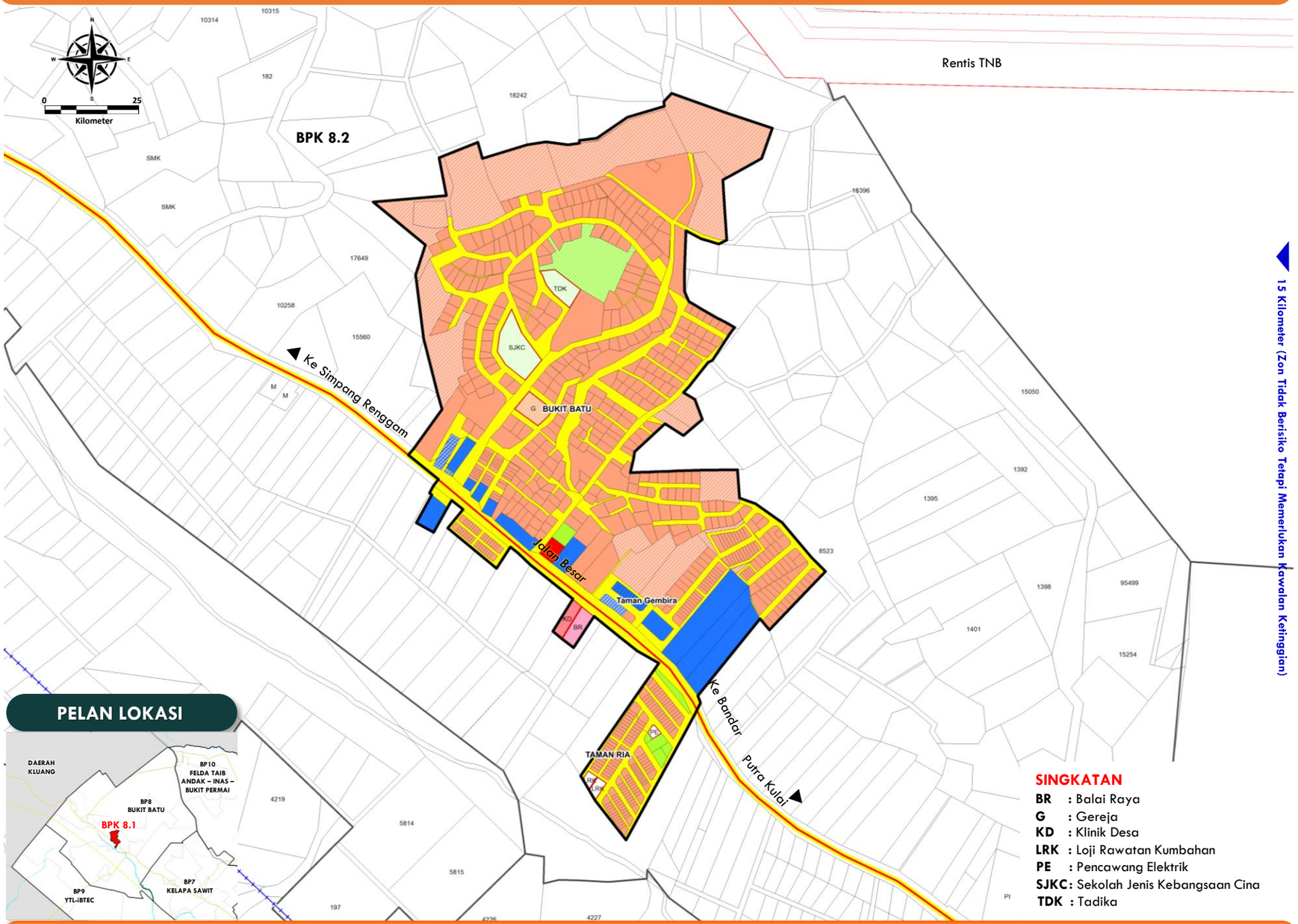
BPK		HEKTAR	%
BPK 8.9	Ladang Kulai Besar	3,578.90	36.96
BPK 8.10	Hutan Simpan Bukit Hantu	771.15	7.96
JUMLAH		**9,681.96**	**100.00**

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

BLOK PERANCANGAN 8
BUKIT BATU

BPK 8.1
Bukit Batu

PETA CADANGAN BPK 8.1 : BUKIT BATU



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BR : Balai Raya
G : Gereja
KD : Klinik Desa
LRK : Loji Rawatan Kumbahan
PE : Pencawang Elektrik
SJKC: Sekolah Jenis Kebangsaan Cina
TDK : Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Pembetungan

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.1 : BUKIT BATU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN, JPS dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

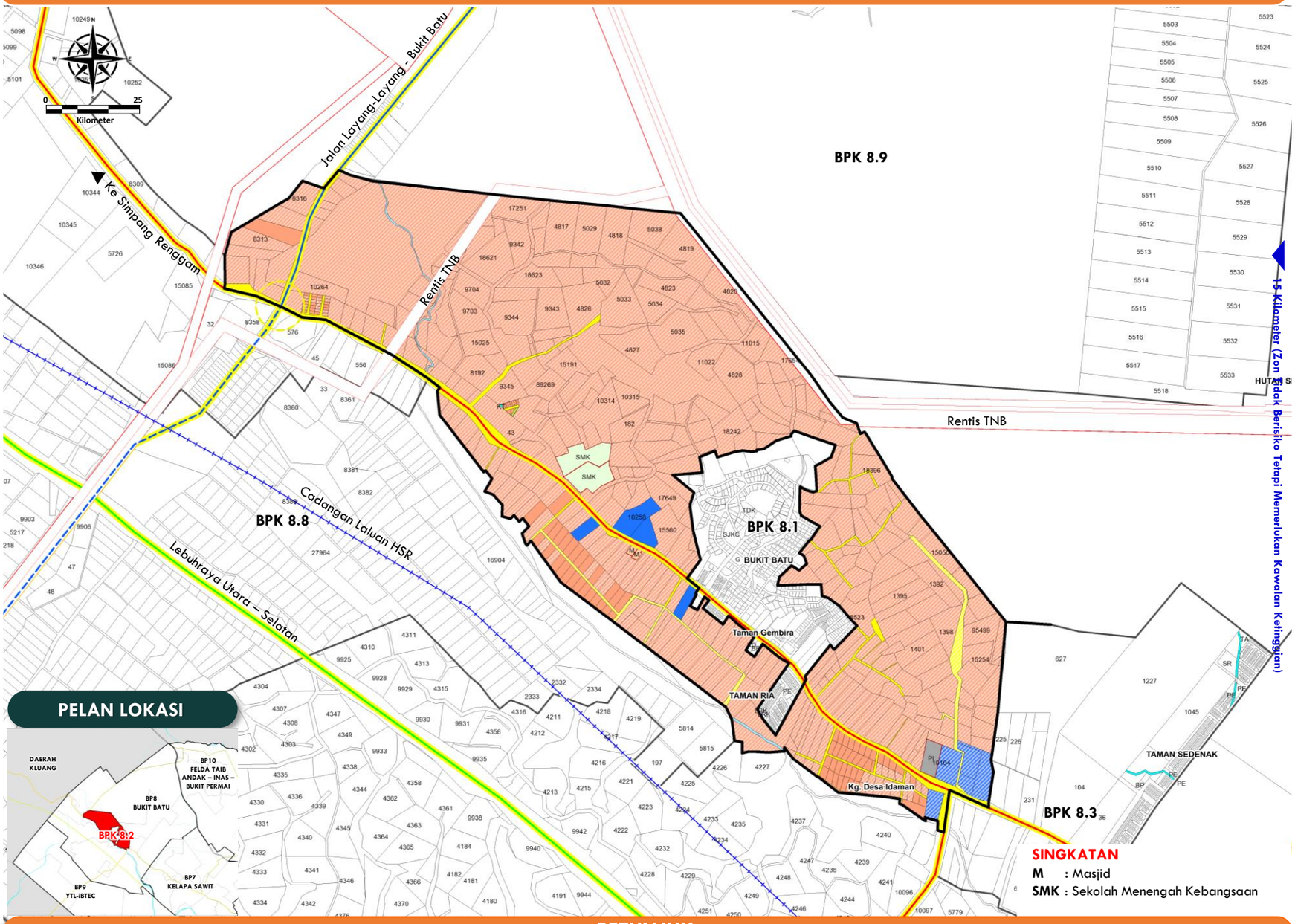
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.1 : BUKIT BATU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN, JPS dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 8
BUKIT BATU

BPK 8.2
Kg Sri Sempurna

PETA CADANGAN BPK 8.2 : KG SRI SEMPURNA



PELAN LOKASI

SINGKATAN
M : Masjid
SMK : Sekolah Menengah Kebangsaan

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.2 : KG SRI SEMPURNA

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN, JPS dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

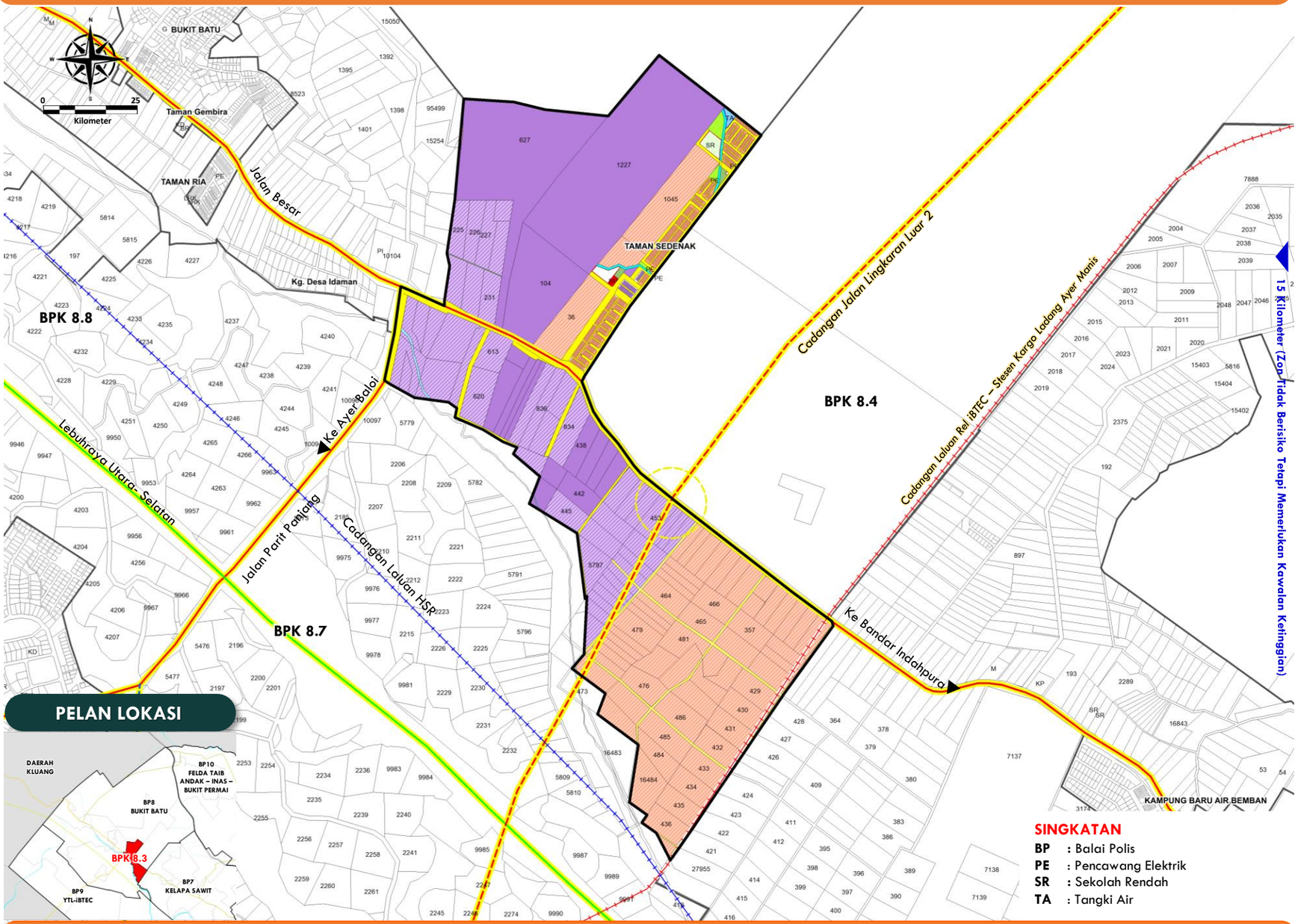
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.2 : KG SRI SEMPURNA

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN, JPS dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 8
BUKIT BATU

BPK 8.3
Taman Sedenak

PETA CADANGAN BPK 8.3 : TAMAN SEDENAK



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BP	: Balai Polis
PE	: Pencawang Elektrik
SR	: Sekolah Rendah
TA	: Tangki Air

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.3 : TAMAN SEDENAK

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN, JPS dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

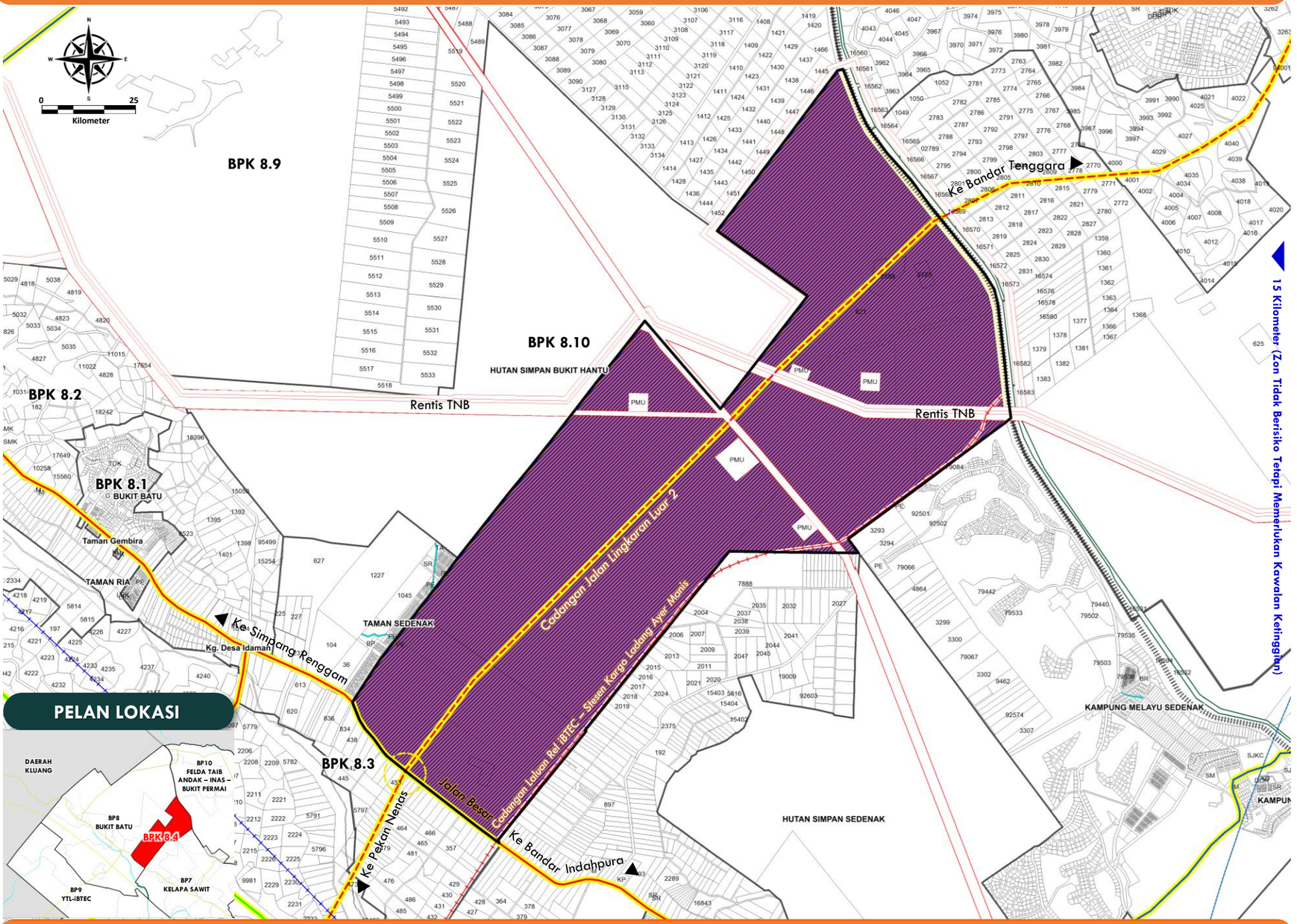
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.3 : TAMAN SEDENAK

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan termasuk pembangunan persisiran pantai yang digunapakai oleh PBN, JPS dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 8
BUKIT BATU

BPK 8.4
Ladang Air Manis

PETA CADANGAN BPK 8.4 : LADANG AIR MANIS



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Perumahan, Industri dan Komersial)

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.4 : LADANG AIR MANIS

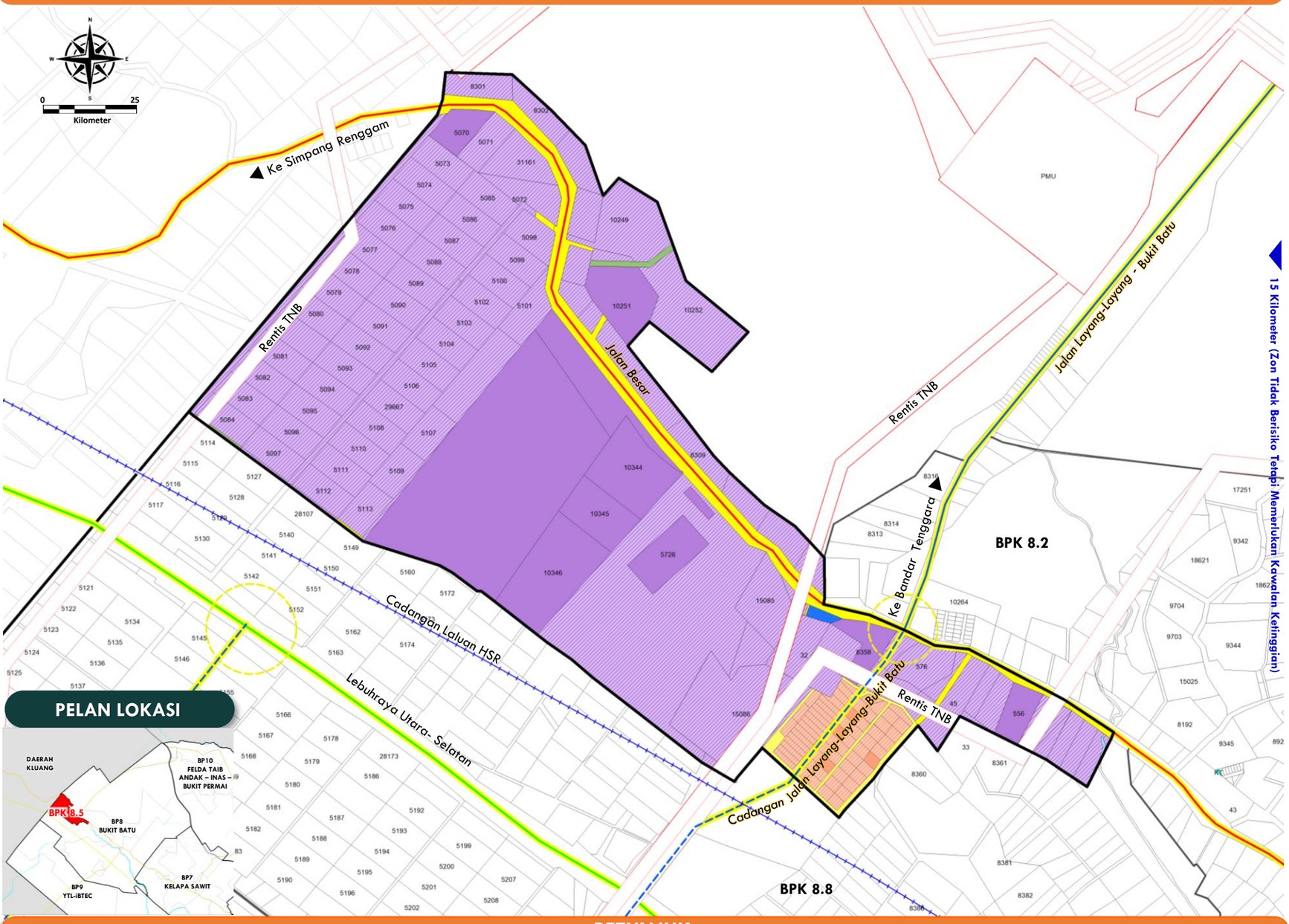
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS D **PEMBANGUNAN BERCAMPUR** **DENSITI** **Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D1 : PERINDUSTRIAN, PERUMAHAN DAN KOMERSIAL** Nota : • Pembangunan bercampur bagi tujuan pembangunan Industri, Perumahan dan Komersial adalah dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan bercampur melibatkan 3 komponen utama. Komposisi peratus pembangunan dibenarkan adalah :- - Pembangunan perindustrian (maksimum 60%), - Pembangunan perumahan (minimum 30%) - Pembangunan komersial (maksimum 10%)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Komposisi pembangunan perumahan adalah sekurang-kurangnya meliputi 30% dari keseluruhan pembangunan. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B3l) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Komposisi pembangunan perniagaan adalah tidak melebihi 10% dari keseluruhan pembangunan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jenis industri dibenarkan adalah industri khas, sederhana, ringan dan IKS • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan	• Komposisi pembangunan industri adalah tidak melebihi 60% dari keseluruhan pembangunan. • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 5 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G **PENGANGKUTAN**	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H **INFRASTRUKTUR DAN UTILITI**	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 8
BUKIT BATU

BPK 8.5
Sekitar Kg Sri Sempurna

PETA CADANGAN BPK 8.5 : SEKITAR KG SRI SEMPURNA



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.5 : SEKITAR KG SRI SEMPURNA

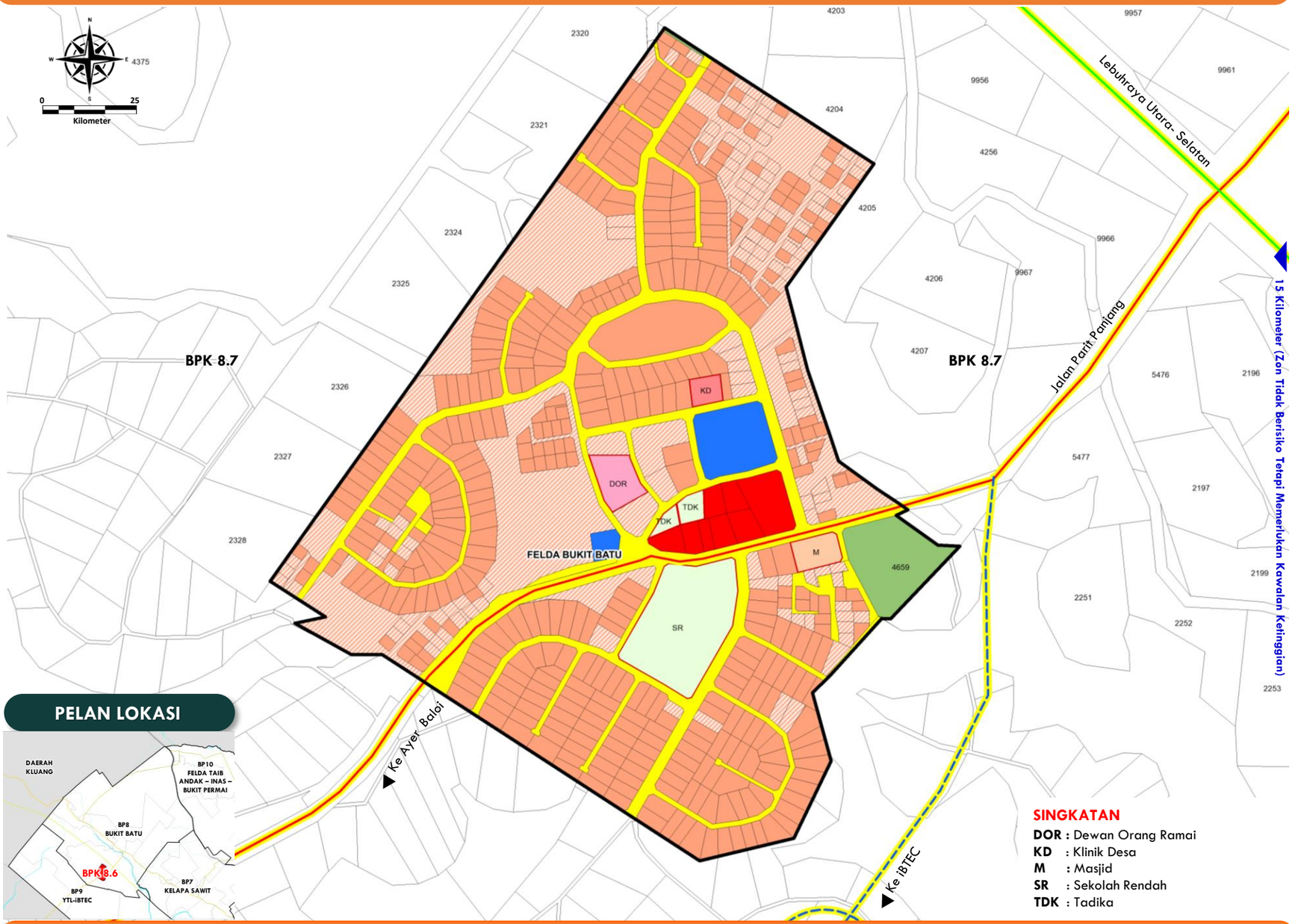
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN **DENSITI** 24 unit/ ekar (Ketinggian mak 3 tinkat) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1: BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3: BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4: PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5: TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8: PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1: BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3: BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5: TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8: PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 8
BUKIT BATU

BPK 8.6
Felda Bukit Batu

PETA CADANGAN BPK 8.6 : FELDA BUKIT BATU



PELAN LOKASI

SINGKATAN

DOR : Dewan Orang Ramai
KD : Klinik Desa
M : Masjid
SR : Sekolah Rendah
TDK : Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan Cadangan

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.6 : FELDA BUKIT BATU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** Perumahan Strata : 12 unit/ ekar Perumahan Bukan Strata : 12 unit/ ekar Perumahan Kampung : 6 unit/ ekar **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b - A1g) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 30% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a –E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 2** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 3 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 12 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu dibina secara bertiang atau aras tanah dinaikkan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.6 : FELDA BUKIT BATU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1** : **KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2** : **KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3** : **KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a –E3h) **E4** : **KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5** : **KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6** : **RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7** : **KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8** : **KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9** : **RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4** : **JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1** : **TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2** : **KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3** : **KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1** : **PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4** : **JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1** : **BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3** : **BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4** : **PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5** : **TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6** : **H7** : **PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.6 : FELDA BUKIT BATU

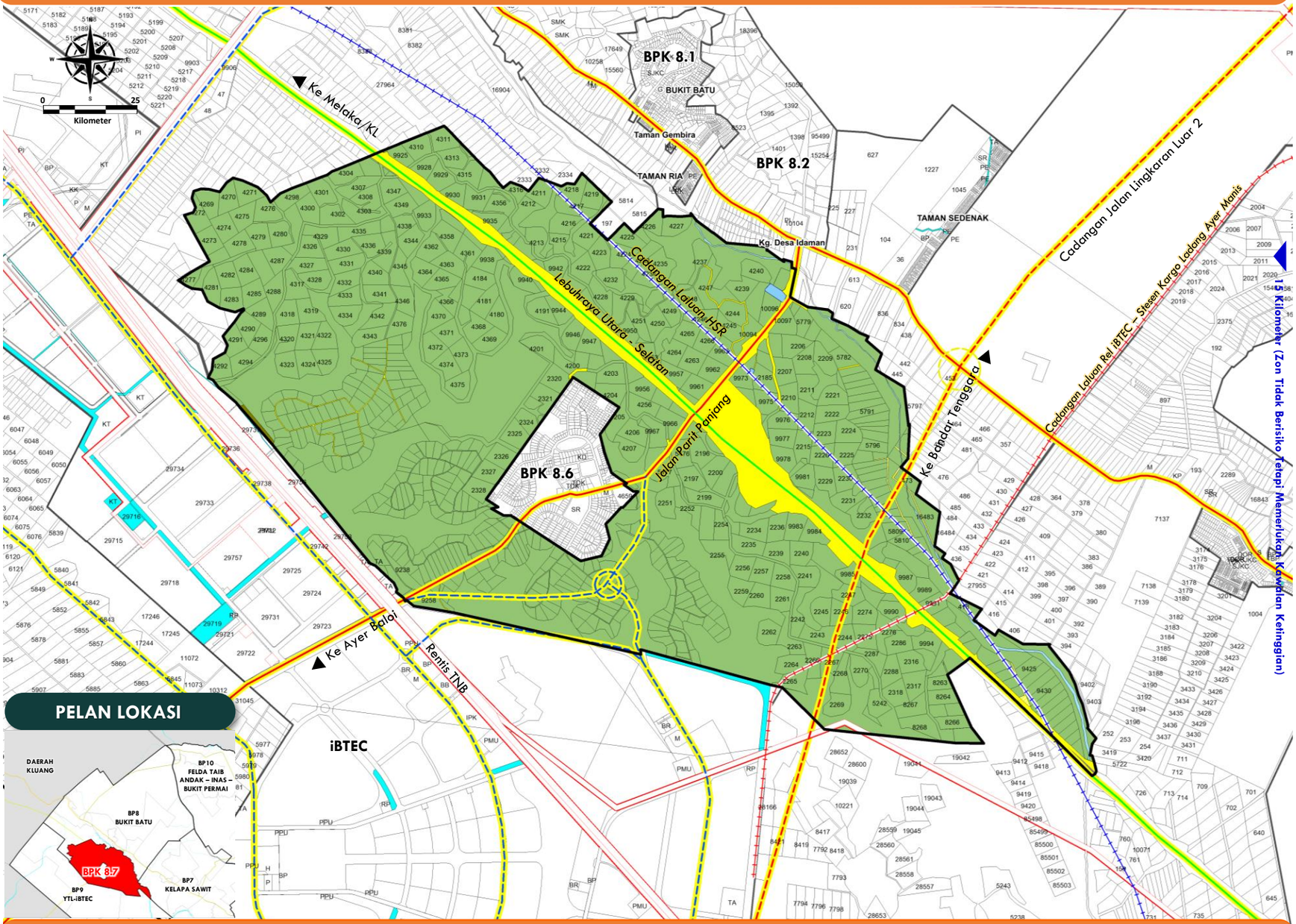
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1d, A1i) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu dibina secara bertiang atau aras tanah dinaikkan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik (seperti PR1MA) • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 8
BUKIT BATU

BPK 8.7
Ladang Felda Bukit Batu

PETA CADANGAN BPK 8.7 : LADANG FELDA BUKIT BATU



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.7 : LADANG FELDA BUKIT BATU

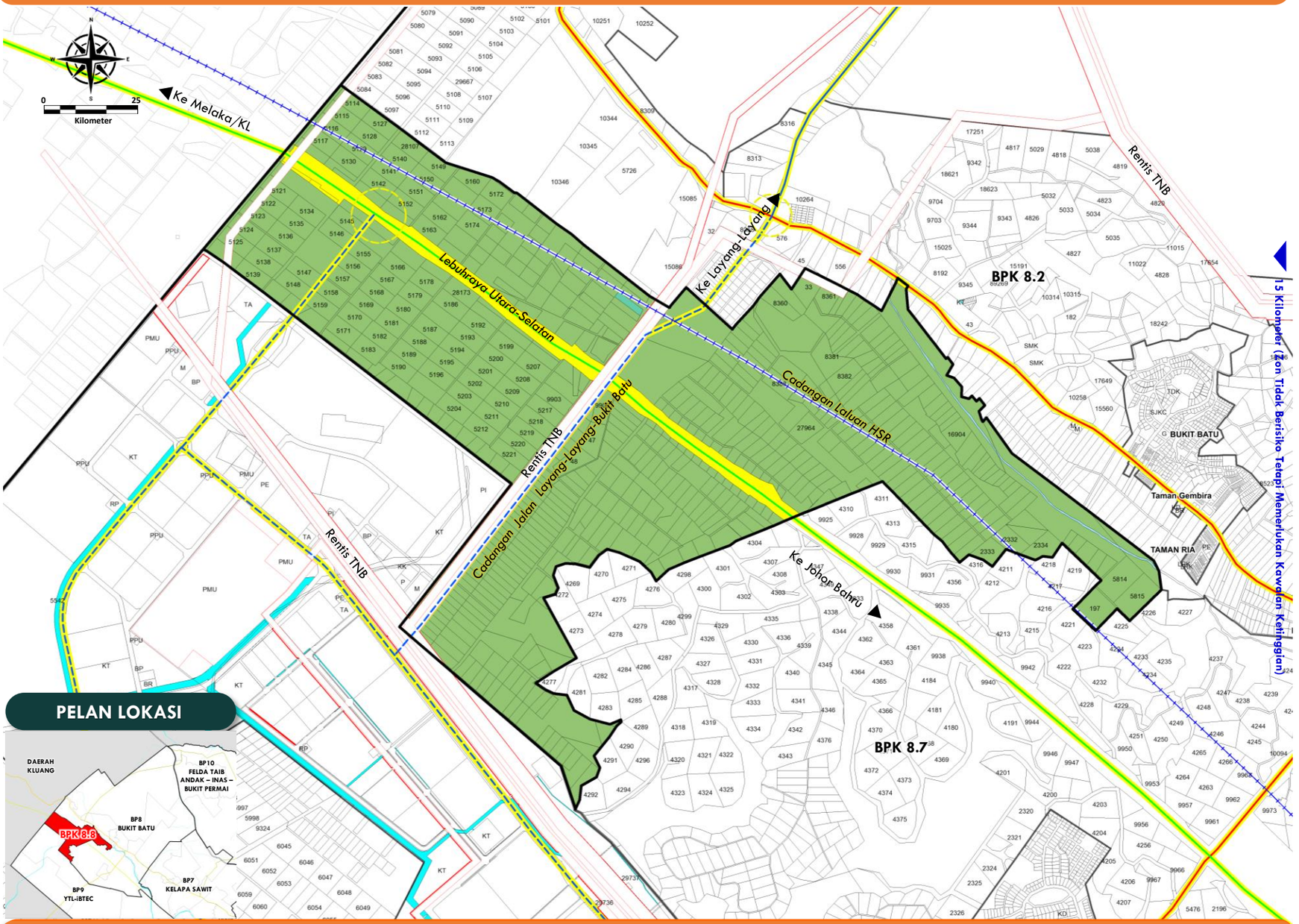
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c) Nota : • Aktiviti selain dari sedia ada adalah tertakluk kepada kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 8
BUKIT BATU

BPK 8.8
Sekitar Felda Bukit Batu

PETA CADANGAN BPK 8.8 : SEKITAR FELDA BUKIT BATU



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

INDUSTRI
- Industri

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.8 : SEKITAR FELDA BUKIT BATU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** Nota : • Hanya Industri sahaja dibenarkan. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Tiada	• Tiada	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

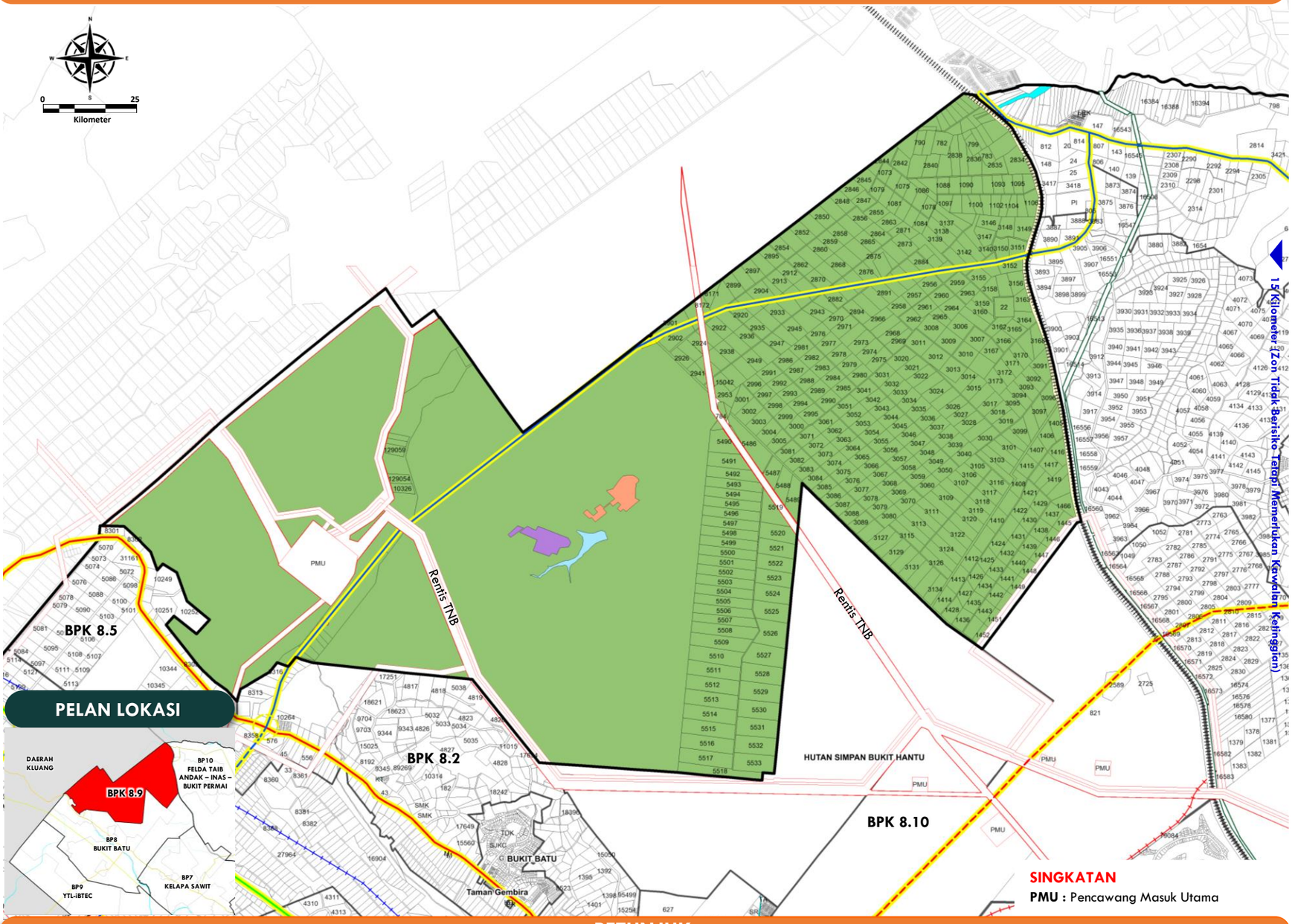
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.8 : SEKITAR FELDA BUKIT BATU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1d, A1i) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu dibina secara bertiang atau aras tanah dinaikkan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik (seperti PR1MA) • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

BLOK PERANCANGAN 8
BUKIT BATU

BPK 8.9
Ladang Kulai Besar

PETA CADANGAN BPK 8.9 : LADANG KULAI BESAR



PELAN LOKASI

SINGKATAN

PMU : Pencawang Masuk Utama

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Jalan Utama Cadangan
- HSR Cadangan

HUTAN
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.9 : LADANG KULAI BESAR

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** Nota : • Hanya Industri sahaja dibenarkan. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Tiada	• Tiada	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

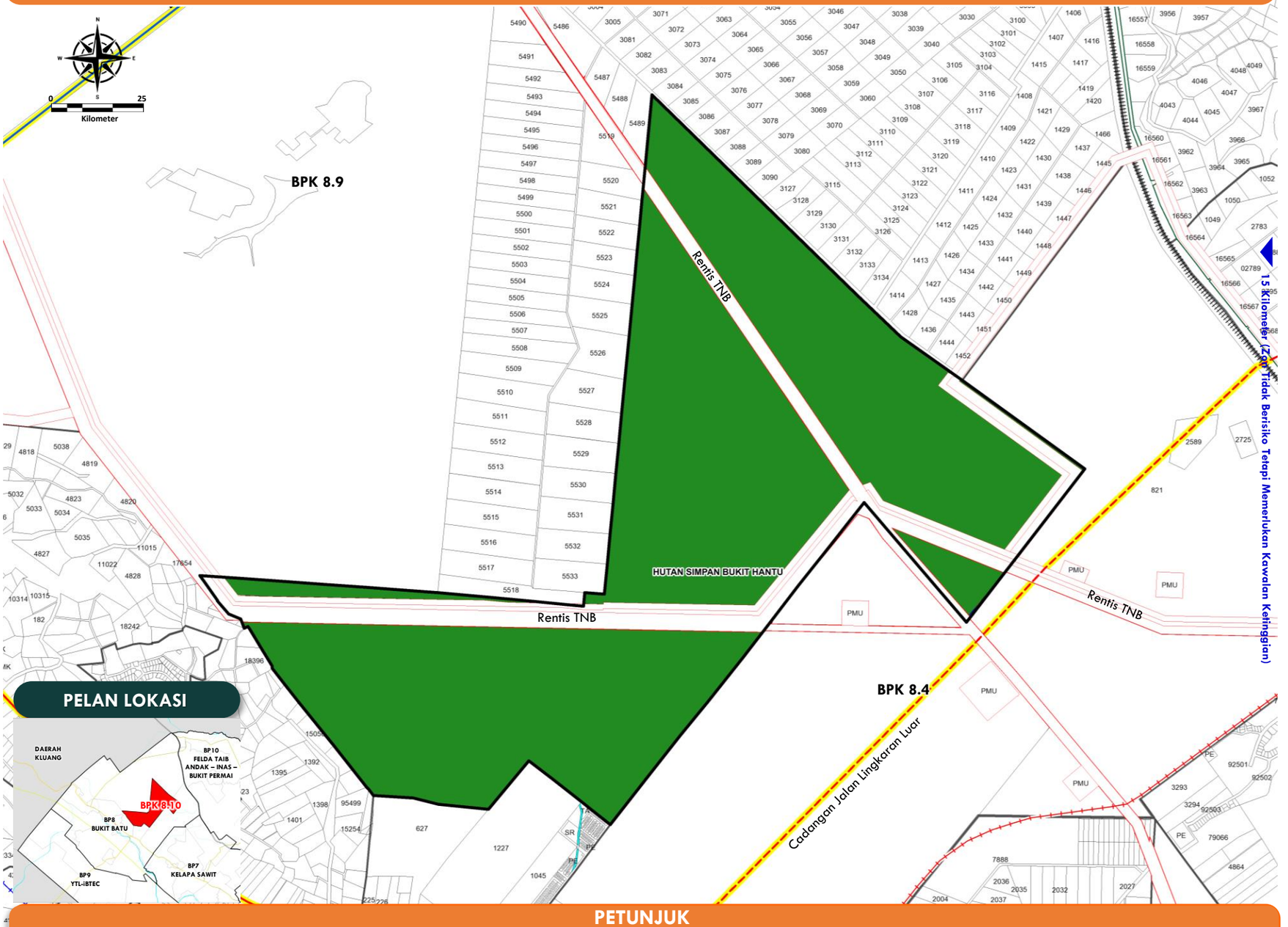
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.9 : LADANG KULAI BESAR

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1d, A1i) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu dibina secara bertiang atau aras tanah dinaikkan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik (seperti PR1MA) • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

BLOK PERANCANGAN 8
BUKIT BATU

BPK 8.10
Hutan Simpan Bukit Hantu

PETA CADANGAN BPK 8.10 : HUTAN SIMPAN BUKIT HANTU



PETUNJUK

HUTAN
- Hutan Simpan Kekal

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Rel Keretapi
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 8.10 : HUTAN SIMPAN BUKIT HANTU

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS J HUTAN	**J1 : HUTAN SIMPAN KEKAL** (J1a – J1d) Nota : • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan berhutan kecuali melibatkan aktiviti hasil hutan seperti penyelidikan dan pengeluaran serta aktiviti pelancongan dan tertakluk kepada kebenaran Jabatan Perhutanan, Jabatan Perhilitan, Jabatan Alam Sekitar dan Pihak Berkuasa Negeri.	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	• Kawasan ini terlibat dalam KSAS tahap 1 yang perlu dipelihara bagi kepentingan nilai warisan, nilai sokongan hidup dan tahap risiko bencana yang tinggi. Perubahan yang ketara akan memusnahkan kemampanan kawasan tersebut bagi mengekalkan fungsi utamanya • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh Jabatan Perhutanan dan PBN
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a-H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b,H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a-H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	
	J2 : HUTAN TANAH KERAJAAN (J2a – J2d) **J3 : KAWASAN BERHUTAN** (J3a) Nota : • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan berhutan kecuali melibatkan aktiviti hasil hutan seperti penyelidikan dan pengeluaran serta aktiviti pelancongan dan tertakluk kepada kebenaran Jabatan Perhutanan, Jabatan Perhilitan, Jabatan Alam Sekitar dan Pihak Berkuasa Negeri	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a-H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b,H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a-H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan Pihak berkuasa Negeri (PBN)	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 9
iBTEC – YTL

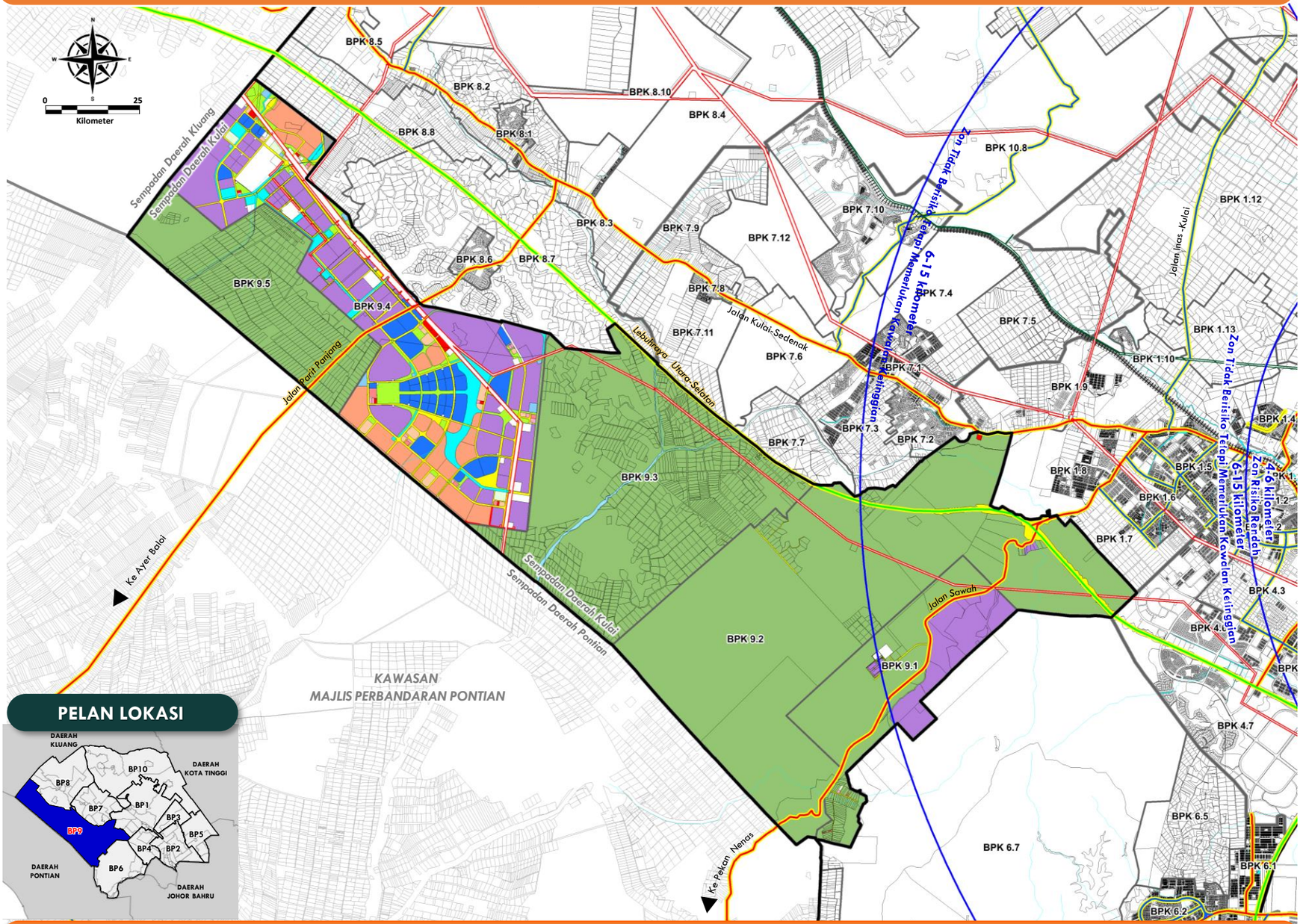
Profil BP9

BP9 merupakan BP kedua terbesar dari 10 BP dalam Daerah Kulai. BP ini melibatkan kawasan seluas 12,568.55 hektar (31,057.563 ekar) dan terletak dalam Mukim Kulai.

iBTEC – YTL adalah sebagai pusat data di Daerah Kulai. iBTEC merupakan pusat tumpuan utama yang berperanan sebagai pusat petempatan utama di sekitar iBTEC – YTL Kulai

Jumlah keseluruhan Blok Perancangan Kecil (BPK) adalah sebanyak 13 BPK

GUNA TANAH SEMASA DAN KOMITED 2024, BP9 : iBTEC – YTL



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

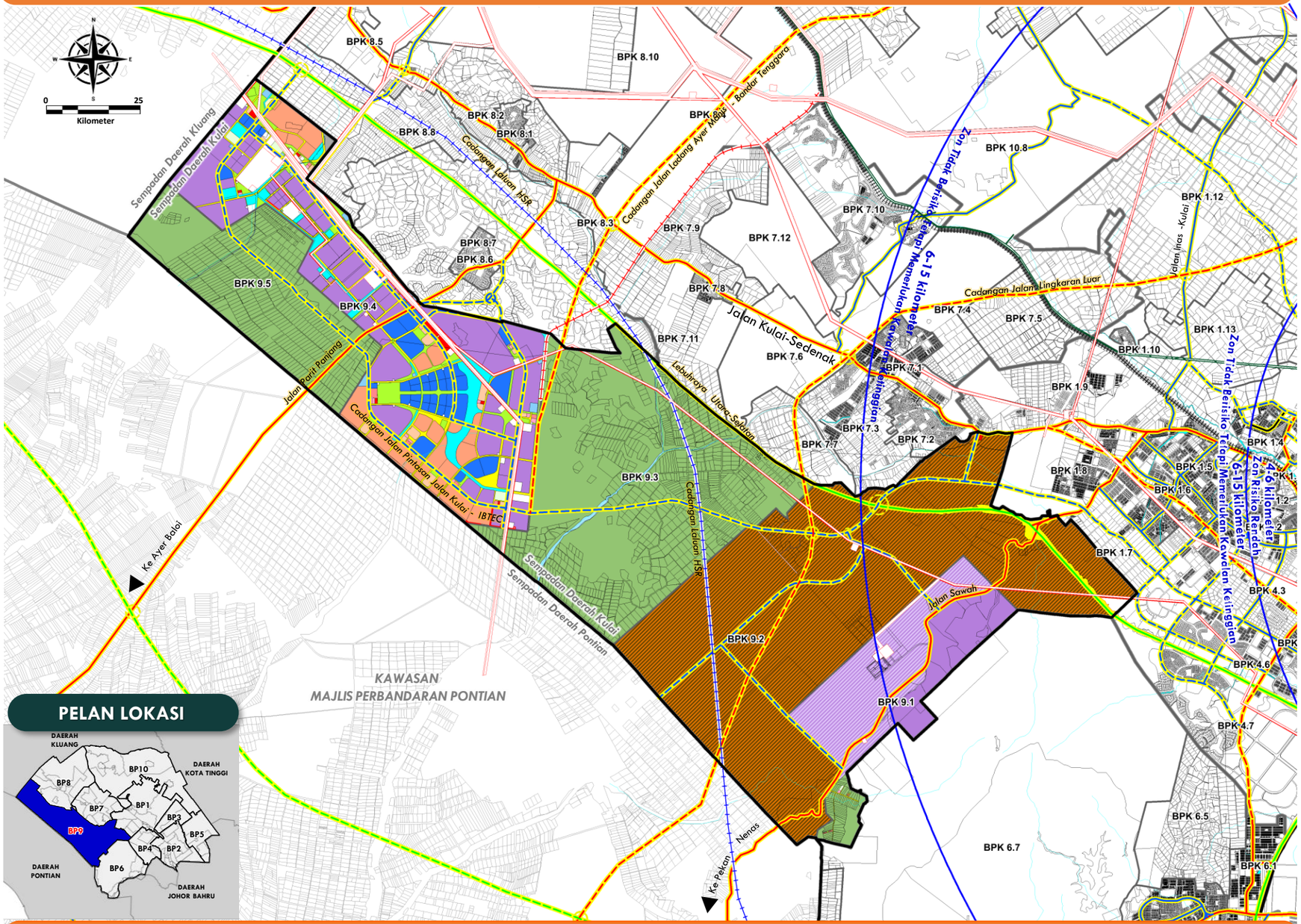
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PETA CADANGAN 2035, BP9 : iBTEC – YTL



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Perumahan, Industri dan Komersial)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

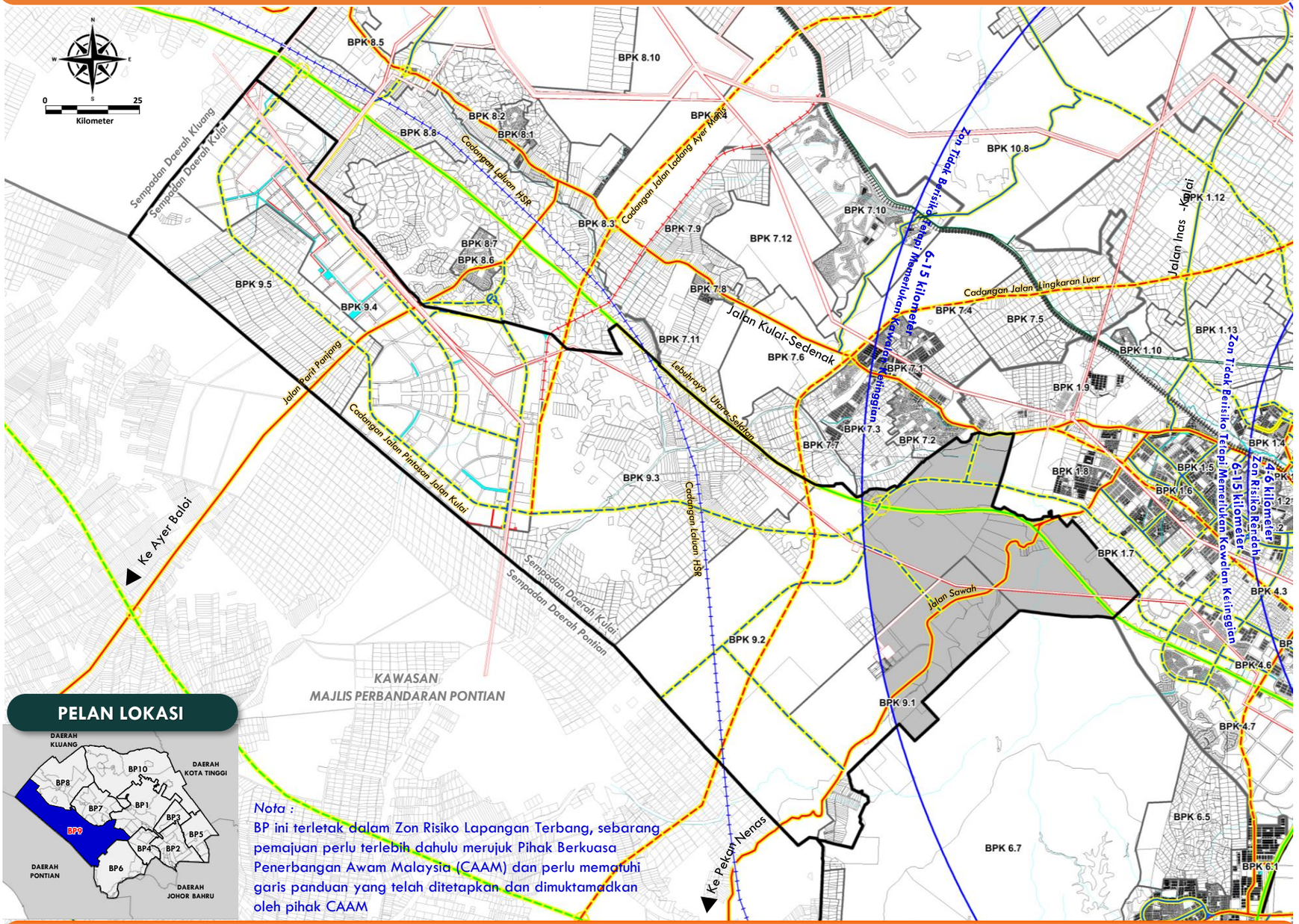
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PELAN RISIKO PENERBANGAN, BP9 : iBTEC – YTL



PELAN LOKASI

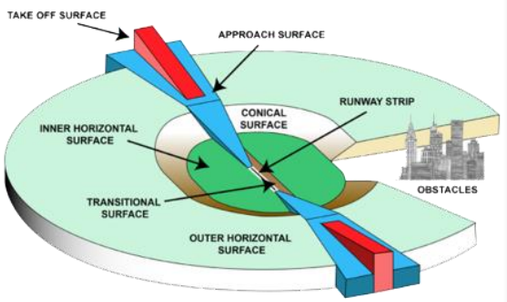
Nota :
BP ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM

PETUNJUK

KOMPONEN CADANGAN

Had ketinggian bagi setiap zon adalah:

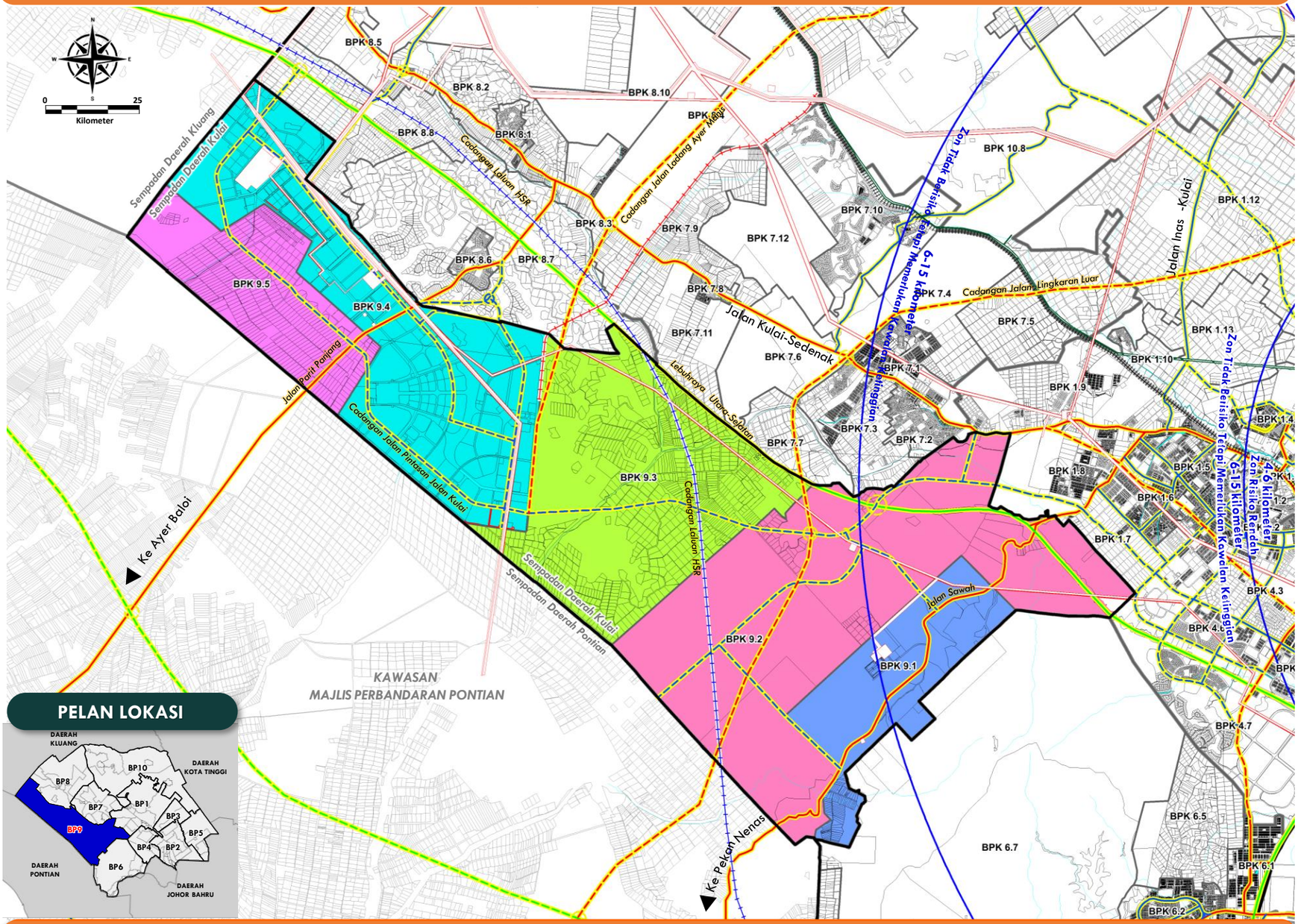
- Zon Berisiko Tinggi *(Take off Approach Surface)*: Ketinggian maksimum 10 meter (3 tingkat)
- Zon Berisiko Sederhana *(Inner Horizontal Surface) : 4KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 45 meter @ 17 tingkat)
- Zon Berisiko Rendah *(Conical Surface) : 6KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 145 meter)
- Zon Tidak Berisiko Tetapi Memerlukan Kawalan Ketinggian *(Outer Horizontol Surface)* : 15 KM daripada LTAS (Ketinggian maksimum 145 meter @ 35 Tingkat))



Nota : ketinggian maksimum adalah dari aras landasan Lapangan Terbang Antarabangsa Senai

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL, BP9 : iBTEC – YTL



PELAN LOKASI

PETUNJUK

BPK		HEKTAR	%
BPK 9.1	YTL	1,200.46	9.55
BPK 9.2	Ladang Kuala Kabong	4,195.16	33.38
BPK 9.3	Hulu Sg Sanglang	2,874.22	22.87
BPK 9.4	iBTEC	3,009.77	23.95
BPK 9.5	Sekitar iBTEC	1,288.95	10.26
	JUMLAH	**12,568.55**	**100.00**

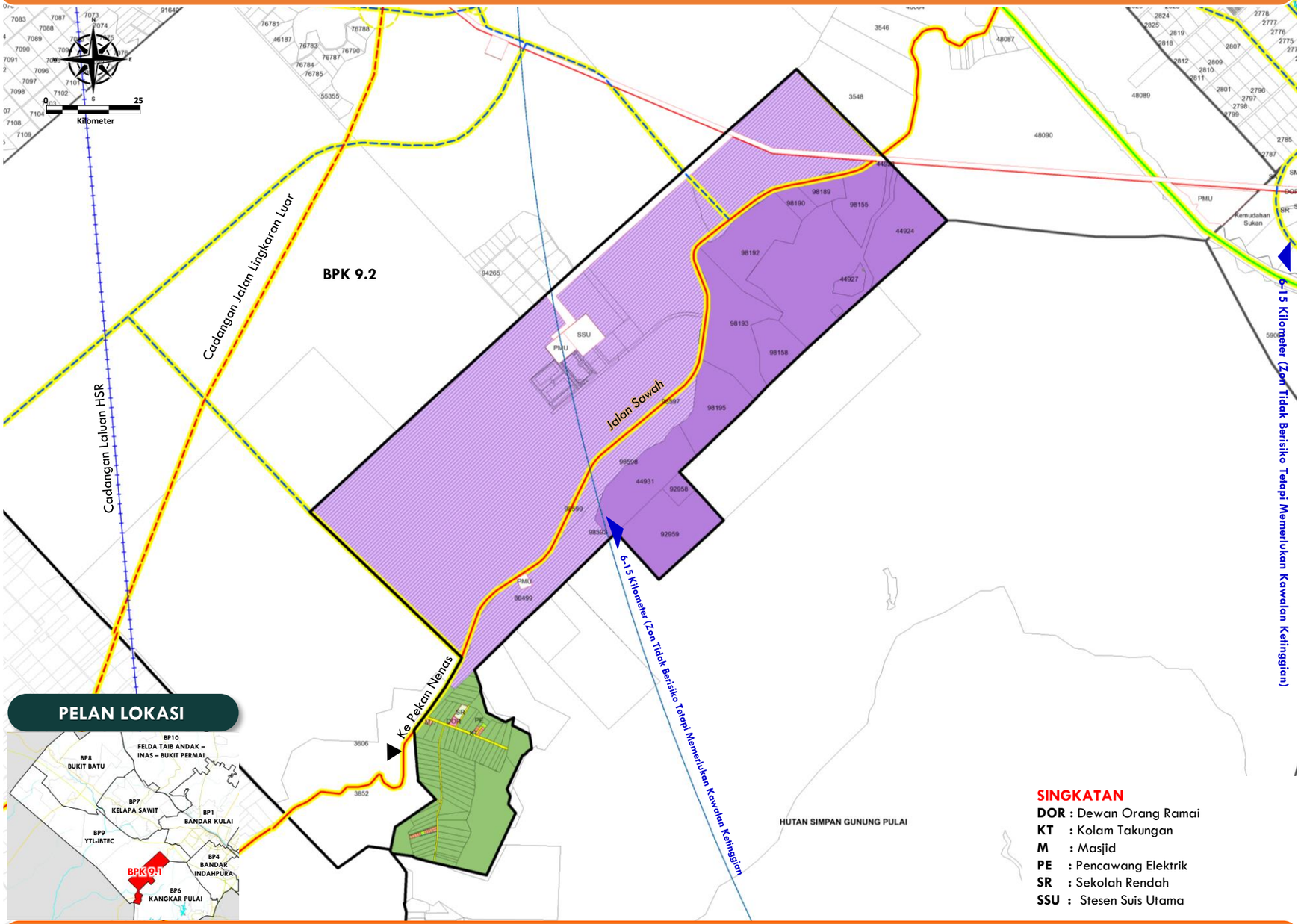
Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 9
iBTEC – YTL

BPK 9.1
YTL

PETA CADANGAN BPK 9.1 : YTL



PELAN LOKASI

SINGKATAN

DOR : Dewan Orang Ramai
KT : Kolam Takungan
M : Masjid
PE : Pencawang Elektrik
SR : Sekolah Rendah
SSU : Stesen Suis Utama

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 9.1 : YTL

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 Tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) **C6 : INDUSTRI KHAS :PUSAT DATA** Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan PBN (khusus bagi Pembangunan Pusat Data)	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

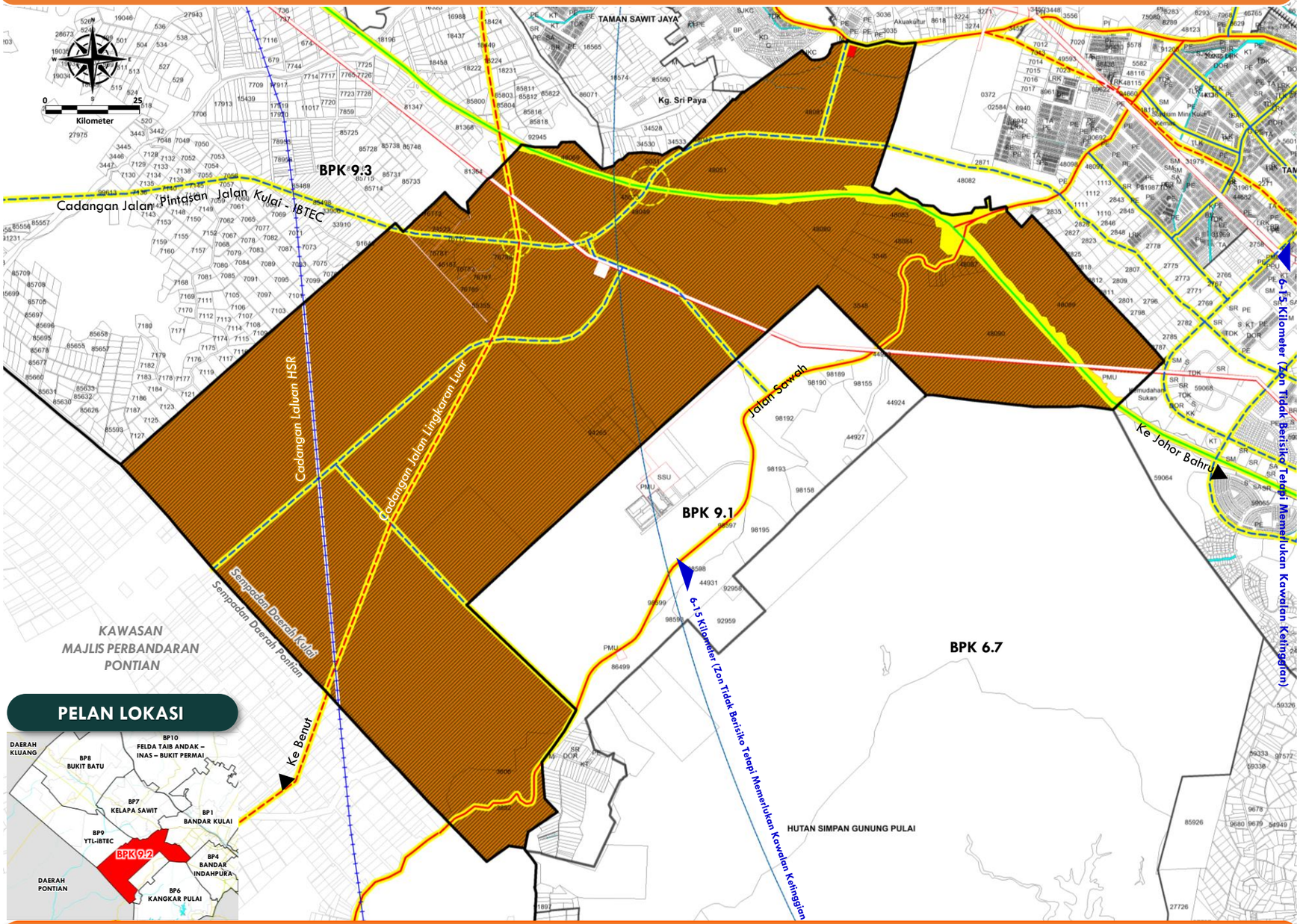
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 9.1 : YTL

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1d, A1i) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu dibina secara bertiang atau aras tanah dinaikkan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik (seperti PR1MA) • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasarkan sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

BLOK PERANCANGAN 9
iBTEC – YTL

BPK 9.2
Ladang Kuala Kabong

PETA CADANGAN BPK 9.2 : LADANG KUALA KABONG



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur Cadangan (Perumahan, Industri dan Komersial)

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keselamatan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan
- Cadangan Persimpangan Bertingkat

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 9.2 : LADANG KUALA KABONG

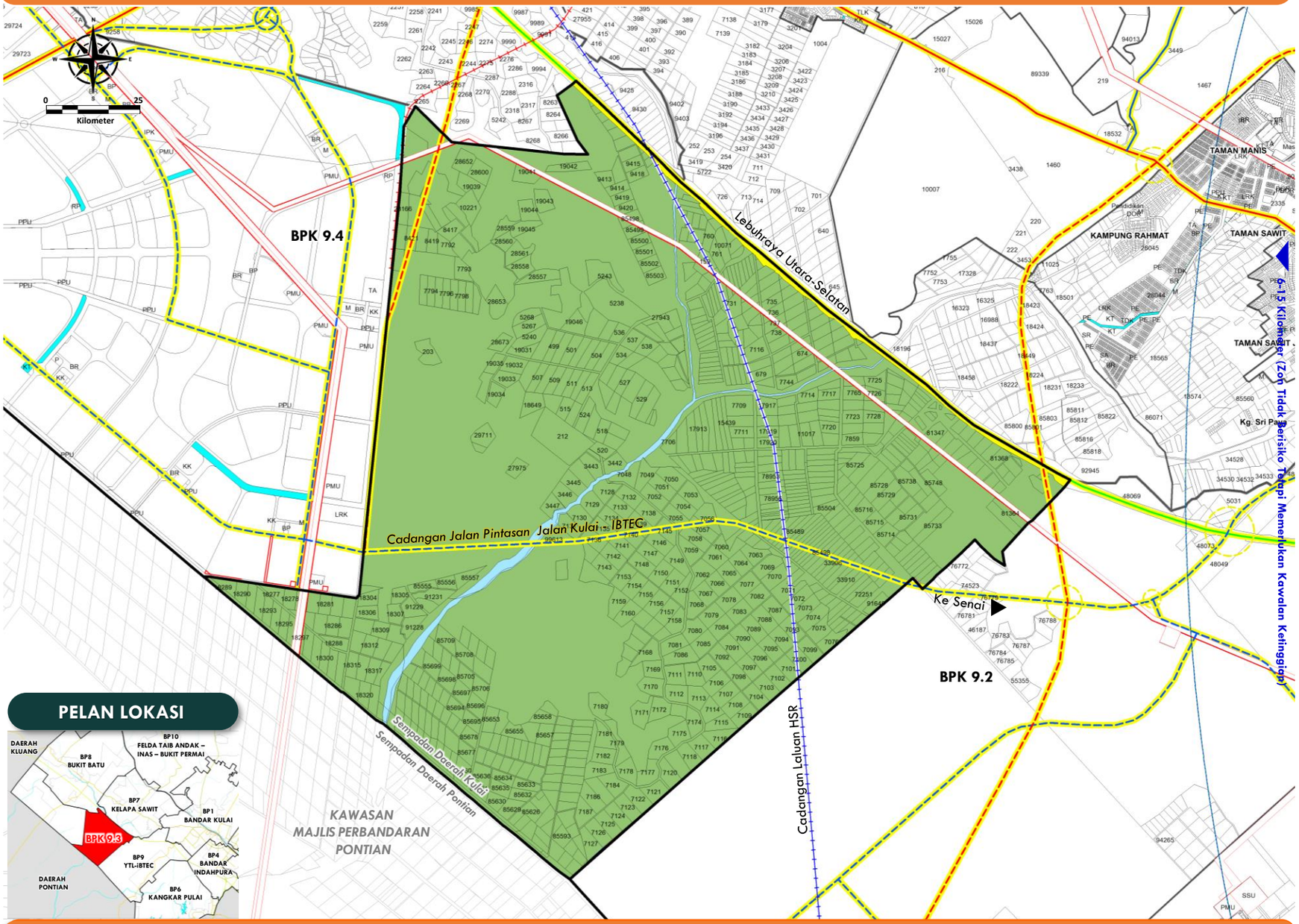
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS D **PEMBANGUNAN BERCAMPUR** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**D2 : PERUMAHAN, PERINDUSTRIAN DAN KOMERSIAL** Nota : • Pembangunan bercampur bagi tujuan pembangunan perumahan, industri dan komersial adalah dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan bercampur melibatkan 3 komponen utama. Komposisi peratus pembangunan dibenarkan adalah :- - Pembangunan perumahan (minimum 50%) - Pembangunan perindustrian (maksimum 30%) - Pembangunan komersial (maksimum 20%)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Komposisi pembangunan perumahan adalah sekurang-kurangnya meliputi 50% dari keseluruhan pembangunan. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B3l) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Komposisi pembangunan perniagaan adalah tidak melebihi 20% dari keseluruhan pembangunan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) Nota : • Jenis industri dibenarkan adalah industri khas, sederhana, ringan dan IKS • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan	• Komposisi pembangunan industri adalah tidak melebihi 30% dari keseluruhan pembangunan. • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 5 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G **PENGANGKUTAN**	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H **INFRASTRUKTUR DAN UTILITI**	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 9
iBTEC – YTL

BPK 9.3
Hulu Sungai Sanglang

PETA CADANGAN BPK 9.3 : HULU SUNGAI SANGLANG



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 9.3 : HULU SUNGAI SANGLANG

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1d, A1i) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu dibina secara bertiang atau aras tanah dinaikkan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik (seperti PR1MA) • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

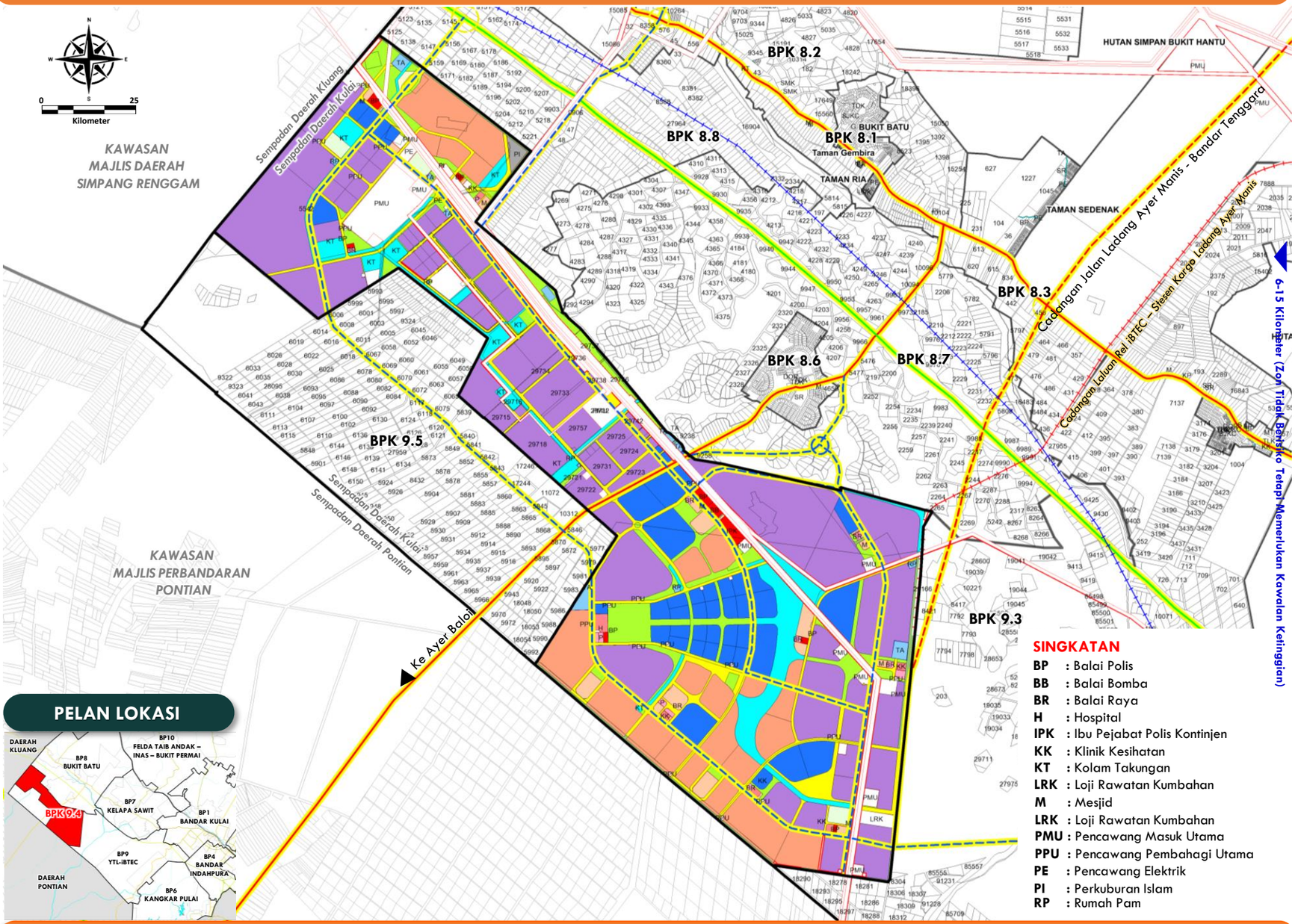
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 9.3 : HULU SUNGAI SANGLANG

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 9
iBTEC – YTL

BPK 9.4
iBTEC

PETA CADANGAN BPK 9.4 : iBTEC



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BP	: Balai Polis
BB	: Balai Bomba
BR	: Balai Raya
H	: Hospital
IPK	: Ibu Pejabat Polis Kontinjen
KK	: Klinik Kesihatan
KT	: Kolam Takungan
LRK	: Loji Rawatan Kumbahan
M	: Mesjid
LRK	: Loji Rawatan Kumbahan
PMU	: Pencawang Masuk Utama
PPU	: Pencawang Pembahagi Utama
PE	: Pencawang Elektrik
PI	: Perkuburan Islam
RP	: Rumah Pam

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 9.4 : iBTEC

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Luar Zon Lapangan Terbang :** 40 unit/ ekar (Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 4** **KETINGGIAN** **Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 25 tingkat @ 145m) Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%t	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B4 : PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR** (B4a) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

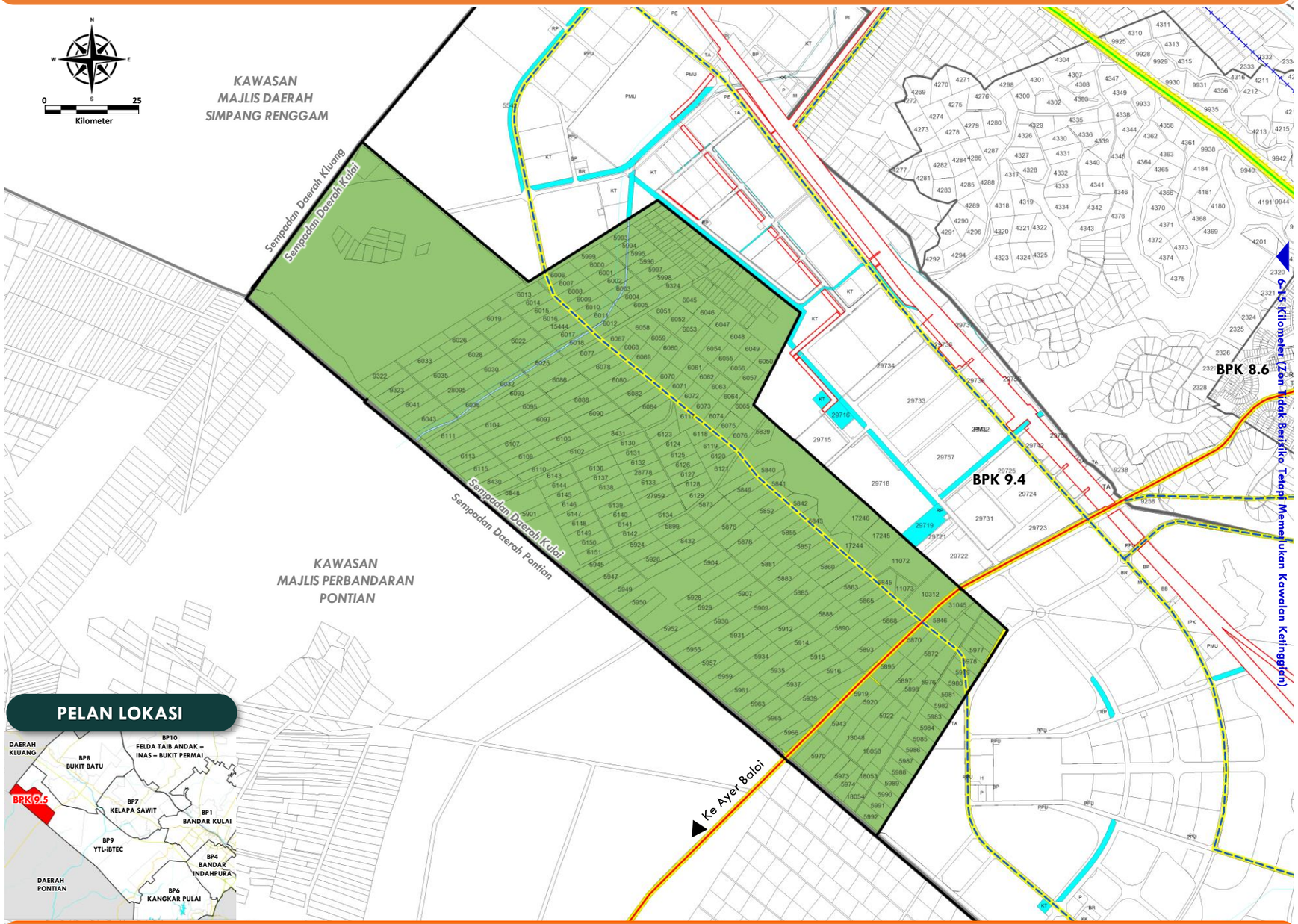
KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 9.4 : iBTEC

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI **NISBAH PLOT** **1 : 2** **JENIS INDUSTRI** Khas, Sederhana, Ringan dan IKS **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 2 Tingkat	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** **C2 : TAMAN PERINDUSTRIAN** **C4 : RUMAH PEKERJA** (C4a – C4b) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5a – C5d) **C6 : INDUSTRI KHAS :PUSAT DATA** Nota : • Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 50m bagi industri ringan, 250m bagi industri sederhana dan 200m bagi industri khas. • Industri C5 : Industri Khas bagi pembangunan Pusat Data yang baru adalah dibenarkan namun tertakluk kepada penyediaan bekalan asas air dan elektrik ataupun selaras dengan perubahan teknologi terkini. Walau bagaimanapun pemajuan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan, piawaian perancangan yang ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBN, MPKu dan agensi berkaitan • Pembangunan kediaman (rumah pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 250 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan PBN (khusus bagi Pembangunan Pusat Data)	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5f, B5h)	• Pembangunan perniagaan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat @ bagi pembangunan sesebuah dan 2 tingkat bagi pembangunan teres) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a – E4c) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 9
iBTEC – YTL

BPK 9.5
Sekitar iBTEC

PETA CADANGAN BPK 9.5 : SEKITAR iBTEC



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 9.5 : SEKITAR iBTEC

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1d, A1i) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu dibina secara bertiang atau aras tanah dinaikkan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik (seperti PR1MA) • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 9.5 : SEKITAR iBTEC

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

BLOK PERANCANGAN 10
FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI

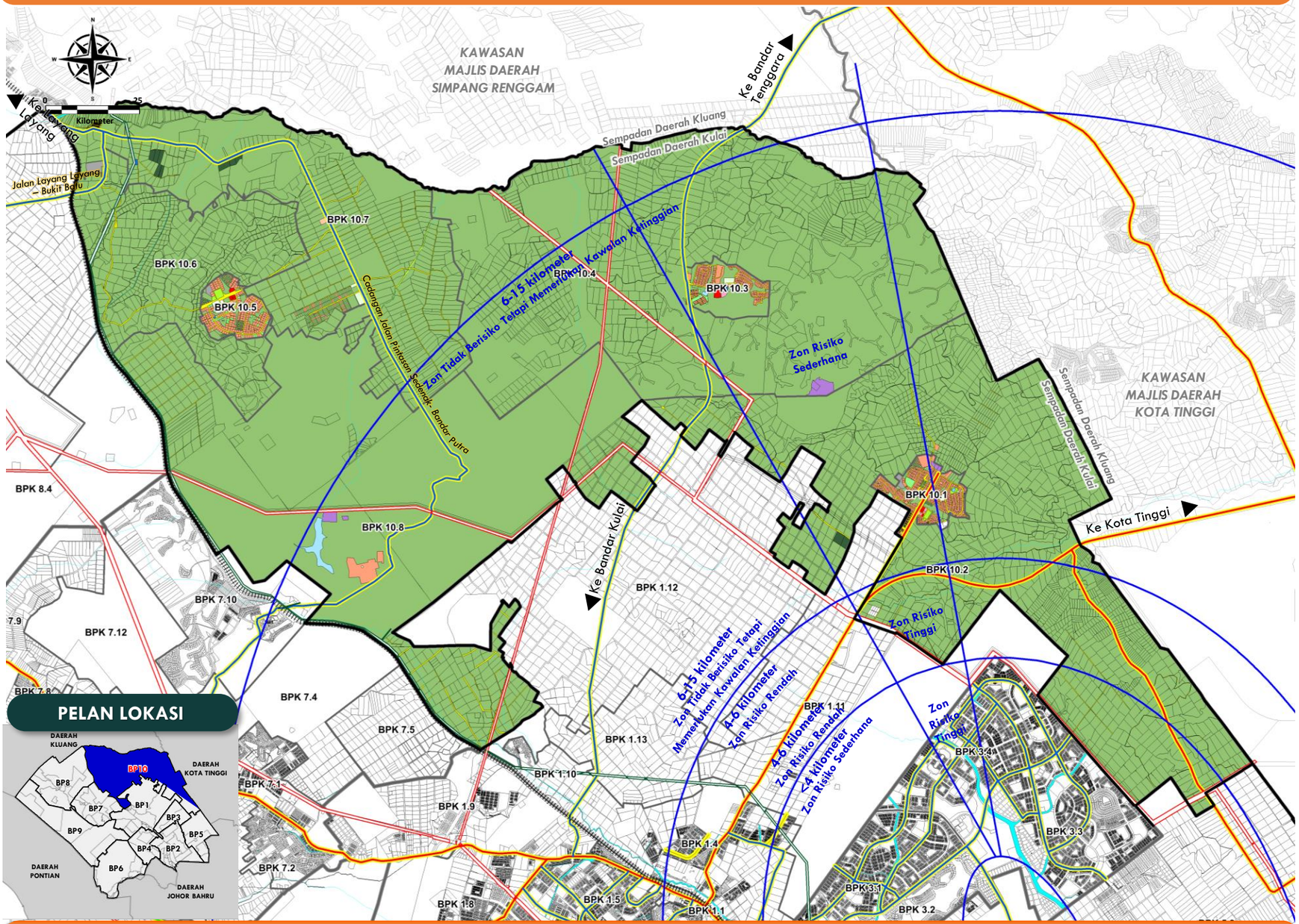
Profil BP10

BP10 merupakan BP terbesar dari 10 BP dalam Daerah Kulai. BP ini melibatkan kawasan seluas 15,813.99 hektar (39,077.22 ekar) dan terletak dalam sebahagian Mukim Senai.

Petempatan utama BP ini adalah melibatkan Pusat Petempatan Kecil serta beberapa petempatan Felda iaitu Felda Taib Andak , Felda Inas, Felda Bukit Besar, Felda, Felda Pasir Raja dan perkampungan kecil seperti Kampung Murni Jaya.

Jumlah keseluruhan Blok Perancangan Kecil (BPK) adalah sebanyak 8 BPK

GUNA TANAH SEMASA DAN KOMITED 2024, BP10 : FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

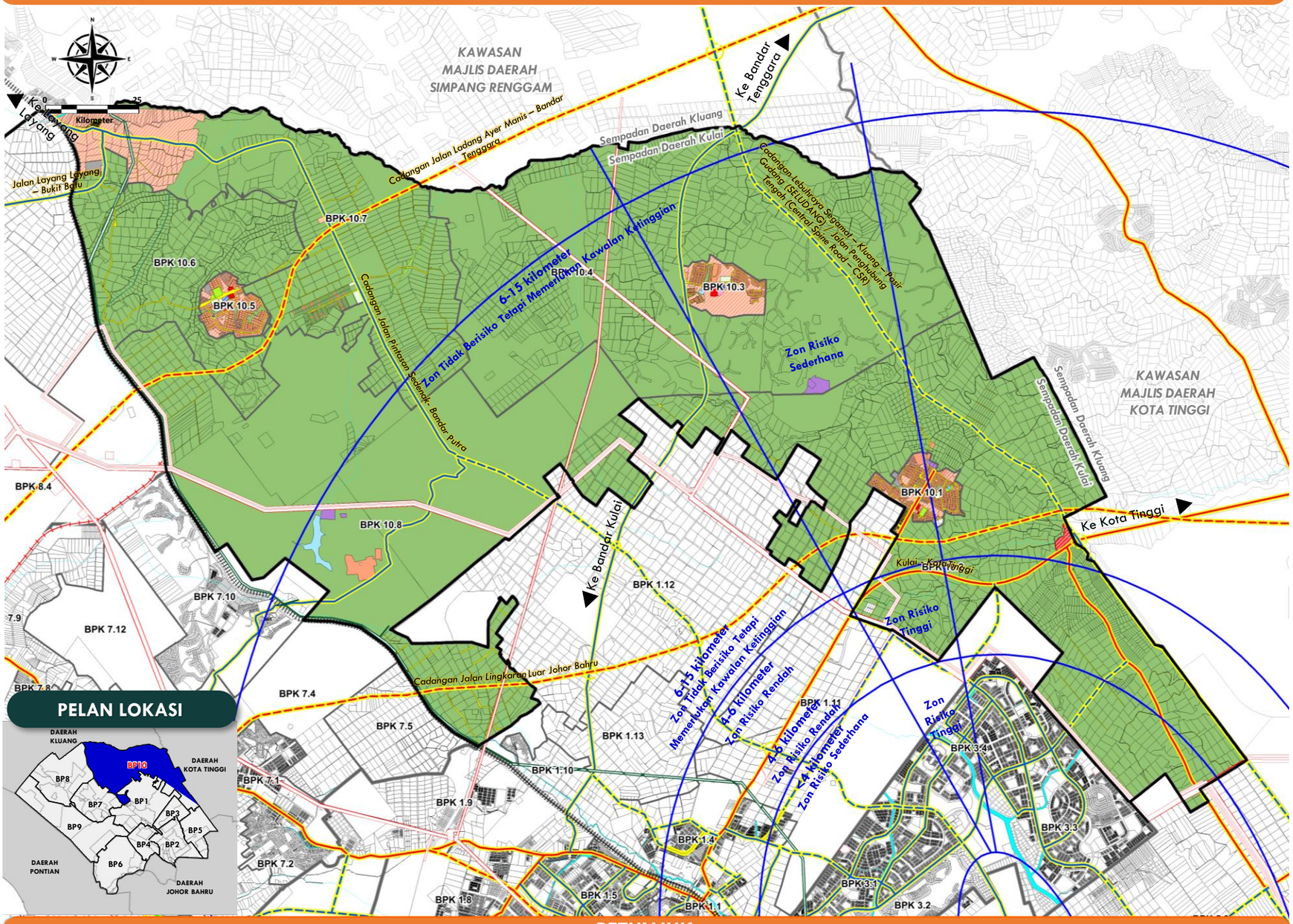
HUTAN
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah/ Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PETA CADANGAN 2035, BP10 : FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INDUSTRI
- Industri
- Industri Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Institusi / Kemudahan Awam Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur
- Pertanian Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Lapangan Terbang
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan
- Kemudahan Pengangkutan Cadangan

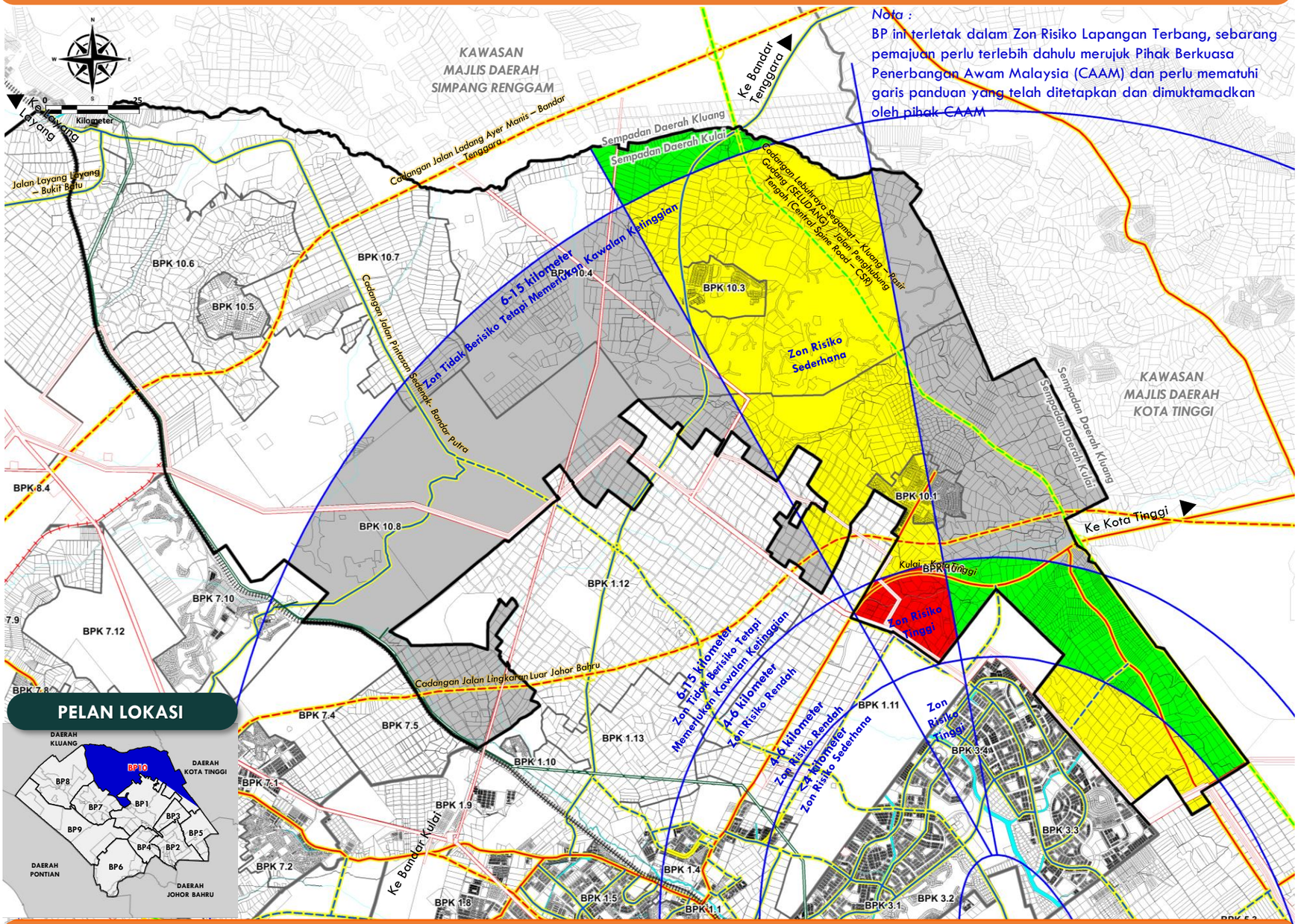
BADAN AIR
- Sungai

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Bekalan Gas
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembetungan
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Zon Risiko Penerbangan

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

PELAN RISIKO PENERBANGAN, BP10 : FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI



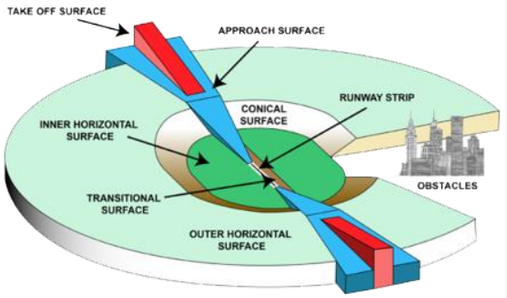
PELAN LOKASI

PETUNJUK

KOMPONEN CADANGAN

Had ketinggian bagi setiap zon adalah:

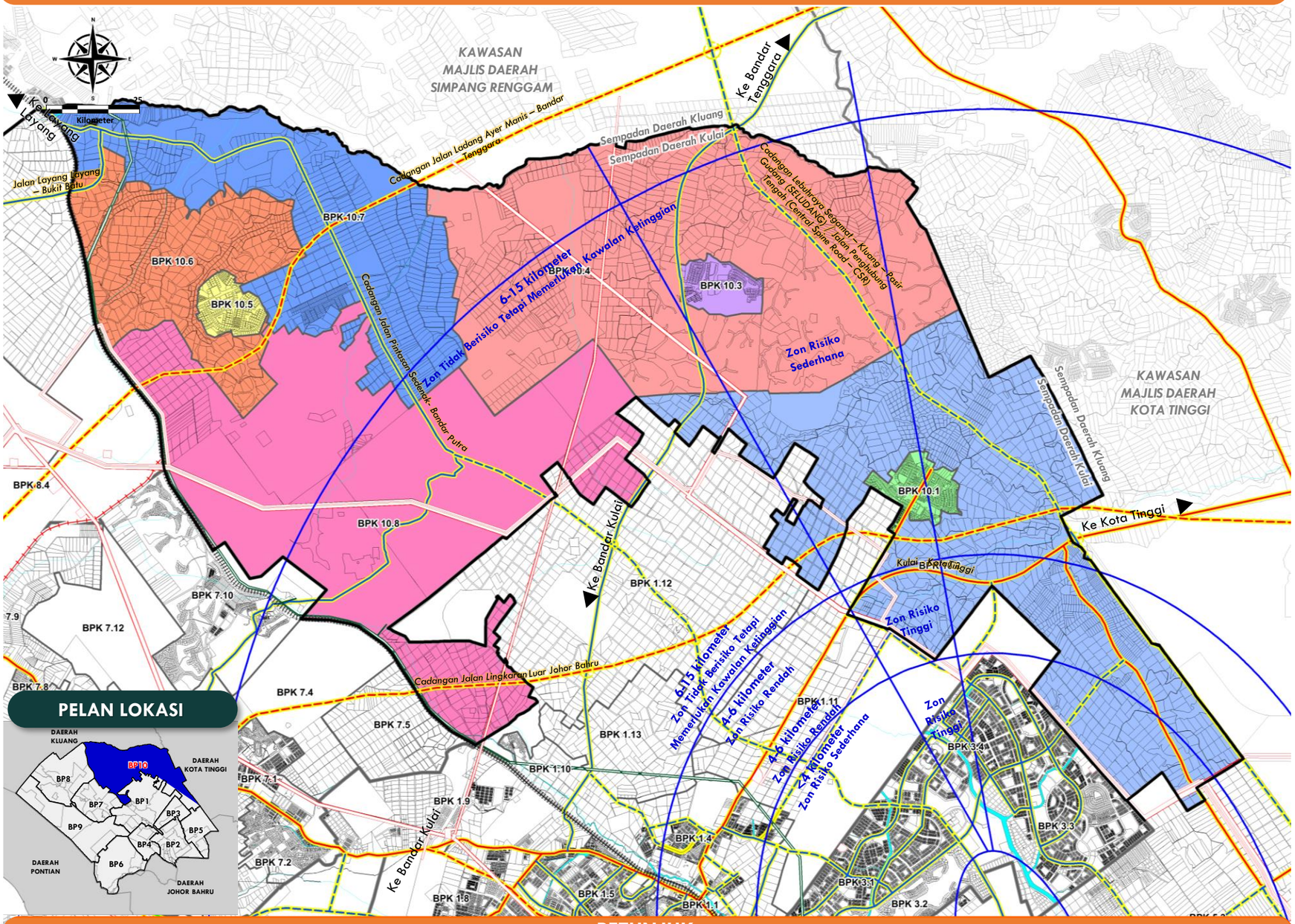
- Zon Berisiko Tinggi *(Take off Approach Surface)*: Ketinggian maksimum 10 meter (3 tingkat)
- Zon Berisiko Sederhana *(Inner Horizontal Surface) : 4KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 45 meter @ 17 tingkat)
- Zon Berisiko Rendah *(Conical Surface) : 6KM daripada LTAS* (Ketinggian maksimum 145 meter)
- Zon Tidak Berisiko Tetapi Memerlukan Kawalan Ketinggian *(Outer Horizontol Surface)* : 15 KM daripada LTAS (Ketinggian maksimum 145 meter @ 35 Tingkat))



Nota : ketinggian maksimum adalah dari aras landasan Lapangan Terbang Antarabangsa Senai

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL, BP10 : FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI



PELAN LOKASI

PETUNJUK

BPK		HEKTAR	%
BPK 10.1	Felda Taib Andak	165.73	1.05
BPK 10.2	Ladang Felda Taib Andak	3,858.02	24.40
BPK 10.3	Felda Inas	153.11	0.97
BPK 10.4	Ladang Felda Inas	4,153.46	26.26
BPK 10.5	Felda Bukit Permai	134.33	0.85
BPK 10.6	Ladang Felda Bukit Permai	1,217.70	7.70
BPK 10.7	Taman Murni Jaya	2,086.77	13.20
BPK 10.8	Ladang Sedenak	4,044.88	25.58
JUMLAH		**15,813.99**	**100.00**

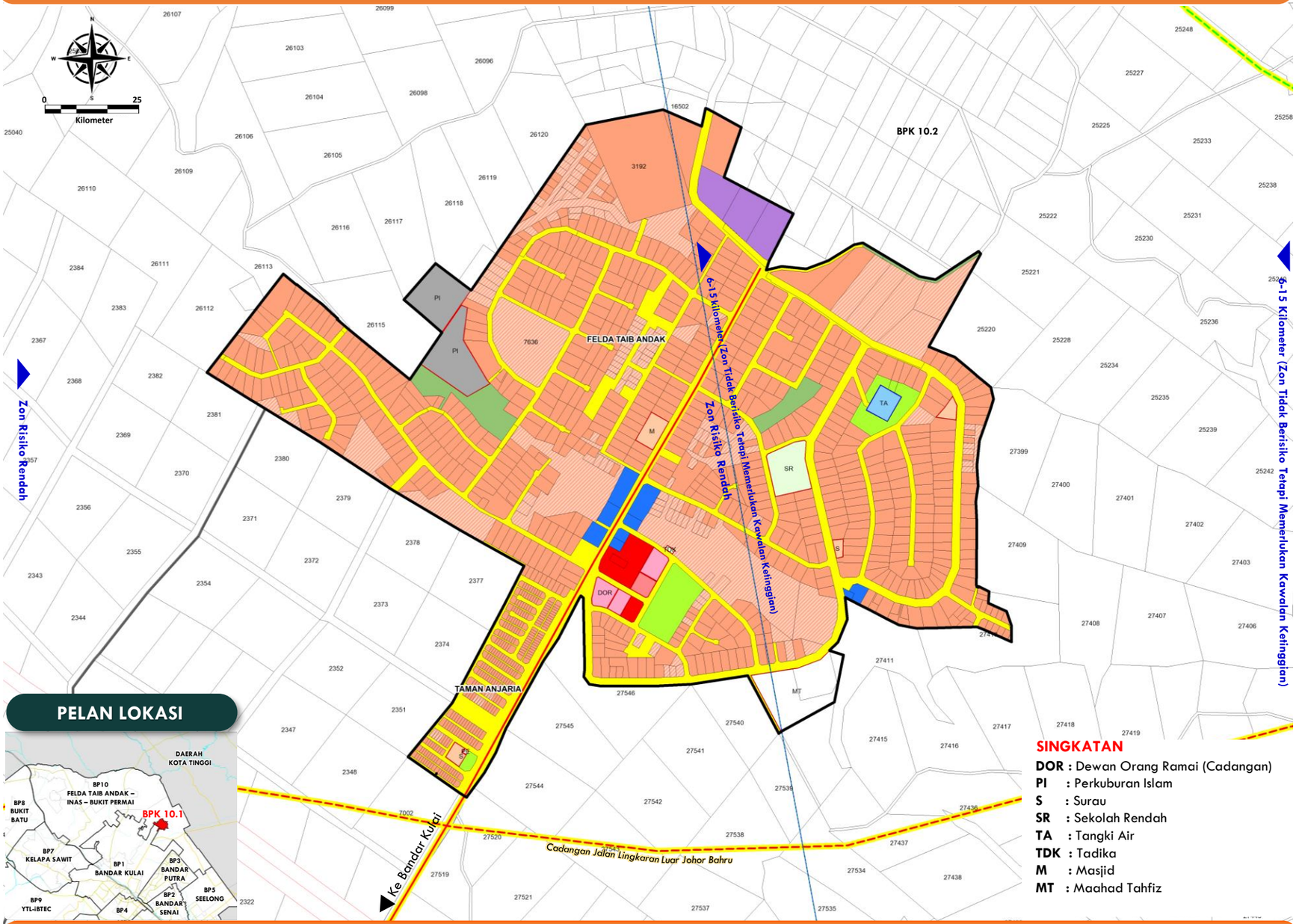
Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 10
FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI

BPK 10.1
Felda Taib Andak

PETA CADANGAN BPK 10.1 : FELDA TAIB ANDAK



PELAN LOKASI

SINGKATAN

DOR : Dewan Orang Ramai (Cadangan)
PI : Perkuburan Islam
S : Surau
SR : Sekolah Rendah
TA : Tangki Air
TDK : Tadika
M : Masjid
MT : Maahad Tahfiz

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.1 : FELDA TAIB ANDAK

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** **DENSITI** Perumahan Strata : 12 unit/ ekar Perumahan Bukan Strata : 12 unit/ ekar Perumahan Kampung : 6 unit/ ekar **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 2** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 3 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.1 : FELDA TAIB ANDAK

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** Nota : • Hanya Industri sahaja dibenarkan. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Tiada	• Tiada	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.1 : FELDA TAIB ANDAK

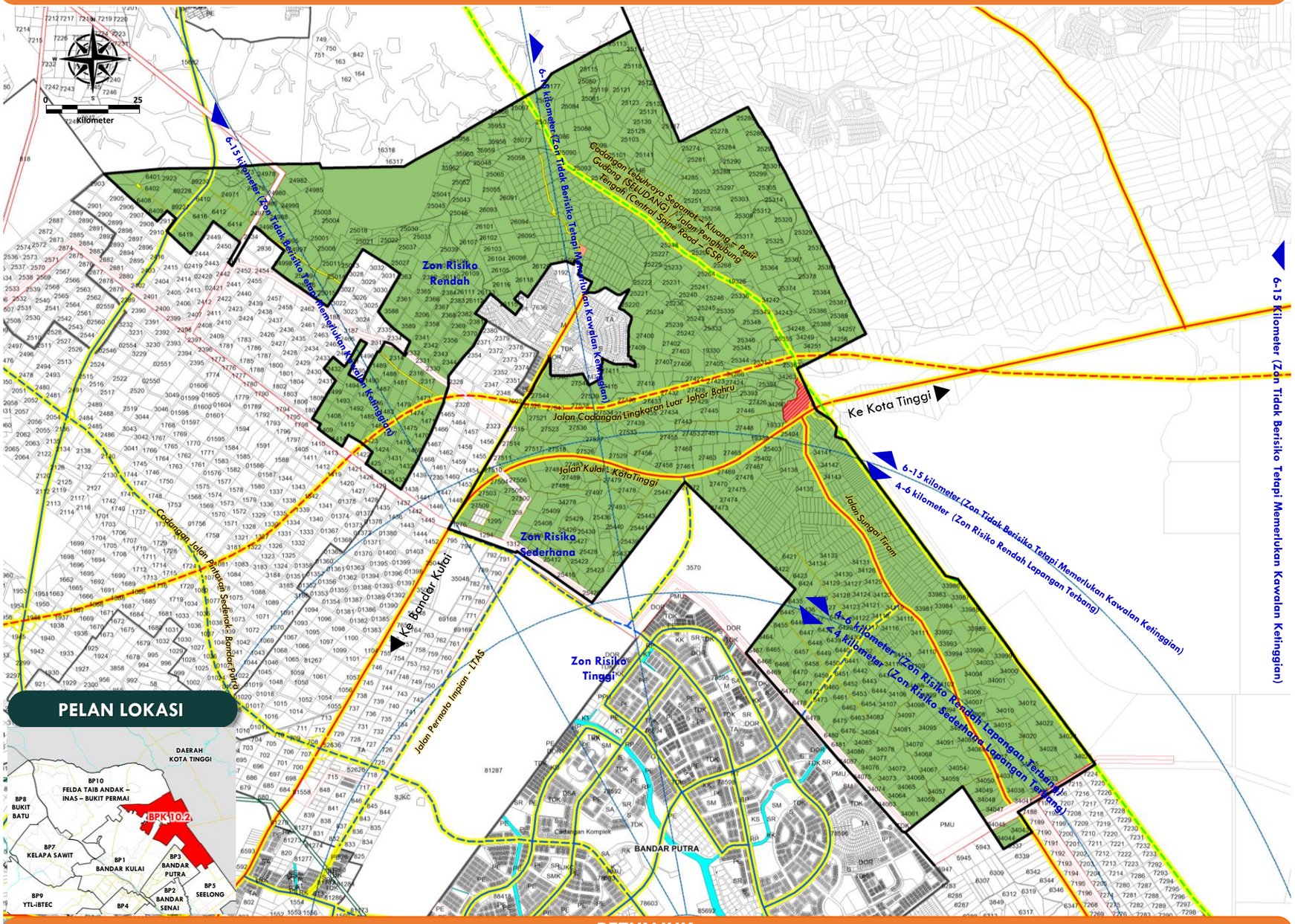
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1d, A1i) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu dibina secara bertiang atau aras tanah dinaikkan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik (seperti PR1MA) • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 10
FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI

BPK 10.2
Ladang Felda Taib Andak

PETA CADANGAN BPK 10.2 : LADANG FELDA TAIB ANDAK



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Institusi/ Kemudahan Awam Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan
- Lebuhraya Cadangan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Daerah / Negeri
- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.2 : LADANG FELDA TAIB ANDAK

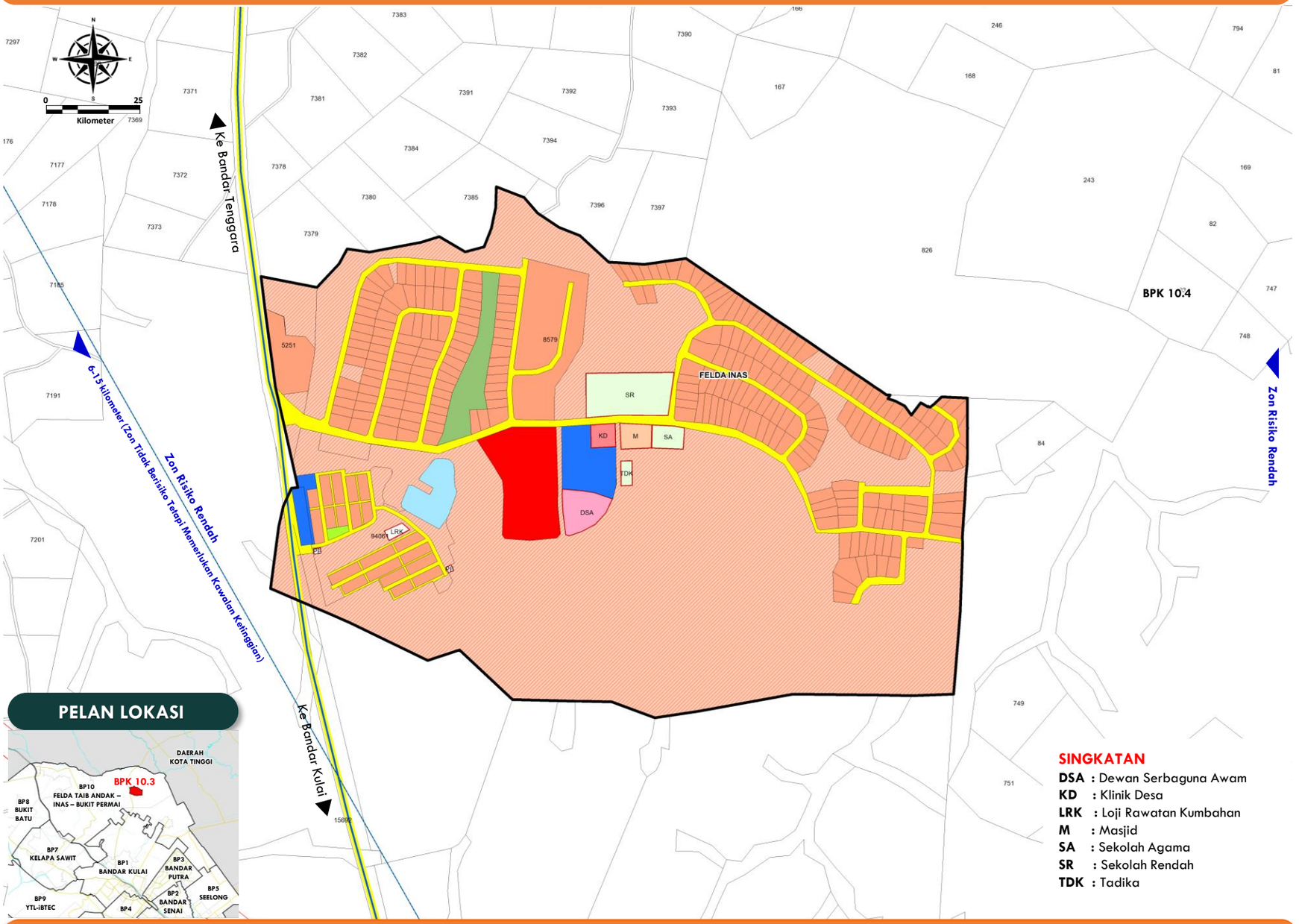
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c) Nota : • Aktiviti selain dari sedia ada adalah tertakluk kepada kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 10
FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI

BPK 10.3
Felda Inas

PETA CADANGAN BPK 10.3 : FELDA INAS



PELAN LOKASI

SINGKATAN

DSA : Dewan Serbaguna Awam
KD : Klinik Desa
LRK : Loji Rawatan Kumbahan
M : Masjid
SA : Sekolah Agama
SR : Sekolah Rendah
TDK : Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Komersial

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sokongan
- Kemudahan Pengangkutan

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.3 : FELDA INAS

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** **DENSITI** Perumahan Strata : 12 unit/ ekar Perumahan Bukan Strata : 12 unit/ ekar Perumahan Kampung : 6 unit/ ekar **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 2** **KETINGGIAN** **Zon Risiko Rendah / Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 3 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.3 : FELDA INAS

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.3 : FELDA INAS

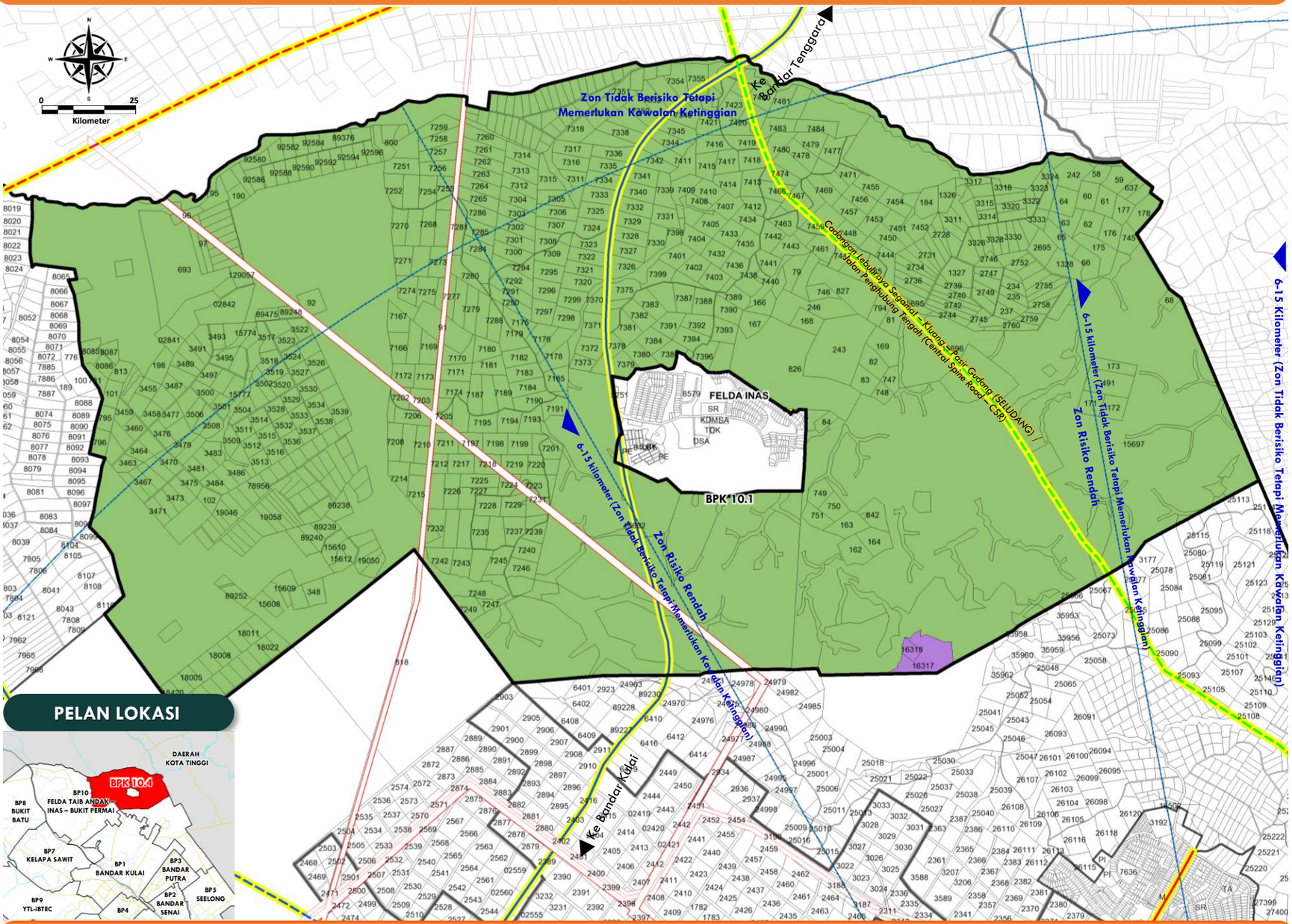
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1d, A1i) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu dibina secara bertiang atau aras tanah dinaikkan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik (seperti PR1MA) • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasarkan sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 10
FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI

BPK 10.4
Ladang Felda Inas

PETA CADANGAN BPK 10.4 : LADANG FELDA INAS



PELAN LOKASI

PETUNJUK

INDUSTRI
- Industri

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Lapang dan Rekreasi Cadangan

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian
- Akuakultur
- Pertanian Cadangan

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Utama
- Jalan Sokongan
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Rentis Elektrik

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.4 : LADANG FELDA INAS

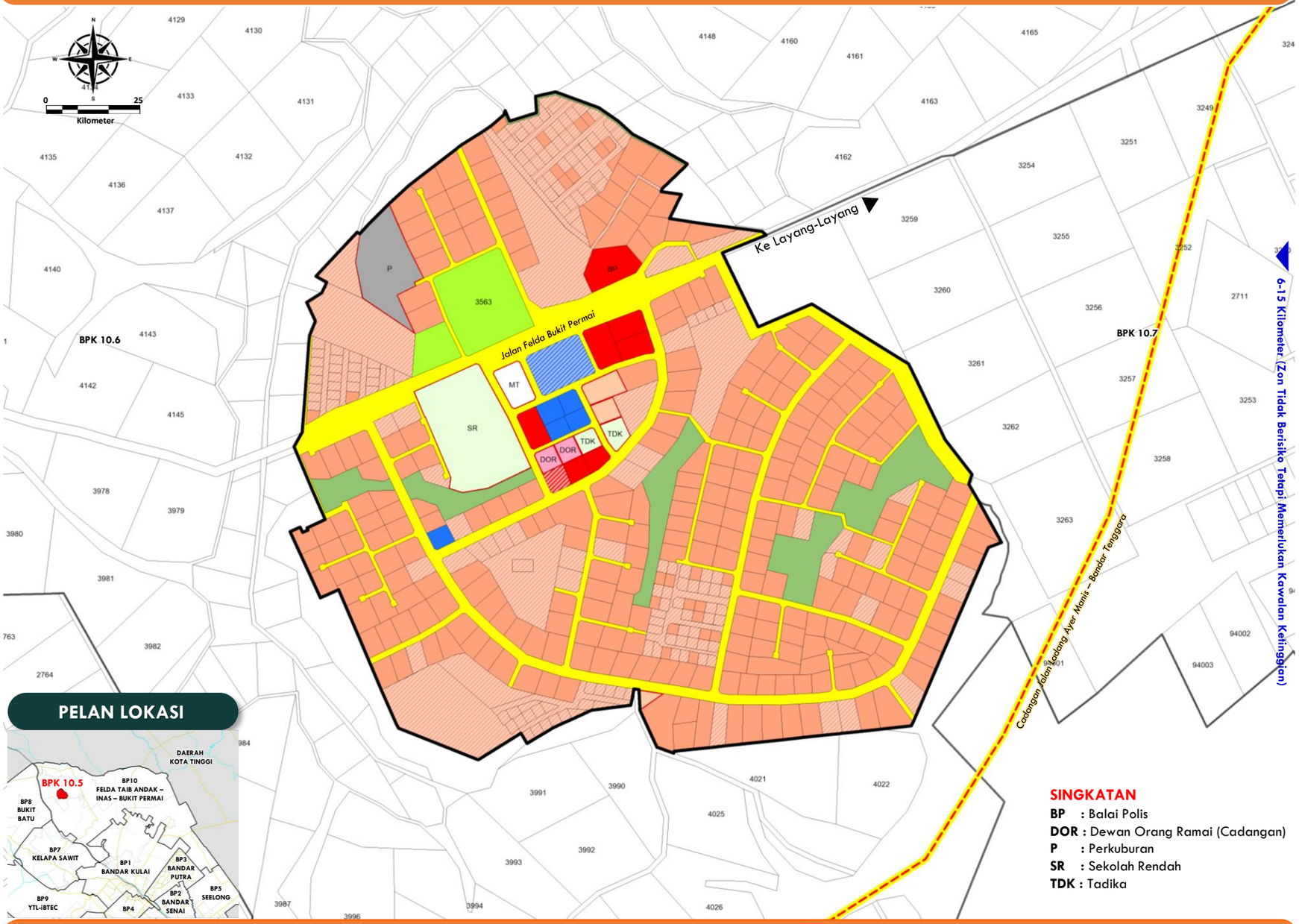
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS C INDUSTRI	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** Nota : • Hanya Industri sahaja dibenarkan. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Tiada	• Tiada	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • BPK ini terletak dalam Zon Risiko Lapangan Terbang, sebarang pemajuan perlu terlebih dahulu merujuk Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) dan perlu mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan dan dimuktamadkan oleh pihak CAAM. • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c) Nota : • Aktiviti selain dari sedia ada adalah tertakluk kepada kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 10
FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI

BPK 10.5
Felda Bukit Permai

PETA CADANGAN BPK 10.5 : FELDA BUKIT PERMAI



PELAN LOKASI

SINGKATAN

BP : Balai Polis
DOR : Dewan Orang Ramai (Cadangan)
P : Perkuburan
SR : Sekolah Rendah
TDK : Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sokongan
- Jalan Utama Cadangan

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.5 : FELDA BUKIT PERMAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** Perumahan Strata : 12 unit/ ekar Perumahan Bukan Strata : 12 unit/ ekar Perumahan Kampung : 6 unit/ ekar **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a-A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 2** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 3 tingkat Teres, berkembar : Maksimum 3 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.5 : FELDA BUKIT PERMAI

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.5 : FELDA BUKIT PERMAI

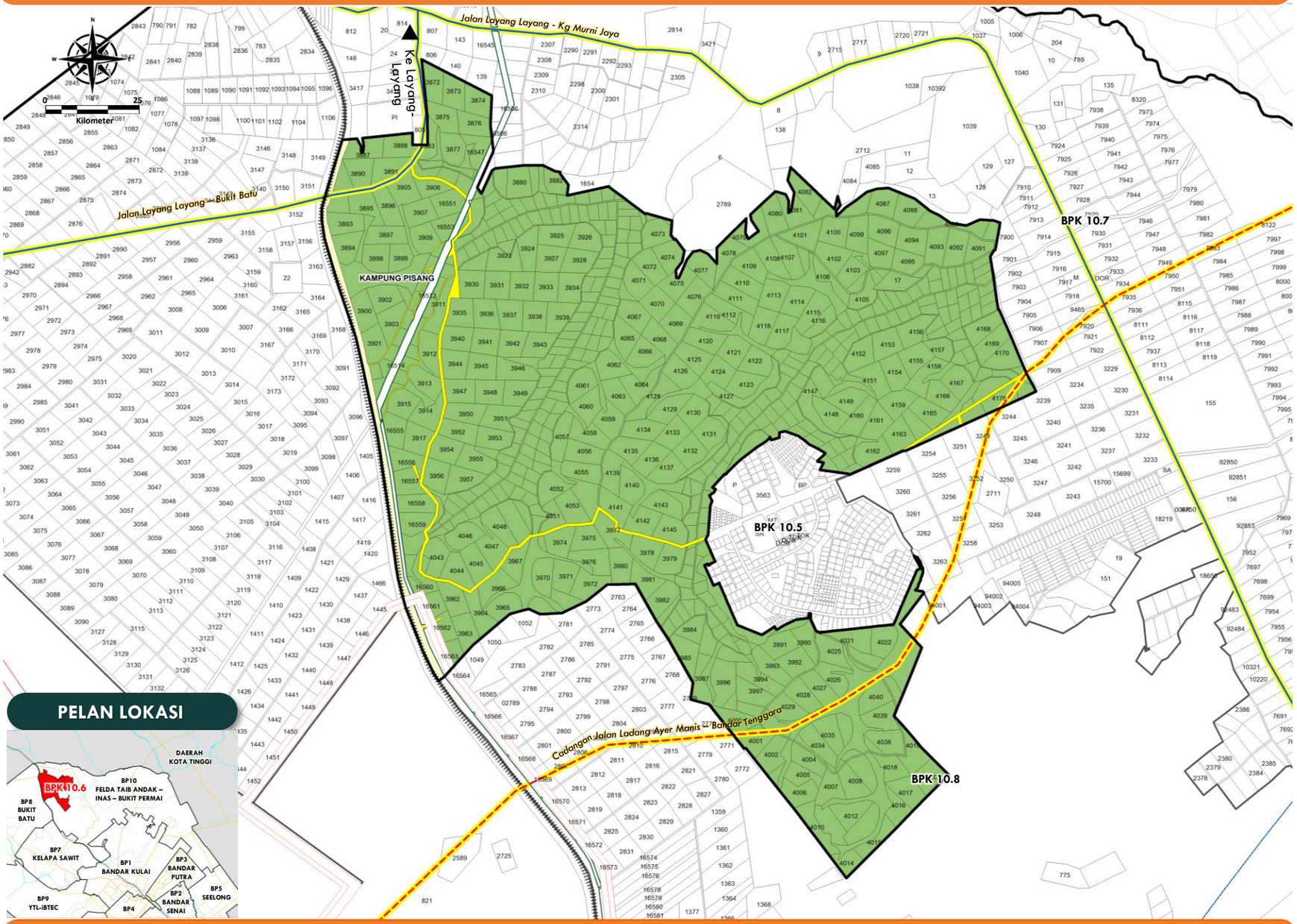
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1d, A1i) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu dibina secara bertiang atau aras tanah dinaikkan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik (seperti PR1MA) • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 10
FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI

BPK 10.6
Ladang Felda Bukit Permai

PETA CADANGAN BPK 10.6 : LADANG FELDA BUKIT PERMAI



PELAN LOKASI

PETUNJUK

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Kemudahan Pengangkutan
- Jalan Utama Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Rentis Elektrik
- Bekalan Gas

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.6 : LADANG FELDA BUKIT PERMAI

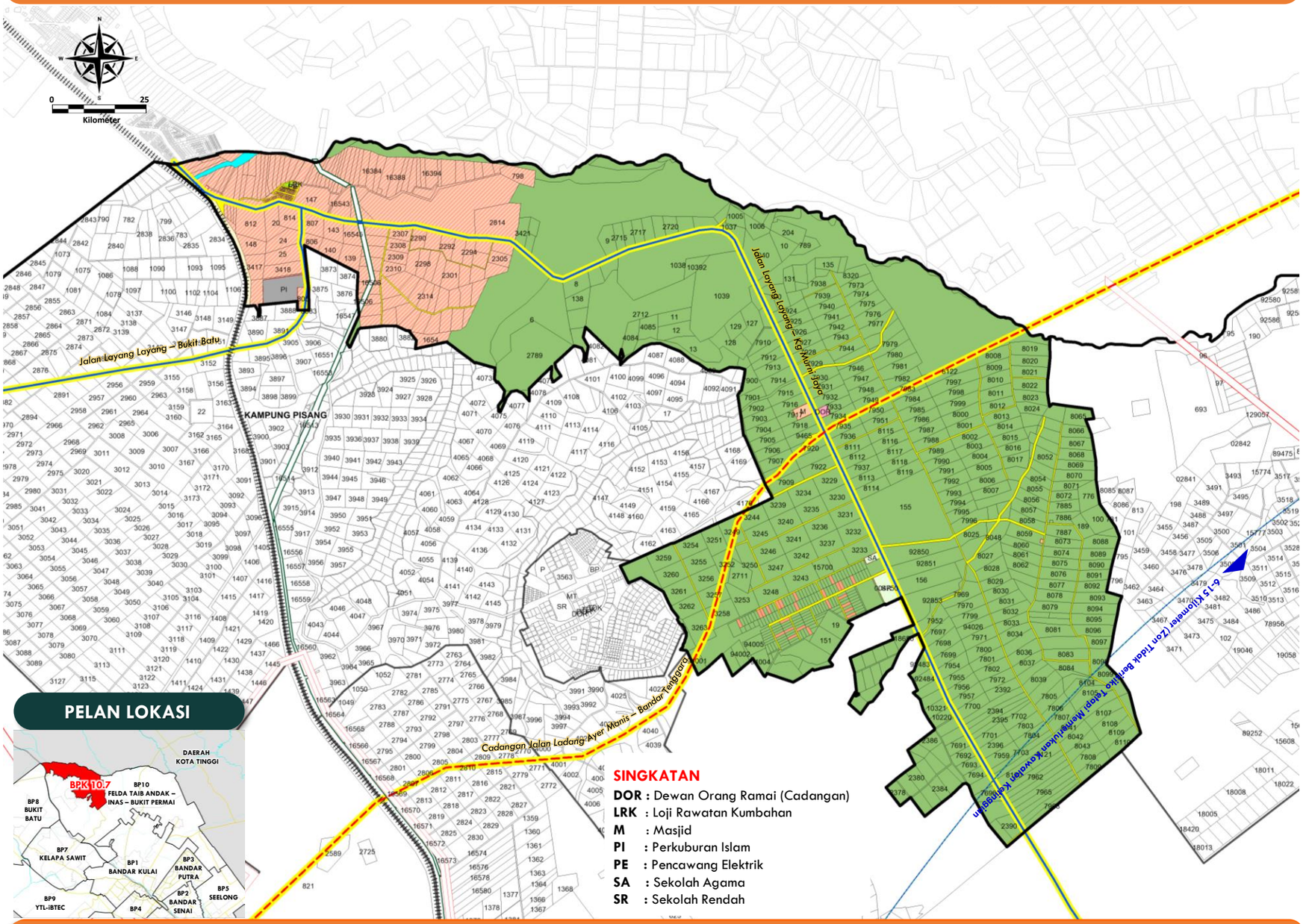
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	• BPK ini merupakan kawasan di bawah Pengurusan Felda • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c) Nota : • Aktiviti selain dari sedia ada adalah tertakluk kepada kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan pihak Pengurusan Felda dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 10
FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI

BPK 10.7
Taman Murni Jaya

PETA CADANGAN BPK 10.7 : TAMAN MURNI JAYA



PELAN LOKASI

SINGKATAN

DOR : Dewan Orang Ramai (Cadangan)
LRK : Loji Rawatan Kumbahan
M : Masjid
PI : Perkuburan Islam
PE : Pencawang Elektrik
SA : Sekolah Agama
SR : Sekolah Rendah

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan
- Perumahan Cadangan

KOMERSIAL
- Komersial
- Komersial Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan
- Perkuburan
- Pendidikan
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Rentis Elektrik
- Bekalan Gas

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.7 : TAMAN MURNI JAYA

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A **PERUMAHAN** **DENSITI** **Luar Zon Lapangan Terbang :** 24 unit/ ekar (Ketinggian mak 3 tingkat) Bangunan Sesebuah, Berkembar, Teres, Kluster : Maksimum 3 tingkat	**A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1a- A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a - A2g) **A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Keperluan penyediaan pembangunan perumahan mampu milik adalah merujuk kepada Polisi Perumahan Mampu Milik Johor • Sebarang perubahan / pindaan rumah mampu milik perlu merujuk kepada PKPJ • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'.	**KELAS B : KOMERSIAL** **B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – Bn kecuali B3c, B3e, B3l dan B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis teres dan berkembar dengan kadar maksimum 50% untuk perniagaan dan hanya melibatkan pembangunan menghadap jalan utama sahaja. ➢ Jenis bangunan sesebuah ('*free standing*') (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 2 ekar ataupun maksimum 2 ekar bagi keluasan lot melebihi 2 ekar.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Perletakan kemudahan tidak dibenarkan di kawasan berbukit atau berbatu atau tasik yang menyukarkan pembinaan kemudahan tersebut	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1k) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H8 : PEMBETUNGAN** (H8a – H8d)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS B **KOMERSIAL** **NISBAH PLOT** **1 : 2** **KETINGGIAN** **Luar Zon Lapangan Terbang :** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* : Ketinggian mak 4 Teres, berkembar : Maksimum 4 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**B1 : TERES** (B1a – B1c) **B2 : BERKEMBAR** (B2a – B2c) **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a – B3n, kecuali B5e, B5l dan B5m) **B5 : KEGUNAAN KHUSUS** (B5a – B5h, kecuali B5d)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1h) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2g)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan (densiti maksimum 24 unit / ekar) dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu. • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu mengadaptasi konsep '*sponge city*'. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan masyarakat adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 3 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.7 : TAMAN MURNI JAYA

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS E INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **NISBAH PLOT** **1 : 3** **KETINGGIAN** Bangunan Sesebuah : Maksimum 5 tingkat **PLINTH AREA** Bangunan Sesebuah / *Free Standing* = Tidak melebihi 60%	**E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a –E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b) Nota : • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	**KELAS G : PENGANGKUTAN** **G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1i) **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
KELAS F TANAH LAPANG DAN REKREASI	**F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e) Nota : • Kemudahan dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H2 : BEKALAN GAS / PETROLEUM** (H2a – H2d) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : PELUPUSAN SISA PEPEJAL** (H6a – H6j) **H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	
KELAS K BADAN AIR	**K1 : SEMULAJADI** (K1a - K1e) **K2 : BUATAN** (K2a - K2d) **Nota :** • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan dalam kawasan badan air kecuali melibatkan aktiviti pelancongan / reakreasi dan tertakluk kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan JPS.	• Tiada	• Tiada	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.7 : TAMAN MURNI JAYA

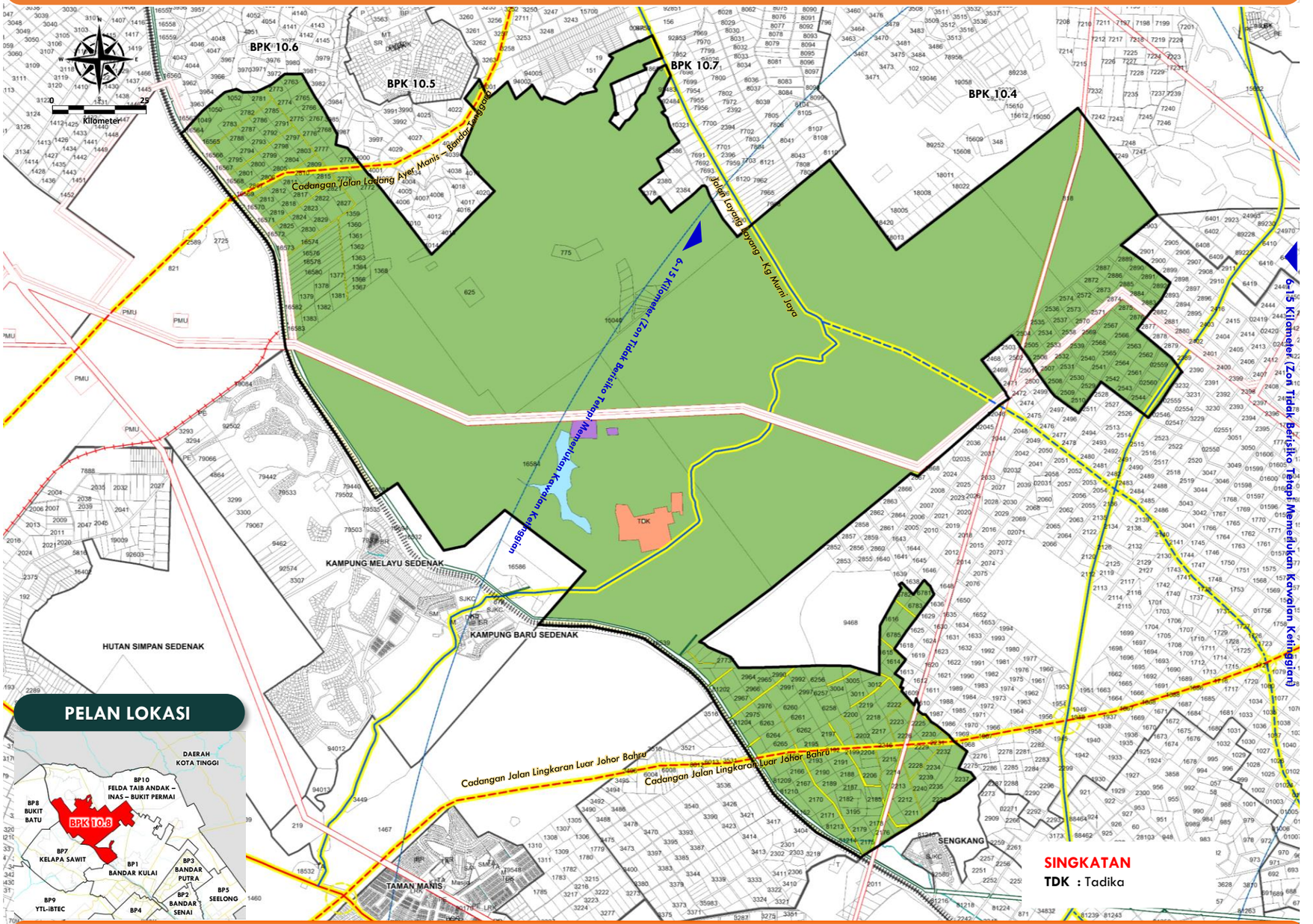
KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1d, A1i) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu dibina secara bertiang atau aras tanah dinaikkan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik (seperti PR1MA) • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

RUANG INI DIKOSONGKAN

BLOK PERANCANGAN 10
FELDA TAIB ANDAK – INAS – BUKIT PERMAI

BPK 10.8
Ladang Sedenak

PETA CADANGAN BPK 10.8 : LADANG SEDENAK



PELAN LOKASI

SINGKATAN

TDK : Tadika

PETUNJUK

PERUMAHAN
- Perumahan

INDUSTRI
- Industri

PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
- Pertanian

PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sokongan
- Rel Keretapi
- Jalan Utama Cadangan
- Jalan Sokongan Cadangan
- HSR Cadangan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Rentis Elektrik
- Bekalan Gas

BADAN AIR
- Sungai

LAIN-LAIN
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Kulai 2035

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.8 : LADANG SEDENAK

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN	**A2 : KAMPUNG**(A3a – A3c) Nota : • Perumahan adalah bagi tujuan kuarters pekerja sahaja	• Tiada	• Tiada	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN, Pengurusan Felda dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
KELAS C INDUSTRI	**C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** Nota : • Hanya Industri sahaja dibenarkan. • Segala perubahan/ pindaan pembangunan/ pembangunan semula perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti dan sebagainya) dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	**C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5d)	• Jarak penampan untuk industri perlu mematuhi garis panduan perindustrian yang telah ditetapkan iaitu 200m bagi industri khas. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
KELAS G PENGANGKUTAN	**G1 : PENGANGKUTAN DARAT** (G1a – G1b) **G4 : JALAN** (G4d – G4e)	• Tiada	• Tiada	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	**H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k) **H6 : H7 : PEMBETUNGAN** (H7a – H7d)	• Tiada	• Tiada	

KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 10.8 : LADANG SEDENAK

KOLUM 1 GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM 3 AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM 4 CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
KELAS I PERTANIAN	**I1 : TANAMAN** (I1a – I1uu) **I2 : PENTERNAKAN** (I2a - I2g) **I3 : AKUAKULTUR** (I3a – I3c)	**KELAS A : PERUMAHAN** **A1 : PERUMAHAN STRATA** (A1b, A1d, A1i) **A2 : PERUMAHAN BUKAN STRATA** (A2a, A2e, A2f, A2h) **A3 : KAMPUNG** (A3a, A3d, A3f)	• Pembangunan perumahan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh PBN dan MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Perumahan selain mampu milik (densiti maksimum 6 unit / ekar) iaitu hanya rumah sesebuah atau berkembar sahaja ➢ Perumahan mampu milik (densiti maksimum 12 unit / ekar) sama ada jenis rumah sesebuah, berkembar atau teres melibatkan perumahan mampu milik sepenuhnya atau gantian rumah mampu milik dari BPK lain • Pembinaan bangunan dalam kawasan risiko banjir perlu dibina secara bertiang atau aras tanah dinaikkan. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu.	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu • Jajaran Cadangan jalan baru / naik taraf jalan sebagaimana ditunjukkan di dalam Peta Cadangan adalah secara indikatif dan perlu diambilkira dalam perancangan dan pembangunan akan datang. Cadangan akhir adalah tertakluk kepada pihak berkuasa dan agensi yang berkaitan. • Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah sepertimana selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1, 2 dan 3
		KELAS B : KOMERSIAL **B3 : BANGUNAN SESEBUAH** (B3a, B3f, B3h, B3j, B3m)	• Pembangunan perniagaan yang berhadapan jalan utama sahaja dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dengan kadar pembangunan perniagaan 100% sekiranya keluasan lot kurang 1 ekar ataupun maksimum 1 ekar bagi keluasan lot melebihi 1 ekar ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan kecuali perniagaan mampu milik (seperti PR1MA) • Aktiviti chalet / resort (kemudahan penginapan dan aktiviti berkaitan) berdasaran sumber semulajadi tempatan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah atau berkembar ➢ Ketinggian maksimum adalah 3 tingkat ➢ Had maksimum bangunan adalah 6 unit / ekar dengan kadar 20% (1/5) dari keluasan tapak	
		KELAS C : INDUSTRI **C1 : BUKAN TAMAN PERINDUSTRIAN** (C1a, C1b, C1c, C1x) **C5 : INDUSTRI KHAS : TENAGA BOLEH DIPERBAHARUI** (C5d)	• Pembangunan industri kotej, industri kecil dan sederhana dan industri desa adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan oleh MPKu dengan melibatkan pembangunan:- ➢ Jenis sesebuah (nisbah plot 1 : 1 dan ketinggian maksimum adalah 2 tingkat) ➢ Jenis teres adalah tidak dibenarkan. ➢ Penyediaan asrama atau kediaman pekerja adalah dibenarkan • Jarak penampan untuk industri khas adalah 200m. • Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPKu	
		KELAS E : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT **E1 : KEMUDAHAN PENDIDIKAN** (E1a – E1q) **E2 : KEMUDAHAN KESIHATAN** (E2a – E2g) **E3 : KEMUDAHAN KEAGAMAAN** (E3a – E3h) **E4 : KEMUDAHAN PERKUBURAN** (E4a) **E5 : KEMUDAHAN KESELAMATAN** (E5a – E5n) **E6 : RUMAH KEBAJIKAN** (E6a – E6f) **E7 : KEGUNAAN KERAJAAN / BADAN BERKANUN** (E7a – E7i) **E8 : KEMUDAHAN AWAM** (E8a – E8f) **E9 : RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN** (E9a – E9b)	• Pembangunan institusi dan kemudahan adalah dibenarkan (nisbah plot 1 : 2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat) dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan • Kemudahan kuarters dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu dan agensi berkaitan	
		KELAS F : TANAH LAPANG DAN REKREASI **F1 : TANAH LAPANG** (F1a – F1f) **F2 : KEMUDAHAN SUKAN DAN REKREASI** (F2a–F2d) **F3 : KAWASAN HIJAU** (F3a – F3b)	• Penyediaan kemudahan rekreasi dan aktiviti lain yang berkaitan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS G : PENGANGKUTAN **G4 : JALAN** (G4a – G4e)	• Penyediaan jaringan jalan raya / perhubungan adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	
		KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI **H1 : BEKALAN ELEKTRIK** (H1a – H1n) **H3 : BEKALAN AIR** (H3a – H3f) **H4 : PENGAIRAN DAN PERPARITAN** (H4a, H4b, H4d) **H5 : TELEKOMUNIKASI** (H5a – H5k)	• Penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah dibenarkan dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan MPKu	

RUANG INI DIKOSONGKAN