DRAF RANCANGAN TEMPATAN

MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH

2035

(PENGGANTIAN)



JILID 2

ZON GUNA TANAH DAN PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

PLANMalaysia

PLANMalaysia@Melaka

MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
2035
(PENGGANTIAN)

JILID 2

ZON GUNA TANAH DAN
PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

ISI KANDUNGAN

BAHAGIAN 1 : PERKARA AM — MUKA SURAT

1.0 PENGENALAN

1.1 Dokumen Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian) 1-2

1.2 Pengenalan Laporan Jilid 2 RT Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian) 1-3

1.3 Kandungan Laporan Jilid 2 RT Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian) 1-4

1.4 Pembahagian Blok Perancangan 1-6

2.0 ZON GUNA TANAH, 2035 DAN INTENSITI PEMBANGUNAN, 2035

2.1 Zon Guna Tanah 2035 2-2

2.2 Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan 2-6

2.3 Intensiti Pembangunan 2-13

2.3.1 Kawalan Kepadatan (Densiti) 2-13

2.3.2 Kawasan Nisbah Plot 2-14

2.4 Kawalan Kawasan Liputan *(Plinth)* 2-14

2.5 Garis Panduan Perancangan 2-19

3.0 PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

3.1 Parameter Utama Kawalan Pembangunan 3-2

3.2 Zon Pemeliharaan Alam Sekitar 3-5

3.2.1 Koridor Persisiran Pantai (1km) 3-12

3.3 Zon Kawalan Keselamatan 3-13

3.3.1 Kem Tentera Terendak 3-13

3.3.2 Kawalan Ketinggian di Kawasan Sekitar Lapangan Terbang Antarabangsa Melaka 3-13

3.3.3 Stesen Satelit Bumi Melaka 3-13

3.4 Zon Ternakan Sensitif 3-18

3.4.1 Sasaran Ternakan Unggas/Ayam pada 2035 3-18

3.4.2 Kawasan Ternakan Babi 3-21

3.5 Zon Risiko 3-24

3.6 Zon Pembangunan Transit / Transit Development Plan 3-35

3.7 Zon Persisiran Pantai 3-42

BAHAGIAN 2 : KAWALAN PEMAJUAN

4.0 KAWALAN PEMAJUAN BLOK PERANCANGAN 1 4-1

5.0 KAWALAN PEMAJUAN BLOK PERANCANGAN 2 5-1

6.0 KAWALAN PEMAJUAN BLOK PERANCANGAN 3 6-1

7.0 KAWALAN PEMAJUAN BLOK PERANCANGAN 4 7-1

8.0 KAWALAN PEMAJUAN BLOK PERANCANGAN 5 8-1

9.0 KAWALAN PEMAJUAN BLOK PERANCANGAN 6 9-1

10.0 KAWALAN PEMAJUAN BLOK PERANCANGAN 5 10-1

11.0 KAWALAN PEMAJUAN BLOK PERANCANGAN 6 11-1

SENARAI RAJAH

PERKARA		MUKA SURAT
Rajah 1.1	Dokumen Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)	1-2
Rajah 1.2	Struktur Kandungan Laporan Jilid 2	1-4
Rajah 1.3	Sempadan Blok Perancangan	1-7
Rajah 1.4	Sempadan Blok Perancangan Kecil	1-8
Rajah 2.1	Pecahan Zon Guna Tanah 2035	2-3
Rajah 2.2	Zon Guna Tanah 2035	2-5
Rajah 2.3	Intensiti Pembangunan, 2035	2-15
Rajah 2.4	Intensiti Pembangunan 2035 (Nisbah Plot)	2-16
Rajah 2.5	Intensiti Pembangunan 2035 (Kepadatan)	2-17
Rajah 2.6	Intensiti Pembangunan 2035 (Ketinggian Bangunan)	2-18
Rajah 3.1	Senarai Parameter Utama Kawalan Pemajuan	3-2
Rajah 3.2	Parameter Utama Kawalan Pemajuan, 2035	3-4
Rajah 3.3	Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)	3-8
Rajah 3.4	Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) - Tahap 1	3-9
Rajah 3.5	Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) - Tahap 2	3-10
Rajah 3.6	Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) - Tahap 3	3-11
Rajah 3.7	Zon Kawalan Keselamatan	3-14
Rajah 3.8	Kem Tentera Terendak	3-15
Rajah 3.9	Kawasan Kawalan Ketinggian di Kawasan Sekitar Lapangan Terbang Antarabangsa Melaka	3-16
Rajah 3.10	Kawasan Stesen Satelit Bumi Melaka	3-17
Rajah 3.11	Zon Ternakan Sensitif	3-19
Rajah 3.12	Kawasan Ternakan Ayam Sedia Ada	3-20
Rajah 3.13	Lokasi Kawasan Ternakan Babi Sedia Ada	3-22
Rajah 3.14	Perincian Lot Kawasan Ternakan Babi Sedia Ada	3-23
Rajah 3.15	Zon Risiko	3-25
Rajah 3.16	Kawasan Jajaran Bekalan Gas dan City Gate	3-26
Rajah 3.17	Kawasan City Gate, Lendu	3-27
Rajah 3.18	Kawasan City Gate, Taboh Naning	3-28
Rajah 3.19	Kawasan City Gate, Telok Gong	3-29
Rajah 3.20	Kawasan Kuari	3-30
Rajah 3.21	Kawasan Kuari, Taboh Naning	3-31
Rajah 3.22	Kawasan Kuari, Malaka Pindah	3-32
Rajah 3.23	Kawasan Kuari, Telok Gong	3-33
Rajah 3.24	Tapak Pelupusan Sampah Sg. Udang	3-34
Rajah 3.25	Lokasi Zon Pembangunan Transit Pulau Sebang di Mukim Pulau Sebang	3-37
Rajah 3.26	Kategori Zon Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD)	3-38

PERKARA		MUKA SURAT
Rajah 3.27	Pecahan Sempadan Zon TOD	3-38
Rajah 3.28	Zon Pembangunan Transit (Lingkungan 400m dan 800m) – Guna Tanah, 2020	3-39
Rajah 3.29	Zon Pembangunan Transit (Lingkungan 400m dan 800m) – Guna Tanah, 2035	3-40
Rajah 3.30	Zon Pembangunan Transit (Lingkungan 400m dan 800m) – Intensiti Pembangunan, 2035	3-41
Rajah 3.31	Indeks Kerapuhan Persisiran Pantai Negara (NCVI) bagi Negeri Melaka	3-42
Rajah 3.32	Zon Persisiran Pantai	3-46

SENARAI JADUAL

PERKARA		MUKA SURAT
Jadual 1.1	Dokumen Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)	1-2
Jadual 1.2	Keluasan Setiap Mukim di Kawasan RTMPAG 2035 (Penggantian)	1-6
Jadual 2.1	Klasifikasi Zon Guna Tanah RT Majlis Perbandaran Alor Gajah, 2035 (Penggantian)	2-4
Jadual 2.2	Format Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Bagi Setiap Blok Perancangan Kecial (Sempadan Mukim)	2-6
Jadual 2.3	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan	2-8
Jadual 2.4	Kawalan Kepadatan Zon Perumahan (Unit Per Ekar)	2-13
Jadual 2.5	Kawalan Kepadatan Zon Perumahan Kampung (Unit Per Ekar)	2-13
Jadual 2.6	Nisbah Plot Untuk Zon Guna Tanah Komersial	2-14
Jadual 2.7	Nisbah Plot Untuk Zon Guna Tanah Industri	2-14
Jadual 2.8	Kawalan Ketinggian Bangunan Untuk Zon Guna Tanah Komersial dan Industri	2-14
Jadual 2.9	Senarai Garis Panduan Perancangan (GPP) Yang Diguna Pakai di MPAG	2-19
Jadual 3.1	Parameter Utama Kawalan Pemajuan	3-3
Jadual 3.2	Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)	3-6
Jadual 3.3	Perincian Tahap Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)	3-7
Jadual 3.4	Perincian Kawasan Risiko	3-38
Jadual 3.5	Contoh Penambahan Nisbah Plot TOD	3-38
Jadual 3.6	Kawalan Kepadatan Perumahan Dalam Kawasan TOD	3-38
Jadual 3.7	Kiatan Rancangan Zon Persisiran Pantai Negara – 2 dengan RT Majlis Perbandaran Alor Gajah, 2035 (Penggantian)	3-43
Jadual 3.8	Kawasan Sensitif Alam Sekitar Persisiran Pantai (KSASPP) pada Laporan Rancangan Zon Persisiran Pantai Negara-2 (RFZPPN2)	3-45
Jadual 4.1	Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP1	4-1
Jadual 4.2	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kelemak	4-6
Jadual 4.3	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kelemak	4-8
Jadual 4.4	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pegoh	4-18
Jadual 4.5	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pegoh	4-20
Jadual 5.1	Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP2	5-1
Jadual 5.2	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Gadek	5-4
Jadual 5.3	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Gadek	5-6
Jadual 5.4	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kemuning	5-16
Jadual 5.5	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kemuning	5-18
Jadual 5.6	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Padang Sebang	5-26
Jadual 5.7	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Padang Sebang	3-28
Jadual 5.8	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pulau Sebang	5-36
Jadual 5.9	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pulau Sebang	5-38
Jadual 5.10	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tanjong Rimau	5-48
Jadual 5.11	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tanjong Rimau	5-50
Jadual 5.12	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tebong	5-58
Jadual 5.13	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tebong	5-60

PERKARA		MUKA SURAT
Jadual 6.1	Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP3	6-1
Jadual 6.2	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Durian Tunggal	6-4
Jadual 6.3	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Durian Tunggal	6-6
Jadual 6.4	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Machap	6-16
Jadual 6.5	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Machap	6-18
Jadual 7.1	Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP4	7-1
Jadual 7.2	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Belimbing	7-4
Jadual 7.3	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Belimbing	7-6
Jadual 7.4	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Beringin	7-14
Jadual 7.5	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Beringin	7-16
Jadual 7.6	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Malaka Pindah	7-26
Jadual 7.7	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Malaka Pindah	7-28
Jadual 7.8	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Parit Melana	7-38
Jadual 7.9	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Parit Melana	7-40
Jadual 7.10	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Rembia	7-50
Jadual 7.11	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Rumbia	7-52
Jadual 7.12	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Petai	7-62
Jadual 7.13	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Petai	7-64
Jadual 8.1	Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP5	8-1
Jadual 8.2	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ayer Pa'abas	8-4
Jadual 8.3	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ayer Pa'abas	8-6
Jadual 8.4	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Lendu	8-16
Jadual 8.5	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Lendu	8-18
Jadual 8.6	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Masjid Tanah	8-28
Jadual 8.7	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Masjid Tanah	8-30
Jadual 8.8	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ulu	8-40
Jadual 8.9	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ulu	8-42
Jadual 9.1	Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP6	9-1
Jadual 9.2	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Brisu	9-4
Jadual 9.3	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Brisu	9-6
Jadual 9.4	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Melekek	9-14
Jadual 9.5	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Melekek	9-16
Jadual 9.6	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Besar	9-26
Jadual 9.7	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Besar	9-28
Jadual 9.8	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Kechil	9-36
Jadual 9.9	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Kechil	9-38
Jadual 9.10	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Buloh	9-46

PERKARA		MUKA SURAT
Jadual 9.11	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Buloh	9-48
Jadual 9.12	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Petai	9-56
Jadual 9.13	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Siput	9-58
Jadual 9.14	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Taboh Naning	9-66
Jadual 9.15	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Taboh Naning	9-68
Jadual 10.1	Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP7	10-1
Jadual 10.2	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi	10-6
Jadual 10.3	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi	10-8
Jadual 10.4	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Sungei Baru	10-22
Jadual 10.5	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Sungei Baru	10-24
Jadual 10.6	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir	10-34
Jadual 10.7	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir	10-36
Jadual 10.8	Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Tengah	10-48
Jadual 10.9	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Tengah	10-50
Jadual 11.1	Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP8	11-1
Jadual 11.2	Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan 3 Batu Nautika	11-4

01

PENGENALAN

Bab 1 mengandungi huraian mengenai kandungan dan struktur dokumen Jilid 2 (Zon Guna Tanah 2035, Intensiti Pembangunan 2035 dan Parameter Utama Kawalan Pemajuan) serta kaedah pemakaian Jilid 2. Jilid 2 ini perlu dibaca bersama dengan Jilid 1 (Strategi dan Cadangan Pembangunan) bagi memudahkan pemahaman dan meningkatkan keberkesanan dalam pelaksanaan cadangan RT.



Majlis Perbandaran Alor Gajah
@ Imej oleh APUDG, 2021

1.1 Dokumen Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah (RTMPAG) 2035 (Penggantian) disediakan di bawah peruntukan subseksyen 16(1) dan subseksyen 16(3), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). RT ini diguna pakai bagi keseluruhan kawasan pentadbiran Majlis Perbandaran Alor Gajah meliputi keluasan 78,881.92 hektar iaitu merangkumi daratan dan kawasan 3 batu nautika dari persisiran pantai. RT ini mengandungi tiga (3) jilid seperti perincian Rajah 1.1.

Rajah 1.1 : Dokumen Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

JILID 1



STRATEGI DAN CADANGAN PEMBANGUNAN

Jilid 1 merupakan dokumen yang memperincikan visi, strategi dan cadangan utama bagi tujuan pelaksanaan RTMPAG 2035 (Penggantian) sehingga tahun 2035. Ini termasuk perincian hala tuju pembangunan dan teras pembangunan yang bersesuaian. Cadangan projek keutamaan turut diketengahkan terutama yang memberi impak kepada pembangunan ekonomi, sosial dan fizikal serta pengekalan/pemuliharaan aset semula jadi dan warisan.

JILID 2



ZON GUNA TANAH DAN PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

Jilid 2 merupakan dokumen yang memperincikan aspek-aspek kawalan pemajuan yang terdiri daripada cadangan Zon Guna Tanah 2035, Intensiti pembangunan 2035 (kawalan kepadatan melalui densiti, nisbah plot dan ketinggian) dan parameter utama kawalan pemajuan dalam menilai sama ada sesuatu cadangan pembangunan itu boleh dipertimbangkan untuk kelulusan kebenaran merancang. Parameter utama kawalan pemajuan ini turut berperanan sebagai garis panduan khusus bagi membantu kawalan pemajuan masa hadapan.

JILID 3



PENGURUSAN DAN PELAKSANAAN

Jilid 3 mengandungi cadangan pengurusan dan pelaksanaan RT yang merangkumi senarai projek dan program, agensi pelaksana, anggaran kos dan fasa pelaksanaan projek dan program pembangunan. Laporan ini bertujuan memudah cara pembangunan melalui perincian kaedah pelaksanaan dan kolaborasi agensi teknikal berkaitan.

LAPORAN SISTEM MAKLUMAT GEOGRAFI (GIS)

Laporan ini merangkumi maklumat geospatial penyediaan RT yang distrukturkan dalam satu pangkalan data berpandukan kepada format metadata dalam Manual Penyediaan GIS yang disediakan oleh PLANMalaysia. Maklumat ini digunakan untuk mengurus maklumat perancangan dengan mudah.

1.2 Pengenalan Laporan Jilid 2 RT Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Laporan Jilid 2 ini disediakan adalah untuk mengatur, mengawal, menyelaras dan menguruskan penggunaan dan pemajuan tanah secara fizikal melalui prosedur dan proses kawalan pemajuan mengikut peruntukan Akta 172.

Dokumen ini menjadi rujukan dan panduan bagi pihak yang ingin menjalankan pembangunan atau memajukan tanah dan juga sebagai panduan dalam proses pembangunan. Objektif dokumen ini adalah:

i. Menterjemahkan cadangan projek dan program mengikut teras di dalam RTMPAG 2035 (Penggantian) ini ke dalam bentuk spatial pada lot-lot tanah;

ii. Menghasilkan rangka kerja perancangan yang fleksibel agar dapat memenuhi keperluan pembangunan yang dinamik di samping menjaga kepentingan komuniti: dan

iii. Menjadi asas rujukan dan panduan bagi parameter utama kawalan pemajuan dari segi zon-zon yang terdapat dalam cadangan aktiviti guna tanah, guna bangunan, pelesenan dan intensiti pembangunan.

Prinsip yang digunakan dalam membentuk Parameter Utama Kawalan Pemajuan adalah:

i. Menggalakkan pertumbuhan yang mampan dengan meningkatkan kualiti alam bina serta memberi penekanan terhadap keperluan awam yang selamat dan selesa;

ii. Integrasi perancangan guna tanah dengan mengoptimumkan intensiti pembangunan melalui kepadatan, nisbah plot dan kawalan ketinggian;

iii. Integrasi alam sekitar dengan perancangan spatial dan pada masa yang sama melindungi kawasan sensitif alam sekitar (KSAS); dan

iv. Pengezonan guna tanah yang sesuai dengan karakter dan keperluan komuniti tempatan.

Pembangunan akan dibenarkan tertakluk kepada perancangan dengan mematuhi Zon Guna Tanah 2035, Intensiti Pembangunan 2035 dan Parameter Utama Kawalan Pemajuan akan membantu dalam proses Kebenaran Merancang, tertakluk kepada keperluan teknikal MPAG dan agensi teknikal berkaitan serta selaras dengan garis panduan dan dasar-dasar terkini yang berkuat kuasa.

Jilid 2 ini perlu dibaca bersama dengan Jilid 1 (Strategi dan Cadangan Pembangunan) bagi memudahkan pemahaman dan meningkatkan keberkesanan dalam pelaksanaan cadangan RT.

Dataran Keris, Alor Gajah
@ Imej oleh APUDG, 2021

1.3 Kandungan Laporan Jilid 2 RT Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

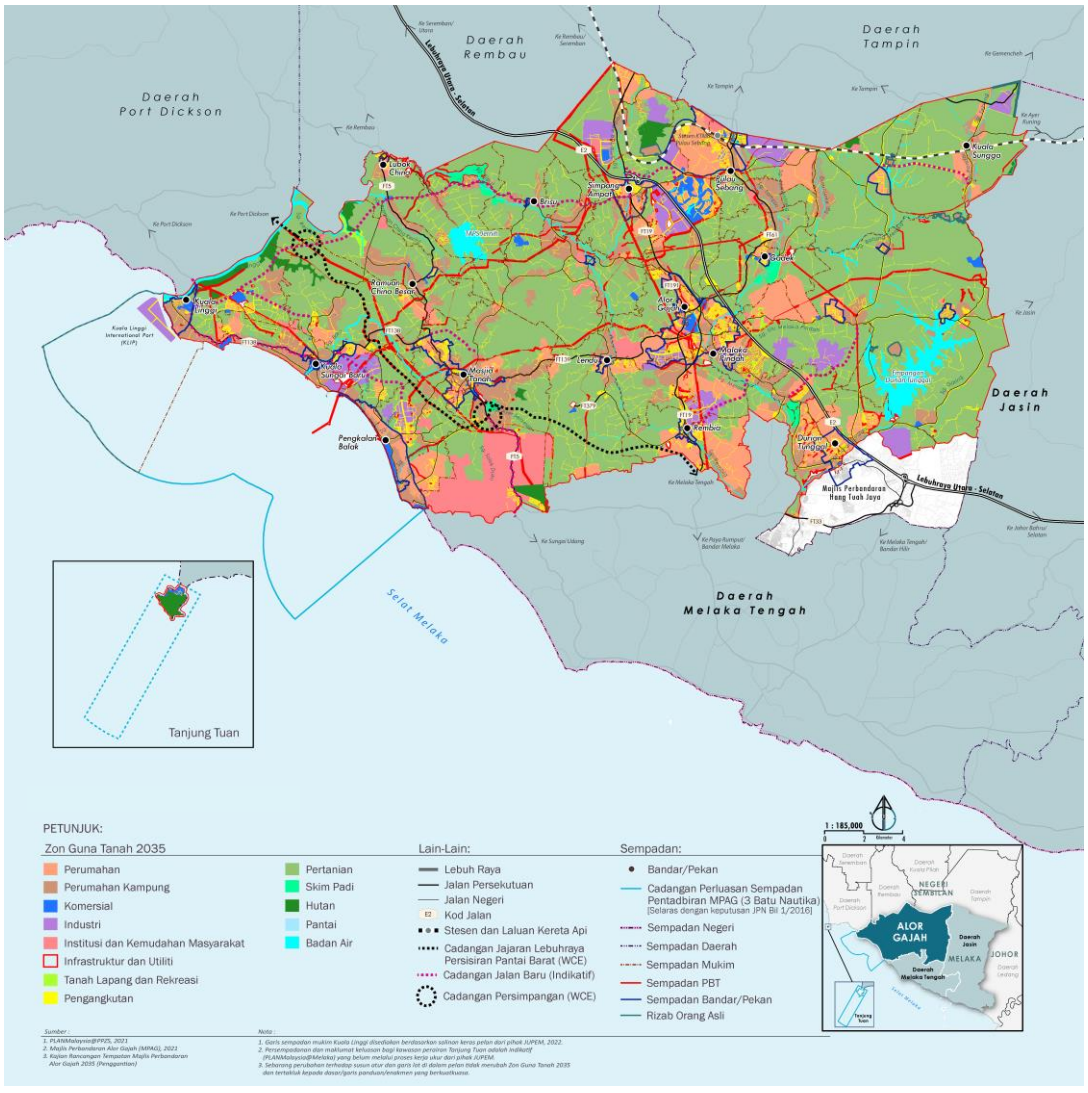
Jilid 2 mengandungi 11 bab dengan perincian seperti berikut:

Rajah 1.2 : Struktur Kandungan Laporan Jilid 2

Bab 1	Pengenalan
Bab 2	Zon Guna Tanah 2035 dan Intensiti Pembangunan 2035
Bab 3	Parameter Utama Kawalan Pemajuan
Bab 4	Kawalan Pemajuan Blok Perancangan 1
Bab 5	Kawalan Pemajuan Blok Perancangan 2
Bab 6	Kawalan Pemajuan Blok Perancangan 3
Bab 7	Kawalan Pemajuan Blok Perancangan 4
Bab 8	Kawalan Pemajuan Blok Perancangan 5
Bab 9	Kawalan Pemajuan Blok Perancangan 6
Bab 10	Kawalan Pemajuan Blok Perancangan 7
Bab 11	Kawalan Pemajuan Blok Perancangan 8

Zon Guna Tanah 2035:

Memperincikan perihal guna tanah dalam bentuk peta Zon Guna Tanah 2035. Ia bertujuan untuk memberi panduan berkenaan jenis pembangunan yang dibenarkan bagi setiap lot tanah dalam kawasan MPAG. Peta Zon Guna Tanah 2035 mesti dibaca bersama dengan Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan untuk memahami sepenuhnya aktiviti yang dibenarkan, dibenarkan dengan syarat dan keperluan atau syarat untuk permohonan pembangunan (perincian disediakan di Bab 2).



Intensiti Pembangunan 2035:

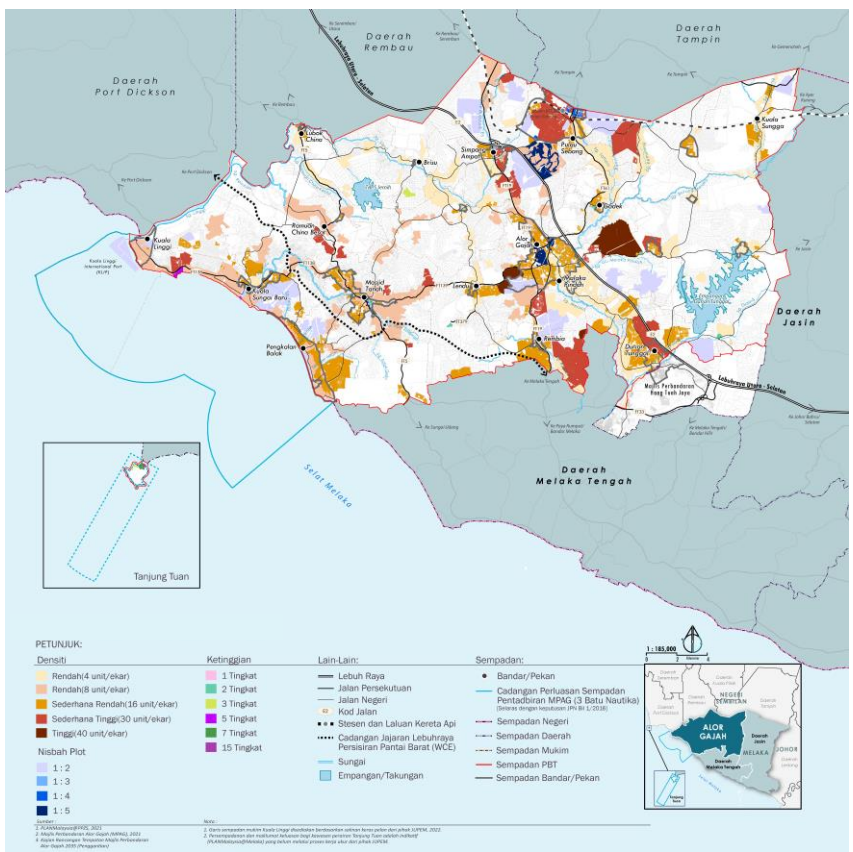
Panduan khusus mengenai intensiti pembangunan di setiap lot tanah. Intensiti yang ditetapkan terbahagi kepada tiga (3) jenis iaitu kepadatan atau densiti, nisbah plot dan ketinggian tingkat (perincian disediakan di Bab 2).

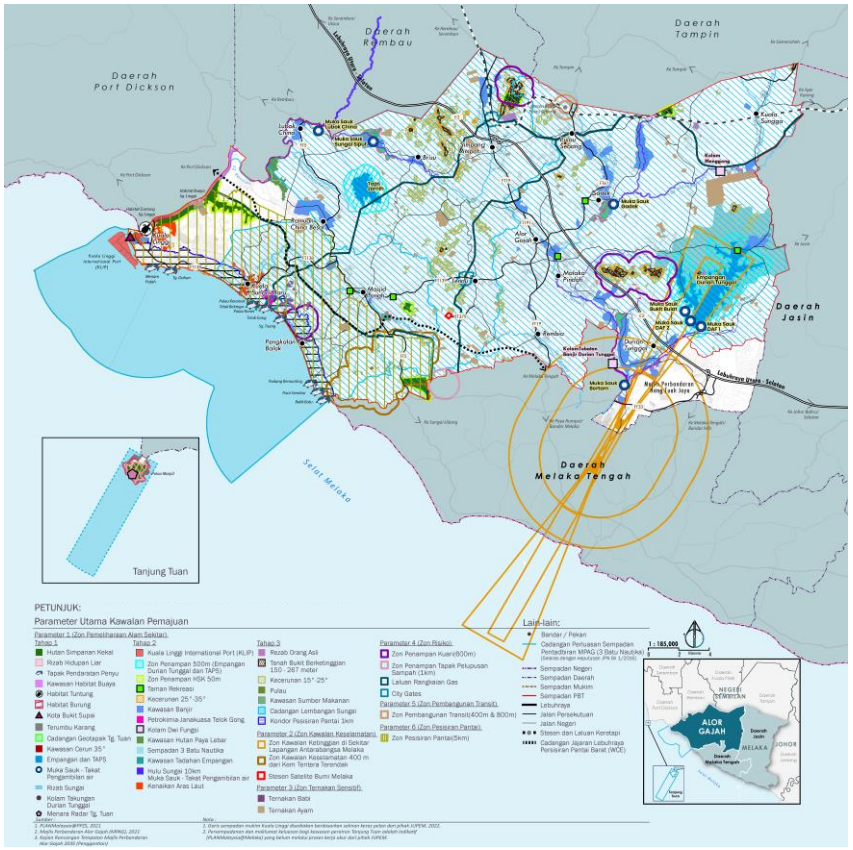
Setiap lot yang dizonkan sebagai perumahan, perumahan kampung, komersial dan industri hanya tertakluk kepada satu (1) jenis intensiti pembangunan.

Parameter Utama Kawalan Pemajuan:

Disediakan dengan kawalan pemajuan yang perlu dipatuhi apabila sesuatu pembangunan ingin dijalankan yang merangkumi (perincian di bab 3):

i. Zon Pemeliharaan Alam Sekitar : melindungi aset semula jadi seperti biologi, sejarah dan warisan, geologi, kawasan bekalan air bersih, kawasan badan air dan kawasan sumber makanan.
ii. Zon Ternakan Sensitif : melindungi kawasan persekitaran aktiviti ternakan atau kawasan yang memberi risiko kepada kawasan sekitarnya.
iii. Zon Kawalan Keselamatan : kawalan ketinggian bangunan sekitar kawasan keselamatan.
iv. Zon Risiko Bencana : indikasi kepada agensi berkaitan dan pemilik tanah untuk menyediakan langkah mitigasi sesuai.
v. Zon Pembangunan Transit : menggalakkan intensiti tinggi di sekitar stesen rel bagi meningkatkan perkhidmatan pengangkutan awam.





1.4 Pembahagian Blok Perancangan

Kawasan RTMPAG 2035 (Penggantian) ini merangkumi 31 mukim dengan keluasan sejumlah 67,317.68 hektar kawasan daratan dan 11,564.24 hektar kawasan 3 batu nautika. Kawasan daratan Tanjung Tuan dan sebahagian kawasan 3 batu nautika adalah termasuk dalam mukim Kuala Linggi. Kawalan pemajuan ini merangkumi keseluruhan kawasan RTMPAG 2035 (Penggantian) merangkumi lapan (8) blok perancangan (BP) (Rajah 1.3) dan 31 blok perancangan kecil (BPK) yang menggunakan sempadan mukim dengan keluasan sejumlah 67,317.68 hektar kawasan daratan dan 11,564.24 hektar kawasan 3 batu nautika. Jadual 1.4 memperincikan senarai BP dan BPK di dalam kawasan RT.

Mukim terluas di kawasan RT adalah mukim Machap dengan keluasan 7,630.77 hektar. Manakala mukim Belimbing pula mempunyai keluasan terkecil iaitu 370.75 hektar. Jadual 1.4 menunjukkan keluasan bagi setiap mukim yang berada di dalam kawasan MPAG.

Jumlah Mukim

31 *mukim di kawasan RT termasuk kawasan daratan dan kawasan perairan Tanjung Tuan.*

Keluasan Kawasan RT

67,317.68 *hektar kawasan daratan**

11,564.24 *hektar kawasan 3 batu nautika (termasuk perairan Tanjung Tuan)*

78,881.92 *hektar jumlah keluasan kawasan RT*

Tanjung Tuan

88.90 *hektar kawasan daratan***

1,207.14 *hektar kawasan perairan 3 batu nautika****

Mukim Terluas

Mukim Machap

7,630.77 *hektar*

Mukim Terkecil

Mukim Belimbing

370.75 *hektar*

Nota:

* *Tidak termasuk kawasan seluas 3,500.19 hektar di mukim Durian Tunggal yang berada di bawah pentadbiran MPHTJ.*

** *Keluasan kawasan daratan Tanjung Tuan adalah berdasarkan maklumat yang dibekalkan oleh MPAG dan Pejabat Tanah dan Daerah (PTD) Alor Gajah.*

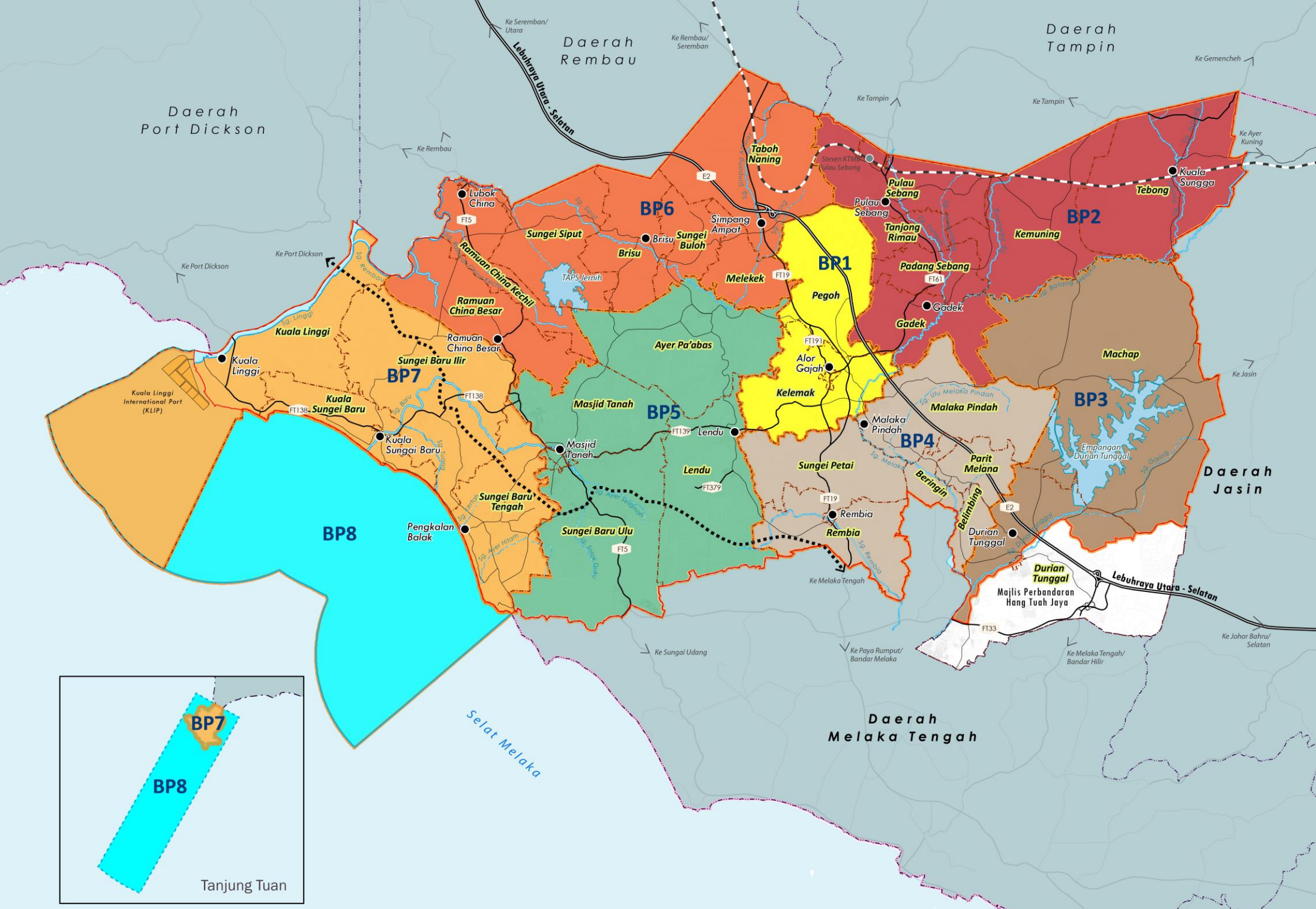
*** *Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur daripada pihak JUPEM.*

Jadual 1.2: Keluasan Setiap Mukim di Kawasan RTMPAG 2035 (Penggantian)

Blok Perancangan	Nama Mukim	Keluasan (hektar)	Peratus (%)
BP 1 3,860.61 hek 4.89%	Kelemak	1,926.50	2.44
	Pegoh	1,934.11	2.45
BP 2 10,752.65 hek 13.63%	Gadek	1,500.19	1.90
	Kemuning	2,587.87	3.28
	Padang Sebang	854.66	1.08
	Pulau Sebang	1,857.14	2.35
	Tanjong Rimau	537.94	0.68
	Tebong	3,414.85	4.33
BP 3 9,151.34 hek 11.60%	Durian Tunggal*	1,520.57	1.93
	Machap	7,630.77	9.67
BP 4 7,338.79 hek 9.30%	Belimbing	370.75	0.47
	Beringin	405.84	0.51
	Malaka Pindah	2,479.62	3.14
	Parit Melana	634.58	0.80
	Rembia	1,667.08	2.11
	Sungei Petai	1,780.92	2.26
BP 5 11,250.04 hek 14.26%	Ayer Pa'abas	2,973.04	3.77
	Lendu	2,717.90	3.45
	Masjid Tanah	1,979.01	2.51
	Sungei Baru Ulu	3,580.09	4.54
BP 6 11,677.85 hek 14.80%	Brisu	1,475.15	1.87
	Melekek	909.60	1.15
	Ramuan China Besar	1,958.72	2.48
	Ramuan China Kechil	1,376.00	1.74
	Sungei Buloh	820.76	1.04
	Sungei Siput	1,957.16	2.48
	Taboh Naning	3,180.46	4.03
BP 7 13,286.40 hek 16.84	Kuala Linggi	6,105.40	7.74
	Kuala Sungei Baru	1,152.27	1.46
	Sungei Baru Ilir	3,846.89	4.88
	Sungei Baru Tengah	2,181.84	2.77
BP 8 11,564.24 hek 14.66%	3 Batu Nautika	11,564.24	14.66
Jumlah		**78,881.92**	**100.00**

Sumber: *i. PLANMalaysia@Melaka, 2021*
ii. Jabatan Ukur dan Pemetaan Melaka, 2021

*Nota: *Tidak termasuk kawasan seluas 3,500.19 hektar di mukim Durian Tunggal yang berada di bawah pentadbiran MPHTJ.*



RAJAH 1.3 SEMPADAN BLOK PERANCANGAN

PETUNJUK:

Blok Perancangan

- Blok Perancangan 1
- Blok Perancangan 2
- Blok Perancangan 3
- Blok Perancangan 4
- Blok Perancangan 5
- Blok Perancangan 6
- Blok Perancangan 7
- Blok Perancangan 8

Lain-Lain:

- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Sungai
- Empangan/Takungan

Sempadan:

- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.

02

ZON GUNA TANAH 2035 DAN INTENSITI PEMBANGUNAN 2035

Bab 2 mengandungi cadangan Zon Guna Tanah 2035, perincian mengenai Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan serta Intensiti Pembangunan 2035. Cadangan ini penting bagi memastikan pembangunan masa hadapan di daerah Alor Gajah adalah terancang dan menepati keperluan pemeliharaan kawasan sensitif alam sekitar.



Port Supai, Kuala Linggi
@ Imej oleh APUDG, 2021

2.1 Zon Guna Tanah 2035

Zon Guna Tanah 2035 ini perlu dibaca bersama dengan Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang disediakan di Bab 4 hingga Bab 11 mengikut Blok Perancangan Kecil (sempadan mukim). Zon Guna Tanah 2035 ini bertindak sebagai rujukan yang akan diguna pakai oleh MPAG dalam memproses permohonan Kebenaran Merancang di bawah subseksyen 21 (1) Akta 172 dan juga semakan oleh pihak yang ingin memajukan tanah di kawasan RT.

RTMPAG 2035 (Penggantian) telah menyediakan cadangan Zon Guna Tanah bagi tempoh perancangan sehingga tahun 2035. Penetapan zon guna tanah ini mengambil kira pelbagai aspek perancangan dan konteks bagi menggalakkan pertumbuhan ekonomi kawasan RT, menyediakan persekitaran kondusif untuk kehidupan berkualiti dan memelihara serta memulihara persekitaran serta alam sekitar dan aset semula jadi ke arah pembangunan yang mampan.

Prinsip pembangunan mampan ditetapkan bertujuan untuk:

i. Meningkatkan dan menyokong pembangunan ekonomi untuk menjana peluang pekerjaan dan peningkatan pendapatan penduduk;

ii. Mengintegrasikan pembangunan zon guna tanah dengan rangkaian pengangkutan; dan

iii. Memeliharan dan memulihara kawasan sensitif alam sekitar.

Zon guna tanah serta kelas penggunaan tanah dan bangunan disediakan bertujuan mengawal dan mengelakkan percanggahan guna tanah yang akan memberi kesan atau gangguan kepada penduduk sekitar. Penyediaan zon guna tanah ini mengambil kira:

i. Isu dan potensi pembangunan;

ii. Projek komited yang telah diluluskan;

iii. Konsep dan strategi pembangunan (Jilid 1); dan

iv. Cadangan pembangunan spatial dan projek (Jilid 1).

Terdapat 11 kategori zon guna tanah yang disediakan bagi RTMPAG 2035 (Penggantian) dengan perincian seperti Rajah 2.1 dan Rajah 2.2. Zon guna tanah bukan tepu bina dan kawasan pantai (serta kawasan 3 batu nautika) merupakan keluasan tertinggi sehingga tahun 2035 iaitu masing-masing dengan 50.40% dan 14.66%. Kawasan ini dikekalkan bertujuan memelihara kawasan sensitif alam sekitar dan menyokong peranan kawasan RT sebagai sumber air utama negeri Melaka. Hanya kawasan berpotensi pembangunan sahaja dizonkan sebagai kawasan tepu bina sehingga tahun 2035. Penerangan Klasifikasi Zon Guna Tanah RTMPAG 2035 (Penggantian) disediakan seperti Jadual 2.1.



Masjid Tanah, Alor Gajah
@ Imej oleh APUDG, 2021

Rajah 2.1: Pecahan Zon Guna Tanah 2035

Zon Guna Tanah Tepu Bina — 27,564.79 hektar | *Darat* 34.94 peratus

	Hektar	
Perumahan	6,323.04	8.02%
Perumahan Kampung	6,973.98	8.84%
Komersial	773.71	0.98%
Industri	2,171.28	2.75%
Institusi & Kemudahan Masyarakat	2,774.89	3.52%
Infrastruktur & Utiliti	1,304.32	1.65%
Tanah Lapang & Rekreasi	334.04	0.42%
Pengangkutan	6,909.53	8.76%

Zon Guna Tanah Bukan Tepu Bina — 39,752.90 hektar | *Darat* 50.40 peratus

	Hektar	
Pertanian	37,080.83	47.01%
Hutan	718.58	0.91%
Badan Air	1,953.48	2.48%

Kawasan 3 Batu Nautika — 11,564.24 hektar | *Laut* 14.66 peratus

Pantai (Termasuk 3 Batu Nautika)	11,564.24	14.66%

Kawasan RTMPAG 2035 — 78,881.92 hektar

Nota:

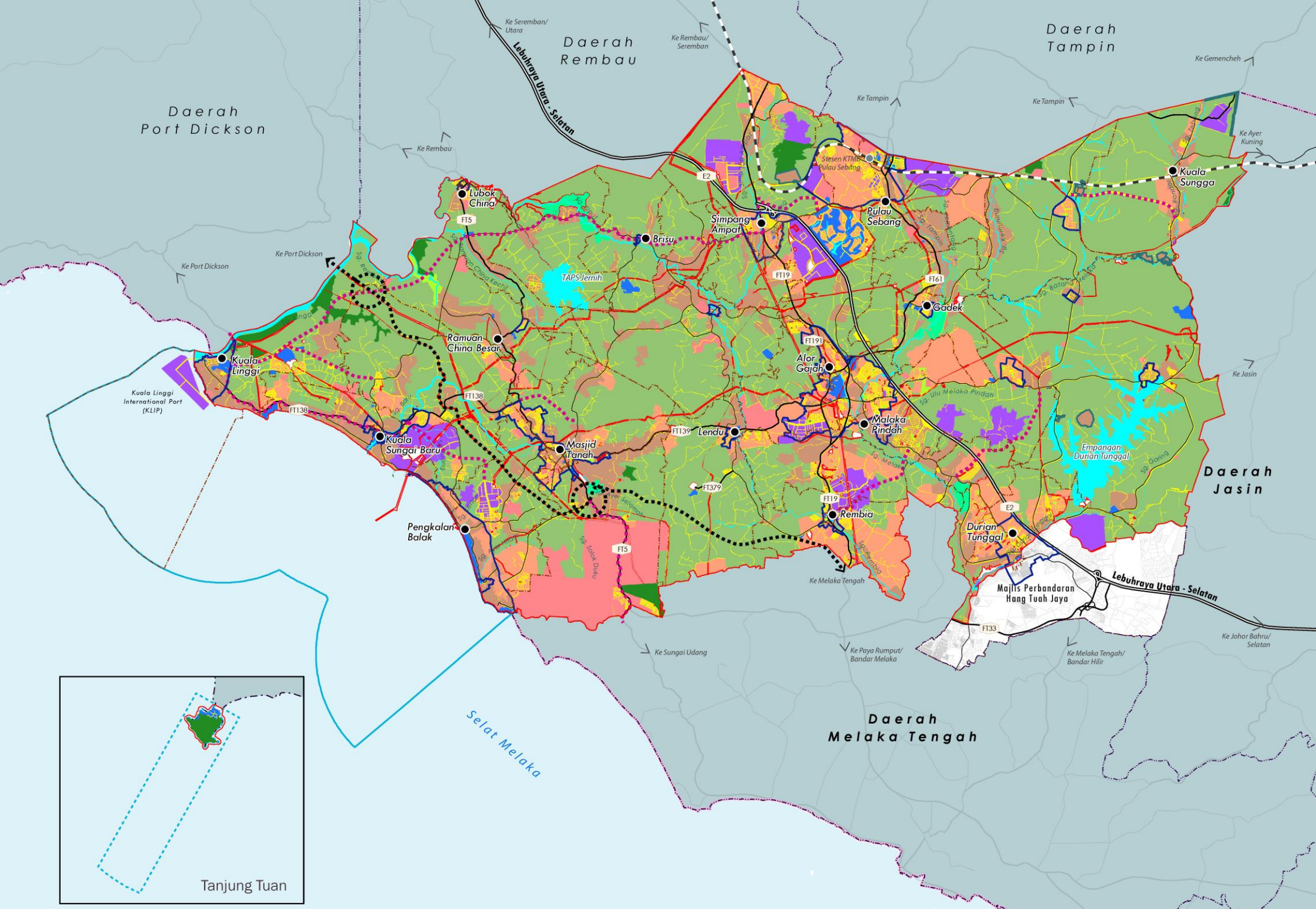
i. *Kawasan RTMPAG 2035 (Penggantian) meliputi darat dan laut (3 batu nautika);*
ii. *Keluasan mukim Kuala Linggi meliputi kawasan perairan 3 batu nautika (Sumber JUPEM, 2021);*
iii. *Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah secara indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur di pihak JUPEM;*
iv. *Pertambahan Zon Guna Tanah Industri 2035 merangkumi cadangan Kompleks Perkayuan di Kuala Sungga;*
v. *Keluasan hutan tahun 2020 diselaraskan dengan Zon Guna Tanah Institusi dan Kemudahan Masyarakat (Kawasan Operasi Ketenteraan di Kem Tentera Terendak);*
vi. *Pembangunan bercampur adalah komponen di dalam Zon Guna Tanah Komersial;*
vii. *Pertambahan Maklumat Guna Tanah Pembangunan Komited 2018, 2019, 2020 dan Jun 2021. (Sumber PLANMalaysia@Melaka).*

Sumber: Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah, 2035 (Penggantian)

Jadual 2.1 : Klasifikasi Zon Guna Tanah RT Majlis Perbandaran Alor Gajah, 2035 (Penggantian)

Zon Guna Tanah 2035		Penerangan Ringkas
Perumahan		Kumpulan rumah dan rumah-rumah tempat tinggal.
Perumahan Kampung		Sebuah petempatan tradisi di kawasan desa yang mempunyai ciri-ciri tradisional yang tinggi dari segi sosio budaya dan fizikal.
Komersial		Berkaitan dengan atau bersifat perdagangan yang penting bagi tujuan nilai-nilai ekonomi dan bangunan.
Industri		Perusahaan (biasanya secara besar-besaran) untuk membuat, menghasilkan dan mengeluarkan produk.
Institusi dan Kemudahan Masyarakat		Aktiviti termasuk institusi kerajaan dan kemudahan masyarakat yang disediakan oleh pihak berkuasa atau kerajaan untuk keperluan orang ramai.
	Pendidikan	Institusi yang menawarkan aktiviti pra pendidikan, pendidikan rendah, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, pendidikan lain dan perkhidmatan pendidikan sokongan.
	Kesihatan	Aktiviti kesihatan dan kerja sosial berkaitan dengan penjagaan kesihatan yang disediakan oleh profesional perubatan terlatih.
	Keagamaan	Bangunan atau premis yang digunakan sebagai tempat ibadat, ceramah agama dan aktiviti-aktiviti lain yang berkaitan keagamaan.
	Perkuburan	Tempat bagi aktiviti pengebumian mayat dan aktiviti yang berkaitan mengikut keagamaan.
	Keselamatan	Aktiviti pertahanan negara, keselamatan dan ketenteraman awam.
	Rumah Kebajikan	Bangunan bagi menjalankan aktiviti perkhidmatan rumah kebajikan.
	Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	Bangunan atau premis untuk kegunaan kerajaan, kedutaan asing dan agensi-agensi berkaitan.
	Kemudahan Awam	Kemudahan yang disediakan oleh pihak berkuasa atau kerajaan bagi keperluan orang ramai.
	Rumah Persatuan / Pertubuhan	Institusi untuk menjalankan aktiviti persatuan.
Infrastruktur dan Utiliti		Keseluruhan kemudahan asas yang perlu bagi pembangunan dan pemajuan
	Bekalan Elektrik	Mana-mana talian bekalan voltan tinggi yang atau voltan amat tinggi bagi menghantar tenaga daripada suatu stesen jana kuasa ke stesen jana kuasa yang lain atau ke pencawang dan termasuklah apa-apa bangunan atau bahagian suatu bangunan yang digunakan berkaitan dengan talian bekalan sedemikian.
	Bekalan Gas/Petroleum	Aktiviti penghantaran, pengangkutan, pengagihan atau penyeliratan gas melalui talian paip.
	Bekalan Air	Berhubung dengan pengagihan atau pembekalan air, ertinya air yang telah dirawat.
	Pengairan dan Perparitan	Kemudahan pengairan dan perparitan.
	Telekomunikasi	Aktiviti yang menyediakan perkhidmatan telekomunikasi dan aktiviti berkaitan seperti transmisi suara, data, teks, audio dan video.
	Pengurusan Sisa Pepejal	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 dan termasuklah stesen pemindahan, tapak pelupusan, tambak tanah kebersihan, loji penunu dan loji pengolahan haba lain, loji kitar semula dan loji pengkomposan.
	Pelupusan Sisa Berjadual	Buangan terjadual adalah apa-apa buangan yang termasuk dalam kategori buangan yang disenaraikan dalam Jadual Pertama, Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Buangan Terjadual) 2005.
	Pembetungan	Sistem yang mengandungi pembetungan, paip pelupusan, stesen pengepam atau tempat rawatan kumbahan atau apa-apa kombinasinya dan segala struktur, kelengkapan dan pelengkapan 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.
	Empangan	Tambak untuk menahan arus atau aliran air (untuk sesuatu keperluan supaya tidak terjadi banjir), bendung, tebat, dibina untuk bekalan air dan menahan air bagi mengeluarkan kuasa elektrik.
	Rizab Utiliti	Rizab utiliti lain.
Tanah Lapang dan Rekreasi		Kawasan lapang, zon penampan dan kemudahan rekreasi yang disediakan oleh pihak berkuasa atau kerajaan.
Pengangkutan		Infrastruktur berkenaan pembawaan (barang-barang dll.) dari satu tempat ke tempat lain.
Pertanian		Pertanian termasuk hortikultur, perladangan, penanaman tanaman, pokok buah-buahan, sayur-sayuran atau pokok.
	Tanaman	Penanaman pokok-pokok yang ditanam bagi maksud mendapatkan hasil.
	Penternakan	Penternakan (ladang) dan pembiakan semua haiwan kecuali haiwan akuatik.
	Akuakultur	Proses pengeluaran melibatkan pengkulturan (termasuk tuaian) organisma akuatik (ikan, moluska, krustasia, tumbuhan, buaya, aligator dan amfibia) menggunakan teknik yang direka bentuk untuk meningkatkan pengeluaran organisma tersebut melebihi kapasiti persekitaran semula jadi.
Hutan	Hutan Simpanan Kekal	Mana-mana tanah (tanah berhutan dan tidak berhutan) yang diwartakan atau disifatkan telah dijadikan sebagai hutan simpanan kekal untuk tujuan perhutanan di bawah Seksyen 7, 8 dan 9 Akta Perhutanan Negara 1984 (Akta 313).
	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.
Pantai		Laut (3 batu nautika) dan jaluran tanah semula jadi yang berhubung secara langsung dengan laut yang termasuk antara zon garisan air pasang rendah dan tinggi.
Badan Air		Kawasan di mana air menutup permukaan bumi secara semula jadi atau buatan manusia.

Sumber : Manual Sistem Maklumat Geografi (GIS) Rancangan Pemajuan Versi 2.0



RAJAH 2.2: ZON GUNA TANAH 2035

PETUNJUK:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Skim Padi
- Hutan
- Pantai
- Badan Air

Lain-Lain:

- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Cadangan Jalan Baru (Indikatif)
- Cadangan Persimpangan (WCE)

Sempadan:

- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT
- Sempadan Bandar/Pekan
- Rizab Orang Asli



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.
3. Sebarang perubahan terhadap susun atur dan garis lot di dalam pelan tidak merubah Zon Guna Tanah 2035 dan tertakluk kepada dasar/garis panduan/enakmen yang berkuatkuasa.

2.2 Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan

Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan adalah sebahagian alat kawalan pemajuan yang mesti dibaca bersama Peta Zon Guna Tanah 2035. Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan memperincikan jenis guna tanah dan bangunan yang dibenarkan dan dibenarkan dengan syarat di dalam setiap zon guna tanah.

Aktiviti guna tanah dan bangunan adalah dikawal bagi tujuan memastikan keseragaman antara aktiviti utama dan sampingan serta dengan persekitaran sekeliling agar keselesaan penduduk terjamin dan tiada gangguan seperti pencemaran alam sekitar, aktiviti sosial dan lain-lain kacau ganggu.

Pematuhan kepada Zon Guna Tanah 2035 serta Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan akan membolehkan kebenaran merancang diberi kelulusan sama ada secara mutlak atau bersyarat. Sekiranya kebenaran merancang diberikan, kegunaan tersebut mesti mematuhi syarat-syarat kebenaran merancang dan tukar kegunaan yang dikenakan.

Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan RTMPAG 2035 (Penggantian) terbahagi kepada empat (4) kolum iaitu:

i. Kolum 1 dan 2 – Guna tanah utama dan kelas kegunaan dibenarkan;
ii. Kolum 3 – Kelas kegunaan tanah yang dibenarkan dengan syarat yang mengandungi guna tanah sokongan dan kelas penggunaan; dan
iii. Kolum 4 – Lain-lain keperluan tambahan oleh MPAG atau agensi teknikal berkaitan.

Jadual 2.2 : Format Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Bagi Setiap Blok Perancangan Kecil (Sempadan Mukim)

Kolum 1	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
Kolum yang menunjukkan zon guna tanah di atas sepertimana yang dipaparkan di dalam Peta Zon Guna Tanah RTMPAG 2035 (Penggantian)	Kolum yang menunjukkan aktiviti kegunaan tanah yang dibenarkan bagi zon guna tanah yang dipaparkan.	Kolum ini menyatakan guna tanah sokongan lain yang dibenarkan bersyarat bagi menyokong zon guna tanah utama di dalam Kolum II. Dinyatakan juga intensiti pembangunan (kepadatan, nisbah plot dan bilangan tingkat) yang dibenarkan.		Lain-lain keperluan tambahan yang diperlukan oleh pihak MPAG atau agensi lain yang berkaitan

Permohonan tukar jenis penggunaan adalah dibenarkan berdasarkan faktor berikut:

i. Tidak melibatkan perubahan matan;
ii. Tidak melibatkan kacau ganggu; dan
iii. Meningkatkan mutu atau kualiti alam sekitar.

Seandainya sesuatu aktiviti tersebut tidak termasuk dalam mana-mana kategori penggunaan tanah dan bangunan, pihak MPAG berhak menolak permohonan tersebut.

Jadual 2.3 : Kategori Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan

Guna Tanah Utama	Kelas Penggunaan Tanah Yang Dibenarkan	Aktiviti / Bangunan / Ciri-ciri Fizikal Yang Dibenarkan
A. PERUMAHAN	A1 : Perumahan Strata	a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain
	A2 : Perumahan Bukan Strata	a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah atau Teres atau Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain g. 'Home Office'
B. PERUMAHAN KAMPUNG	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA atau FELCRA atau RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain	a. Sesebuah
C. KOMERSIAL	C1 : Teres a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat	a. Barang Keperluan Harian b. Produk Makanan dan Minuman c. Peralatan Rumah atau Pejabat d. Barangan Peribadi e. Keperluan Pendidikan atau Buku atau Alat Tulis f. Peralatan Komunikasi dan Maklumat g. Peralatan Kenderaan h. Peralatan atau Produk Pertanian i. Peralatan dan Bahan Binaan j. Peralatan Pengebumian k. Keperluan Pendidikan atau Buku atau Alat Tulis l. Karaoke Keluarga m. Galeri Seni n. Pusat Snuker o. Studio Hiburan p. Internet Café q. Pusat Gimnasium atau Aerobik r. Kedai Kek dan Roti s. Restoran atau Kafe atau Bistro t. Restoran Makanan Segera u. Bank v. Syarikat Insurans atau Kewangan w. Pusat Rawatan Tradisional atau Alternatif x. Klinik Swasta y. Klinik Haiwan z. Persatuan atau NGO aa. Pusat Latihan bb. Pusat Perkhidmatan Dialisis cc. Pusat Fisioterapi dd. Perkhidmatan Profesional ee. Agensi Perkhidmatan Awam atau Swasta
	C2 : Berkembar a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat	
C. KOMERSIAL *(sambungan)*		ff. Pameran atau Jualan Kenderaan gg. Dobi hh. Kedai Jahit ii. Pusat Persolekan atau Rawatan Kecantikan jj. Kedai Gunting Rambut dan Mendandan Rambut kk. Spa ll. Kedai atau Studio Gambar mm. Perkhidmatan Baik Pulih Barangan Isi Rumah nn. Kedai Cermin Mata oo. Pajak Gadai pp. Mencuci Kereta qq. Perkhidmatan Servis Kereta/Motosikal (Tidak Melibatkan Pencemaran) rr. Hostel atau Asrama ss. Motel atau Hotel Bajet tt. Barangan Kemas uu. Kedai Fotokopi dan Percetakan vv. Kedai Perabot ww. Farmasi xx. Taska yy. Tadika zz. Pusat Penjagaan Kanak-kanak aaa. Pusat Transit bbb. Pusat Tuisyen
	C3 : Sesebuah	a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat *c. Hypermarket* *d. Superstore* e. Kompleks Perniagaan *f. Supermarket* g. Pangsapuri Perkhidmatan h. Hotel i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik atau Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak
	C4 : Pembangunan Bercampur	a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (*Vertical*)
	C5 : Kegunaan Khusus	a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi e. Perkuburan Swasta f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama k. Agropelancongan
	C6 : Rumah Pekerja	a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing

Jadual 2.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan (samb..)

Guna Tanah Utama	Kelas Penggunaan Tanah Yang Dibenarkan	Aktiviti / Bangunan / Ciri-ciri Fizikal Yang Dibenarkan
D. INDUSTRI	D1 : Bukan Taman Perindustrian	a. Pengumpulan Produk Hasil Hutan b. Pengekstrakan Petroleum Mentah dan Gas Asli c. Pembuatan Produk Makanan d. Pembuatan Minuman e. Pembuatan Produk Tembakau f. Pembuatan Tekstil g. Pembuatan Pakaian h. Pembuatan Produk Kulit i. Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus j. Pembuatan Kertas dan Produk Kertas k. Percetakan dan Penerbitan Media Rakaman l. Pembuatan Berasaskan Produk Petroleum Bertapis m. Pembuatan Kimia dan Produk Kimia n. Pembuatan Produk Farmaseutikal Asas, Kimia Perubatan dan Botani o. Pembuatan Produk Getah dan Plastik p. Pembuatan Kaca dan Produk Kaca q. Pembuatan Produk Mineral r. Pembuatan Logam dan Produk Logam s. Pembuatan Komputer, Produk Elektronik dan Optikal t. Pembuatan Kelengkapan Elektrik u. Pembuatan Jentera dan Peralatan v. Pembuatan Kenderaan Bermotor, Treler dan Semi Treler w. Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x. Pembuatan Perabot y. Pembuatan Lain z. Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan aa. Perkapalan/Marin bb. Pemprosesan Barang Kitar Semula cc. Desa
	D2 : Taman Perindustrian	a. Pengumpulan Produk Hasil Hutan b. Pengekstrakan Petroleum Mentah dan Gas Asli c. Pembuatan Produk Makanan d. Pembuatan Minuman e. Pembuatan Produk Tembakau f. Produk Tekstil g. Pembuatan Pakaian h. Pembuatan Produk Kulit i. Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus j. Pembuatan Kertas dan Produk Kertas k. Percetakan dan Penerbitan Media Rakaman l. Pembuatan Berasaskan Produk Petroleum Bertapis m. Pembuatan Kimia dan Produk Kimia n. Pembuatan Produk Farmaseutikal Asas, Kimia Perubatan dan Botani o. Pembuatan Produk Getah dan Plastik
D. INDUSTRI *(sambungan)*		p. Pembuatan Kaca dan Produk Kaca q. Pembuatan Produk Mineral r. Pembuatan Logam dan Produk Logam s. Pembuatan Komputer, Produk Elektronik dan Optikal t. Pembuatan Kelengkapan Elektrik u. Pembuatan Jentera dan Peralatan v. Pembuatan Kenderaan Bermotor, Treler dan Semi Treler w. Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x. Pembuatan Perabot y. Pembuatan Lain z. Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan aa. Perkapalan/Marin bb. Pemprosesan Barang Kitar Semula Kenderaan bermotor dan berjentera
	D3 : Perlombongan/ Pengkuarian	a. Perlombongan b. Kuari
	D4 : Rumah Pekerja	a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja

Jadual 2.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan (samb.)

Guna Tanah Utama	Kelas Penggunaan Tanah Yang Dibenarkan	Aktiviti / Bangunan / Ciri-ciri Fizikal Yang Dibenarkan
E. INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	E1 : Pendidikan	a. Taska b. Tadika c. Sekolah Rendah d. Sekolah Menengah Kebangsaan e. Sekolah Bersepadu atau Model Khas f. Sekolah Pendidikan Khas g. Institut Pengajian Tinggi atau Kolej atau Politeknik atau 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
	E2 : Kesihatan	a. Hospital b. Klinik Kesihatan atau Poliklinik c. Klinik Desa d. Klinik Ibu dan Anak e. Klinik Komuniti f. Klinik Gigi g. Kemudahan Kesihatan Lain
	E3 : Keagamaan	a. Surau b. Masjid c. Kuil d. Tokong e. Gereja f. Kemudahan Keagamaan Lain g. Wat h. Gurdwara
	E4 : Perkuburan	a. Perkuburan Islam b. Perkuburan Cina c. Perkuburan Hindu atau Sikh atau Bahai d. Perkuburan Kristian e. Krematorium atau Dewan Pengurusan Mayat f. Kolabarium g. Perkuburan Lain
E. INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT *(sambungan)*	E5 : Keselamatan	a. Ibu Pejabat Polis Kontinjen (IPK) b. Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) c. Balai Polis d. Balai Polis Komuniti atau Pondok Polis e. Balai Bomba dan Penyelamat f. Pusat Latihan Tentera atau Polis atau Bomba atau Rela atau APMM atau Kastam atau KPDNKK atau JPJ g. Kem Tentera h. Penjara atauPusat Tahanan Sementara i. Depot Tahanan Imigresen atau 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
	E6 : Rumah Kebajikan	a. Rumah Anak Yatim b. Rumah Warga Emas c. Rumah Orang Kelainan Upaya d. Pusat Pemulihan Akhlak e. Rumah Kebajikan Lain f. Pusat Transit Gelandangan
	E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun	a. Istana b. Muzium c. Galeri atau Memorial d. Pejabat Kerajaan atau Agensi Kerajaan e. Mahkamah f. Badan Berkanun g. Kegunaan Kerajaan atau Badan Berkanun Lain h. Institut Latihan i. Stesen Kaji Cuaca
	E8 : Kemudahan Awam	a. Dewan Serbaguna Awam b. Dewan Orang Ramai c. Balai Raya atau Pusat Komuniti d. Perpustakaan e. Tandas Awam f. Kemudahan Awam Lain
	E9 : Rumah Persatuan atau Pertubuhan	a. Rumah Persatuan atau Pertubuhan b. Bomba Sukarela

Jadual 2.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan (samb..)

Guna Tanah Utama	Kelas Penggunaan Tanah Yang Dibenarkan	Aktiviti / Bangunan / Ciri-ciri Fizikal Yang Dibenarkan
F. TANAH LAPANG DAN REKREASI	F1 : Tanah Lapang	a. Taman Bandaran b. Taman Tempatan c. Kejiranan d. Padang Permainan e. Lot Permainan f. Tanah Lapang Lain
	F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a. Stadium b. Kompleks Sukan c. Kompleks Renang d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain
	F3 : Kawasan Hijau	a. Zon Penampan b. Kawasan Hijau Lain
G. PENGANGKUTAN	G1 : Pengangkutan Darat	a. Terminal atau Stesen Teksi b. Terminal atau Stesen Bas c. Terminal atau Stesen Keretapi atau Rel d. Terminal Pengangkutan Bersepadu e. Depoh Bas f. Depoh Keretapi atau Rel g. Depoh Lori atau Jentera Berat h. Pelabuhan Darat i. Landasan Keretapi atau Rel j. Tempat Letak Kenderaan k. Pengangkutan Darat Lain
	G2 : Pengangkutan Air	a. Jeti b. Pengangkutan Air Lain
	G3 : Pengangkutan Udara	a. Pengangkutan Udara Lain
	G4 : Jalan	a. Lebuhraya b. Jalan Persekutuan c. Jalan Negeri d. Jalan Bandaran e. Jalan Lain
H. INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	H1 : Bekalan Elektrik	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 atau 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
	H2 : Bekalan Gas dan Petroleum	a. Laluan Paip Gas (PGU I, PGU II, PGU III) b. City Gates c. Stesen Pengagih Gas d. Bekalan Gas dan Petroleum Lain
	H3 : Bekalan Air	a. Paip Pengaliran Air Antara Negara, Negeri atau Daerah b. Loji Rawatan Air c. Takat Pengambilan Air d. Rumah Pam Bekalan Air e. Tangki Air f. Bekalan Air Lain
	H4 : Pengairan dan Perparitan	a. Kolam Takungan b. Stesen Pam c. Saliran Pertanian d. Rangkaian Sistem Perparitan e. Pengairan dan Perparitan Lain f. Benteng Pemecah Ombak g. Tali Air dan Jalan
	H5 : Telekomunikasi	a. Satelit Bumi b. Stesen VSAT c. Stesen Radio Selular d. Bangunan Ibu Sawat e. Stesen Bukit f. Stesen Radio g. Menara Radar atau Antena h. IT Hub i. Menara Pemancar Telekomunikasi j. Rizab Telekomunikasi k. Telekomunikasi Lain

Jadual 2.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan (samb..)

Guna Tanah Utama	Kelas Penggunaan Tanah Yang Dibenarkan	Aktiviti / Bangunan / Ciri-ciri Fizikal Yang Dibenarkan
H. INFRASTRUKTUR DAN UTILITI *(sambungan)*	H6 : Pelupusan Sisa Pepejal	a. Pusat Rawatan Sisa Pepejal b. Pusat Pemindahan Sisa Pepejal c. Insinerator (Termaplant) d. Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Sanitari e. Tapak Pusat Pengumpulan atau 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
	H7 : Buangan Terjadul	a. Pusat Pengurusan Bahan Kimia atau Bahan Berbahaya b. Pusat Pengurusan Sisa Klinikal c. Pusat Pengurusan Sisa Radioaktif d. Buangan Terjadual Lain
	H8 : Pembetungan	a. Loji Rawatan Kumbahan b. Stesen Pam Rangkaian c. Kolam Oksidasi d. Pembetungan Lain
	H9 : Empangan	a. Struktur Empangan
	H10 : Rizab Utiliti	a. Rizab Utiliti

Guna Tanah Utama	Kelas Penggunaan Tanah Yang Dibenarkan	Aktiviti / Bangunan / Ciri-ciri Fizikal Yang Dibenarkan
I. PERTANIAN	I1 : Tanaman	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. Tanah dibersihkan untuk Tanaman Semula z. Tanah tidak diusahakan aa. Tanaman Lain bb. Jagung cc. Tembikai dd. Betik ee. Rumbia ff. Ciku gg. Duku atau Langsat atau Dokong hh. Salak ii. Rambutan jj. Pulasan kk. Cempedak ll. Pertanian Bandar mm. Limau nn. Mangga oo. Mandarin pp. Nangka qq. Durian Belanda rr. Jambu ss. Buah Naga tt. Durian uu. Longan vv. Belimbing ww. Manggis xx. Padang Ragut
	I2 : Penternakan	a. Lembu atau Kerbau b. Kambing atau Biri-Biri c. Ayam d. Itik e. Angsa f. Burung g. Penternakan Lain
	I3: Akuakultur	a. Ikan b. Udang c. Akuakultur Lain

Jadual 2.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan (samb..)

Guna Tanah Utama	Kelas Penggunaan Tanah Yang Dibenarkan	Aktiviti / Bangunan / Ciri-ciri Fizikal Yang Dibenarkan
J. HUTAN	J1 : Hutan Simpanan Kekal	a. Hutan Darat b. Hutan Paya Gambut c. Hutan Paya Laut d. Ladang Hutan
	J2 : Hutan Tanah Kerajaan	a. Hutan Darat b. Hutan Paya Gambut c. Hutan Paya Laut d. Ladang Hutan
	J3 : Kawasan Berhutan	a. Kawasan Berhutan
K. BADAN AIR	K1 : Semula Jadi	a. Sungai b. Tasik c. Paya atau Tanah Bencah d. Lagun e. Laut f. Badan Air Semula Jadi Lain
	K2 : Buatan	a. Lombong atau Bekas Lombong b. Tasik c. Tasik Empangan d. Badan Air Buatan Lain
L. Pantai	L1 : Semula Jadi	a. Pantai Berpasir b. Pantai Berbatu c. Pantai Berlumpur d. Pantai Semula Jadi Lain
	L2 : Buatan	a. Kawasan Tambakan b. Pantai Buatan Lain

2.3 Intensiti Pembangunan 2035

Penetapan intensiti pembangunan merupakan asas penting dalam mengawal dan menentukan kepadatan sesebuah kawasan agar seimbang dengan penyediaan infrastruktur dan kemudahan lain serta dapat memelihara kawasan sensitif alam sekitar. Intensiti pembangunan adalah tertakluk kepada syarat-syarat pematuhan keperluan teknikal yang ditetapkan MPAG dan agensi teknikal berkaitan. RTMPAG 2035 (Penggantian) menyediakan tiga (3) kategori kawalan intensiti pembangunan iaitu:

i. Kawalan kepadatan (densiti) bagi pembangunan kediaman;
ii. Kawalan nisbah plot bagi pembangunan komersial dan industri; dan
iii. Kawalan ketinggian bangunan bagi pembangunan komersial dan industri.

Setiap lot yang terlibat dengan intensiti pembangunan hanya tertakluk kepada satu (1) jenis kawalan intensiti sahaja.

2.3.1 Kawalan Kepadatan (Densiti)

Kepadatan (densiti) digunakan untuk mengira jumlah unit perumahan baharu yang akan dibina di atas sebidang tanah yang dizonkan sebagai guna tanah perumahan dan perumahan kampung bertujuan untuk:

i. Menyediakan pelbagai jenis perumahan bagi memenuhi keperluan penduduk tempatan dan masyarakat pada masa depan;
ii. Mewujudkan persekitaran perumahan yang lebih berkualiti;
iii. Mewujudkan keharmonian antara pembangunan baharu dengan kawasan kediaman sedia ada; dan
iv. Mengelakkan serakan pembangunan dan memusatkan pembangunan dalam zon yang ditetapkan.

Kepadatan sesebuah kawasan ditetapkan berdasarkan kepada:

i. Ciri-ciri tapak dan karakter kawasan persekitaran;
ii. Keperluan untuk mengawal dan mengekalkan kepadatan sedia ada (bagi pembangunan semula);
iii. Keperluan untuk mewujudkan keseimbangan antara penduduk sesebuah kawasan dengan kapasiti kemudahan dan infrastruktur sedia ada atau yang dirancang;
iv. Keperluan untuk mengekalkan tahap pembangunan dan penduduk yang selamat di kawasan terdapat potensi risiko bencana;
v. Menggalakkan peningkatan jumlah penduduk untuk menyokong perkhidmatan bandar seperti pengangkutan awam, komersial dan kemudahan masyarakat; dan
vi. Menggalakkan pembangunan secara bertumpu d dalam sempadan bandar, pekan dan zon pembangunan transit.

Kawalan kepadatan (densiti) adalah terpakai kepada:
i. Pembangunan baharu di zon guna tanah perumahan; dan
ii. Pembangunan baharu secara isi penuh (*infill)* di zon perumahan sedia ada.

Kategori kepadatan perumahan bagi RTMPAG 2035 (Penggantian) adalah rendah, sederhana, sederhana tinggi dan tinggi (berasaskan kepada jumlah unit per ekar) seperti perincian Jadual 2.4 dan Jadual 2.5.

Jadual 2.4 : Kawalan Kepadatan Zon Perumahan (Unit Per Ekar)

Jenis Kepadatan	Rendah	Sederhana Rendah	Sederhana Tinggi	Tinggi
Kepadatan	Maksimum ≤ 4 unit	Maksimum ≤ 16 unit	Maksimum ≤ 30 unit	Maksimum ≤ 40 unit
	Kawalan kepadatan perumahan (per ekar) merujuk kepada Zon Guna Tanah 2035 iaitu zon perumahan yang ditetapkan di Pelan Intensiti Pembangunan 2035. *Pembangunan mesti tertakluk kepada keperluan yang telah ditetapkan oleh MPAG dan agensi teknikal.*			

Jadual 2.5 : Kawalan Kepadatan Zon Perumahan Kampung (Unit Per Ekar)

Jenis Kepadatan	Rendah	
Kepadatan	4 unit	8 unit
Penerangan Ringkas	≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk).	≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama.

Selain zon perumahan dan perumahan kampung, sebarang pembinaan rumah di zon pertanian adalah dibenarkan berdasarkan pematuhan kepada peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.

2.3.2 Kawalan Nisbah Plot

Nisbah plot di kawasan RT disediakan bagi pembangunan di atas tanah yang dizonkan sebagai komersial dan industri bertujuan memastikan skala pembangunan adalah bersesuaian dengan kawasan sekitar.

Kawalan keperluan ruang lantai akan dikenakan untuk zon guna tanah komersial dan industri melalui kawalan nisbah plot. Piawaian nisbah plot menunjukkan perkaitan antara keluasan kasar tapak dengan jumlah luas ruang lantai sesebuah bangunan. Nisbah plot tidak menentukan ketinggian sebuah bangunan dan tempat letak kereta di atas tanah juga tidak diambil kira.

Keperluan menetapkan nisbah plot di kawasan RT adalah untuk:

i. Mewujudkan pembangunan berdaya huni dan mampan dengan mengawal intensiti pembangunan;
ii. Mewujudkan karakter dan identiti zon komersial dan industri di kawasan RT; dan
iii. Mengelakkan berlakunya kesesakan pembangunan tanpa kawalan.

Jadual 2.6 : Nisbah Plot Untuk Zon Guna Tanah Komersial

Hierarki	Lokasi	Nisbah Plot	Catatan
Bandar Utama	Bandar Alor Gajah	1 : 5	*Disediakan mengikut lot (rujuk Pelan Intensiti Pembangunan)*
Bandar Tempatan	Bandar Masjid Tanah	1 : 5	
Bandar Tempatan	Bandar Pulau Sebang	1 : 4	
Bandar Tempatan	Bandar Durian Tunggal	1 : 4	
Pekan	Pekan Simpang Ampat	1 : 3	
Pekan	Pekan Kuala Linggi	1 : 2	
Pekan	Pekan Lubok China	1 : 2	
Pekan	Pekan Pengkalan Balak	1 : 2	
Pekan	Pekan Kuala Sungai Baru	1 : 2	

Jadual 2.7 : Nisbah Plot Untuk Zon Guna Tanah Industri

Lokasi	Nisbah Plot
Industri	1:2

2.3.3 Kawalan Ketinggian Bangunan

Kawalan ketinggian bangunan juga disediakan bertujuan memelihara dan menerapkan rupa bentuk bandar yang menarik dan tersusun tanpa menjejaskan persekitaran sedia ada. Kawalan ketinggian bangunan diberikan kepada zon guna tanah komersial dan industri terutama bagi lot-lot atau kawasan yang berpotensi dibangunkan dengan bangunan berbentuk teres.

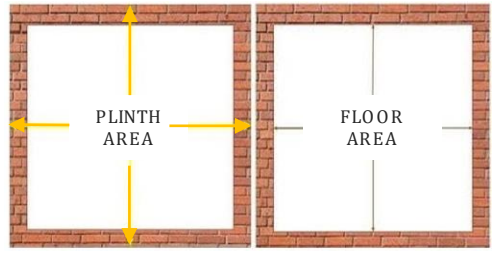
Jadual 2.8 : Kawalan Ketinggian Bangunan Untuk Zon Guna Tanah Komersial dan Industri

Kawalan Ketinggian	Lokasi
≤ 1 tingkat	*Disediakan mengikut lot (rujuk Pelan Intensiti Pembangunan)*
≤ 2 tingkat	
≤ 3 tingkat	
≤ 5 tingkat	
≤ 7 tingkat	
≤ 15 tingkat	

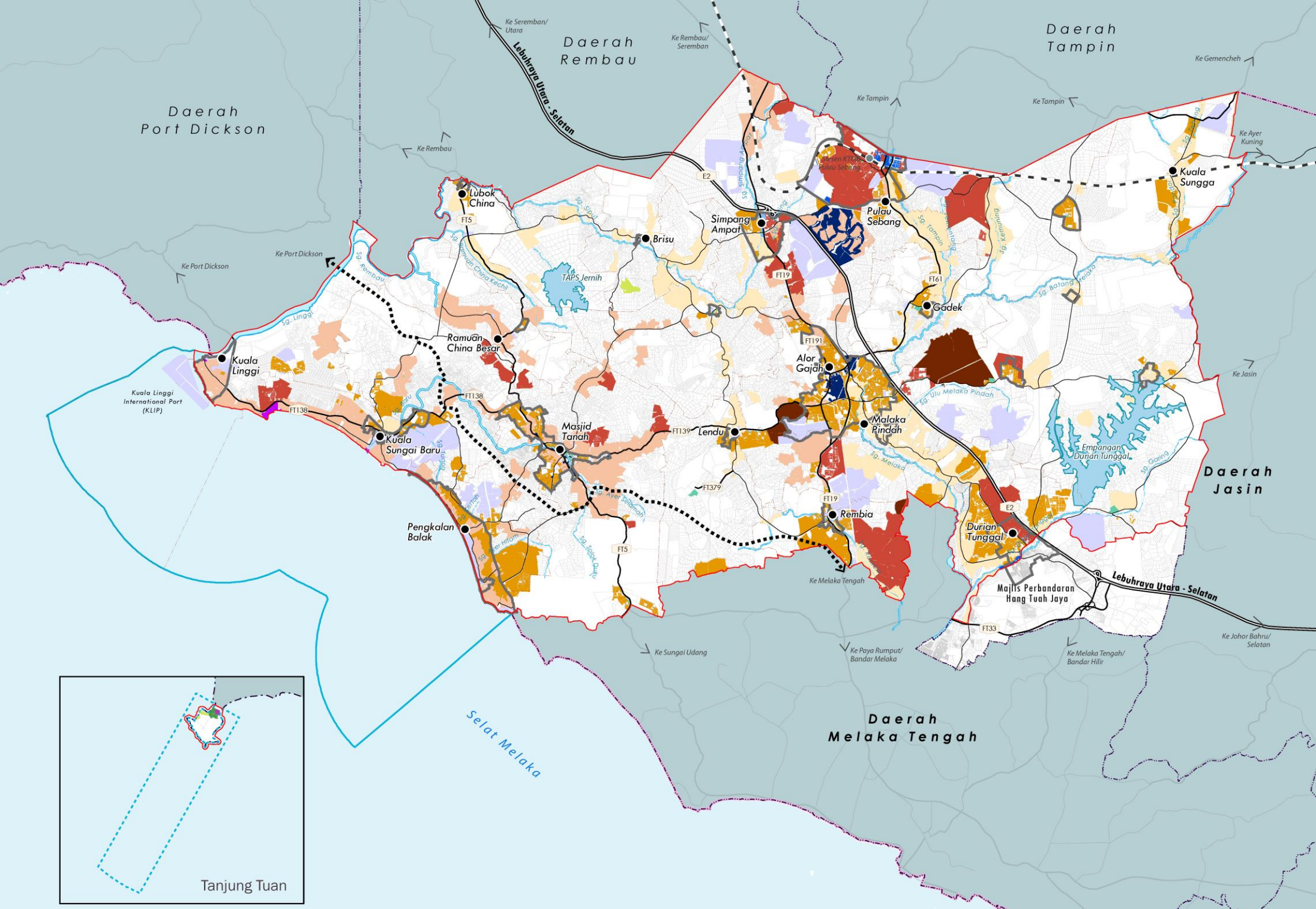
2.4 Kawalan Kawasan Liputan (*Plinth)*

Kawasan *plinth* bermaksud sebahagian daripada plot tanah yang diliputi bangunan atau struktur yang berbumbung. Ianya termasuklah kawasan balkoni atau lain-lain tambahan kepada bangunan berkenaan tetapi tidak termasuk bahagian cucur atap. Penentuan kawasan *plinth* bagi sesuatu pembangunan memberi impak kepada reka bentuk bangunan dan menyumbang kepada penyediaan lebih banyak reruang awam dan kawasan hijau serta mengurangkan pembangunan berbentuk blok besar dan dinding menghadap jalan yang akan mewujudkan halangan kepada pejalan kaki. Kawasan *plinth* juga boleh dirujuk sebagai liputan tapak bangunan di atas plot tanah yang biasanya dinyatakan dalam bentuk peratusan.

Kawasan *plinth* bagi pembangunan teras, rumah kedai / kedai pejabat dibenarkan sehingga 100%, tetapi pada paras tanah (*ground floor*) hendaklah menyediakan laluan pejalan kaki yang bebas halangan sekurang-kurangnya 2.5 meter dari sempadan tapak. Bagi kawasan RT, maksimum 60% kawasan *plinth telah* ditetapkan untuk semua pembangunan komersial, industri dan rumah berbilang tingkat.



Ilustrasi perbezaan plinth area dan floor area



RAJAH 2.3 : INTENSITI PEMBANGUNAN, 2035

PETUNJUK:

Densiti
- Rendah(4 unit/ekar)
- Rendah(8 unit/ekar)
- Sederhana Rendah(16 unit/ekar)
- Sederhana Tinggi(30 unit/ekar)
- Tinggi(40 unit/ekar)

Nisbah Plot
- 1 : 2
- 1 : 3
- 1 : 4
- 1 : 5

Ketinggian
- 1 Tingkat
- 2 Tingkat
- 3 Tingkat
- 5 Tingkat
- 7 Tingkat
- 15 Tingkat

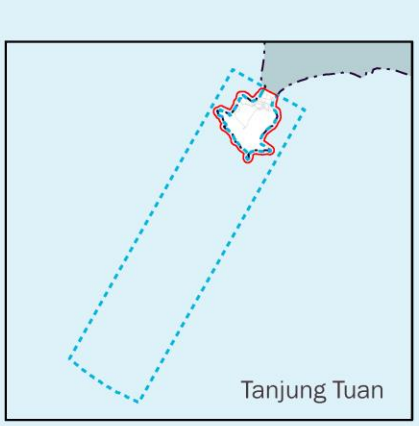
Lain-Lain:
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Sungai
- Empangan/Takungan

Sempadan:
- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT
- Sempadan Bandar/Pekan



Sumber :
1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :
1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.



RAJAH 2.4 : INTENSITI PEMBANGUNAN, 2035 (NISBAH PLOT)

PETUNJUK:

Nisbah Plot

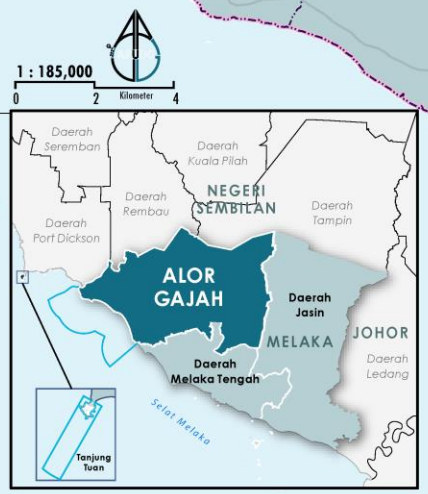
- 1 : 2
- 1 : 3
- 1 : 4
- 1 : 5

Lain-Lain:

- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Sungai
- Empangan/Takungan

Sempadan:

- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT
- Sempadan Bandar/Pekan

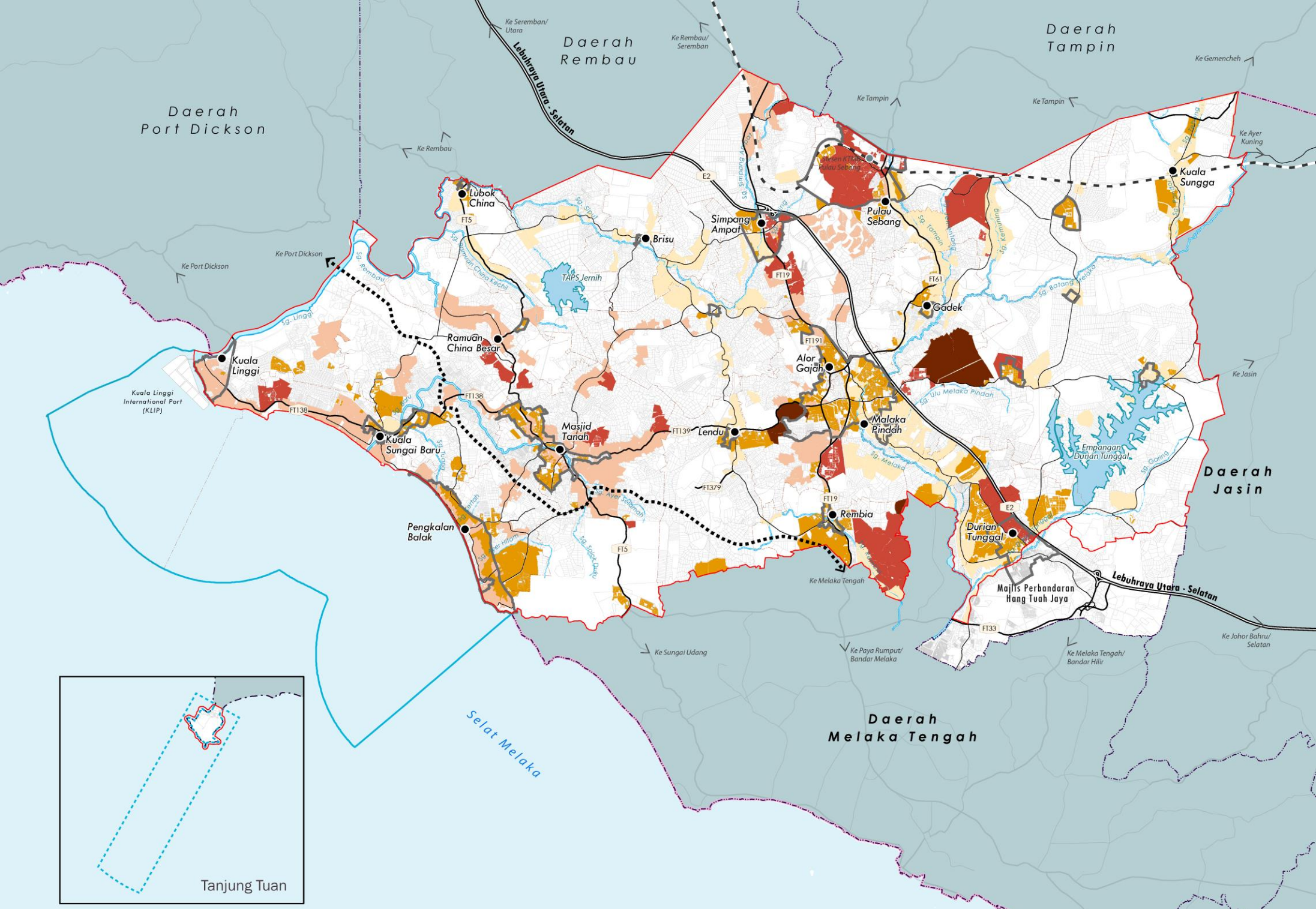


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.



RAJAH 2.5 : INTENSITI PEMBANGUNAN, 2035 (KEPADATAN)

PETUNJUK:

Densiti

- Rendah(4 unit/ekar)
- Rendah(8 unit/ekar)
- Sederhana Rendah(16 unit/ekar)
- Sederhana Tinggi(30 unit/ekar)
- Tinggi(40 unit/ekar)

Lain-Lain:

- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Sungai
- Empangan/Takungan

Sempadan:

- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT
- Sempadan Bandar/Pekan

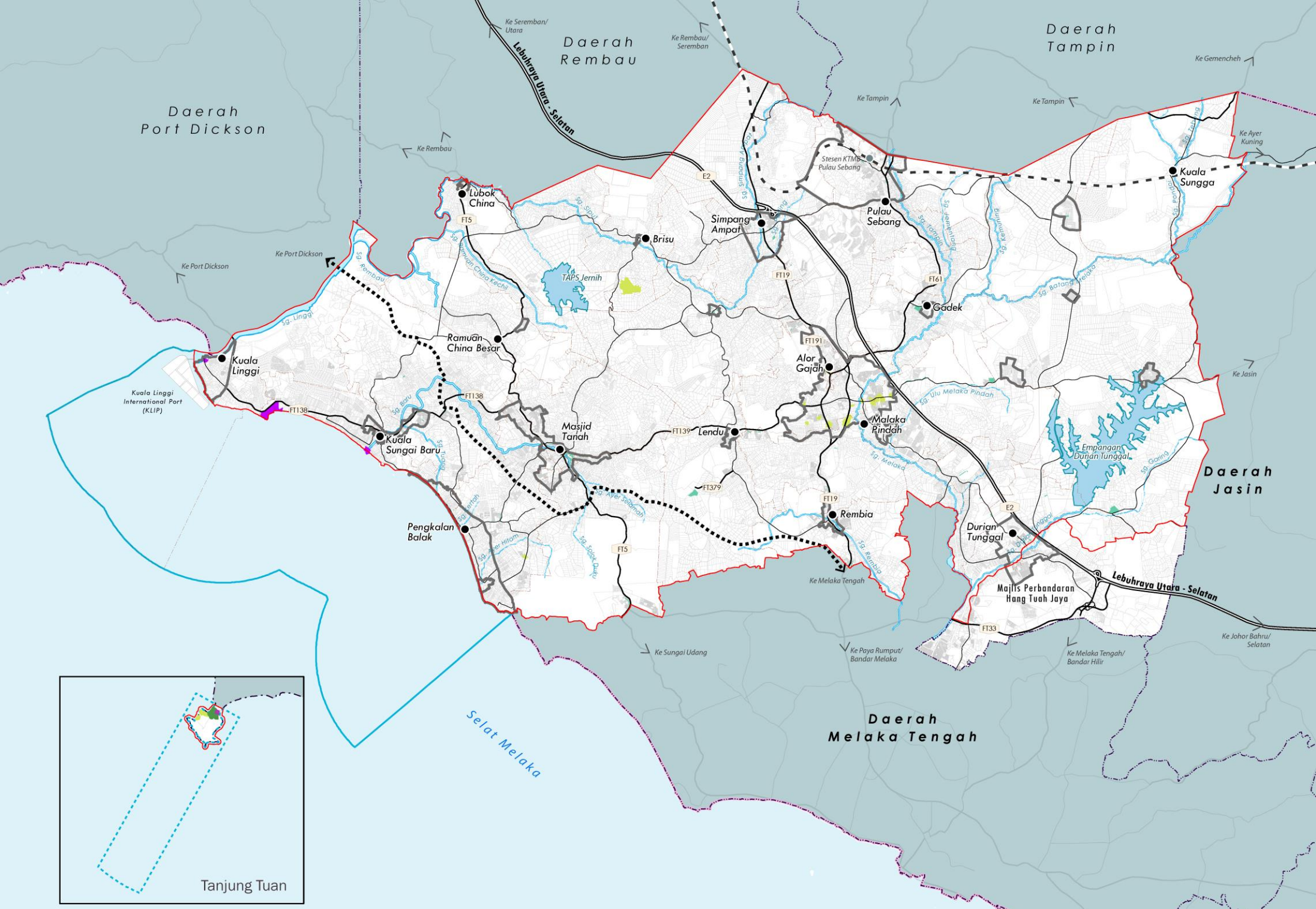


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.



Rajah 2.6 : INTENSITI PEMBANGUNAN 2035 (Ketinggian Bangunan)

PETUNJUK:

Ketinggian

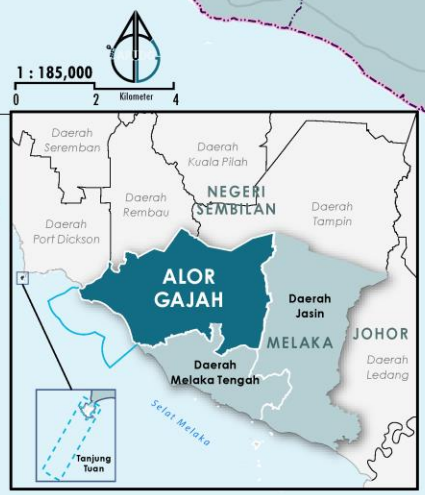
- 1 Tingkat
- 2 Tingkat
- 3 Tingkat
- 5 Tingkat
- 7 Tingkat
- 15 Tingkat

Lain-Lain:

- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Sungai
- Empangan/Takungan

Sempadan:

- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT
- Sempadan Bandar/Pekan



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.

2.5 Garis Panduan Perancangan

Garis Panduan Perancangan ini perlu dirujuk bersama bagi memastikan pembangunan yang dijalankan menepati keperluan yang ditetapkan. Garis panduan ini menjadi rujukan MPAG dalam memproses kebenaran merancang terhadap setiap permohonan yang diterima. Selain itu, garis panduan ini juga menjadi panduan kepada semua agensi teknikal, pemaju dan individu yang terlibat dengan perancangan dan pemajuan di kawasan RT. Senarai garis panduan perancangan yang diguna pakai oleh MPAG adalah seperti Jadual 2.9. Senarai garis panduan ini tertakluk kepada ketetapan pihak kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa.

Jadual 2.9 : Senarai Garis Panduan Perancangan (GPP) Yang Diguna Pakai di MPAG

GPP 1 : Umum	
1.	Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Melaka (Edisi 2)
GPP 2 : Garis Panduan Perumahan	
2.	GPP Perumahan Kos Rendah
3.	GPP Perumahan Mampu Milik
4.	GPP Perumahan Bebas
5.	GPP Perumahan Strata Bertanah
GPP 3 : Garis Panduan Perniagaan	
6.	GPP Kedai dan Kedai Pejabat
7.	GPP Perniagaan *Free Standing Building*
8.	GPP Pasaraya
9.	GPP Bangunan Penginapan
10.	GPP Stesen Minyak
11.	Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* di Zon Komersial
GPP 4 : Garis Panduan Perindustrian	
12.	GPP Piawaian Umum Zon Perindustrian
13.	GPP Industri Sesebuah, Berkembar dan Teres
14.	GPP Penginapan Pekerja Asing
GPP 5 : Garis Panduan Kemudahan Masyarakat	
15.	GPP Kemudahan Pendidikan
16.	GPP Kemudahan Kesihatan
17.	GPP Kemudahan Keagamaan
18.	GPP Kemudahan Keselamatan dan Kecemasan
19.	GPP Kemudahan Komuniti
20.	GPP Kemudahan Rekreasi
GPP 6 : Garis Panduan Infrastruktur dan Utiliti	
21.	GPP Pengangkutan Lalu Lintas
22.	GPP Piawaian Perancangan Jalan
23.	GPP Tempat Letak Kenderaan (TLK)
24.	GPP Bekalan Elektrik
25.	GPP Sistem Pembetungan
26.	GPP Menara Pemancar Telekomunikasi
27.	GPP Tempat Letak Kenderaan (TLK)
28.	GPP Bekalan Elektrik

Sumber :
i. PLANMalaysia@Melaka, 2021
ii. Majlis Perbandaran Alor Gajah, 2021

03

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

Parameter Utama Kawalan Pemajuan bertujuan memastikan perancangan dan pembangunan yang dilaksanakan mengambil kira tahap sensitiviti persekitaran dan sumber aset semula jadi yang amat penting untuk dilindungi, dipelihara dan dipulihara.



Simpang Ampat, Alor Gajah
@ Imej oleh APUDG, 2021

3.1 Parameter Utama Kawalan Pemajuan

Parameter Utama Kawalan Pemajuan bertujuan memastikan perancangan dan pembangunan yang dilaksanakan mengambil kira tahap sensitiviti persekitaran dan sumber aset semula jadi yang amat penting untuk dilindungi, dipelihara dan dipulihara.

Terdapat beberapa parameter utama kawalan pemajuan yang diambil kira sebagai kawalan tambahan dalam pembangunan. Antara tujuan parameter ini adalah:

i. **Parameter 1 - Zon pemeliharaan alam sekitar** : bertujuan melindungi dan memelihara aset-aset penting semula jadi dalam kawasan RT bagi memastikan perancangan dan pembangunan dilaksanakan dengan mengambil kira tahap sensitiviti persekitaran seperti kawasan persisiran pantai, sungai, hutan dan lain-lain aset penting yang mesti dilindungi dan dipelihara;

ii. **Parameter 2 - Zon kawalan keselamatan** : bertujuan mengelakkan sebarang gangguan dan halangan yang berpunca dari pembangunan;

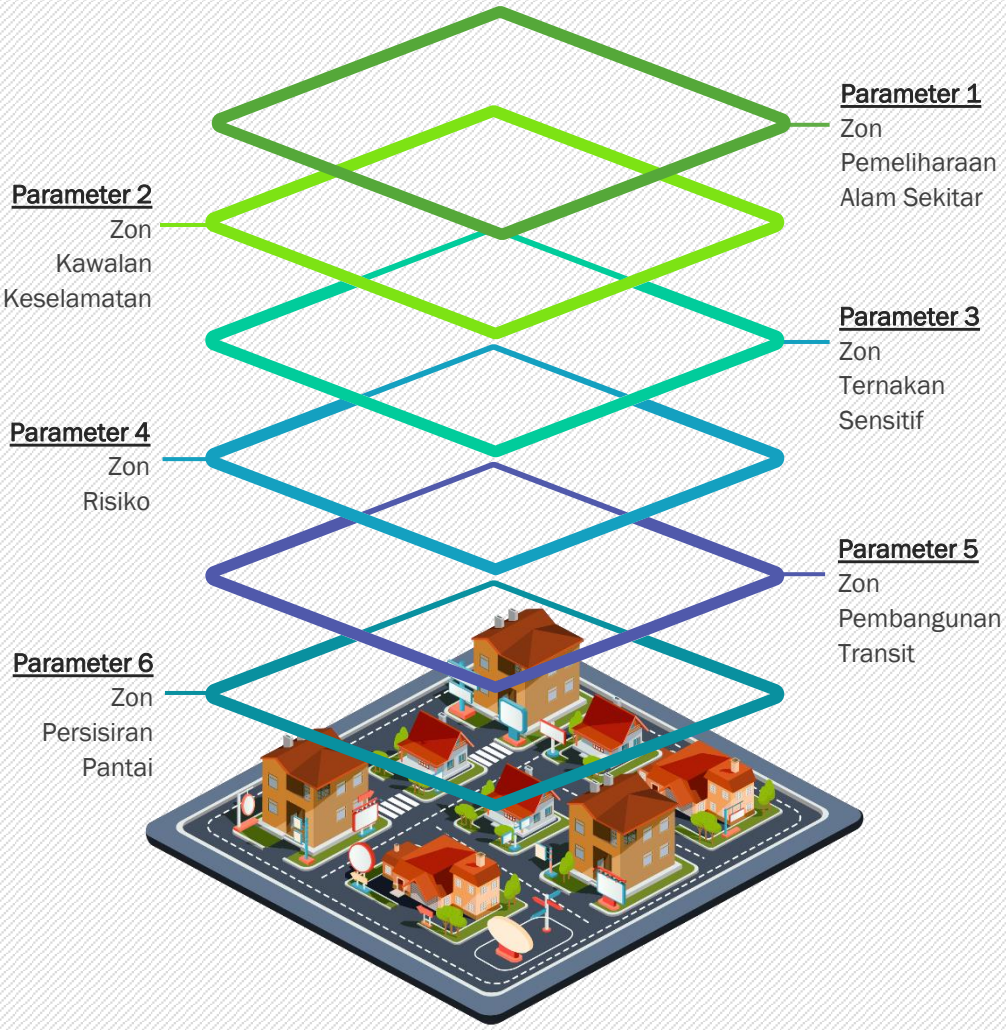
iii. **Parameter 3 - Zon ternakan sensitif** : bertujuan menghindarkan sebarang pencemaran yang berpunca dari aktiviti ternakan dan kawasan ternakan serta memastikan sebarang aktiviti ternakan baharu mengambil kira kawalan yang ditetapkan bagi memastikan pembangunan tersebut dapat dirancang dengan terperinci;

iv. **Parameter 4 - Zon risiko :** bertujuan menjamin keselamatan penduduk sekitar dan pembangunan dijalankan dengan syarat;

v. **Parameter 5 - Zon pembangunan transit** : bertujuan menggalakkan pembangunan yang padat di sekitar stesen rel bagi meningkatkan tahap kemudahsampaian perkhidmatan pengangkutan awam kepada lebih ramai penduduk; dan

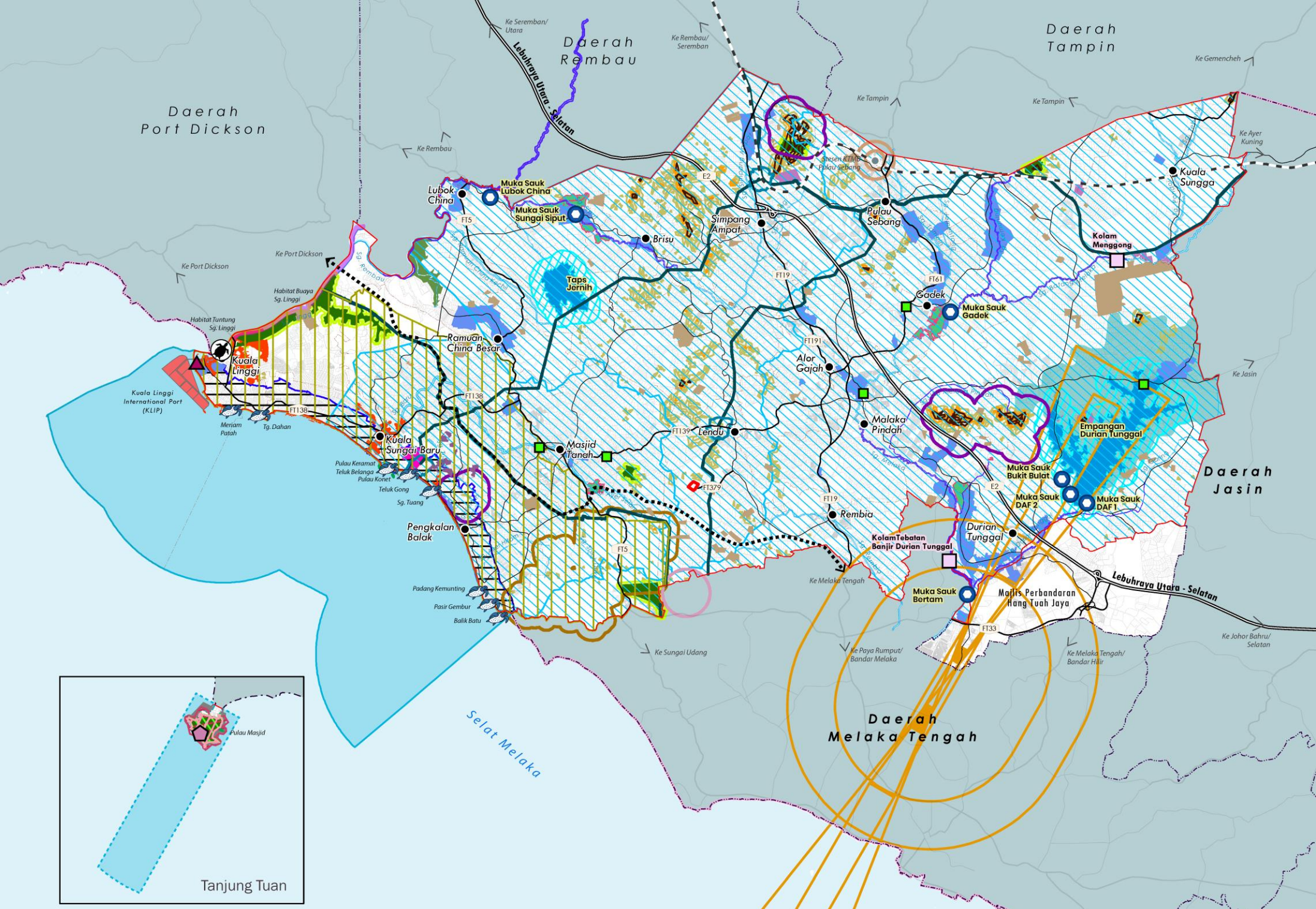
vi. **Parameter 6 - Zon persisiran pantai** : bertujuan memelihara dan melindungi kawasan semula jadi yang merangkumi darat dan laut (3 batu nautika, kawasan di bawah pentadbiran MPAG) agar tiada pencemaran dan mengekalkan kawasan pantai untuk tujuan rekreasi.

Rajah 3.1: Senarai Parameter Utama Kawalan Pemajuan



Jadual 3.1 : Parameter Utama Kawalan Pemajuan

Parameter 1 Zon Pemeliharaan Alam Sekitar	Parameter 2 Zon Kawalan Keselamatan	Parameter 3 Zon Ternakan Sensitif
KAWASAN SENSITIF ALAM SEKITAR – TAHAP 1 Kawasan penting iaitu kawasan yang mempunyai sumber jaya semula jadi dan kepelbagaian yang tinggi atau unik yang membekalkan keperluan asas masyarakat seperti air bersih dan makanan, nilai sejarah dan warisan serta kawasan yang melindungi ciri-ciri untuk meningkatkan daya tahan terhadap bencana yang telah diwartakan atau dicadangkan untuk pewartaan. **KAWASAN SENSITIF ALAM SEKITAR – TAHAP 2** Kawasan yang dikenal pasti sebagai kawasan penting untuk menyokong kehidupan masyarakat, kepelbagaian biologi atau ketahanan terhadap bencana tetapi tidak diwartakan iaitu: a. Hutan bukan HSK; b. Tanah bencah termasuk hutan paya laut; c. Kawasan untuk menjamin sumber air; d. Kawasan keselamatan; dan e. Kawasan berisiko bencana (banjir, hakisan pantai dan tsunami). **KAWASAN SENSITIF ALAM SEKITAR – TAHAP 3** a. Kawasan yang melindungi dari ancaman pembangunan melalui pembangunan mampan. b. Kawasan yang boleh dibangunkan mengikut garis panduan berkaitan serta pemantauan yang rapi untuk aktiviti-aktiviti yang dijalankan. c. Pertukaran guna tanah kawasan penting sumber makanan adalah tidak dibenarkan kecuali untuk aktiviti pemulihan kawasan pertanian yang tidak diusahakan dengan melaksanakan amalan pertanian terbaik.	**KEM TENTERA TERENDAK** Cadangan lingkungan Zon Kawalan Keselamatan dengan jarak 400 meter dari Kem Tentera Terendak bertujuan mengelakkan berlakunya percanggahan aktiviti hingga menimbulkan risiko kacau ganggu. **KAWALAN KETINGGIAN DI KAWASAN SEKITAR LAPANGAN TERBANG ANTARABANGSA MELAKA** Zon melibatkan kawasan berhampiran dengan Lapangan Terbang Antarabangsa Melaka. Keputusan dalam menentukan pembangunan dan had ketinggian bangunan yang dibenarkan tertakluk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia, jabatan teknikal dan agensi terlibat. **STESEN SATELIT BUMI MELAKA** Sebarang pembangunan berbentuk fizikal bagi lot-lot bersebelahan dengan Stesen Satelit Bumi Melaka tertakluk kepada kawalan ketinggian maksimum 2 tingkat dan mematuhi syarat serta keperluan yang ditetapkan oleh Kementerian Tenaga, Sains, Teknologi, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim.	**KAWASAN TERNAKAN AYAM** Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam /institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/enakmen Jabatan Perkhidmatan Veterinar yang berkuat kuasa di negeri Melaka. **KAWASAN TERNAKAN BABI** Aktiviti penternakan babi sedia ada perlu mematuhi dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. Semua bekas ladang babi perlu menjalankan kaedah pemulihan bagi memastikan tanah sedia ada kembali subur dan boleh diusahakan dengan aktiviti pertanian lain (seperti ladang kelapa sawit).
	Parameter 4 **Zon Risiko**	**Parameter 5** **Zon Pembangunan Transit**
	ZON RANGKAIAN GAS a. Laluan jajaran rangkaian gas sedia ada dan Zon Penampan 400 meter di sekitar *City Gates.* **KAWASAN KUARI** a. Zon penampan 500 meter di sekitar kawasan kuari dihadkan kepada pembangunan densiti rendah seperti pertanian, perladangan dan perindustrian. b. Kaedah-kaedah kuari dan lain-lain kawalan yang berkuat kuasa di negeri Melaka yamg diguna pakai dalam mengawal aktiviti pengkuarian dan memastikan aktiviti ini dijalankan secara mampan serta tidak membahayakan nyawa, harta benda atau alam sekeliling. **TAPAK PELUPUSAN SISA PEPEJAL** a. Tiada pembangunan pada jarak 1,000 meter dari tapak pelupusan sisa pepejal. b. Pembangunan semula di atas bekas tapak pelupusan sisa pepejal yang telah ditutup tidak digalakkan kecuali bagi pembangunan bukan struktur kekal dengan sokongan kajian-kajian kejuruteraan seperti kajian geoteknik, penilaian geologi dan sebagainya.	**ZON PEMBANGUNAN TRANSIT (ZPT)** a. Lingkungan Zon Pembangunan Transit adalah 400 meter dari sempadan stesen. b. Penambahan Nisbah Plot 1: 0.5 diberikan di zon guna tanah komersial dengan pematuhan kepada syarat-syarat yang ditetapkan. **Parameter 6** **Zon Persisiran Pantai** Merujuk kepada zon persisiran pantai digalakkan pembangunan yang mempunyai impak rendah dan reka bentuk berdaya tahan bagi memelihara, memulihara sumber jaya, menjamin keunikan pantai serta mengurangkan kerapuhan zon persisiran pantai. RTMPAG2035 (Penggantian) zon persisiran pantai merangkumi tiga (3) kawasan iaitu: i. Jarak 1 kilometer dari garis pantai ke darat adalah Koridor Persisiran Pantai (KSAS (Warisan : Kepelbagai Biologi) – Tahap 3; ii. Jarak 4 kilometer dari sempadan darat koridor persisiran pantai adalah Zon Persisiran Pantai; dan iii. Jarak 3 batu nautika dari garis pantai ke arah laut.



RAJAH 3.2 : PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035

PETUNJUK:

Parameter Utama Kawalan Pemajuan

Parameter 1 (Zon Pemeliharaan Alam Sekitar)

Tahap 1
- Hutan Simpanan Kekal
- Rizab Hidupan Liar
- Tapak Pendaratan Penyu
- Kawasan Habitat Buaya
- Habitat Tuntung
- Habitat Burung
- Kota Bukit Supai
- Terumbu Karang
- Cadangan Geotapak Tg. Tuan
- Kawasan Cerun 35°
- Empangan dan TAPS
- Muka Sauk - Takat Pengambilan air
- Rizab Sungai
- Kolam Takungan Durian Tunggal
- Menara Radar Tg. Tuan

Tahap 2
- Kuala Linggi International Port (KLIP)
- Zon Penampan 500m (Empangan Durian Tunggal dan TAPS)
- Zon Penampan HSK 50m
- Taman Rekreasi
- Kecerunan 25°-35°
- Kawasan Banjir
- Petrokimia-Janakuasa Telok Gong
- Kolam Dwi Fungsi
- Kawasan Hutan Paya Lebar
- Sempadan 3 Batu Nautika
- Kawasan Tadahan Empangan
- Hulu Sungai 10km Muka Sauk - Takat Pengambilan air
- Kenaikan Aras Laut

Tahap 3
- Rezab Orang Asli
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 meter
- Kecerunan 15°-25°
- Pulau
- Kawasan Sumber Makanan
- Cadangan Lembangan Sungai
- Koridor Pesisiran Pantai 1km

Parameter 2 (Zon Kawalan Keselamatan)
- Zon Kawalan Ketinggian di Sekitar Lapangan Antarabangsa Melaka
- Zon Kawalan Keselamatan 400 m dari Kem Tentera Terendak
- Stesen Satelite Bumi Melaka

Parameter 3 (Zon Ternakan Sensitif)
- Ternakan Babi
- Ternakan Ayam

Parameter 4 (Zon Risiko)
- Zon Penampan Kuari(600m)
- Zon Penampan Tapak Pelupusan Sampah (1km)
- Laluan Rangkaian Gas
- City Gates

Parameter 5 (Zon Pembangunan Transit)
- Zon Pembangunan Transit(400m & 800m)

Parameter 6 (Zon Pesisiran Pantai)
- Zon Pesisiran Pantai(5km)

Lain-lain:
- Bandar / Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT
- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Stesen dan Laluan Keretapi
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)



Sumber :
1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :
1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.

3.2 Zon Pemeliharaan Alam Sekitar

Zon Pemeliharaan Alam Sekitar merujuk kepada kawasan yang memerlukan kawalan dan panduan tambahan yang khusus bagi setiap aktiviti pembangunan dan penggunaan tanah yang secara amnya bertujuan melindungi dan memelihara alam sekitar. Kawasan yang telah dikenal pasti sebagai zon pemeliharaan alam sekitar adalah kawasan yang sensitif terhadap perubahan guna tanah dan aktiviti pembangunan.

Kawasan ini dipelihara kerana nilai kepelbagaian biologi, berperanan meningkatkan daya sokongan hidup dan juga dapat berfungsi sebagai kawasan rekreasi. Kawasan zon pemeliharaan mesti dilindungi untuk mengekalkan aset semula jadi dan membantu mengurangkan ancaman risiko kepada penduduk dan persekitarannya.

Objektif utama zon pemeliharaan alam sekitar adalah melindungi aset semula jadi yang terhad seperti hutan simpanan kekal, hutan, sungai dan pantai daripada diancam oleh aktiviti pembangunan.

Kawasan Sensitif Alam Sekitar

Tahap 1

Kawasan penting yang **mempunyai sumber jaya semula jadi dan kepelbagaian yang tinggi atau unik** yang membekalkan keperluan asas masyarakat seperti **air bersih dan makanan, nilai sejarah dan warisan** serta kawasan yang melindungi ciri-ciri untuk **meningkatkan daya tahan terhadap bencana** yang telah **diwartakan atau dicadangkan untuk pewartaan.**

Tahap 2

Kawasan yang dikenal pasti sebagai **kawasan penting** untuk **menyokong kehidupan masyarakat, kepelbagaian biologi atau ketahanan terhadap bencana** tetapi tidak diwartakan seperti **hutan bukan HSK, tanah bencah termasuk hutan paya laut, kawasan untuk menjamin sumber air, kawasan keselamatan dan kawasan berisiko bencana** seperti banjir, hakisan pantai dan tsunami.

Tahap 3

Kawasan yang dikenal pasti sebagai **kawasan yang melindungi dari ancaman pembangunan melalui pembangunan mampan**. Kawasan ini boleh **dibangunkan mengikut garis panduan** berkaitan serta pemantauan yang rapi untuk aktiviti-aktiviti yang dijalankan. **Pertukaran guna tanah kawasan penting sumber makanan adalah tidak dibenarkan** kecuali untuk aktiviti pemulihan kawasan pertanian yang tidak diusahakan dengan melaksanakan amalan pertanian terbaik.



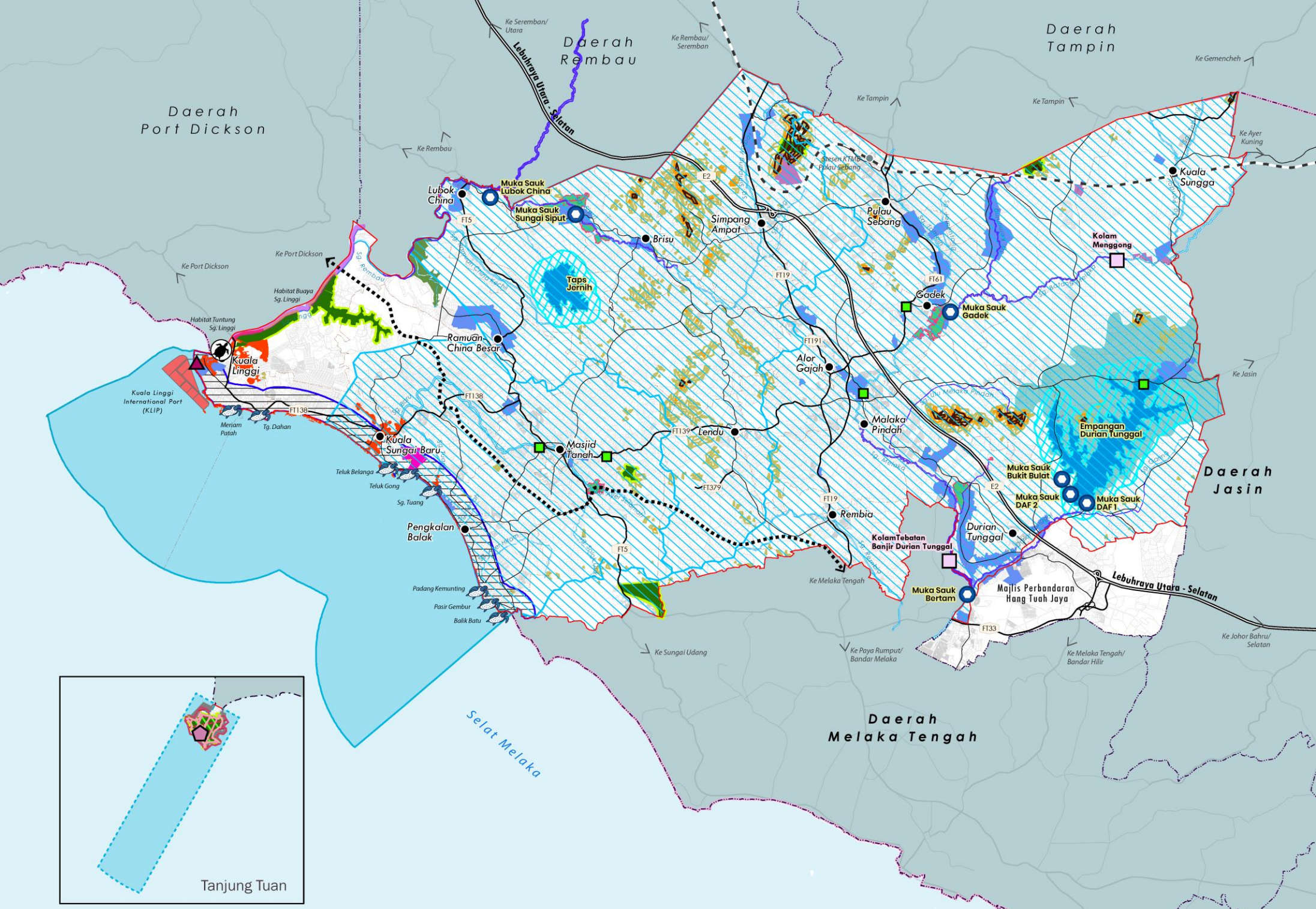
Paya Bakau di Sungai Paya Lebar, Alor Gajah
@imej oleh APUDG, 2021

Jadual 3.2 : Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)

KATEGORI	TAHAP 1 (TAHAP SANGAT SENSITIF)	TAHAP 2 (TAHAP SENSITIF SEDERHANA)	TAHAP 3 (TAHAP SENSITIF RENDAH)
KSAS WARISAN			
Kepelbagaian Biologi	**Hutan Simpanan Kekal (Perlindungan):** i. Tanjung Tuan ii. Linggi iii. Kuala Linggi iv. Linggi (Tambahan) v. Sungai Udang vi. Sungei Baru Ulu vii. Kemuning viii. Sungei Baru Hilir ix. Taboh Naning **Rizab Hidupan Liar:** i. Tanjung Tuan **Habitat penting biodiversiti terancam / terlindung:** i. Santuari Penyu Pengkalan Balak-Padang Kemunting. ii. Tapak Berkepentingan Burung (IBA). iii. Kawasan Larangan Perikanan Tanjung Tuan. iv. Habitat buaya tembaga di hutan paya laut Sg. Linggi. v. Kawasan terumbu karang dan dataran rumpai laut di Tanjung Tuan. vi. Habitat tuntung laut di Sg. Linggi ke Tanjung Bidara.	i. Hutan Tanah Kerajaan Paya Lebar. ii. 50 meter zon penampan Hutan Simpanan Kekal. iii. Koridor laut persisiran pantai 3 batu nautika.	Koridor persisiran pantai 1 kilometer ke darat dari Kuala Linggi ke Tanjung Bidara.
Sejarah dan Warisan	i. Kota Bukit Supai ii. Rumah Api Tanjung Tuan	i. Taman Rekreasi dan Pelancongan: a. Hutan Rekreasi Bukit Panchor b. Taman Rekreasi Bukit Beringin c. Taman Rekreasi Datuk Poh Ah Tiam d. Taman Rekreasi Samarinda e. Taman Rekreasi Durian Daun f. Taman Rekreasi Persisiran Sg. Pengkalan ii. Kolam Air Panas a. Kolam Air Panas Kampung Gadek, Cherana Putih. b. Kolam Air Panas Kendong-Rembau.	Rizab Kampung Orang Asli
Geologi	Cadangan Geotapak Tanjung Tuan	-	Pulau-pulau a. Pulau Masjid. b. Pulau Konet. c. Pulau Keramat.
KSAS RISIKO BENCANA			
Kawasan Risiko Bencana	Kawasan Cerun > 35°	i. Kecerunan antara 25° – 35° ii. Kawasan sekuriti iaitu kawasan yang memerlukan pelan pengurusan tindakan bersepadu (kecemasan) bagi mengelak pencemaran yang serius, gangguan perkhidmatan asas atau ancaman keselamatan penduduk: a. *Melaka Energy Corridor* (Industri Petrokimia Telok Gong, Stesen Janakuasa Telok Gong). b. Menara Radar Tanjung Tuan. c. Kuala Linggi International Port (KLIP). iii. Banjir di kawasan tepu bina / perkampungan di pinggir sungai : a. Kampung Lubok China. b. Kampung Taboh Naning. c. Kampung Gadek. d. Bandar Alor Gajah. iv. Kawasan hakisan pantai kritikal (60 meter dari garis pantai) : a. Tanjung Bukit Supai. b. Tanjung Dahan. c. Tanjung Bidara-Pengkalan Balak. d. Balik Batu. v. Unjuran kenaikan aras laut a. Muara Sg. Kuala Linggi b. Sg. Baru	i. Kawasan tanah bukit antara 150 meter hingga 300 meter. ii. Kawasan antara cerun 15° hingga 25°.
KSAS BERNILAI SOKONGAN HIDUP			
Bekalan Air bersih	i. Empangan Durian Tunggal dan Zon Perlindungan Empangan Durian Tunggal (10 meter - 50 meter) ii. Takungan Air Pinggiran Sungai (TAPS) Jernih iii. Muka sauk/Takat pengambilan air: a. Muka sauk Gadek (Sg. Batang Melaka) b. Muka sauk Sg. Siput (Sg. Siput) c. Muka sauk Bertam (Sg. Melaka) d. Muka sauk Lubok China (Sg Rembau) e. Muka sauk DAF1 dan DAF2 (Empangan Durian Tunggal) f. Muka sauk Bukit Bulat (Empangan Durian Tunggal)	i. Kawasan tadahan Empangan Durian Tunggal ii. Zon penampan bagi empangan dan kolam dwi-fungsi (Enakmen Sumber Air, Negeri Melaka) : a. 500 meter di sekeliling Empangan Durian Tunggal dan TAPS Jernih b. 100 meter di sekeliling Kolam Dwifungsi Krubong - Durian Tunggal iii. Kolam dwi-fungsi (Enakmen Sumber Air, Negeri Melaka) : a. 100 meter di sekeliling Kolam Dwifungsi Krubong - Durian Tunggal iv. Hulu sungai (10 kilometer) dari muka sauk/takat pengambilan air: a. Muka sauk Gadek (Hulu Sungai 10 kilometer di Sg. Batang Melaka dan Sg. Kemuning) b. Muka sauk Sg. Siput (Hulu Sungai 10 kilometer di Sg. Siput) c. Muka sauk Bertam (Hulu Sungai 10 kilometer di Sg. Melaka, Sg. Parit Melana, Sg. Durian Tunggal, Sg. Garing dan Sg. Ulu Melaka Pindah) d. Muka sauk Lubok China (Hulu Sungai 10 kilometer di Sg. Rembau)	Kawasan tadahan air/lembangan sungai. a. Sg. Melaka b. Sg. Baru c. Sg. Rembau - Sg. Siput
Sungai, Tasik & Habitat di Kawasan Riparian	Sungai dan Rizab Sungai (Semua Sungai Telah Warta)	i. Badan air: a. Kolam Menggong	-
Sumber Makanan	-	-	Kawasan Pertanian bagi tujuan sumber makanan: a. Ayer Pa'abas b. Sungei Siput c. Lubok China d. Parit Melana e. Brisu f. Masjid Tanah

Jadual 3.3 : Perincian Tahap Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)

Tahap KSAS	KSAS Tahap 1 (Tahap Sangat Sensitif)	KSAS Tahap 2 (Tahap Sensitif Sederhana)	KSAS Tahap 3 (Tahap Sensitif Rendah)
Kriteria	**Kawasan penting** yang **mempunyai sumber jaya semula jadi dan kepelbagaian yang tinggi atau unik** yang membekalkan keperluan asas masyarakat seperti **air bersih dan makanan, nilai sejarah dan warisan** serta kawasan yang melindungi ciri-ciri untuk **meningkatkan daya tahan terhadap bencana** yang telah **diwartakan atau dicadangkan untuk pewartaan.**	Kawasan yang dikenal pasti sebagai **kawasan penting** untuk **menyokong kehidupan masyarakat, kepelbagaian biologi atau ketahanan terhadap bencana** tetapi tidak diwartakan seperti: **i. Hutan bukan HSK.** **ii. Tanah bencah termasuk hutan paya laut.** **iii. Kawasan untuk menjamin sumber air** **iv. Kawasan keselamatan.** **v. Kawasan berisiko bencana** seperti banjir, hakisan pantai dan tsunami.	**i. Kawasan yang melindungi dari ancaman pembangunan melalui pembangunan mampan.** ii. Kawasan yang boleh **dibangunkan mengikut garis panduan** berkaitan serta pemantauan yang rapi untuk aktiviti-aktiviti yang dijalankan. **iii. Pertukaran guna tanah kawasan penting sumber makanan adalah tidak dibenarkan** kecuali untuk aktiviti pemulihan kawasan pertanian yang tidak diusahakan dengan melaksanakan amalan pertanian terbaik.
Kawalan Umum	i. Penyahwartaan atau tukar guna tanah dan aktiviti pembangunan tidak dibenarkan kecuali talian penghantaran (rentis) elektrik yang dalam cadangan. Sekiranya penyahwartaan atau tukar guna tanah diperlukan, ia mesti melalui mekanisme yang ketat (termasuk proses pendengaran umum) dan penggantian dengan kawasan yang bernilai biodiversiti atau fungsi ekosistem yang setara secara serentak. ii. Aktiviti pembangunan yang dibenarkan dalam rizab sungai adalah tertakluk kepada garis panduan Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) seperti Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai (1995) dan Penanaman Pokok yang Sesuai Di Tebing Sungai (1995). a. Pemindahan jajaran sungai tidak dibenarkan; b. Pembangunan yang dibenarkan hanya untuk tujuan pengindahan dan rekreasi dengan persetujuan JPS; c. Pembangunan infrastruktur yang dibenarkan perlu menerapkan konsep pembangunan tepi sungai seperti pembinaan struktur jeti dan restoran terapung di atas tiang; d. Penanaman spesies pokok yang sesuai (spesies tempatan diutamakan) pada jajaran yang sama di sepanjang sungai; dan e. Pokok ditanam pada jarak yang sesuai dari tebing sungai bagi membolehkan pokok merimbun ke sungai. **iii. Pembangunan Bersyarat : Pembangunan berimpak rendah* bagi kegunaan seperti ekopelancongan****, aktiviti pendidikan dan penyelidikan dibenarkan tertakluk kepada Akta dan Enakmen yang berkaitan. **Pembangunan infrastruktur dan fasiliti asas sahaja dibenarkan seperti tandas, wakaf, pondok pusat informasi dan papan tanda informasi, tapak perkhemahan, bangunan tidak melebihi dua (2) tingkat atau 10 meter dan menerapkan konsep alam sekitar, penggunaan 'boardwalk' untuk pejalan kaki (tidak melebihi tiga (3) meter lebar atas tanah lembap, bilangan pelawat dan penyelidik yang dibenarkan berdasarkan kajian daya tampung, pengeluaran organisma hidup untuk kajian hanya dibenarkan dengan kelulusan agensi berkaitan.* *** Contoh aktiviti ekopelancongan dan pendidikan yang dibenarkan adalah jungle tracking, hari terbuka untuk penyelidik, berbasikal dan festival tahunan.* **v. Penetapan jarak zon penampan** bagi kawasan sumber air merujuk kepada **Enakmen Sumber Air (Negeri Melaka) 2014**, Jadual Kedua : Penetapan Jarak Zon Penampan Bagi Kawasan Sumber Air. **vi. Aktiviti yang tidak dibenarkan:** a. Pembangunan baharu atau perluasan pembangunan sedia ada; b. Perluasan kawasan perlombongan sedia ada; dan c. Pembalakan dan pertanian.	i. Pembangunan dibenarkan dengan kawalan yang ketat dan selari dengan perancangan yang ditetapkan dalam Rancangan Struktur Negeri dan Rancangan Tempatan. ii. Pembalakan secara mampan menggunakan Pengurusan Hutan Secara Berkekalan (*Sustainable Forest Management*) dalam HSK dibenarkan. iii. Pembangunan baharu yang berpotensi menyebabkan pencemaran signifikan atau mengganggu bekalan air kawasan takungan seperti pengambilan pasir, penternakan ikan dan babi, kawasan industri yang menghasilkan bahan sisa berjadual tidak dibenarkan dalam jarak 10km hulu dari sempadan takungan air dan muka sauk pada kelebaran minimum yang ditetapkan dalam Warta Peraturan Zon Perlindungan dan Pemampan Kawasan Sumber Air (Negeri Melaka) 2020. iv. Semua pembangunan di persisiran pantai mesti mematuhi RFZPPN-2, ISMP negeri dan garis panduan dan dasar berkaitan yang sedang berkuatkuasa sebagai contoh pematuhan had anjakan pembangunan dan kawalan pengambilan pasir. v. Perancangan pembangunan perlu mengambil kira potensi impak secara menyeluruh dengan perancangan berdekatan dan yang akan datang. vi. Penetapan jarak zon penampan bagi kawasan sumber air merujuk kepada Enakmen Sumber Air (Negeri Melaka) 2014, Jadual Kedua : Penetapan Jarak Zon Penampan Bagi Kawasan Sumber Air.	



RAJAH 3.3 : KAWASAN SENSITIF ALAM SEKITAR (KSAS)

PETUNJUK:

Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)

Tahap 1
- Hutan Simpanan Kekal
- Rizab Hidupan Liar
- Tapak Pendaratan Penyu
- Kawasan Habitat Buaya
- Habitat Tuntung
- Habitat Burung
- Kota Bukit Supai
- Terumbu Karang
- Cadangan Geotapak Tg. Tuan
- Kawasan Cerun 35°
- Empangan dan TAPS
- Muka Sauk - Takat Pengambilan Air
- Rizab Sungai
- Kolam Takungan Durian Tunggal
- Menara Radar Tg. Tuan

Tahap 2
- Kuala Linggi International Port (KLIP)
- Zon Penampan 500m (Empangan Durian Tunggal dan TAPS)
- Zon Penampan HSK 50m
- Taman Rekreasi
- Kecerunan 25°-35°
- Kawasan Banjir
- Petrokimia-Janakuasa Telok Gong
- Kolam Dwi Fungsi
- Kawasan Hutan Paya Lebar
- Sempadan 3 Batu Nautika
- Kawasan Tadahan Empangan
- Hulu Sungai 10km Muka Sauk - Takat Pengambilan Air
- Kenaikan Aras Laut

Tahap 3
- Rezab Orang Asli
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 meter
- Kecerunan 15°- 25°
- Pulau
- Kawasan Sumber Makanan
- Cadangan Lembangan Sungai
- Koridor Pesisiran Pantai 1km

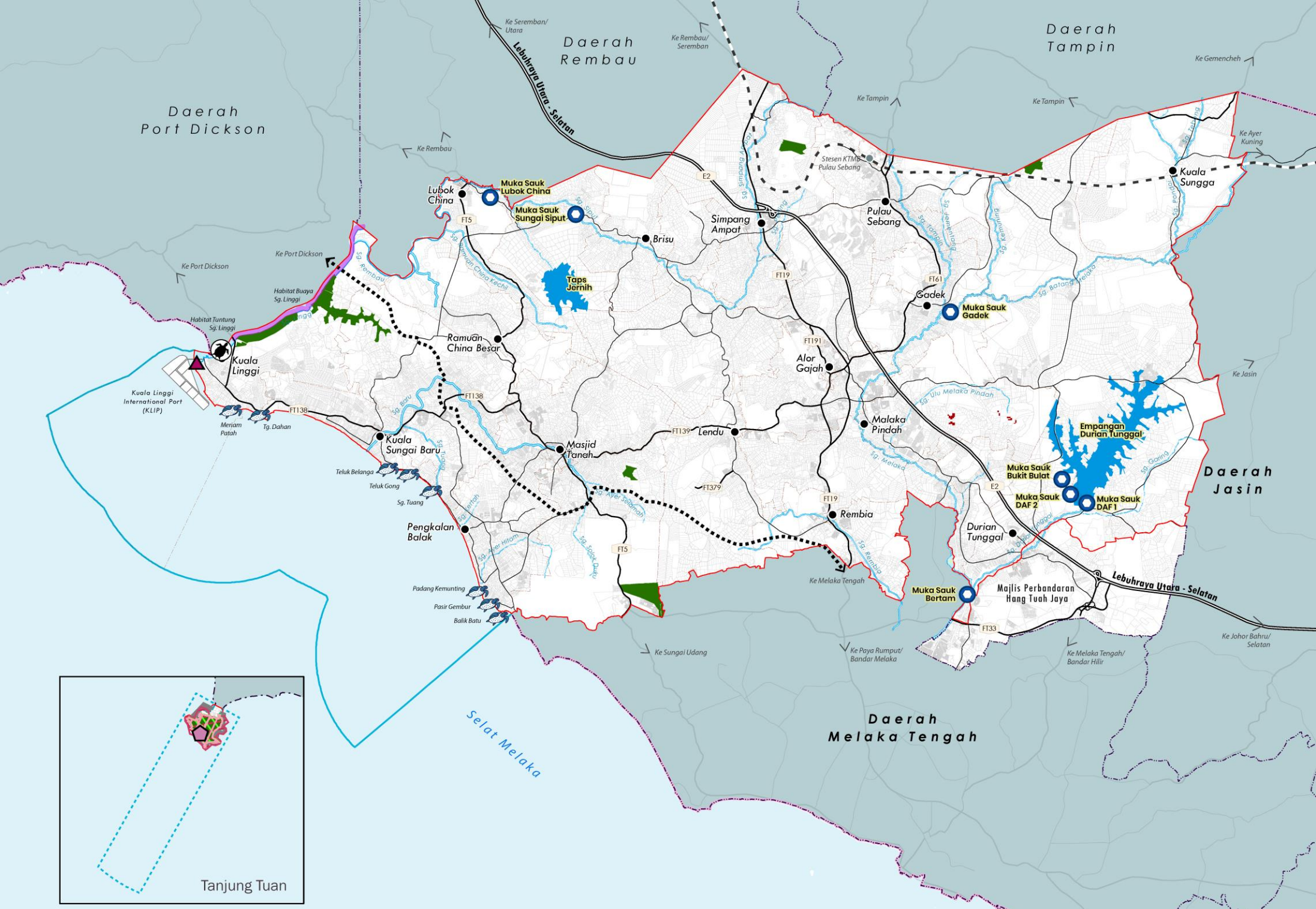
Lain-lain:
- Bandar / Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT
- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Keretapi
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

1 : 185,000 (0, 2, 4 Kilometer)



Sumber :
1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :
1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.



RAJAH 3.4 : KAWASAN SENSITIF ALAM SEKITAR (KSAS) - TAHAP 1

PETUNJUK:

Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)

Tahap 1

- Hutan Simpanan Kekal
- Rizab Hidupan Liar
- Tapak Pendaratan Penyu
- Kawasan Habitat Buaya
- Habitat Tuntung
- Habitat Burung
- Kota Bukit Supai
- Terumbu Karang
- Cadangan Geotapak Tg. Tuan
- Kawasan Cerun 35°
- Empangan dan TAPS
- Muka Sauk - Takat Pengambilan Air
- Rizab Sungai
- Kolam Takungan Durian Tunggal
- Menara Radar Tg. Tuan

Lain-lain:

- Bandar / Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT
- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Keretapi
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

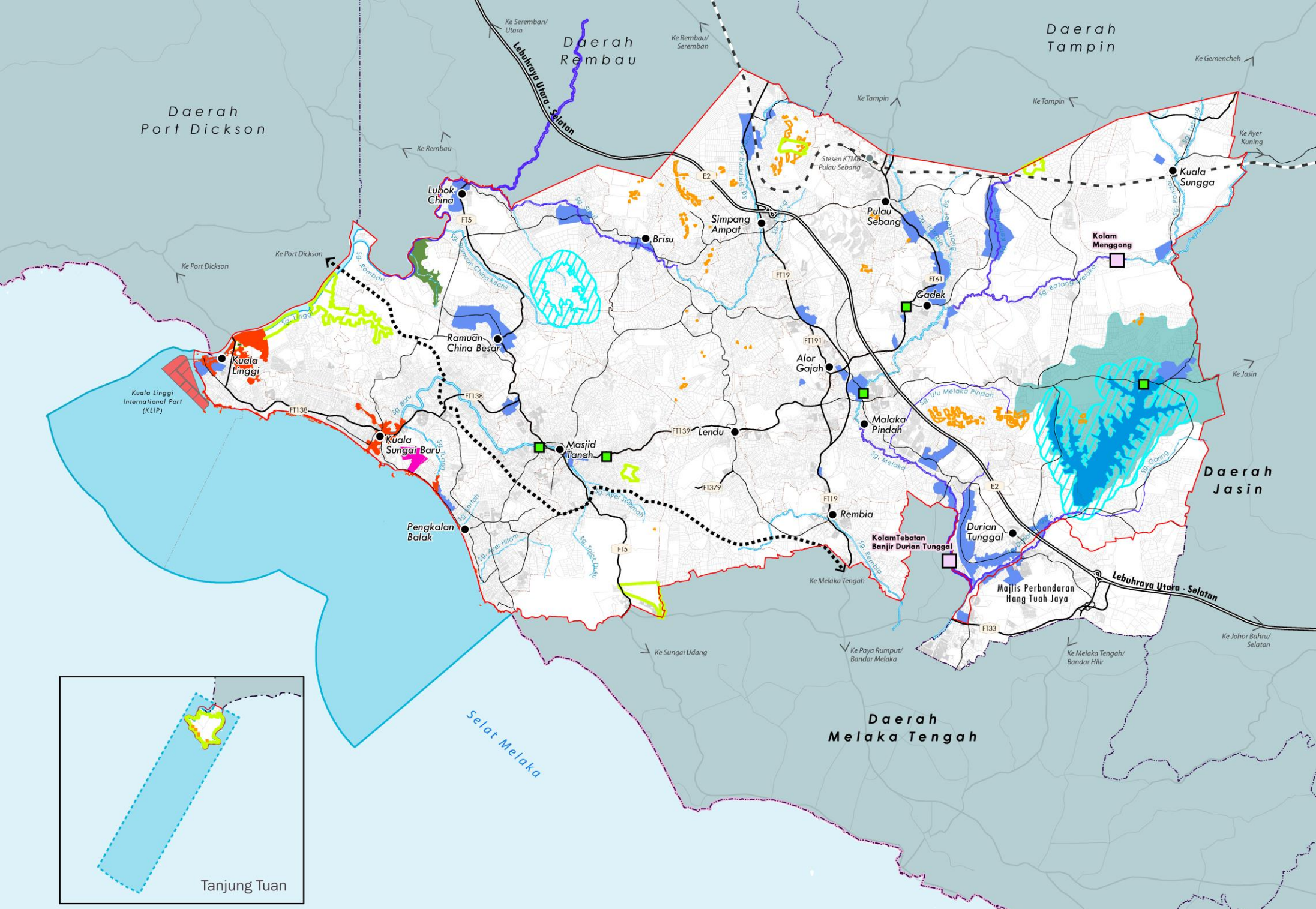


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.



RAJAH 3.5 : KAWASAN SENSITIF ALAM SEKITAR (KSAS) - TAHAP 2

PETUNJUK:

Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)

Tahap 2

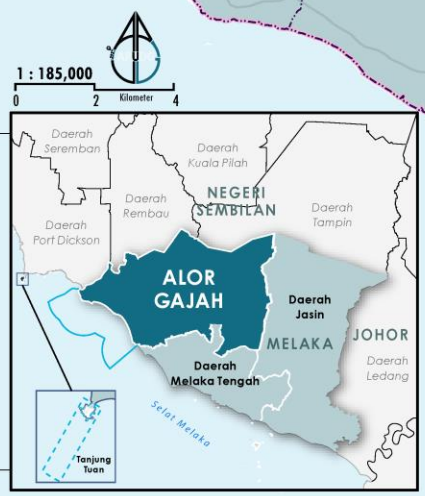
- Kuala Linggi International Port (KLIP)
- Zon Penampan 500m (Empangan Durian Tunggal dan TAPS)
- Zon Penampan HSK 100m
- Taman Rekreasi
- Kecerunan 25°-35°
- Kawasan Banjir
- Petrokimia-Janakuasa Telok Gong
- Kolam Dwi Fungsi
- Kawasan Hutan Paya Lebar
- Sempadan 3 Batu Nautika
- Kawasan Tadahan Empangan
- Hulu Sungai 10km Muka Sauk - Takat Pengambilan Air
- Kenaikan Aras Laut

Lain-lain:

- Bandar / Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT
- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Keretapi
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

1 : 185,000

0 2 4 Kilometer



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.

Daerah Port Dickson

Daerah Rembau

Daerah Tampin

Daerah Melaka Tengah

Daerah Jasin

Selat Melaka

Lebuhraya Utara - Selatan

Ke Seremban/ Utara

Ke Rembau/ Seremban

Ke Gemencheh

Ke Tampin

Ke Ayer Kuning

Ke Rembau

Ke Port Dickson

Ke Jasin

Ke Sungai Udang

Ke Paya Rumput/ Bandar Melaka

Ke Melaka Tengah/ Bandar Hilir

Ke Johor Bahru/ Selatan

Stesen KTMB Pulau Sebang

Lubok China

Brisu

Simpang Ampat

Pulau Sebang

Kuala Sungga

Gadek

Ramuan China Besar

Habitat Buaya Sg. Linggi

Habitat Tuntung Sg. Linggi

Kuala Linggi

Kuala Linggi International Port (KLIP)

Alor Gajah

Malaka Pindah

Kuala Sungai Baru

Masjid Tanah

Lendu

Rembia

Durian Tunggal

Pengkalan Balak

Majlis Perbandaran Hang Tuah Jaya

FT5

FT19

FT61

FT191

FT138

FT139

FT379

FT33

E2

Tanjung Tuan

RAJAH 3.6 : KAWASAN SENSITIF ALAM SEKITAR (KSAS) - TAHAP 3

PETUNJUK:

Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)

Tahap 3

- Rezab Orang Asli
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 meter
- Kecerunan 15°- 25°
- Pulau
- Kawasan Sumber Makanan
- Cadangan Lembangan Sungai
- Koridor Pesisiran Pantai 1km

Lain-lain:

- Bandar / Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT
- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Keretapi
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

1 : 185,000

0 2 4 Kilometer



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.

3.2.1 Koridor Persisiran Pantai (1km)

Pantai merupakan aset kepada biodiversiti, ekonomi (negeri dan penduduk tempatan) dan kawasan pelancongan namun kawasan pantai juga sangat sensitif dari segi keunikan biologi dan kadar hakisan tinggi, kenaikan aras air laut dan lain-lain risiko bencana.

Pesisir merupakan pantai yang bersambung dengan daratan. Ia merupakan jasad sedimen yang sempit (*narrow*) dan memanjang serta selari dengan garis pesisir. Ianya terdiri dari pasir yang terbentuk hasil tindakan gelombang/ombak. Pasir ini akan terletak di atas paras laut dan terdedah kepada aktiviti angin dan membentuk gumuk* rendah (*low dune*).

Pada parameter kawasan sensitif alam sekitar (warisan) untuk kategori kepelbagaian biologi iaitu tahap 3 ialah koridor persisiran pantai 1km dari garis pantai ke darat dan dari kawasan Kuala Linggi ke Tanjung Bidara.

Merujuk kepada RFZPPN2, zon persisiran pantai merangkumi jarak 5km garis pantai ke darat dan 3 batu nautika arah laut. Manakala, RTMPAG2035 (Penggantian) zon persisiran pantai merangkumi tiga (3) kawasan iaitu : -

i. Jarak 1 kilometer dari garis pantai ke darat adalah Koridor Persisiran Pantai (KSAS (Warisan : Kepelbagai Biologi) – Tahap 3;
ii. Jarak 4 kilometer dari sempadan darat koridor persisiran pantai adalah Zon Persisiran Pantai; dan
iii. Jarak 3 batu nautika dari garis pantai ke arah laut.

Nota: Gumuk ialah bukit pasir yang terbina sama ada dengan angin atau aliran air.*

Koridor persisiran pantai adalah kawasan sangat mudah terdedah dalam waktu yang singkat dengan sebarang ancaman risiko bencana. Maka, prinsip perancangan dan pemuliharaan yang merangkumi di koridor persisiran pantai adalah :

i. Pembangunan baru mesti mematuhi had anjakan pembangunan terkini yang disediakan oleh Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) di zon persisiran pantai;

ii. Reka bentuk bangunan yang berdaya tahan dan bebas halangan;

iii. Mempertingkatkan penyediaan kemudahan awam dan kesiapsiagaan pusat-pusat pemindahan sementara bagi perlindungan ketika dan selepas bencana;

iv. Menambahbaik dan menyelenggara struktur pantai sedia ada bagi menghadapi risiko kenaikan aras laut;

v. Saliran dan aliran air sungai yang membawa air larian serta sedimen ke muara sungai dan laut tidak terganggu serta perangkap sampah mesti dipasang agar sampah sarap (*floatables*) tidak dibawa arus sungai ke laut;

vi. Melaksanakan pemuliharaan laluan migrasi, pendaratan penyu dan kawasan sumber makanan penyu serta meluaskan program penanaman dan pemuliharaan hutan paya laut;

vii. Menganjurkan program kesedaran bersama komuniti bagi meningkatkan tahap kefahaman dan kesedaran masyarakat setempat akan kepentingan kerja-kerja konservasi terumbu karang, rumput laut dan penyu; dan

viii. Memberi pendedahan awal kepada orang awam dalam mematuhi *Standard Operating Procedure* (SOP) semasa bencana.

3.3 Zon Kawalan Keselamatan

Parameter kawalan pemajuan di Zon Kawalan Keselamatan adalah penting bagi menjamin kawalan ke atas bangunan baharu atau pembesaran bangunan sedia ada sekitar Kem Tentera Terendak dan kawasan kawalan ketinggian di Lapangan Terbang Antarabangsa Melaka.

3.3.1 Kem Tentera Terendak

Kem Tentera Terendak merupakan kawasan yang menjalankan operasi ketenteraan. Sehubungan itu, kawasan sekitar 400 meter dari sempadan lot Kem Tentera Terendak perlu mempunyai kawalan khas untuk tujuan perlindungan dan keselamatan bagi mengelakkan berlakunya sebarang percanggahan aktiviti hingga menimbulkan risiko kacau ganggu.

Garis Panduan Kawasan Sekitar Kem Tentera Terendak

i. Merangkumi 400 meter dari sempadan lot Kem Tentera Terendak;
ii. Garis panduan ini digunakan sebagai rujukan apabila sebarang pembangunan yang terletak di lingkungan Zon Kawalan Sekitar Kem Tentera Terendak; dan
iii. Sebarang pembangunan dalam zon ini mesti merujuk kepada Angkatan Tentera Malaysia (Kem Tentera Terendak) sebelum keputusan dibuat. Keputusan terakhir untuk menentukan pembangunan dan ketinggian bangunan yang dibenarkan di dalam zon kawalan sekitar ini tertakluk kepada Angkatan Tentera Malaysia (Kem Tentera Terendak), jabatan teknikal dan agensi terlibat.

Pengecualian:

i. Struktur sedia ada - Sebarang struktur sedia ada di dalam Zon Kawalan Sekitar sebelum garis panduan ini dikeluarkan.
ii. Struktur bercanggah – Sebarang struktur yang tidak mematuhi kehendak-kehendak garis panduan ini berkemungkinan akan diubah atau ditukar berdasarkan kepada keperluan terhadap ketinggian sedia ada pada masa garis panduan ini dikeluarkan; dan
iii. Struktur tiang - Menara pemancar juga sebahagian daripada struktur bangunan.

3.3.3 Stesen Satelit Bumi Melaka

Stesen Satelit Bumi Melaka terletak di mukim Lendu dengan keluasan 8 hektar. Lokasi Stesen Satelit Bumi ini perlu berada di tempat yang jauh dari kawasan berpenduduk dan kawasan industri untuk menghindarkan kesan radiasi.

Sebarang pembangunan berbentuk fizikal bagi lot-lot bersebelahan dengan Stesen Satelit Bumi Melaka tertakluk kepada kawalan ketinggian maksimum 2 tingkat dan mematuhi syarat serta keperluan yang ditetapkan oleh Kementerian Tenaga, Sains, Teknologi, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim.

3.3.2 Kawalan Ketinggian di Kawasan Sekitar Lapangan Terbang Antarabangsa Melaka

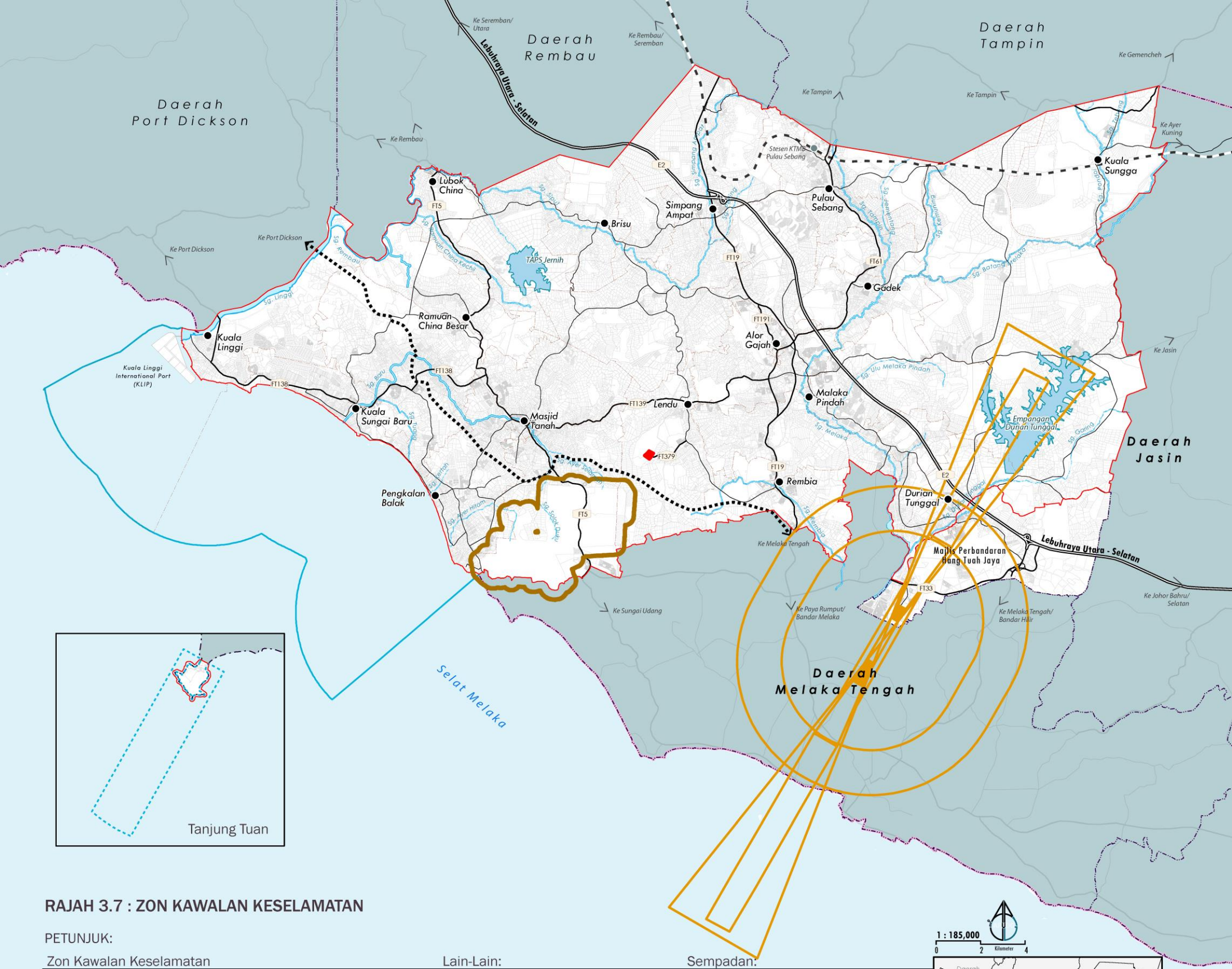
Zon melibatkan kawasan berhampiran dengan Lapangan Terbang Antarabangsa Melaka. Keputusan dalam menentukan pembangunan dan had ketinggian bangunan yang dibenarkan adalah tertakluk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia, jabatan teknikal dan agensi terlibat. Lapangan Terbang Antarabangsa Melaka memberikan perkhidmatan pengangkutan udara kepada negeri Melaka. Tujuan kawalan sekitar adalah untuk memastikan keselamatan penerbangan kapal terbang dan perlindungan bangunan yang terletak dalam laluan penerbangan serta kawasan yang berhampiran dengan Lapangan Terbang Antarabangsa Melaka. Kawalan ini terpakai bagi kawasan zon penerbangan Lapangan Terbang Antarabangsa Melaka dan mempunyai batasan halangan permukaan lapangan terbang seperti yang dikenal pasti oleh Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia.

Garis Panduan Kawasan Sekitar Lapangan Terbang Antarabangsa Melaka

i. Zon ini melibatkan kawasan yang terletak berhampiran dengan Lapangan Terbang Antarabangsa Melaka dan kawasan yang berada di bawah laluan mendarat dan berlepas lapangan terbang;
ii. Lokasi tapak yang terlibat perlu ditentukan dan disahkan koordinatnya oleh Juru Ukur Tanah bertauliah;
iii. Garis panduan ini digunakan sebagai rujukan dalam mereka bentuk dan membangunkan sebarang pembangunan yang terletak dalam Zon Kawalan Sekitar Lapangan Terbang Antarabangsa Melaka. Keputusan terakhir dalam menentukan pembangunan dan ketinggian bangunan yang dibenarkan di dalam zon ini tertakluk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia, jabatan teknikal dan agensi terlibat; dan
iv. Ketinggian Bangunan Dibenarkan - tiada mana-mana bahagian atau struktur di dalam Zon Kawalan Sekitar boleh melebihi dari paras ketinggian dalam AMSL.

Pengecualian:

i. Struktur sedia ada - Mana-mana struktur yang berada di dalam Zon Kawalan Sekitar di mana ia telah dibangunkan sebelum garis panduan ini dikeluarkan.
ii. Struktur bercanggah – Sebarang struktur yang tidak mematuhi kehendak-kehendak garis panduan ini berkemungkinan akan diubah atau ditukar berdasarkan kepada keperluan terhadap ketinggian sedia ada pada masa garis panduan ini dikeluarkan; dan
iii. Struktur tiang - Menara pemancar juga sebahagian daripada struktur bangunan.



RAJAH 3.7 : ZON KAWALAN KESELAMATAN

PETUNJUK:

Zon Kawalan Keselamatan

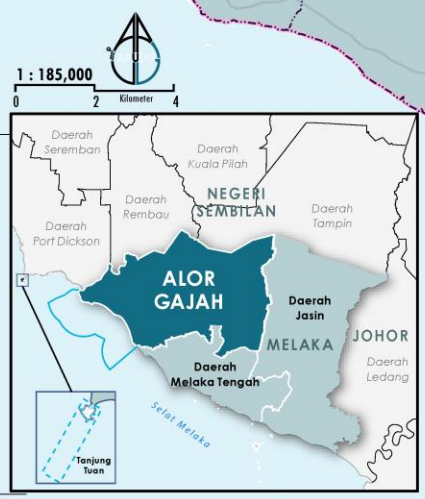
- Zon Kawalan Ketinggian di Sekitar Lapangan Antarabangsa Melaka
- Zon Kawalan Keselamatan 400 m dari Kem Tentera Terendak
- Kawasan Stesen Satelit Bumi

Lain-Lain:

- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Sungai
- Empangan/Takungan

Sempadan:

- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT

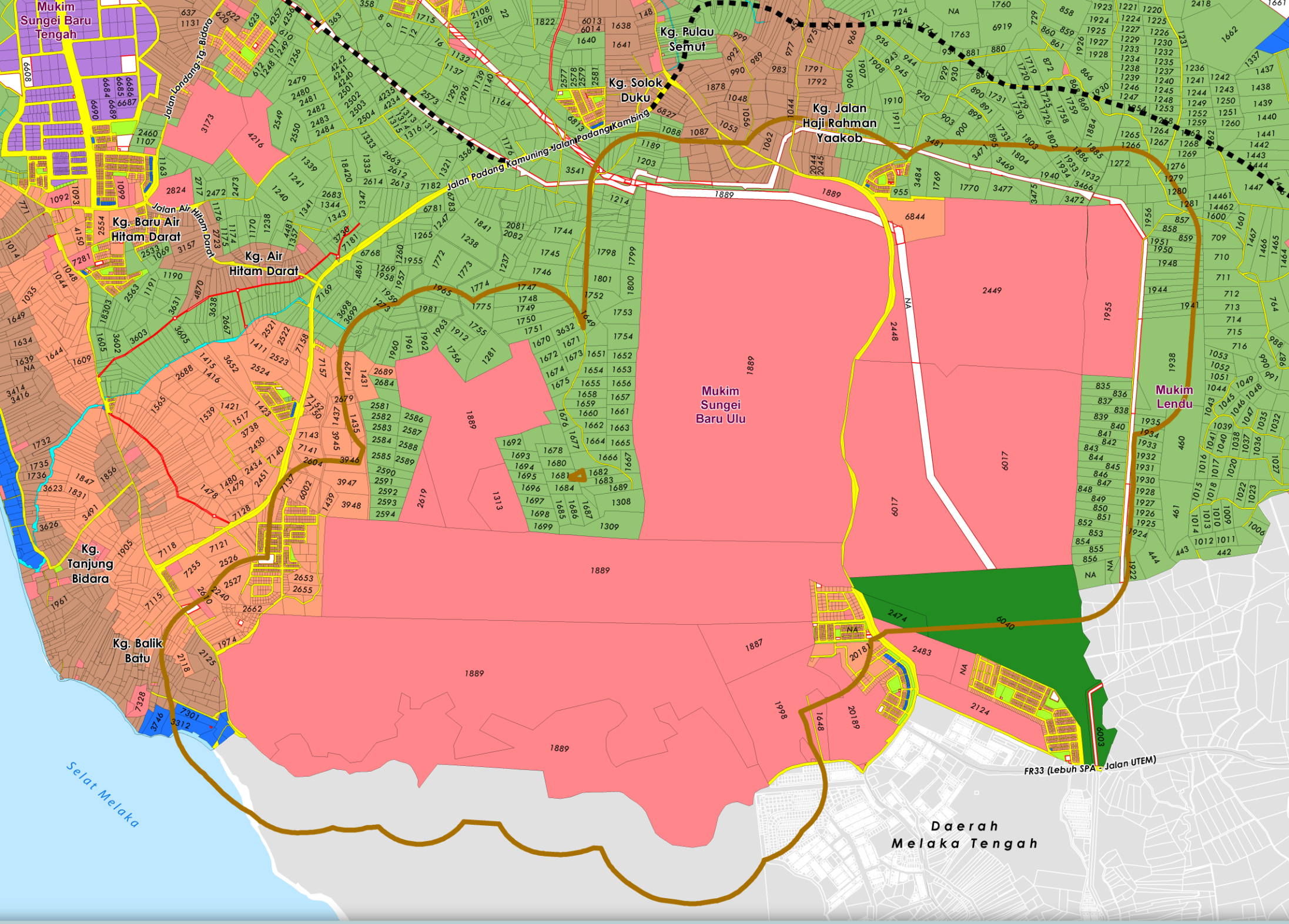


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. RTMPAG 2035 (Penggantian), 2022

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.



RAJAH 3.8 : KEM TENTERA TERENDAK

PETUNJUK:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Perkampungan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Skim Padi
- Hutan
- Pantai
- Badan Air
- Sungai
- Zon Kawalan Keselamatan 400 m dari Kem Tentera Terendak

Lain-Lain:

- Sungai
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

Sempadan:

- Sempadan Mukim



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.

RAJAH 3.9 : KAWASAN KAWALAN KETINGGIAN DI KAWASAN SEKITAR LAPANGAN ANTARABANGSA MELAKA

PETUNJUK:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Perkampungan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Skim Padi
- Hutan
- Pantai
- Badan Air
- Sungai
- Zon Kawalan Ketinggian di Sekitar Lapangan Antarabangsa Melaka

Lain-Lain:

- Sungai
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

Sempadan:

- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT

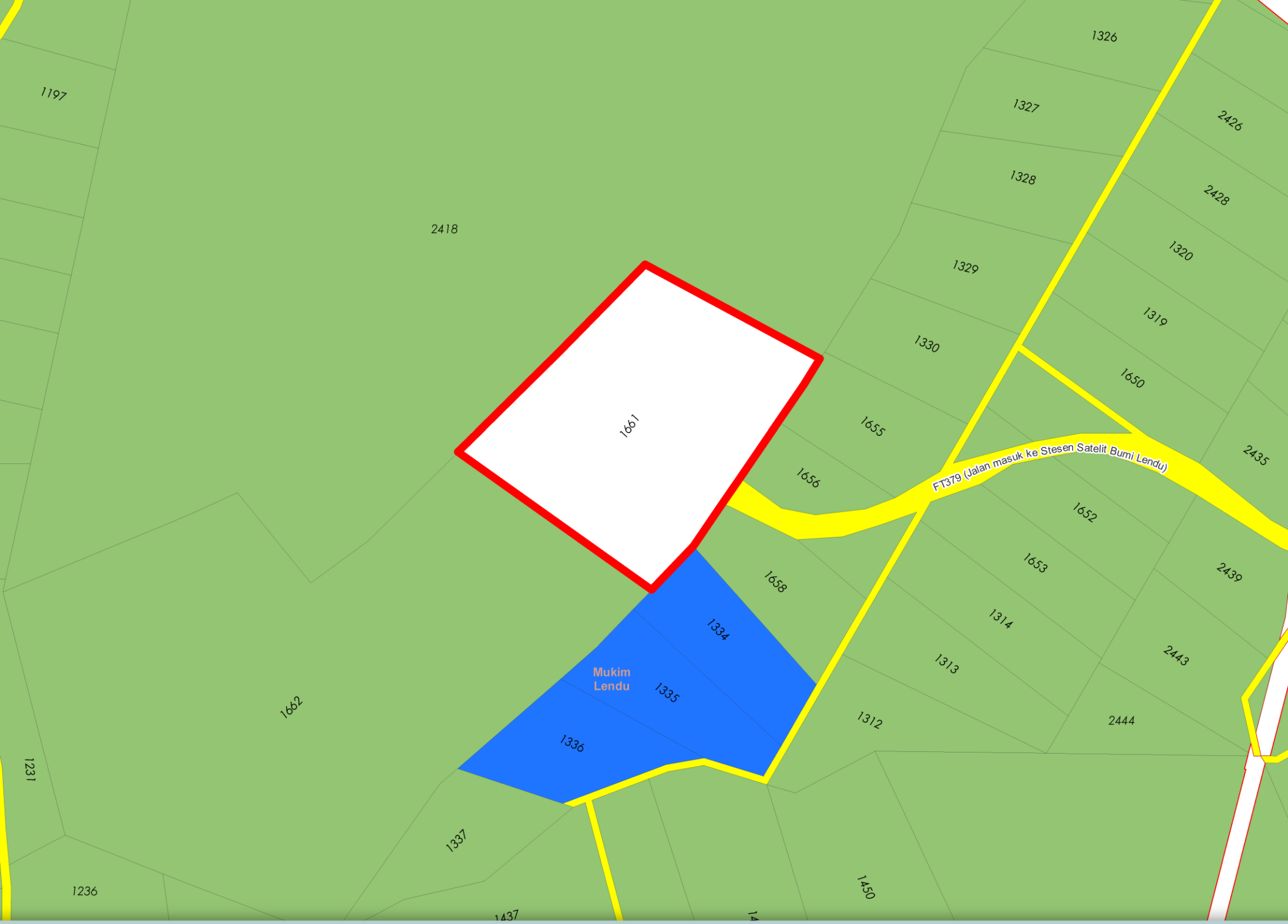


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.



RAJAH 3.10 : KAWASAN STESEN SATELITE BUMI MELAKA

PETUNJUK:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Skim Padi
- Hutan
- Pantai
- Badan Air

Zon Kawalan Keselamatan :

- Stesen Satelite Bumi Melaka



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.

3.4 Zon Ternakan Sensitif

Parameter kawalan pemajuan bagi kawasan ternakan sensitif adalah penting bagi menjamin persekitaran yang bersih, tiada pencemaran, kawasan bebas penyakit dari ternakan, tidak menjejaskan pemandangan, kawasan yang mempunyai mitigasi banjir dan lain-lain.

3.4.1 Sasaran Ternakan Unggas/Ayam pada 2035

Sasaran Tenakan Unggas/Ayam yang mesti dicapai menjelang tahun 2035 ialah:

i. Semua operasi ternakan unggas/ayam secara tradisional bertukar kepada ternakan moden dan berteknologi tinggi; dan

ii. Setiap syarikat ternakan unggas/ayam mesti beroperasi dengan mengamalkan sistem Amalan Pertanian Baik (APB) dan mempunyai pensijilan myGAP serta mempunyai reban ayam tertutup dan sistem kumbahan *zero discharge.*

iii. Semua operasi sedia ada (tahun 2022) bagi ternakan ayam pedaging / ayam penelur / ayam pembaka / ayam kampung / penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mematuhi syarat berikut:
   a. Mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG) sebelum kelulusan pelesenan diberikan;
   b. Kelulusan kebenaran merancang akan diberikan selaras dengan Enakmen Perladangan Unggas Negeri Melaka (2008); dan
   c. Mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) dan reban ternakan mesti reban tertutup (selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019 yang mewajibkan pelaksanaan sistem reban sepenuhnya kepada ladang unggas (ayam pedaging / ayam penelur).

iv. Ternakan ayam/unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dengan zon penampan 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi).

v. Penternak mesti mengamalkan sistem kawalan pencemaran yang komprehensif dengan ciri-ciri seperti:
   a. Air kumbahan ladang perlu dibersihkan sebelum dilepaskan ke sistem saliran air semula jadi seperti parit dan anak sungai;
   b. Pertukaran sistem reban terbuka sedia ada kepada sistem reban tertutup yang mesra alam;
   c. Tahap infestasi lalat di ladang berada di bawah paras indeks sepuluh (10) (menggunakan *scudder fly grill*) dan program kawalan lalat mesti dibuat dua (2) kali seminggu;
   d. Setiap ladang mesti sentiasa dalam keadaan kering; dan
   e. Penternakan ayam yang berada 200 meter dan berhampiran kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam/institusi) mesti menggunakan teknologi terkini seperti penggunaan *effective microorganism* (EM) untuk mengawal bau.

vi. Semua aktiviti ternakan baharu (selepas 2022) perlu mempunyai kebenaran merancang dan aktiviti perlu dijalankan dalam jarak radius dua (2) km dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) atau mana-mana garis panduan/enakmen JPV yang berkuat kuasa di negeri Melaka.

vii. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam). Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat.

Cadangan Pengawalan

≤ 10,000 EKOR/ PUSINGAN

i. Reban ayam tertutup dan sistem kumbahan *zero discharge dan* ternakan secara moden dan berteknologi.

ii. Amalan Pertanian Baik (APB) dan mempunyai pensijilan myGAP.

ZON PENAMPAN TERNAKAN AYAM SEDIA ADA

Aktiviti	Zon Penampan
Ternakan ayam / unggas	>500 meter dari tebing sungai
	>200 meter dari kawasan perumahan

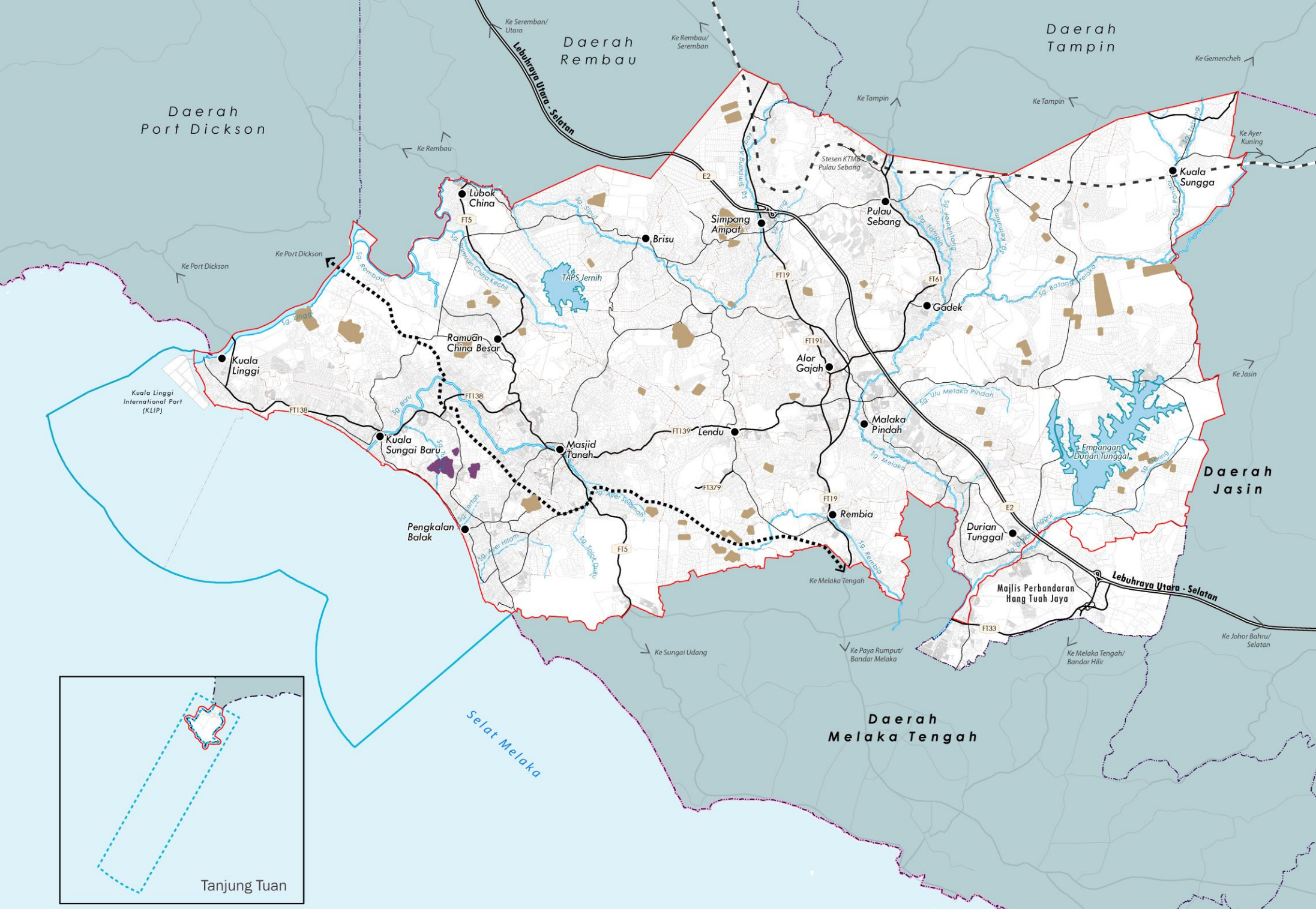
ZON PENAMPAN TERNAKAN AYAM BAHARU

i. Jarak dua (2) km dan kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam/institusi).
ii. Mematuhi dan tetakluk kepada garis panduan / dasar / enakmen JPV yang berkuat kuasa.

Ilustrasi sistem reban tertutup



Sumber: http://akwirefarms.com/product/poultry-farm-ibadan/



RAJAH 3.11 : ZON TERNAKAN SENSITIF

PETUNJUK:

Zon Ternakan Sensitif

- Ternakan Babi
- Ternakan Ayam

Lain-Lain:

- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Sungai
- Empangan/Takungan

Sempadan:

- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT

1 : 185,000

0 2 4 Kilometer

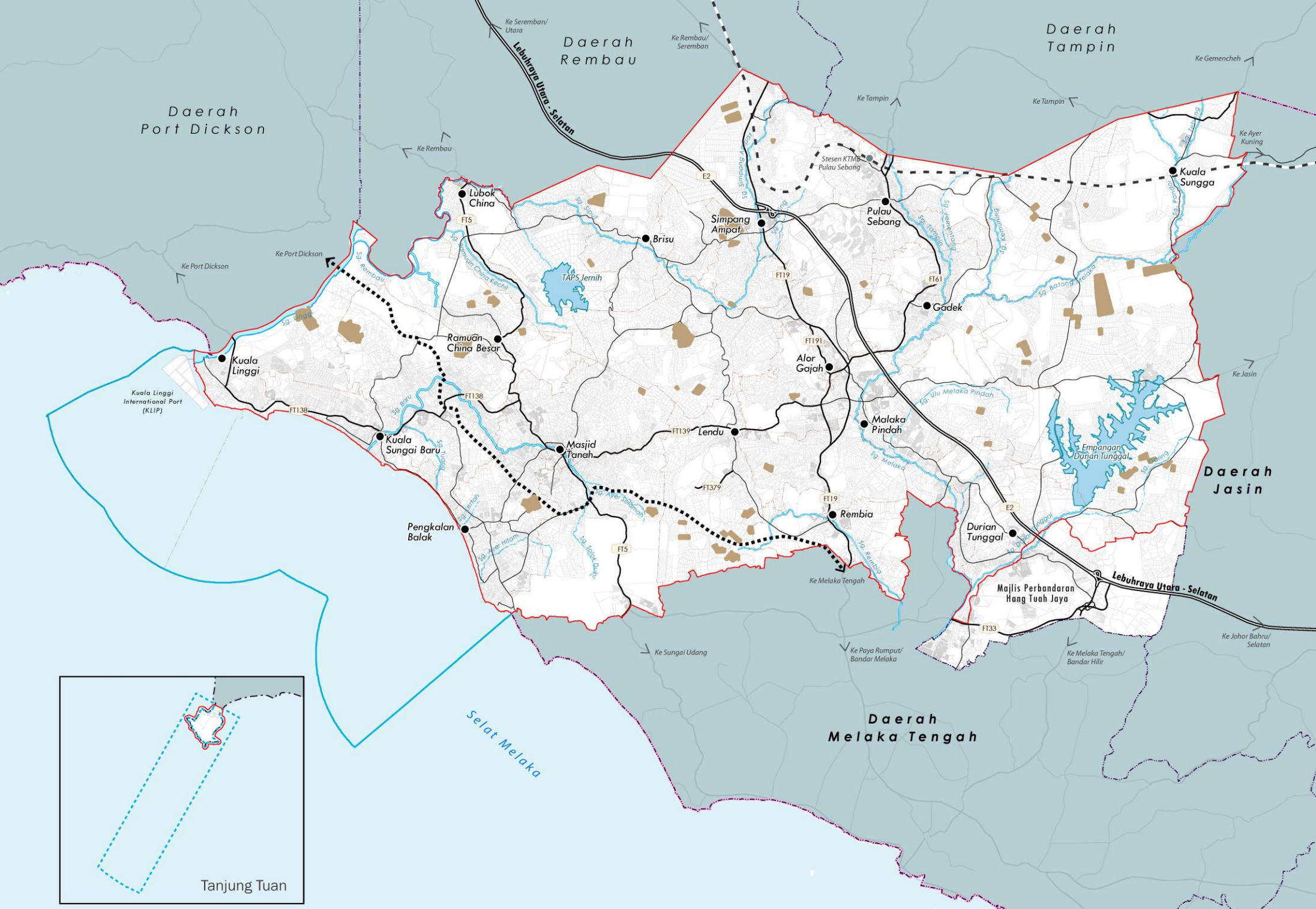


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.



RAJAH 3.12 : KAWASAN TERNAKAN AYAM SEDIA ADA

PETUNJUK:

Kawasan Ternakan Ayam Sedia Ada

- Kawasan Ternakan Ayam Sedia Ada

Lain-Lain:

- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Sungai
- Empangan/Takungan

Sempadan:

- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.

3.4.2 Kawasan Ternakan Babi

Berdasarkan Jabatan Perkhidmatan Vaterinar (JPV), aktiviti ternakan masa hadapan (sekiranya ada) perlulah dijalankan di kawasan ternakan babi moden (*modern* PFA) yang menerapkan ciri-ciri pembinaan dan pengurusan ladang secara mampan. *Modern* PFA ini perlulah berteknologi tinggi dengan penggunaan rumah tertutup dan *zero discharge.*

Pemulihan kawasan ternakan babi sedia ada (2022)

i. Tiada ternakan babi dibenarkan.

ii. Semua bekas ladang babi perlu menjalankan kaedah pemulihan bagi memastikan tanah sedia ada kembali subur dan boleh diusahakan dengan aktiviti pertanian lain (seperti ladang kelapa sawit).

iii. Proses pemulihan bekas ladang perlu dijalankan mengikut prosedur yang ditetapkan oleh JPV.

Penubuhan kawasan ternakan babi moden (*modern* PFA) – sekiranya ada cadangan ini di masa hadapan

i. *Modern* PFA ini perlulah dibangunkan menggunakan teknologi tinggi, rumah tertutup dan *zero discharge.*

ii. Menjalankan pengurusan ladang secara mampan.

iii. Mempertingkatkan biosekuriti ladang, menyediakan rekod kawalan penyakit, penggunaan ubat-ubatan dan memastikan penyelenggaraan ladang diselenggara dengan baik.

iv. Keputusan *Bio Oxygen Demand* (BOD) di dalam parameter dibenarkan dan tidak melebihi 50 ppm.

v. Lokasi *modern* PFA mesti berada di kawasan melebihi jarak 1.5 kilometer dari persisiran pantai, 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan perumahan dan perkampungan / premis awam.

vi. Mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang ternakan babi daripada MPAG.

vii. Mendapat pensijilan myGAP dari Jabatan Perkhidmatan Veterinar (JPV).

viii. Tapak yang dipilih untuk *modern* PFA perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan babi).

ix. Mematuhi garis panduan / enakmen JPV yang berkuat kuasa di negeri Melaka.

ARTIKEL BERKAITAN PENYAKIT BABI



Sumber : https://www.hmetro.com.my/mutakhir/2021/12/792494/penyakit-demam-babi-afrika-dikesan-di-melaka



Sumber : https://www.utusan.com.my/terkini/2021/12/lima-ladang-babi-di-melaka-positif-wabak-demam-babi-afrika/

RAJAH 3.13 : LOKASI KAWASAN TERNAKAN BABI SEDIA ADA

PETUNJUK:

Kawasan Ternakan Babi Sedia Ada

- Kawasan Ternakan Babi Sedia Ada

Lain-Lain:

- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Sungai
- Empangan/Takungan

Sempadan:

- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT



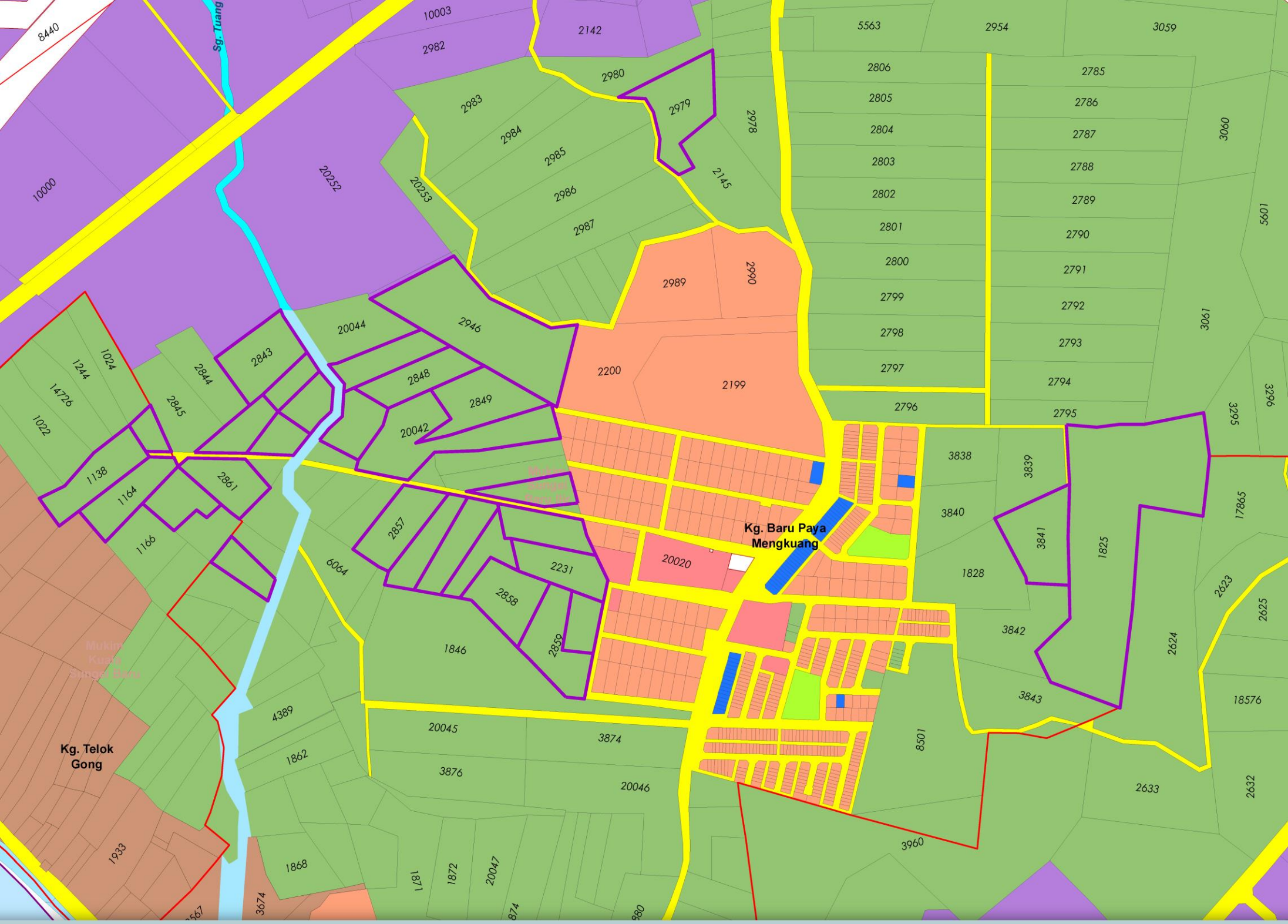
Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.

RAJAH 3.14: PERINCIAN LOT KAWASAN TERNAKAN BABI SEDIA ADA

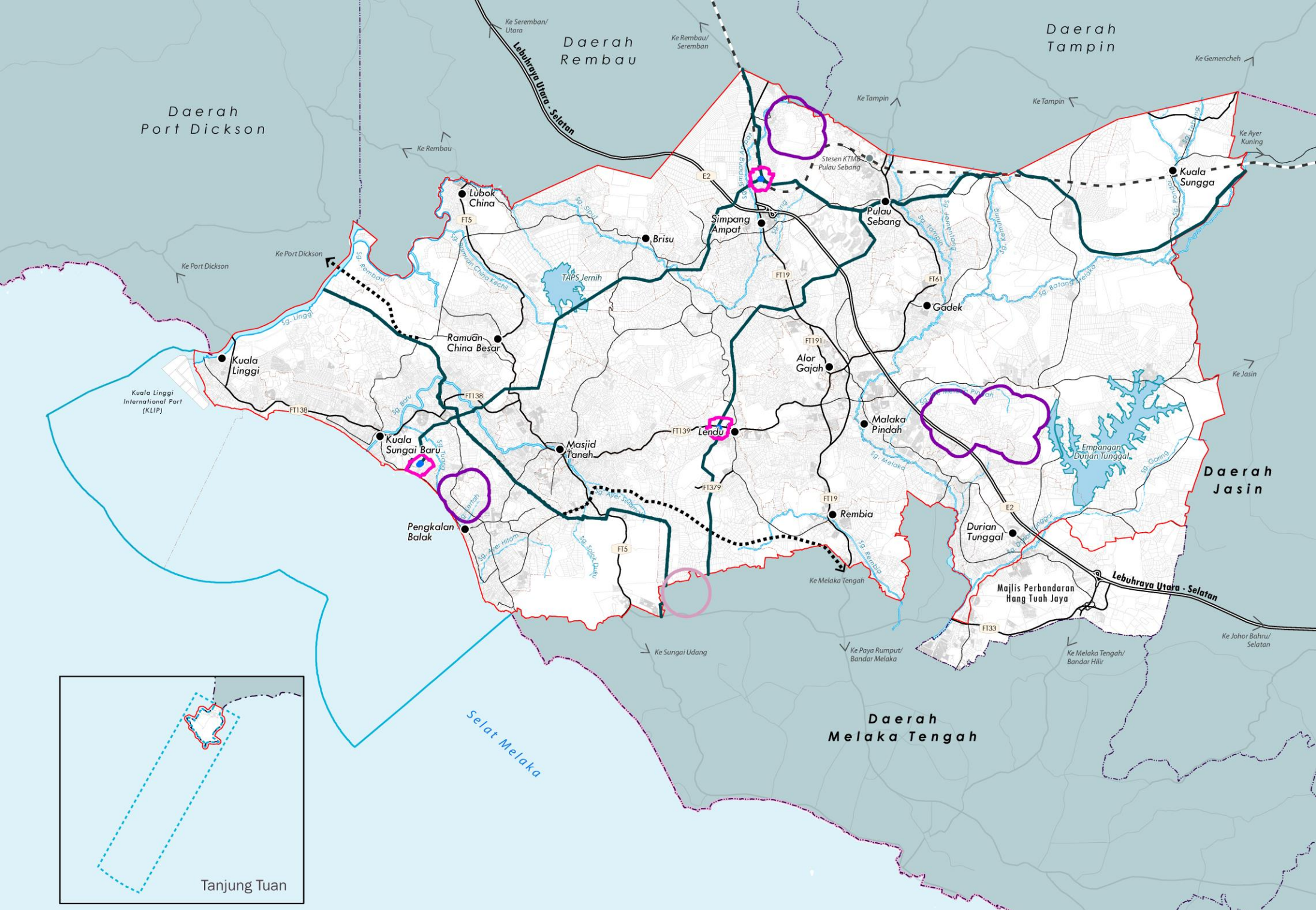


3.5 Zon Risiko

Parameter kawalan pemajuan bagi zon risiko penting bagi menjamin persekitaran yang bersih, tiada ancaman kebakaran, tiada pencemaran atau penyakit dan selamat kepada penduduk sekitar.

Jadual 3.4 : Perincian Kawasan Risiko

Kawasan Risiko	Penerangan dan Kawalan Pemajuan
RANGKAIAN GAS & *City Gates*	i. Bagi lot yang mempunyai City Gates gas adalah kawasan yang terdedah dengan ancam bahaya seperti kebocoran gas dan lain-lain kemungkinan bencana. Kesiapsiagaan (aktiviti guna tanah yang berimpak rendah dan intensiti rendah) agar tiada yang menjejaskan keselamatan penduduk dan pembangunan di sekitar 400 meter. ii. Parameter rangkaian gas adalah bagi menggalakkan aktiviti perindustrian yang berkenaan dapat menikmati kemudahan laluan gas untuk menjalankan operasi; dan iii. Sebarang pembangunan baharu tidak dibenarkan di sepanjang laluan rangkaian paip gas.
KAWASAN KUARI Kaedah-kaedah kuari di bawah Kanun Tanah Negara tahun 2018 diguna pakai bagi mengawal selia dan memastikan aktiviti pengkuarian dijalankan secara mampan serta tidak membahayakan nyawa, harta benda atau alam sekeliling.	i. Mesti mematuhi syarat-syarat kelulusan kuari di dalam Penilaian Impak Alam Sekitar oleh Jabatan Alam Sekitar; ii. Mesti mematuhi syarat-syarat sokongan teknikal Jabatan Mineral dan Geosains (JMG); iii. Mengehadkan jenis pembangunan di Zon Penampan 500 meter di sekitar kawasan kuari seperti pembangunan berdensiti rendah dan dihadkan kepada pertanian, peladangan dan perindustrian sahaja; iv. Aktiviti pengkuarian tertakluk kepada kaedah-kaedah kuari di bawah Kanun Tanah Negara atau mana-mana perundangan yang berkuatkuasa untuk mengawal selia dalam memastikan aktiviti pengkuarian dijalankan secara mampan dan tidak membahayakan nyawa, harta benda atau alam sekeliling; v. Pengurusan tapak kuari dapat mengurangkan impak kepada persekitaran kuari; vi. Digalakkan menggunakan teknologi terkini dalam menjalankan aktiviti kuari; vii. Pengekalan pertanian yang tidak berada dalam lingkungan 25 darjah dan melebihi 150 meter; viii. Dalaman lot kuari 30 meter dari sempadan tapak kuari - tidak dibenarkan sebarang aktiviti guna tanah di zon dalaman; dan ix. Luar lot kuari iaitu 500m zon penampan dari sempadan tapak kuari - intensiti pembangunan hanya diberikan di zon penampan 500 meter iaitu: a. Nisbah Plot (1:2) bangunan sesebuah dan teres; dan b. Densiti (kurang dari 4 unit per ekar), pembangunan perumahan yang tidak memerlukan lesan pemajuan perumahan.
Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Untuk menjamin persekitaran yang bersih dan selamat bagi mengelakkan berlakunya pencemaran alam sekitar, pencemaran bau dan pencemaran pemandangan.	i. Pembangunan semula di tanah tercemar disebabkan guna tanah sebelumnya dan mengandungi bahan pencemar berpotensi yang mana kandungannya membahayakan kehidupan dan alam sekitar adalah tidak digalakkan; ii. Pembangunan semula di atas bekas tapak pelupusan sisa pepejal yang telah ditutup tidak digalakkan. Walau bagaimanapun, ianya boleh dilaksanakan bagi pembangunan bukan struktur kekal dengan sokongan kajian-kajian kejuruteraan seperti kajian geoteknik, penilaian geologi dan sebagainya; dan iii. Tiada zon guna tanah perumahan dan institusi dalam sekitar kawasan risiko 1,000 meter dari sempadan kawasan tapak pelupusan.



RAJAH 3.15 : ZON RISIKO

PETUNJUK:

Zon Risiko

- Zon Penampan Kuari(600m)
- Zon Penampan Tapak Pelupusan Sampah (1km)
- Laluan Rangkaian Gas
- City Gates
- Zon Penampan City Gates (400m)

Lain-Lain:

- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Sungai
- Empangan/Takungan

Sempadan:

- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.



RAJAH 3.16 : KAWASAN JAJARAN BEKALAN GAS DAN CITY GATE

PETUNJUK:

Zon Risiko
- Laluan Rangkaian Gas
- City Gates

Lain-Lain:
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- E2 Kod Jalan
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Sungai
- Empangan/Takungan

Sempadan:
- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT

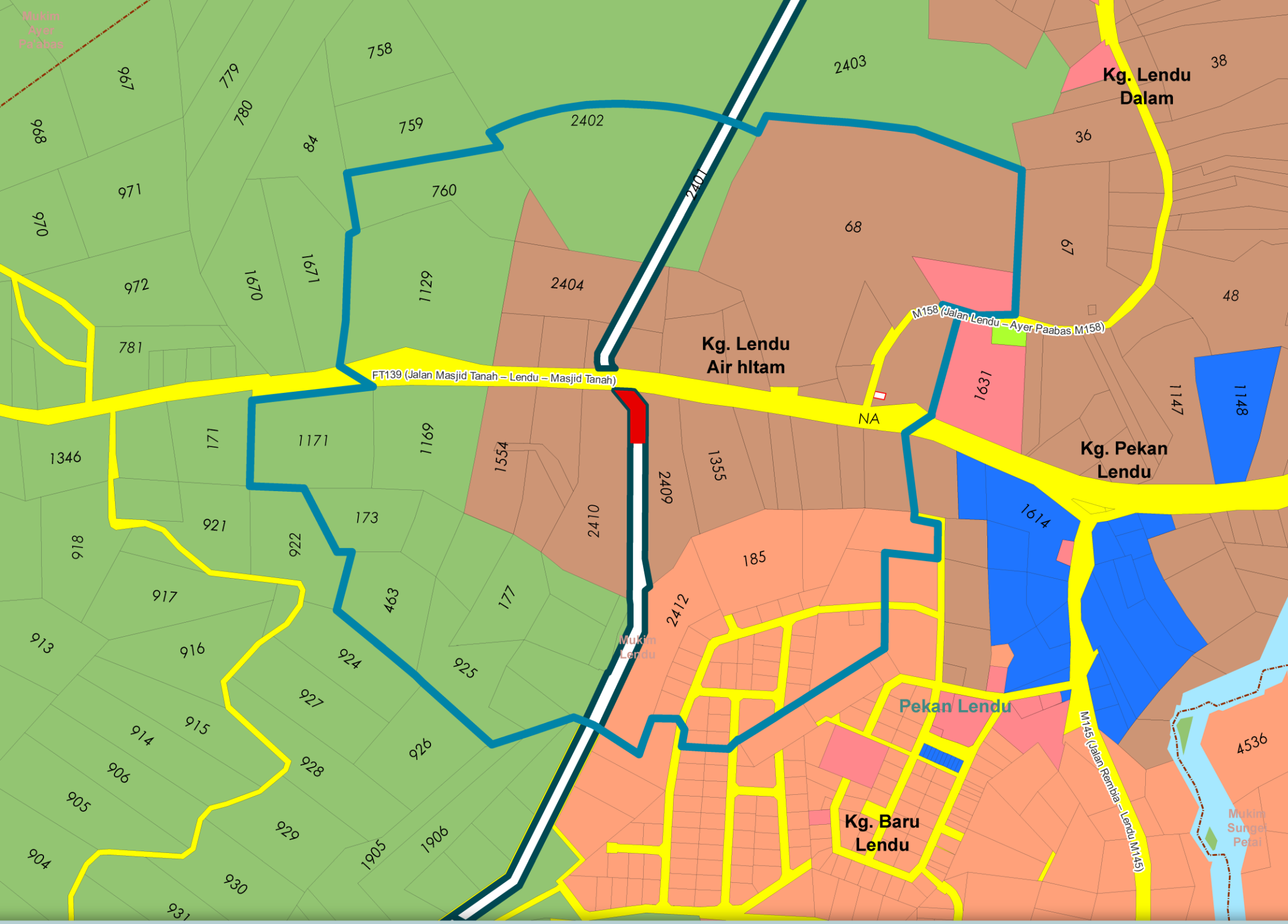


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.



RAJAH 3.17 : KAWASAN CITY GATE, LENDU

PETUNJUK:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Skim Padi
- Hutan
- Pantai
- Badan Air

Zon Risiko :

- Laluan Rangkaian Gas
- City Gates

Lain-lain:

- Sempadan Mukim
- Sungai
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.



RAJAH 3.18 : KAWASAN CITY GATE, TABOH NANING

PETUNJUK:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Skim Padi
- Hutan
- Pantai
- Badan Air

Zon Risiko :

- Laluan Rangkaian Gas
- City Gates

Lain-lain:

- Sempadan Mukim
- Sungai
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

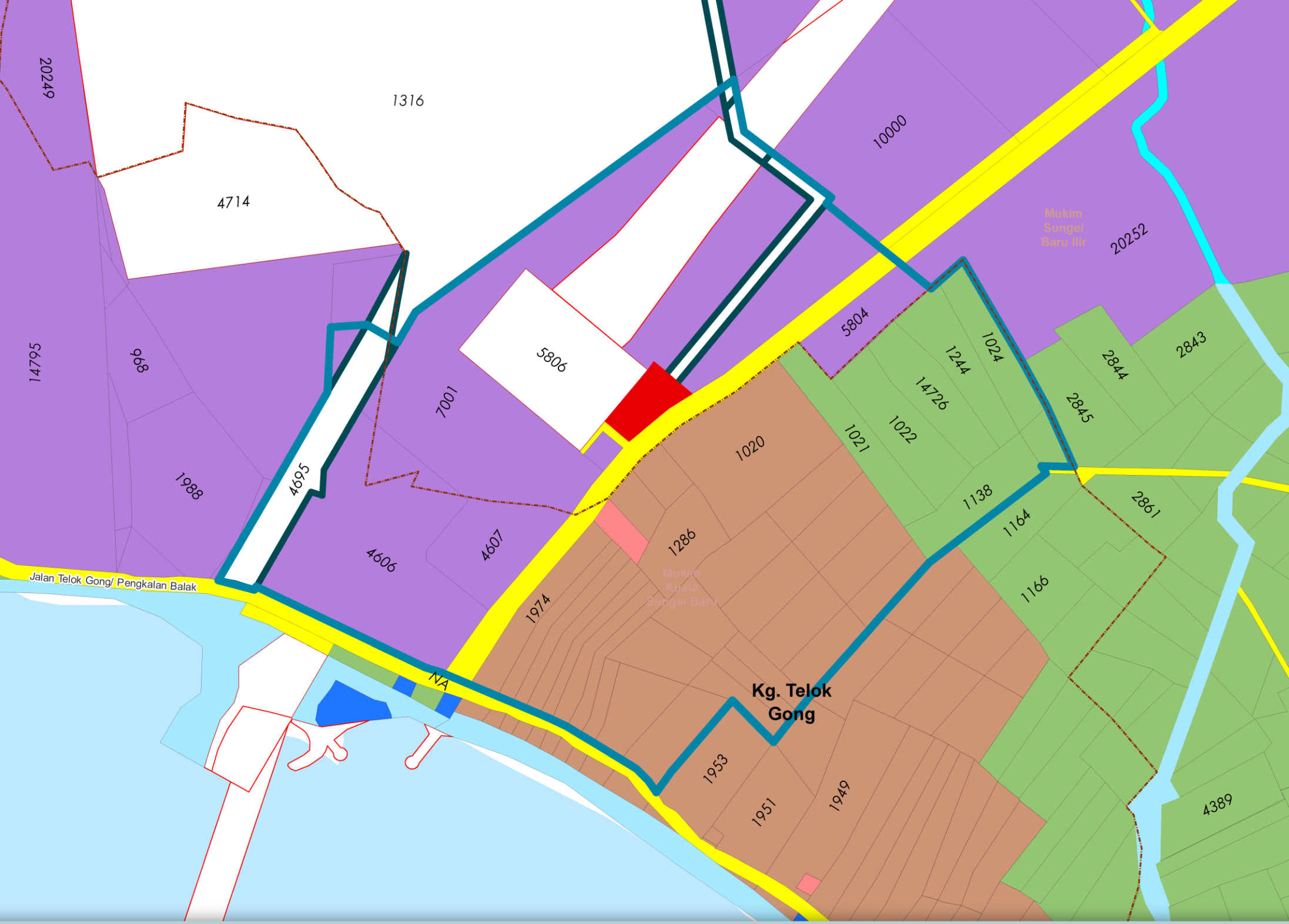


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.



RAJAH 3.19 : KAWASAN CITY GATE, TELOK GONG

PETUNJUK:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Skim Padi
- Hutan
- Pantai
- Badan Air

Zon Risiko :

- Laluan Rangkaian Gas
- City Gates

Lain-lain:

- Sempadan Mukim
- Sungai
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

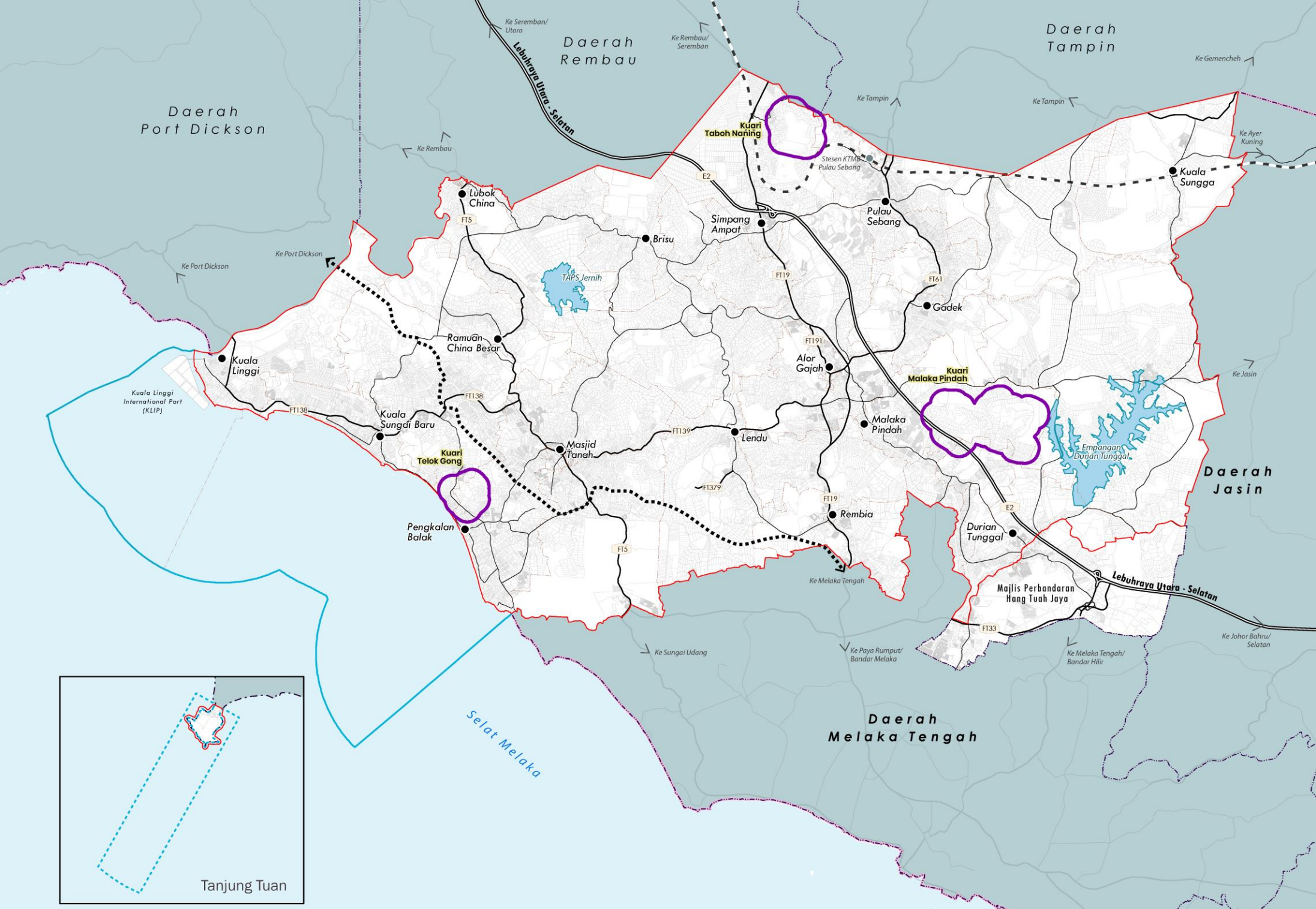


Sumber :

1. *PLANMalaysia@PPZS, 2021*
2. *Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021*
3. *Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)*

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.



RAJAH 3.20 : KAWASAN KUARI

PETUNJUK:

Zon Risiko

- Zon Penampan Kuari (600m)

Lain-Lain:

- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Kod Jalan (E2)
- Stesen dan Laluan Kereta Api
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)
- Sungai
- Empangan/Takungan

Sempadan:

- Bandar/Pekan
- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika) [Selaras dengan keputusan JPN Bil 1/2016]
- Cadangan Indikatif Sempadan Perluasan MPAG yang belum dimuktamadkan 3bn Tanjung Tuan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Sempadan PBT

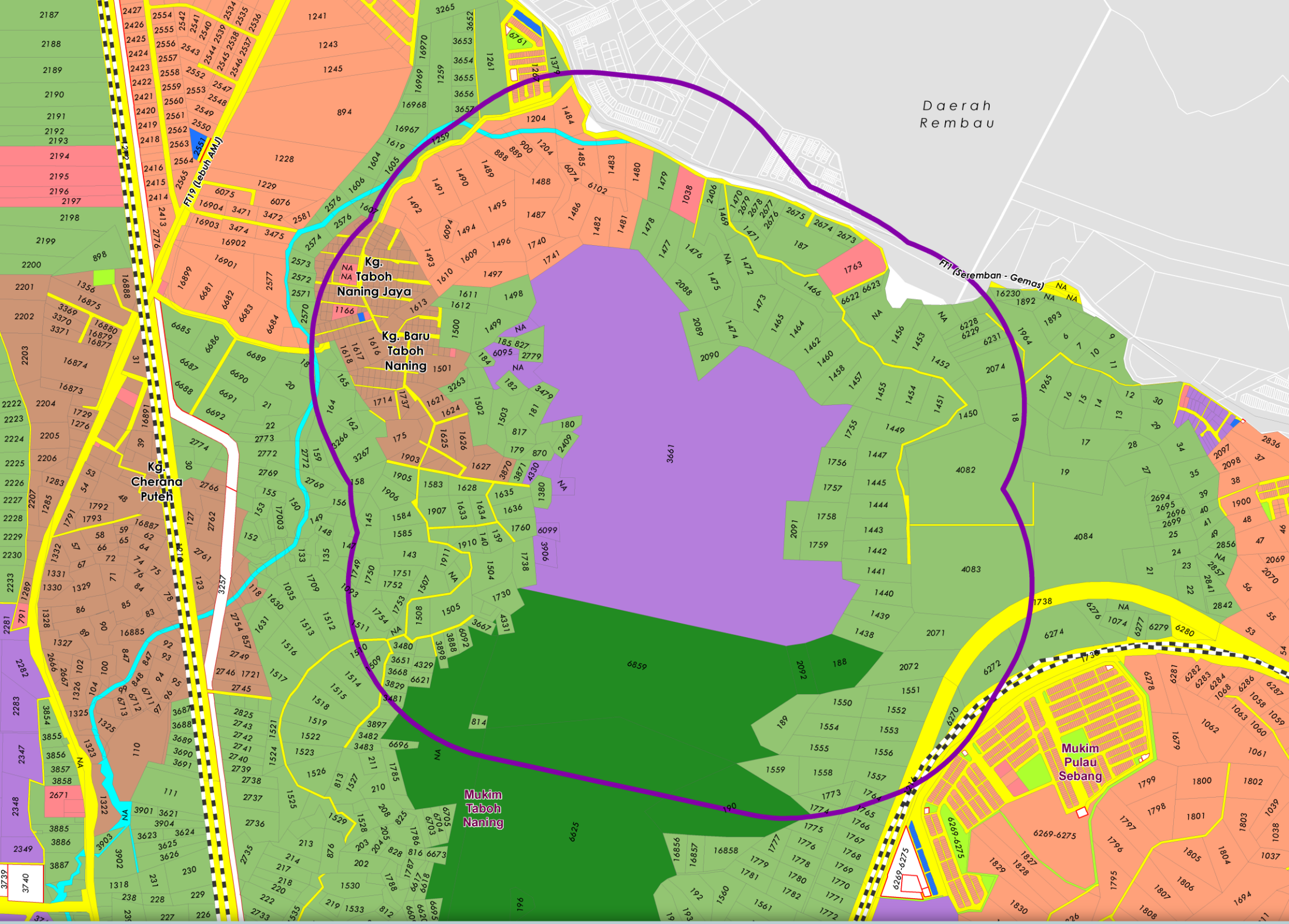


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

1. Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.
2. Persempadanan dan maklumat keluasan bagi kawasan perairan Tanjung Tuan adalah indikatif (PLANMalaysia@Melaka) yang belum melalui proses kerja ukur dari pihak JUPEM.



RAJAH 3.21 : KAWASAN KUARI, TABOH NANING

PETUNJUK:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Skim Padi
- Hutan
- Pantai
- Badan Air

Zon Risiko :

- Zon Penampan Kuari (600m)

Lain-lain:

- Sempadan Mukim
- Sungai
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

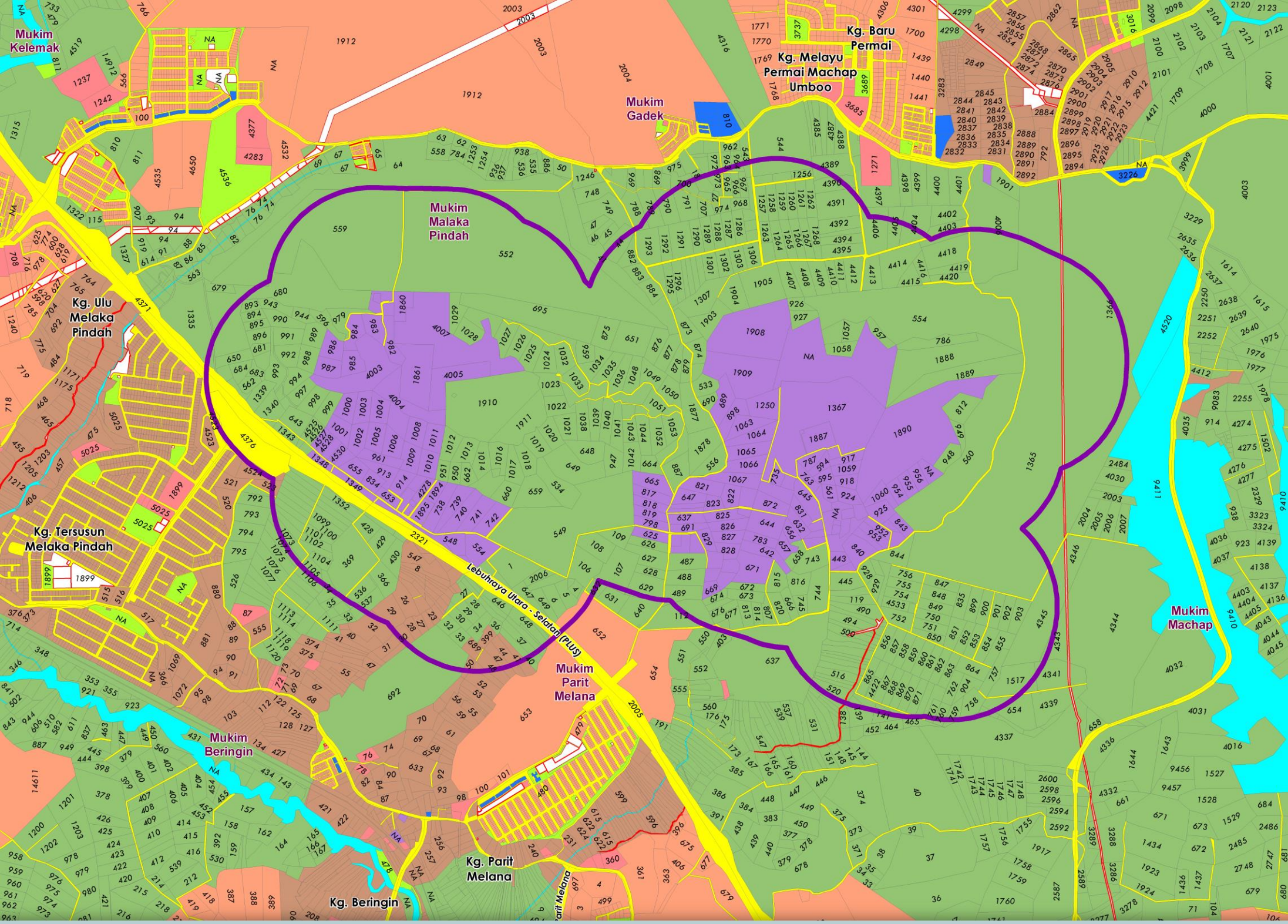


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.



RAJAH 3.22 : KAWASAN KUARI, MALAKA PINDAH

PETUNJUK:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Skim Padi
- Hutan
- Pantai
- Badan Air

Zon Risiko :

- Zon Penampan Kuari (600m)

Lain-lain:

- Sempadan Mukim
- Sungai
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

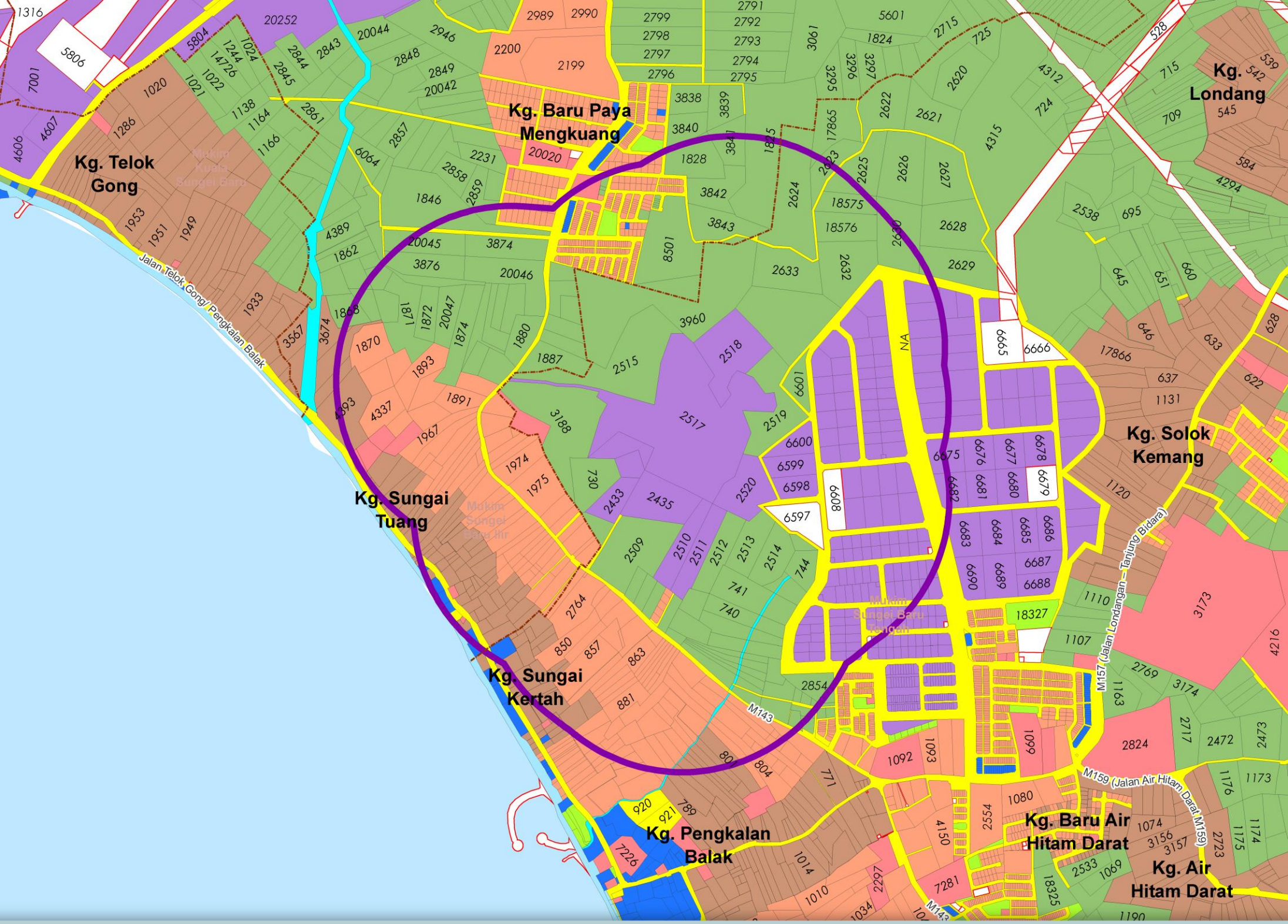


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.



RAJAH 3.23 : KAWASAN KUARI, TELOK GONG

PETUNJUK:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Skim Padi
- Hutan
- Pantai
- Badan Air

Zon Risiko :

- Zon Penampan Kuari (600m)

Lain-lain:

- Sempadan Mukim
- Sungai
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

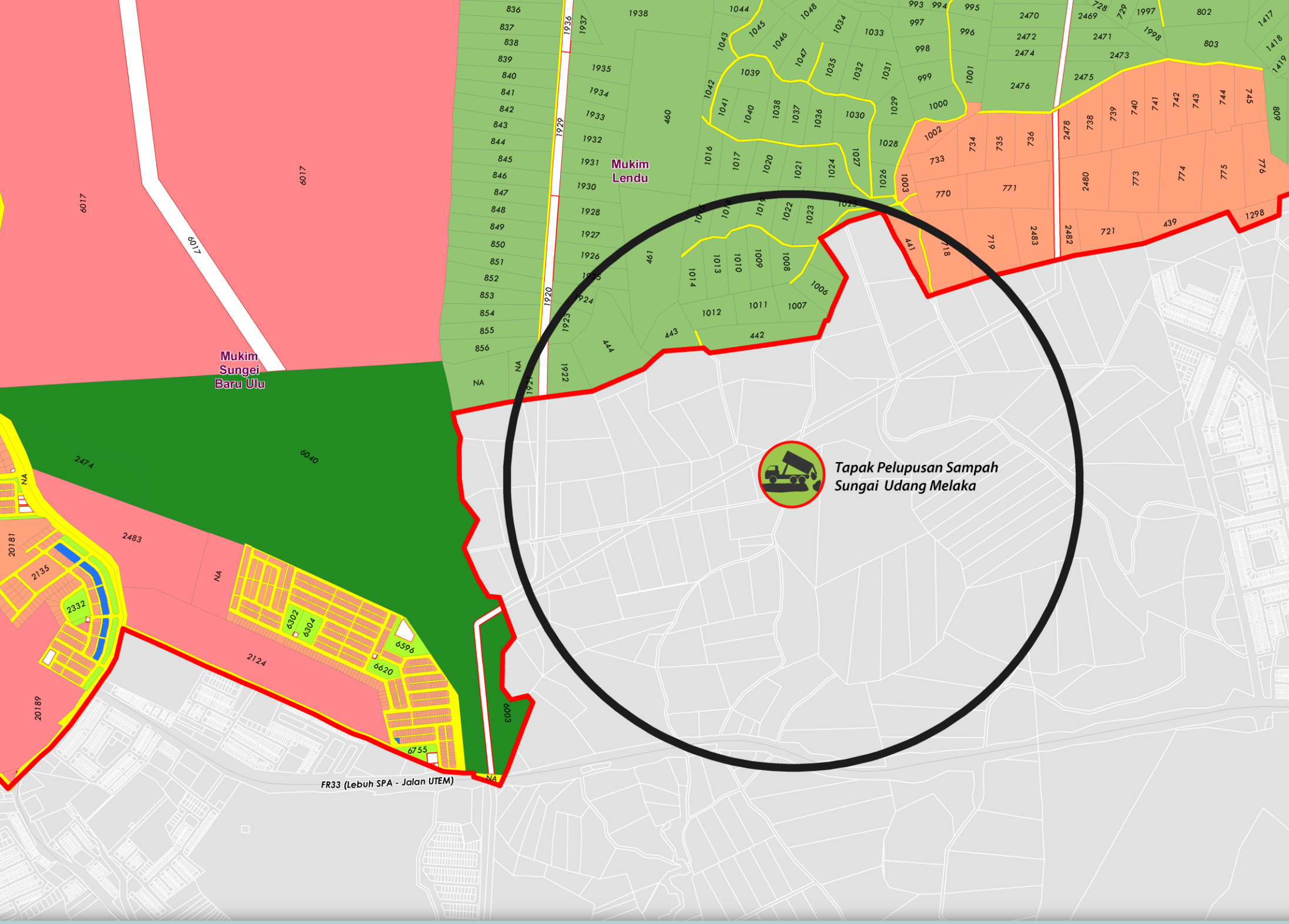


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.



RAJAH 3.24 : TAPAK PELUPUSAN SAMPAH SG. UDANG

PETUNJUK:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Perkampungan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Skim Padi
- Hutan
- Pantai
- Badan Air
- Sungai
- Zon Penampan Tapak Pelupusan Sampah (1km)

Lain-Lain:

- Sungai
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

Sempadan:

- Sempadan Mukim



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. RTMPAG 2035 (Penggantian), 2022

Nota :

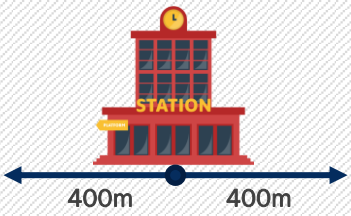
Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.

Zon Penampan Tapak Pelupusan Sampah (1km)

3.6 Zon Pembangunan Transit / Transit Development Plan

Pembangunan berorientasikan transit (TOD) adalah pembangunan bersepadu dalam lingkungan tadahan berjalan kaki dari terminal/hab pengangkutan transit. Lingkungan tadahan berjalan kaki adalah di antara lima (5) hingga 10 minit, iaitu dalam anggaran 400 meter dari terminal (KTM Pulau Sebang). Berikut adalah prinsip TOD yang dicadangkan untuk diserapkan di Zon Pembangunan Transit KTM Pulau Sebang.

a. Prinsip-prinsip Pembangunan TOD



Lingkungan 400m dari stesen kereta api merupakan panduan bagi pemilihan Zon Pembangunan Transit.



Guna tanah yang pelbagai, intensiti pembangunan tinggi, pembangunan yang lebih padat.



Mewujudkan persekitaran pejalan kaki yang berkesinambungan, tiada halangan serta memberi keutamaan kepada pejalan kaki.



Menyokong pembangunan awam atau pengangkutan awam, mempunyai tahap perkhidmatan dan kemudahsampaian pengangkutan awam yang cekap.



Pembangunan yang lebih tinggi berbanding kawasan luar.



Bentuk pembangunan menegak atau mendatar serta aktiviti yang beroperasi siang dan malam.



Aktiviti yang menggalakkan penggunaan kenderaan persendirian yang tinggi adalah tidak dibenarkan.



Penggunaan konsep pembangunan bangunan hijau.



Pembangunan perumahan mampu milik adalah digalakkan.



Pembangunan kemudahan masyarakat perlu disediakan.



Mengurangkan konflik di antara mod kenderaan, pejalan kaki mahupun basikal terutama di persimpangan.



Penggunaan kaedah *'road diet'* untuk mengurangkan kelebaran laluan kenderaan.



Pengurangan tempat meletak kenderaan.



Penyediaan *'feeder bus'* dan tempat menunggu.



b. Penentuan Sempadan TOD:

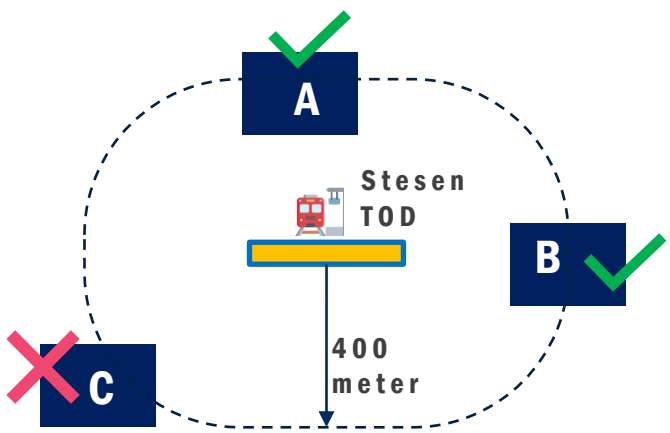
Penentuan sempadan kawasan TOD bagi kawasan RTMPAG adalah berdasarkan beberapa faktor yang berikut:

i. Peratusan lot yang terlibat sehingga ke garis lingkaran yang ditentukan

Ilustrasi di bawah menunjukkan lot A, B, C yang berada di dalam jarak 400 meter dari titik tengah stesen TOD. Penentuan lot yang termasuk di dalam kawasan TOD adalah bergantung kepada garisan yang merentasi lot tersebut.

Garisan yang merentasi lot terbabit seharusnya melebihi 50% daripada keseluruhan lot tersebut yang berkedudukan di dalam lingkungan 400 meter.

Lot A, B adalah lot yang termasuk di dalam lingkungan TOD di mana garisan radius 400 meter bersentuhan sebanyak 50% dan lebih daripada keseluruhan lot. Lot C pula tidak termasuk di dalam lingkungan TOD disebabkan oleh garisan radius bersentuhan kurang daripada 50% daripada keseluruhan plot.



ii. Jarak berjalan kaki dari stesen transit

- 5 minit perjalanan (0m - 400m)
- 10 minit perjalanan (400m – 800m)

iii. Tipologi dan morfologi bangunan

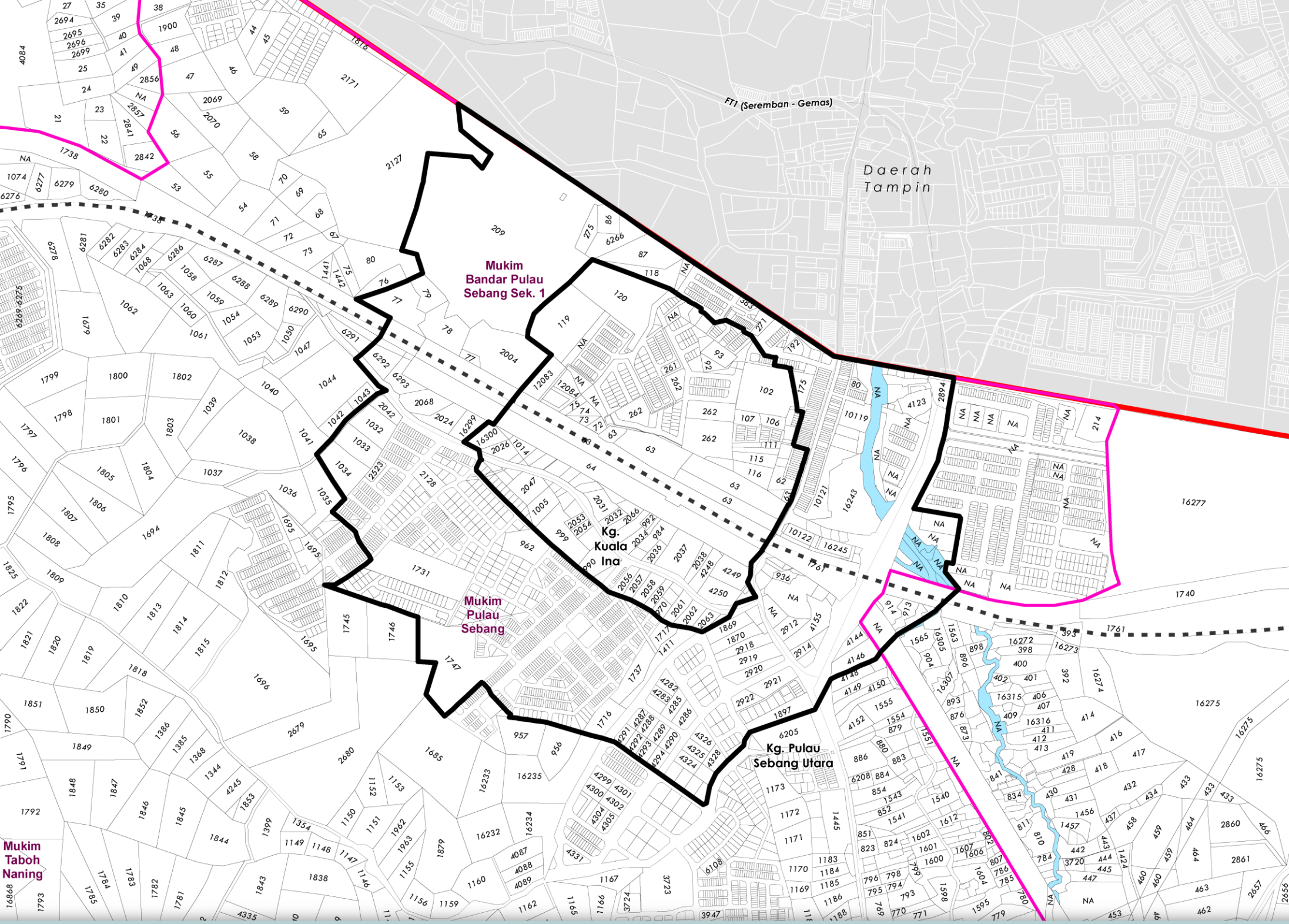
- Tapak bangunan yang kecil lebih diutamakan berbanding tapak bangunan yang besar.
- Saiz blok – blok yang lebih kecil dapat meningkatkan kebolehtelapan dan menjadi laluan alternatif untuk pejalan kaki.
- Saiz blok ideal adalah 60m – 90m, manakala saiz blok maksimum adalah 80m – 120m.

iv. Nod aktiviti dan intensiti

- Zon karakter dan konteks – kawasan yang dianggap sebagai sebuah entiti yang mempunyai ciri-ciri yang sama dari aspek guna tanah, aktiviti mobiliti dan perancangan.
- Pusat pekerjaan – kawasan yang mempunyai kadar pekerjaan yang tinggi.
- Tempat-tempat menarik – tempat yang mendapat kunjungan tinggi/destinasi menarik, termasuk bangunan awam, mercu tanda, taman dan ruang awam.

v. Halangan Fizikal Utama

- Halangan fizikal seperti rizab infrastruktur, lebuh raya, saluran utiliti, tanah pertanian subur / sumber makanan, kawasan skim jelapang padi serta halangan fizikal semula jadi seperti sungai, cerun dan sebagainya.



RAJAH 3.25 : LOKASI ZON PEMBANGUNAN TRANSIT PULAU SEBANG DI MUKIM PULAU SEBANG

PETUNJUK:

Zon Pembangunan Transit Pulau Sebang

400 800m — Zon Pembangunan Transit (400 & 800m)

Lain-Lain:

- Sungai

Sempadan:

- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.

c. Kategori Pembangunan TOD

Bagi kawasan RT, terdapat satu (1) lokasi cadangan TOD yang telah dipilih berdasarkan faktor-faktor antaranya penyediaan kemudahan pengangkutan awam sedia ada dan juga penyambungan dengan pengangkutan awam lain (*multi modal*) yang dicadangkan.

Rajah 3.26 : Kategori Zon Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD)



T O D 4

PUSAT TEMPATAN / PUSAT AKTIVITI

TOD di pusat petempatan pusat aktiviti utama dalam daerah atau kawasan komersial utama dalam sesuatu pembangunan berskala besar seperti di **Pulau Sebang.**

Transit Kapasiti dan Frekuensi Tinggi (Transit Utama).

KTM

Transit Sekunder / Feeder

Bas Ekspres | Bas | Teksi

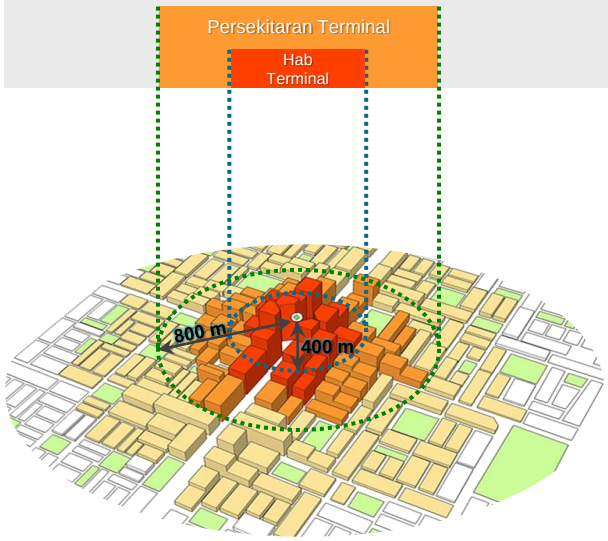
d. Pecahan Kawasan TOD

Hab Terminal (*Station Hub*), lingkungan 250 meter radius daripada terminal / stesen yang menjadi kawasan tumpuan aktiviti perniagaan dan pusat pekerjaan yang berintensiti tinggi.

Persekitaran Terminal (*Station Neighbourhood*), lingkungan 400 meter daripada terminal / stesen menggambarkan tempoh berjalan kaki selama lima (5) minit ke terminal / stesen dan amat penting untuk kejayaan pembangunan berorientasikan transit. Kawasan ini menghasilkan 70%-80% daripada keseluruhan pengguna pengangkutan transit yang berjalan ke terminal pengangkutan transit.

Rajah 3.27 : Pecahan Sempadan Zon TOD

Zon Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD)



e. Intensiti dan Kawalan Kepadatan Kawasan TOD

Kawasan TOD di Pulau Sebang mempunyai penambahan intensiti pembangunan

Kawalan Nisbah Plot Kawasan TOD (Zon Guna Tanah Komersial)

Jadual 3.4 : Saranan Nisbah Plot Pembangunan

Jenis TOD	Zon Hab Terminal	Zon Persekitaran Terminal
TOD 3	Tidak lebih dari 1:4	Tidak lebih dari 1:5

Bagi pemaju atau pemilik tanah di dalam kawasan TOD yang memenuhi syarat khas perancangan pembangunan, layak menerima insentif maksimum dan penambahan +1 nisbah plot bagi pembangunannya.

Jadual 3.5 : Contoh Penambahan Nisbah Plot TOD

Contoh Tambahan Nisbah Plot	
Nisbah Plot Maksimum Pembangunan TOD 3	1 : 4
Nisbah plot tambahan bagi pembangunan TOD	+1
Kelayakkan Nisbah plot baru bagi pembangunan TOD 1	1 : 5

Kawalan Kepadatan Kawasan TOD (Zon Guna Tanah Perumahan)

Jadual 3.6 : Kawalan Kepadatan Perumahan Dalam Kawasan TOD

Asas Dibenarkan	Maksimum Boleh Dipertimbangkan [Tertakluk Kepada Pematuhan Syarat]
Kolum II	Kolum III
40 unit/ekar	60 unit/ekar

Syarat Khas Pembangunan Kawasan TOD

Bagi melayakkan pembangunan TOD menerima intensiti yang maksimum, syarat-syarat khas berikut perlu dipatuhi tertakluk kepada penilaian dan kesesuaian kawasan TOD dan kelulusan MPAG



- Kajian Penilaian Impak Trafik perlu dilakukan
- Kajian Khas Kawasan TOD Pulau Sebang
- Kajian Garis Panduan Reka Bentuk Bandar Kawasan TOD
- Garis Panduan Perancangan TOD Mengikut PLANMalaysia
- Syarat-syarat lain yang dirasakan perlu oleh MPAG termasuklah caj peningkatan infrastruktur

RAJAH 3.28 : ZON PEMBANGUNAN TRANSIT (LINGKUNGAN 400M DAN 800M) - GUNA TANAH, 2020

PETUNJUK:

Zon Pembangunan Transit Pulau Sebang

Zon Pembangunan Transit (400 & 800m)

Lain-Lain:

Sungai

Sempadan:

Sempadan Mukim

Sempadan Bandar/Pekan

1 : 12,000

0 2 4 Kilometer

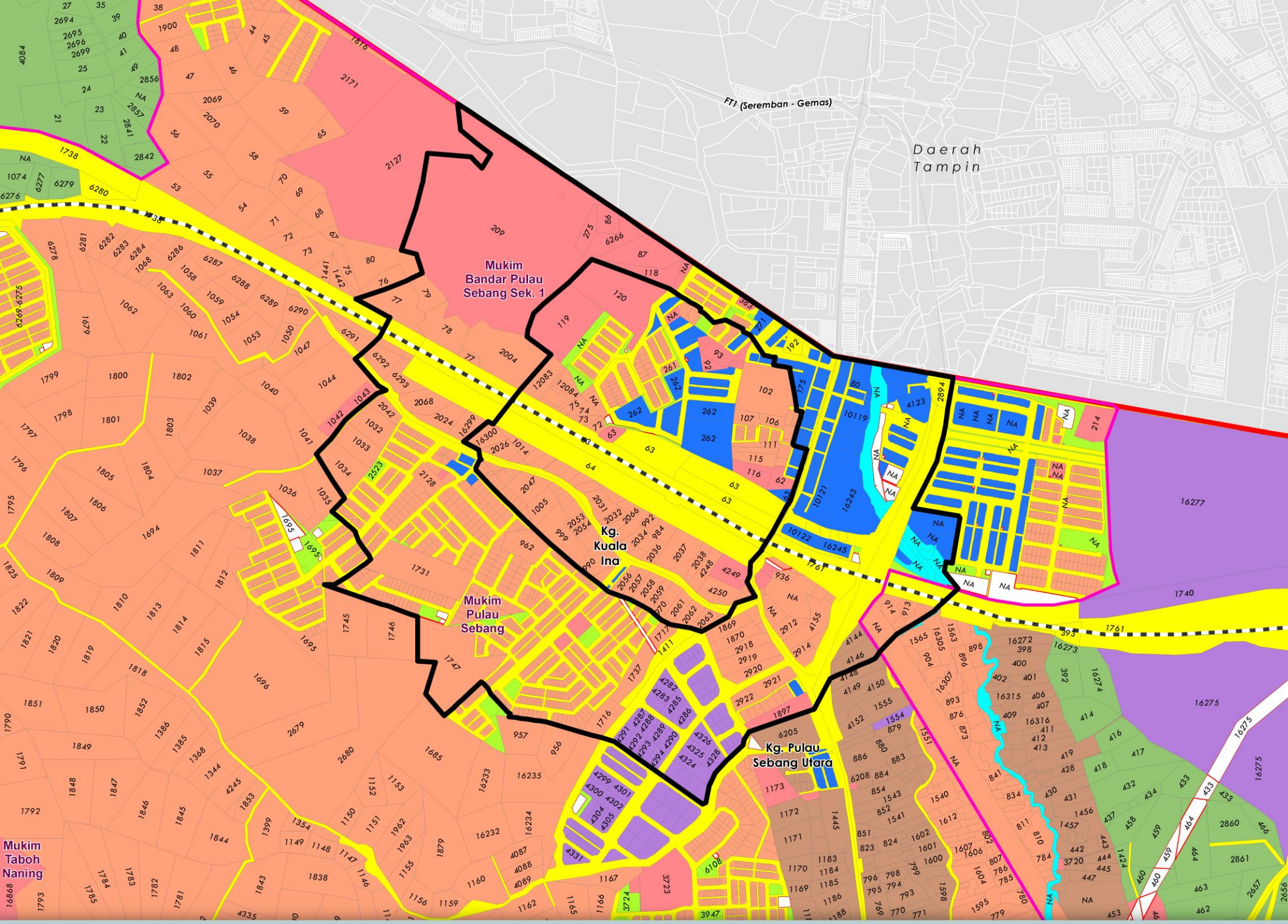


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.



RAJAH 3.29 : ZON PEMBANGUNAN TRANSIT (LINGKUNGAN 400M DAN 800M) - ZON GUNA TANAH, 2035

PETUNJUK:

Zon Pembangunan Transit Pulau Sebang

400 800m — Zon Pembangunan Transit (400 & 800m)

Lain-Lain:

Sungai

Sempadan:

Sempadan Mukim

Sempadan Bandar/Pekan

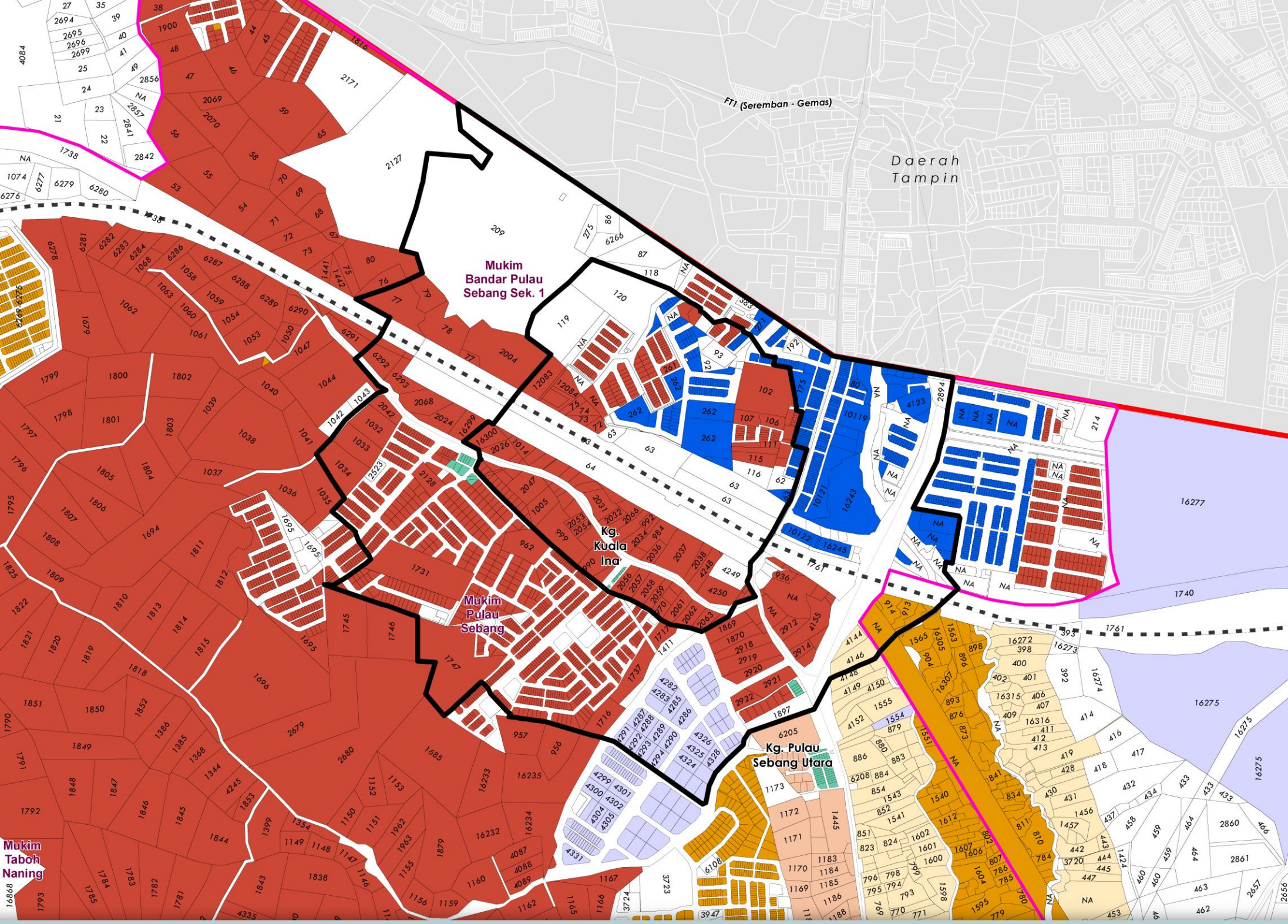


Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.



RAJAH 3.30 : ZON PEMBANGUNAN TRANSIT (LINGKUNGAN 400M DAN 800M) - INTENSITI PEMBANGUNAN, 2035

PETUNJUK:

Zon Pembangunan Transit Pulau Sebang

- Zon Pembangunan Transit (400 & 800m)

Densiti

- Rendah(4 unit/ekar)
- Rendah(8 unit/ekar)
- Sederhana Rendah(16 unit/ekar)
- Sederhana Tinggi(30 unit/ekar)
- Tinggi(40 unit/ekar)

Nisbah Plot

- 1 : 2
- 1 : 3
- 1 : 4
- 1 : 5

Ketinggian

- 1 Tingkat
- 2 Tingkat
- 3 Tingkat
- 5 Tingkat
- 7 Tingkat
- 15 Tingkat

Sempadan:

- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

Lain-Lain:

- Sungai

1 : 12,000

0 2 4 Kilometer



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.

3.7 Zon Persisiran Pantai

Merujuk kepada RFZPPN-2, bagi RTMPAG 2035 (Penggantian) melibatkan M1, M2 & M3 seperti Rajah 3.24. Maka, dirumuskan zon persisiran pantai di RTMPAG 2035 (Penggantian) mempunyai kerapuhan pantai yang sangat rendah namun perlulah siapsiaga dengan segala kemungkinan. Sehubungan itu juga, Jadual 3.7 adalah perincian tindakan yang berkaitan dengan RFZPPN-2 telah diambilkira bagi menyelaraskan matlamat RFZPPN-2 iaitu *pengurusan sumber jaya persisiran pantai yang optimum ke arah pembangunan mampan, kelangsungan sosio-ekonomi dan kelestarian alam sekitar* di peringkat Rancangan Tempatan.

Merujuk kepada RFZPPN-2, zon persisiran pantai merangkumi jarak 5km garis pantai ke darat dan 3 batu nautika arah laut. Manakala, RTMPAG2035 (Penggantian) zon persisiran pantai merangkumi tiga (3) kawasan iaitu:

i. Jarak 1 kilometer dari garis pantai ke darat adalah Koridor Persisiran Pantai (KSAS Warisan : Kepelbagaian Biologi) – Tahap 3;
ii. Jarak 4 kilometer dari sempadan darat koridor persisiran pantai adalah Zon Persisiran Pantai; dan
iii. Jarak 3 batu nautika dari garis pantai ke arah laut.

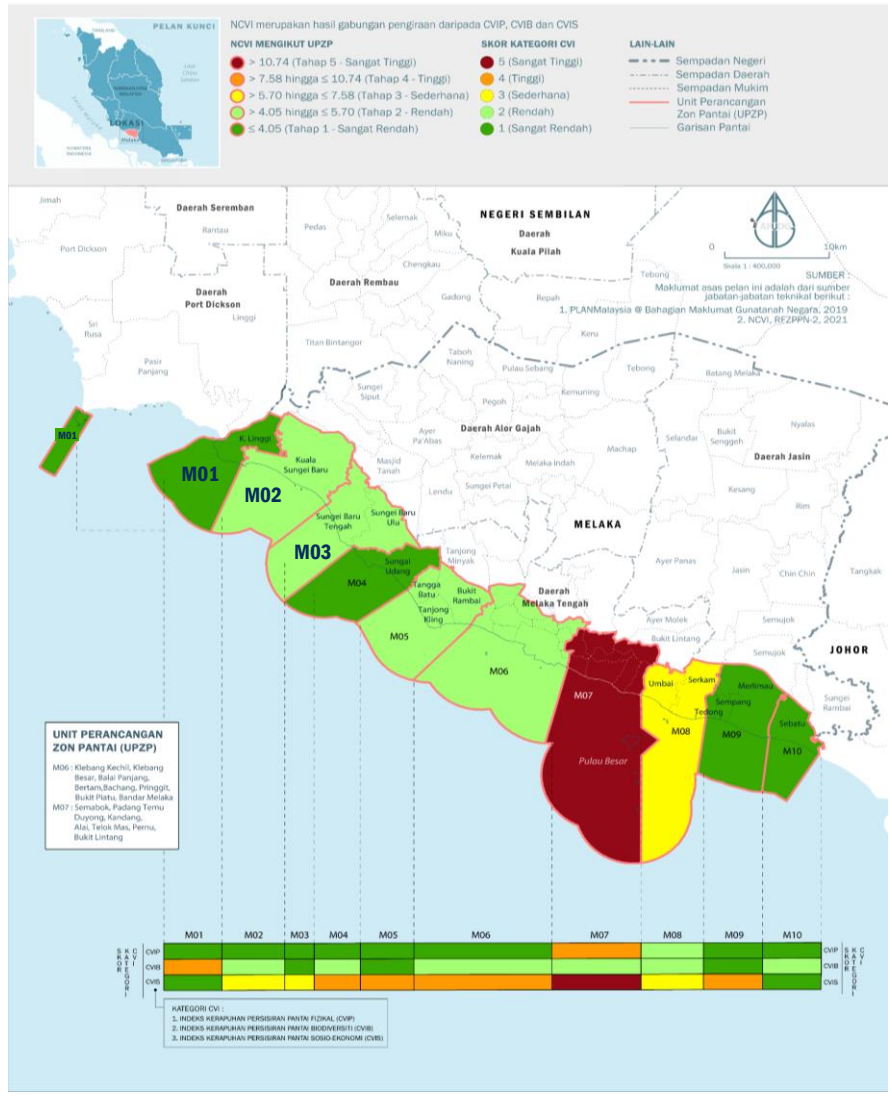
Parameter 6 iaitu zon persisiran pantai prinsip perancangan dan pemuliharaan yang merangkumi di koridor persisiran pantai adalah :

i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan;

ii. Sukan air dan pelancongan hadapan pantai dibenarkan dengan kelulusan PBN dan PBT;

iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan;

Rajah 3.31-: Indeks Kerapuhan Persisiran Pantai Negara (NCVI) bagi Negeri Melaka



iv. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan dan sungai agar tidak mencemarkan laut (*floatables*);

v. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN;

vi. Kerja-kerja penambakan dan tebus guna tanah hanya boleh dipertimbangkan bagi tujuan rawatan dan intervensi fizikal kawasan persisiran pantai yang telah diancam impak bencana; dan

vii. Bagi kawasan laut 3 batu nautika, keperluan penyediaan laporan *Heritage Impact Assessment (*HIA), Traffic *Impact Assessment (*TIA), *Environmental Impact Assessment (*EIA), *Social Impact Assessment (*SIA), *Fisheries Impact* (FIA) dan lain-lain yang ditetapkan adalah tertakluk kepada arahan agensi berkaitan.

Jadual 3.7 : Kaitan Rancangan Zon Persisiran Pantai Negara – 2 dengan RT Majlis Perbandaran Alor Gajah, 2035 (Penggantian)

Jenis Tindakan	Langkah-langkah		Agensi Utama	Sasaran Pelaksanaan	Inisiatif RFZPPN-2	Unit Perancangan Zon Pantai (UPZP)			Tindakan RTMPAG2035
						M01	M02	M03	
Projek	1.	Mempertingkatkan penyediaan kemudahan awam dengan memberi keutamaan kepada kawasan berisiko bencana tinggi (Tahap 4) dan sangat tinggi (Tahap 5).	PBPT	Berterusan	**PB 2.1A**	✓	✓	✓	Jilid 1, Teras 1, Strategi SJ3, Tindakan SJ3.5
	2.	Memastikan kesiapsiagaan pusat-pusat pemindahan sementara bagi perlindungan ketika dan selepas bencana.	PBPT	Pendek (2022 – 2025)	**PB 3.1C**	✓	✓	✓	Jilid 1,Teras 1, Strategi SJ 3, Tindakan SJ 3.5
	3.	Menambahbaik struktur pantai sedia ada bagi menghadapi risiko kenaikan aras laut.	JPS	Berterusan	**PB 2.1A**	✓			Jilid 1, Teras 1, Strategi SJ3, Tindakan SJ 3.1
	4.	Memastikan struktur binaan fizikal pantai sedia ada sentiasa diselenggara dan berada dalam keadaan baik.	JPS	Berterusan	**PB 2.1A**	✓	✓	✓	Jilid 1, Teras 1, Strategi SJ3, Tindakan SJ 3.1
	5.	Menambahbaik sistem saliran.	JPS & PBPT	Pendek (2022 – 2025)	**PB 2.1B**	✓	✓	✓	Jilid 1, Teras 3, Strategi DH5, Tindakan DH5.5, DH5.6 dan DH5.7
	6.	Memastikan aliran air sungai yang membawa air larian serta sedimen ke muara sungai dan laut tidak terganggu.	JPS	Pendek (2022 – 2025)	**PB 2.1B**	✓	✓	✓	Jilid 1, Teras 1, Strategi SJ3, Tindakan SJ3.2
	7.	Meluaskan program penanaman dan pemuliharaan hutan paya laut.	JPSM	Sederhana (2026 – 2030)	**AE 2.1B**	✓			Jilid 1, Bab 8, Tindakan PP3
	8.	Melaksanakan pemulihan hutan paya laut di kawasan kritikal.	JPSM	Sederhana (2026 – 2030)	**AE 2.1B**	✓			Jilid 1 & Jilid 2, Parameter 1 Zon Pemeliharaan Alam Sekitar
	9.	Melaksanakan pemulihan rumput laut dan terumbu karang di kawasan kritikal.	Jabatan Perikanan	Pendek (2022 – 2025)	**AE 2.2B**	✓			Jilid 1, Teras 1, Strategi SJ1, Tindakan SJ1.1
	10.	Meletakkan tukun tiruan di kawasan kritikal serta melakukan semaian terumbu karang bagi mempergiatkan pertumbuhan terumbu karang.	Jabatan Perikanan	Pendek (2022 – 2025)	**AE 2.2B**	✓			Jilid 1 – Teras 1, SJ 3
	11.	Melaksanakan pemuliharaan laluan migrasi, pendaratan penyu dan kawasan sumber makanan penyu.	Jabatan Perikanan	Pendek (2022 – 2025)	**AE 2.3B**	✓	✓	✓	Jilid 1, Teras 1, Strategi SJ1, Tindakan SJ1.1
	12.	Perangkap sampah boleh dipasang agar sampah sarap (*floatables*) tidak dibawa arus sungai ke laut.	PBPT	Sederhana (2026 – 2030)	**AE 4.1D**	✓	✓	✓	Jilid 1, Teras 1, Strategi SJ2, Tindakan SJ 2.1
Kajian	1.	Menjalankan kajian kebolehlaksanaan program pemuliharaan bagi kawasan hutan paya laut kritikal.	JPSM	Sederhana (2026 – 2030)	**AE 2.1B**	✓			Jilid 1 & Jilid 2, Parameter 1 Zon Pemeliharaan Alam Sekitar
Aspek Kawalan Pembangunan	1.	Mengenakan syarat-syarat yang ketat dan memastikan pelan pengurusan di kawasan KSASPP dipatuhi untuk menjamin pembangunan di kawasan ekosistem marin dilakukan secara mampan.	PLANMalaysia Negeri & PBPT	Pendek (2022 – 2025)	**PB 1.1A**	✓	✓	✓	Jilid 1 & Jilid 2, Parameter 1 Zon Pemeliharaan Alam Sekitar
	2.	Memastikan hanya pembangunan yang dibenarkan di dalam Rancangan Pemajuan boleh dilakukan di kawasan KSASPP.	PLANMalaysia Negeri & PBPT	Pendek (2022 – 2025)	**PB 1.1A**	✓	✓	✓	Jilid 1 & Jilid 2, Parameter 1 Zon Pemeliharaan Alam Sekitar
	3.	Memastikan pematuhan had anjakan pembangunan terkini yang disediakan oleh JPS di zon persisiran pantai.	PLANMalaysia Negeri	Pendek (2022 – 2025)	**PB 1.1C**	✓	✓	✓	Jilid 2, Parameter 6 Zon Persisiran Pantai
	5.	Menerapkan reka bentuk bangunan yang berdaya tahan dan bebas halangan.	PLANMalaysia Negeri & PBPT	Pendek (2022 – 2025)	**PB 1.2D**	✓	✓	✓	Jilid 2, Parameter 6 Zon Persisiran Pantai
	6.	Memastikan penggantian atau pemulihan kawasan hutan paya laut (*offset* biodiversiti) dilakukan sekiranya pembukaan kawasan tersebut tidak dapat dielakkan.	PLANMalaysia & KeTSA	Pendek (2022 – 2025)	**AE 2.4A**	✓			Jilid 2, Parameter 6 Zon Persisiran Pantai

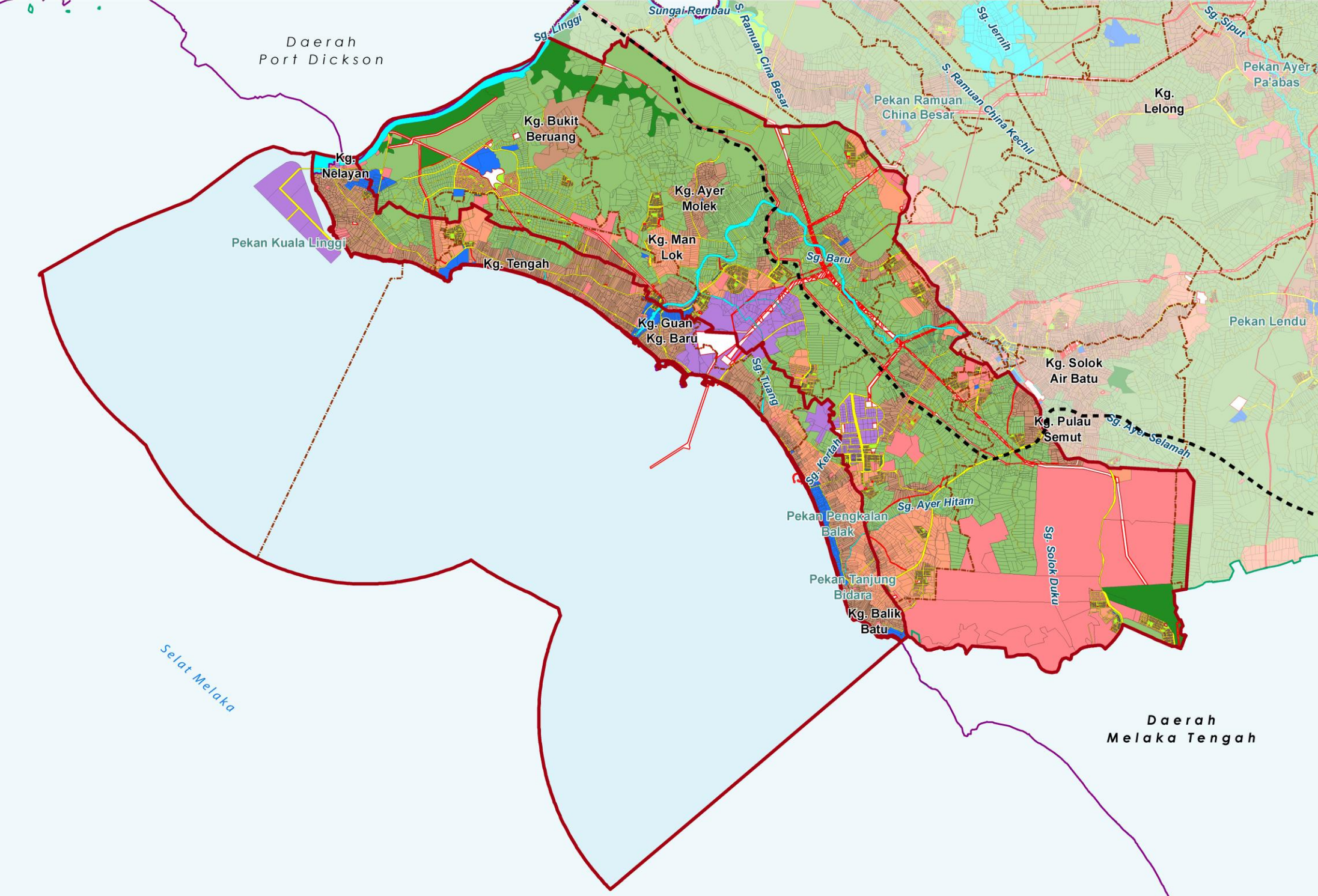
Jadual 3.7 : Kaitan Rancangan Zon Persisiran Pantai Negara – 2 dengan RT Majlis Perbandaran Alor Gajah, 2035 (Penggantian) (sambungan)

Jenis Tindakan	Langkah-langkah		Agensi Utama	Sasaran Pelaksanaan	Inisiatif RFZPPN-2	Unit Perancangan Zon Pantai (UPZP)			Tindakan RTMPAG2035
						M01	M02	M03	
Pemantauan dan Penguatkuasaan	1.	Meningkatkan penguatkuasaan untuk mengawalselia pembinaan struktur serta aktiviti pembangunan di zon persisiran pantai.	PBPT	Pendek (2022 – 2025)	**PB 1.2C**	✓	✓	✓	Jilid 2, Parameter 6 Zon Persisiran Pantai
	2.	Mengawal aktiviti pengambilan pasir di laut lepas.	PDT	Pendek (2022 – 2025)	**PB 1.3B**	✓	✓	✓	
	3.	Mengawal halaju bot dan kapal yang menghampiri kawasan persisiran pantai.	JLM	Pendek (2022 – 2025)	**PB 2.1B**	✓	✓		Jilid 1 & Jilid 2, Parameter 1 Zon Pemeliharaan Alam Sekitar
	4.	Melaksanakan mitigasi menghadapi risiko bencana seperti Perancangan Laluan Keselamatan dan Penyediaan Pusat Bencana.	NADMA & PBPT	Pendek (2022 – 2025)	**PB 4.1B**	✓			Jilid 1, Teras 1, Strategi SJ3. Tindakan SJ3.1
	5.	Memastikan pewartaan kawasan hutan paya laut berkepentingan tinggi sebagai kawasan hutan simpan dikekalkan.	JPSM	Pendek (2022 – 2025)	**AE 1.2A**	✓			Jilid 1, Teras 1, Strategi SJ 1, Tindakan SJ1.2
	6.	Memastikan pemantauan bagi projek pemuliharaan hutan paya laut dilakukan secara berterusan bagi memantau keberkesanannya.	JPSM	Sederhana (2026 – 2030)	**AE 2.1B**	✓			Jilid 1 & Jilid 2, Parameter 1 Zon Pemeliharaan Alam Sekitar
	7.	Mengukuhkan kapasiti dan menambah baik kerjasama antara agensi penguatkuasaan undang-undang untuk membanteras aktiviti pembalakan haram hutan paya laut.	JPSM	Sederhana (2026 – 2030)	**AE 2.1B**	✓			
	8.	Menguatkuasakan hukuman yang lebih berat untuk aktiviti pembalakan haram hutan paya laut.	JPSM	Sederhana (2026 – 2030)	**AE 2.1B**	✓			
	9.	Memastikan pemantauan bagi projek pemuliharaan rumput laut dan terumbu karang dilakukan secara berterusan bagi memantau keberkesanannya.	Jabatan Perikanan	Pendek (2022 – 2025)	**AE 2.2B**	✓			Jilid 1, Teras 1, Strategi SJ1, Tindakan SJ1.1
	10.	Melarang penggunaan alat penangkapan ikan yang menyebabkan kemusnahan habitat penyu dan menguatkuasakan penggunaan *Turtle Excluder Devices* (TED) untuk melindungi penyu.	Jabatan Perikanan	Pendek (2022 – 2025)	**AE 2.3B**	✓	✓	✓	
	11.	Menguatkuasakan hukuman yang lebih berat untuk pemburuan haram dan perdagangan haram penyu dan telur penyu.	Jabatan Perikanan	Pendek (2022 – 2025)	**AE 2.3C**	✓	✓	✓	
	12.	Mengukuhkan kapasiti dan menambah baik kerjasama antara agensi penguatkuasaan undang-undang untuk membanteras aktiviti perdagangan dan pemburuan penyu dan telur penyu.	Jabatan Perikanan	Pendek (2022 – 2025)	**AE 2.3C**		✓	✓	
	13.	Memastikan aktiviti perikanan tidak dilaksanakan di kawasan larangan perikanan seperti yang terkandung di dalam Peraturan-Peraturan Perikanan (Kawasan Larangan) 1994.	Jabatan Perikanan	Pendek (2022 – 2025)	**AE 3.1A**	✓			
	14.	Memastikan pelepasan air sisa buangan/air kumbahan daripada restoran/pusat peranginan di kawasan persisiran pantai disalurkan ke loji rawatan.	IWK & PBPT	Pendek (2022 – 2025)	**AE 4.1A**	✓	✓	✓	
Program Komuniti	1.	Menganjurkan program kesedaran bersama komuniti bagi meningkatkan tahap kefahaman dan kesedaran masyarakat setempat akan kepentingan kerja-kerja konservasi hutan paya laut.	JPSM	Sederhana (2026 – 2030)	**AE 2.1B**	✓			Jilid 1. Teras 1, Strategi SJ1, Tindakan SJ1.2
	2.	Menganjurkan program kesedaran bersama komuniti bagi meningkatkan tahap kefahaman dan kesedaran masyarakat setempat akan kepentingan kerja-kerja konservasi terumbu karang, rumput laut dan penyu.	Jabatan Perikanan	Pendek (2022 – 2025)	**AE 2.2B**	✓			Jilid 1 – Teras 1, SJ 1, Tindakan SJ 1.1, Teras 2, EG 5
	3.	Menganjurkan program kesedaran bersama komuniti bagi meningkatkan tahap kefahaman dan kesedaran masyarakat setempat akan kepentingan kerja-kerja konservasi penyu.	Jabatan Perikanan	Pendek (2022 – 2025)	**AE 2.3B**		✓	✓	Jilid 1, Teras 2, Strategi EG5, Tindakan EG5.1
	4.	Memberi pendedahan awal kepada orang awam dalam mematuhi *Standard Operating Procedure* (SOP) semasa bencana.	NADMA	Pendek (2022 – 2025)	**KB 1.1A**	✓	✓	✓	Jilid 1 – Teras 1, Tindakan SJ 3.4
	5.	Menyediakan platform bagi memudahkan kerja-kerja kerjasama antara penduduk setempat dan syarikat swasta/kerajaan melalui penyediaan bantuan kewangan, kepakaran, dan kawasan khusus bagi penganjuran aktiviti.	Kerajaan Negeri	Pendek (2022 – 2025)	**KB 3.1A**	✓	✓	✓	Jilid 1, Teras 2, Strategi EG5, Tindakan EG5.2 dan EG5.3

Jadual 3.8 : Kawasan Sensitif Alam Sekitar Persisiran Pantai (KSASPP) pada Laporan Rancangan Zon Persisiran Pantai Negara-2 (RFZPPN2)

KAWASAN		KRITERIA PENGURUSAN
TAHAP 1 – KAWASAN PENTING YANG TELAH DIWARTA		
1.	Kawasan perlindungan persisiran pantai dan marin yang telah diwartakan: i. Hutan Simpanan Kekal (Kelas Perlindungan) ii. Taman Negeri iii. Taman Laut iv. Kawasan Larangan Perikanan v. Santuari Penyu vi. Kawasan Perlindungan Gamat	i. Penyahwartaan kawasan tidak dibenarkan. ii. Pembangunan baru, perluasan pembangunan sedia ada atau pengambilan sumber mineral (seperti perlombongan) tidak dibenarkan. iii. Pelan Pengurusan Bersepadu perlu disediakan untuk kawasan-kawasan ini. iv. Ekopelancongan, penyelidikan, dan pendidikan dibenarkan tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan.
TAHAP 2 – KAWASAN YANG MASIH BELUM DIWARTA TETAPI DIKENALPASTI SEBAGAI KAWASAN YANG PENTING		
1.	Habitat semula jadi yang mempunyai nilai konservasi tinggi tetapi belum diwartakan sebagai kawasan perlindungan: i. Hutan Tanah Kerajaan yang bernilai tinggi (contoh: hutan paya laut, hutan paya gambut, hutan gelam) ii. Tapak berkepentingan burung (*Important Bird Area, IBA*) iii. Tapak Ramsar yang belum diwartakan sebagai Taman Negeri iv. Tapak pendaratan penyu & tuntung v. Dataran rumput laut vi. Kawasan terumbu karang di luar Taman Laut vii. Rizab Hidupan Liar viii. Kawasan habitat buaya ix. Tapak geologi	i. Habitat semula jadi yang bernilai konservasi hendaklah dikenal pasti di peringkat Rancangan Struktur Negeri dan Rancangan Tempatan. ii. Pewartaan kawasan sebagai kawasan perlindungan harus diberi keutamaan. iii. Pelan Pengurusan perlu disediakan sebagai panduan untuk pewartaan dan pengurusan habitat tersebut. iv. Pembangunan baru, perluasan pembangunan sedia ada atau pengambilan sumber mineral (semua bentuk perlombongan) tidak digalakkan. v. Ekopelancongan, penyelidikan, dan pendidikan dibenarkan tetapi tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan dalam akta dan enakmen yang berkaitan.
2.	Koridor Ekologi Marin yang diiktiraf seperti *Ecologically or Biologically Significant Marine Areas (EBSA)* dan *Important Marine Mammals Area (IMMA)*	i. Pelan Pengurusan Bersepadu harus disediakan untuk mengenal pasti sempadan koridor dan menggariskan langkah-langkah pengurusan tertentu. ii. Zon pengurusan perlu ditubuhkan berdasarkan penggunaan berfaedah mengikuti keperluan dan faktor setempat seperti pemuliharaan, ekopelancongan, perikanan dan penggunaan mampan.
3.	Hutan Simpanan Kekal (Kelas Pengeluaran)	i. Pembalakan mampan dibenarkan berdasarkan prinsip Pengurusan Hutan Secara Berkekalan (*Sustainable Forest Management*).
4.	Pulau-pulau di dalam kawasan Taman Laut	i. Semua pembangunan di pulau-pulau perlu mematuhi garis panduan sedia ada dan akan datang secara menyeluruh.
5.	Rizab sungai	i. Jaluran tanah yang bersebelahan dengan sungai dikekalkan sebagai tanah negeri dan diwartakan mengikut peruntukan rizab (berpandukan kelebaran minimum mengikut saranan Jabatan Pengairan dan Saliran) ii. Aktiviti pembangunan sedia ada yang beroperasi tanpa lesen dan kebenaran perlu dikenalpasti dan dipertimbangkan oleh pihak berkuasa negeri untuk melalui proses pemutihan atau dipindah/dirobohkan jika didapati mencemari sungai.
TAHAP 3 – PENGAWALAN PEMBANGUNAN DAN PENGGUNAAN MAMPAN *(Sustainable Consumption & Usage)*		
1.	Kawasan berkepentingan untuk sekuriti makanan: i. Kawasan perikanan dalam sempadan Zon Eksklusif Ekonomi (ZEE) ii. Kawasan industri akuakultur (termasuk penternakan kerang-kerangan)	i. Kawasan-kawasan ini tidak boleh ditukar kepada jenis guna tanah lain kecuali untuk aktiviti pemulihan habitat untuk kawasan yang tidak diusahakan. ii. Aktiviti perikanan dan akuakultur mampan dibenarkan. iii. Aktiviti akuakultur yang mengamalkan *Malaysian Good Agricultural Practice* (myGAP) perlu dilaksanakan oleh pihak pengusaha dan disertakan dengan pemantauan rapi oleh pihak berkuasa.

Sumber : RFZPPN-2, 2021



RAJAH 3.32 : ZON PERSISIRAN PANTAI

PETUNJUK:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Perkampungan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Skim Padi
- Hutan
- Pantai
- Badan Air
- Sungai
- Zon Persiriran Pantai

Lain-Lain:

- Sungai
- Cadangan Jajaran Lebuhraya Persisiran Pantai Barat (WCE)

Sempadan:

- Sempadan Mukim



Sumber :

1. PLANMalaysia@PPZS, 2021
2. Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG), 2021
3. Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Alor Gajah 2035 (Penggantian)

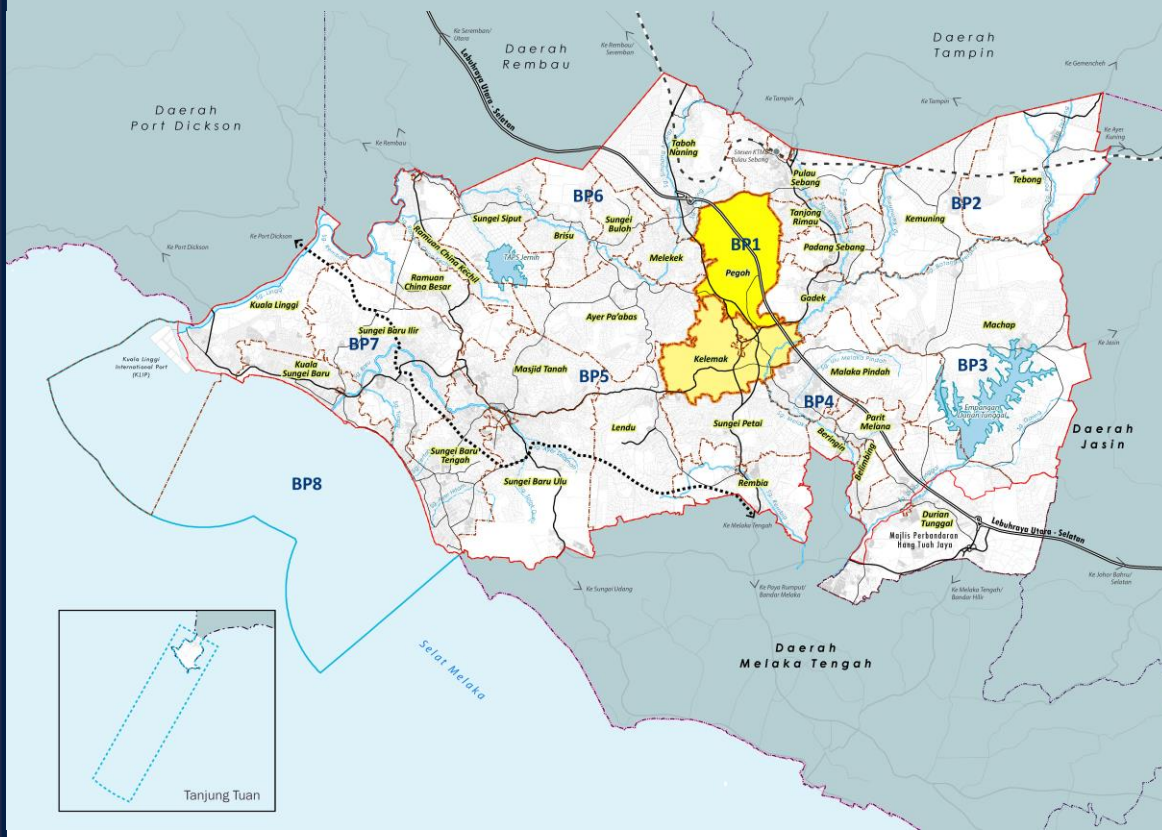
Nota :

Garis sempadan mukim Kuala Linggi disediakan berdasarkan salinan keras pelan dari pihak JUPEM, 2022.

04

KAWALAN PEMAJUAN
BP1

Zon Guna Tanah 2035
Intensiti Pembangunan 2035
Parameter Kawalan Utama Pemajuan
Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan



FAKTA RINGKAS BP1

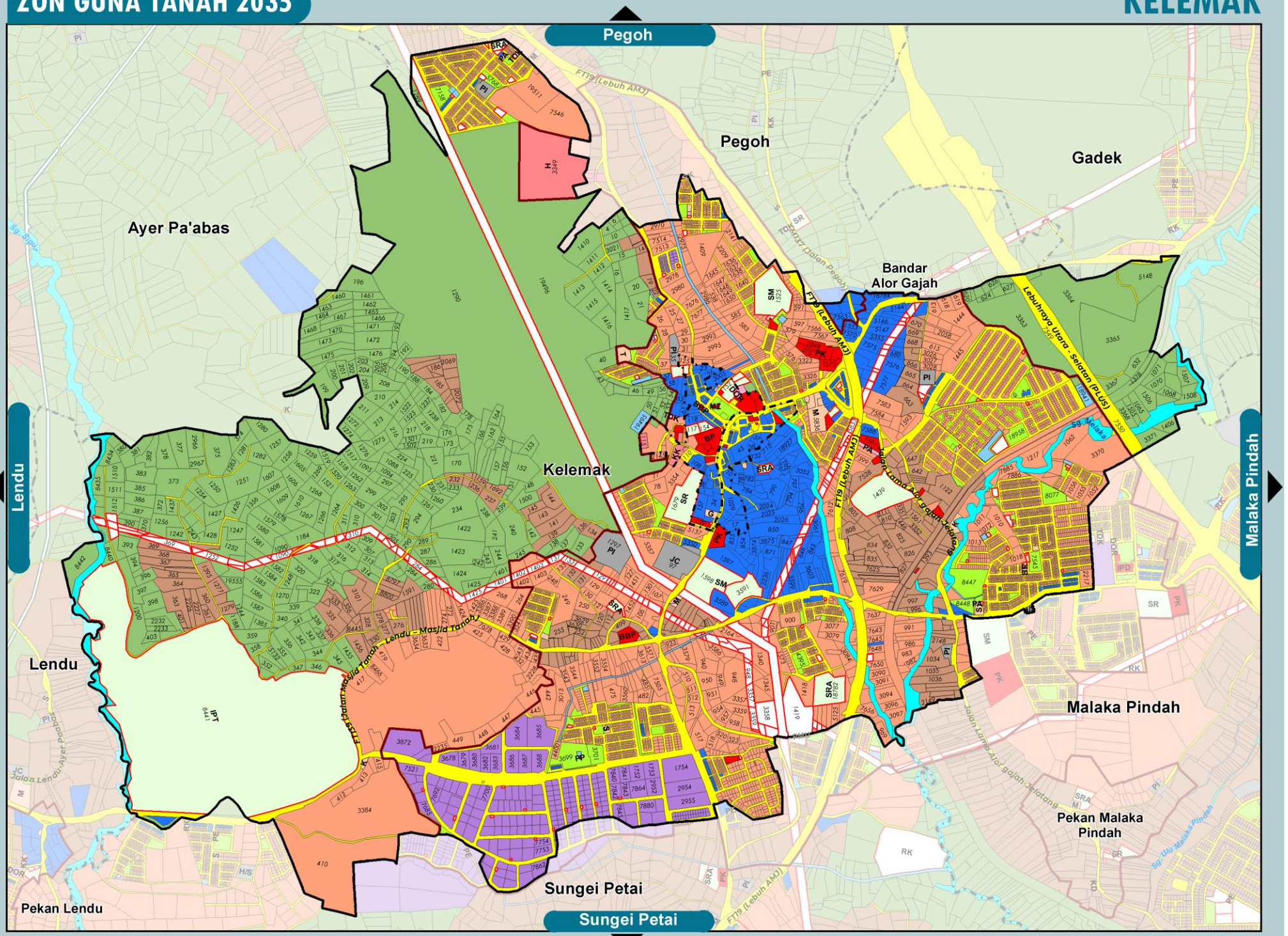
- Terdiri daripada dua (2) BPK iaitu mukim Kelemak dan Pegoh.
- Berkeluasan 3,860.61 hektar (4.89% dari keseluruhan kawasan RT).
- Kawasan tepu bina seluas 2,488.94 hektar (64.47%).
- Zon guna tanah utama BP1
  Pertanian : 1,322.94 hektar (34.27%)
  Perumahan : 739.69 hektar (19.13%)
  Pengangkutan : 395.64 hektar (10.25%)

Jadual 4.1 : Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP1

Zon Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Kawasan Tepu Bina	2,488.94	64.47
Perumahan	738.69	19.13
Perumahan Kampung	326.22	8.45
Industri	315.06	8.16
Komersial	287.84	7.46
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	235.15	6.09
Tanah Lapang dan Rekreasi	40.52	1.05
Infrastruktur dan Utiliti	149.80	3.88
Pengangkutan	395.64	10.25
Kawasan Bukan Tepu Bina	1,371.67	35.53
Pertanian	1,322.94	34.27
Badan Air	48.73	1.26
Jumlah Keseluruhan	3,860.61	100.00

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
KELEMAK



Kilometer 1 : 28,000
0 0.375 0.75

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

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

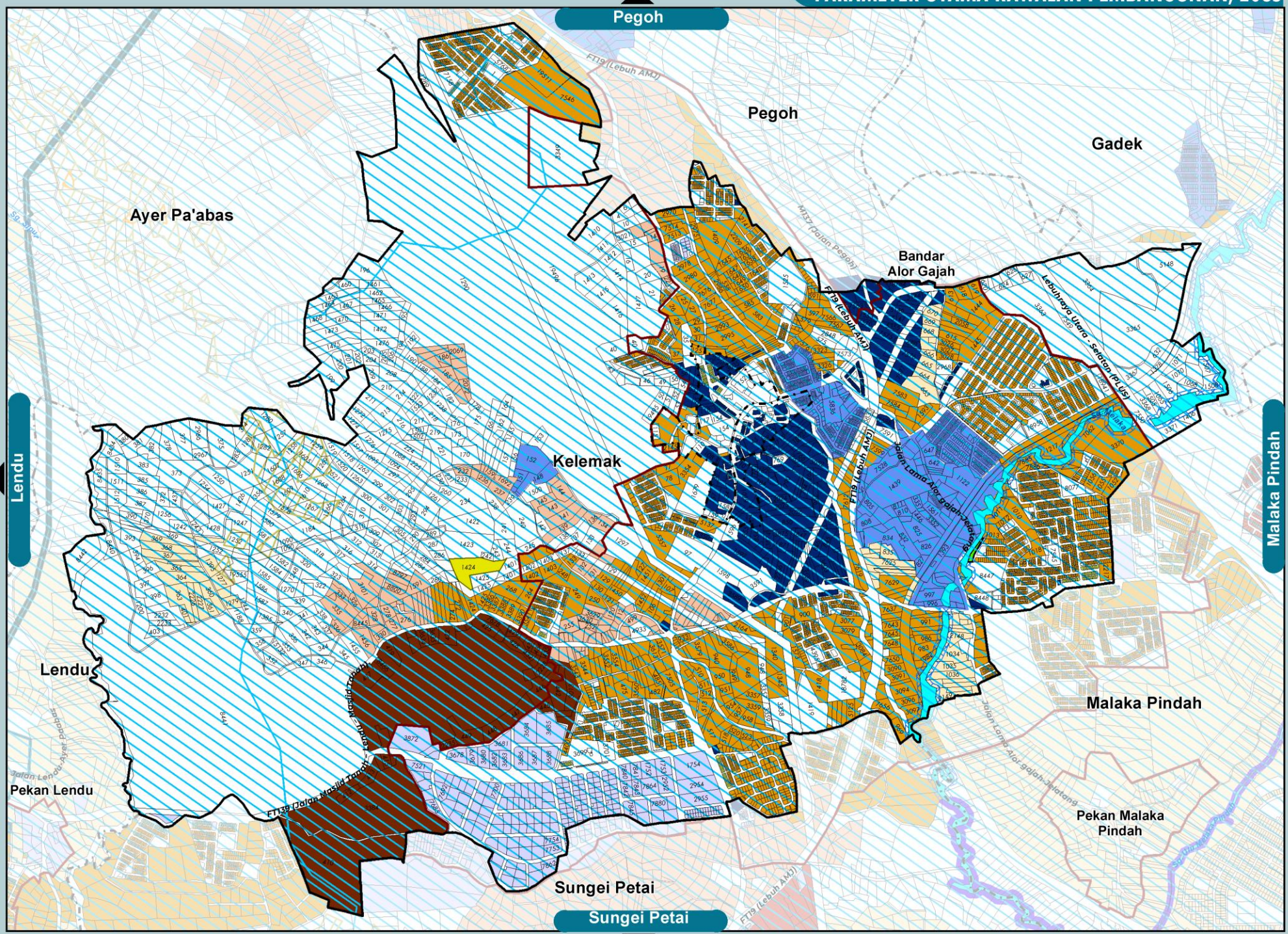
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Infrastruktur dan Utiliti, Tidak Berkenaan

LAIN-LAIN
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

KELEMAK

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN, 2035



Kilometer 1 : 28,000

0 0.375 0.75

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16
- 40

Nisbah Plot
- 2
- 5

Ketinggian
- 2
- 3

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN

- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Taman Rekreasi dan Pelancongan
- Ternakan Ayam



Pelan Lokasi Mukim BP 1

ZON GUNA TANAH 2035

BANDAR
ALOR GAJAH

Pegoh

Ayer Pa'abas

Gadek

Bandar Alor Gajah

Malaka Pindah

Kelemak

Sungei Petai

Pekan Malaka Pindah

Kilometer 1 : 25,500
0 0.325 0.65

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT

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

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi

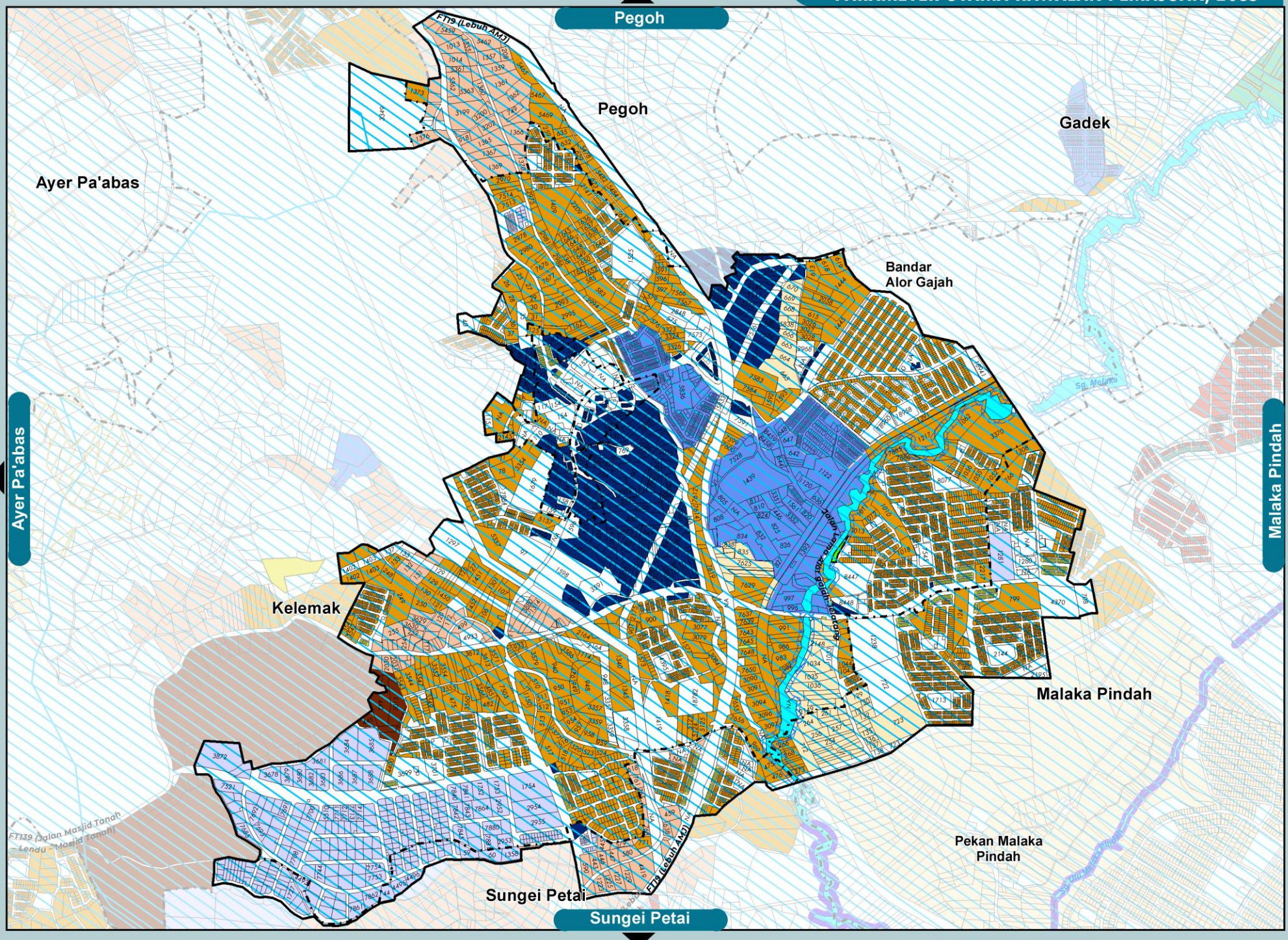
LAIN-LAIN

- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

BANDAR

ALOR GAJAH

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 25,500

0 0.35 0.7

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16
- 30
- 40

Nisbah Plot
- 2
- 5

Ketinggian
- 3

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Kawasan Banjir
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Taman Rekreasi dan Pelancongan



Pelan Lokasi Mukim BP 1

MUKIM KELEMAK

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 4.2 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kelemak

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial						Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	Kelas A (2) Perumahan Bukan Strata	Kelas B (1) Perumahan Kampung	Kelas C (1) Teres	Kelas C (2) Berkembar	Kelas C (3) Sesebuah	Kelas C (4) Pembangunan Bercampur	Kelas C (5) Kegunaan Khusus	Kelas C (6) Rumah Pekerja	Kelas D (1) Bukan Taman Perindustrian	Kelas D (2) Taman Perindustrian	Kelas D (3) Perlombongan/ Pengkuarian	Kelas D (4) Rumah Pekerja	Kelas E (1) Pendidikan	Kelas E (2) Kesihatan	Kelas E (3) Keagamaan	Kelas E (4) Perkuburan	Kelas E (5) Keselamatan	Kelas E (6) Rumah Kebajikan	Kelas E (7) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	Kelas E (8) Kemudahan Awam	Kelas E (9) Rumah Persatuan/Pertubuhan	Kelas F (1) Tanah Lapang	Kelas F (2) Kemudahan Sukan dan Rekreasi	Kelas F (3) Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	BS	BS	T	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM KELEMAK

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 4.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kelemak

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 4.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kelemak (sambungan)

MUKIM KELEMAK

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 4.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kelemak (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Kluster d. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat	i. Pembangunan perumahan ini hanya dibenarkan bagi kawasan komersial dalam sempadan Bandar Alor Gajah. ii. Hanya dibenarkan dalam plot komersial yang berkeluasan minimum 4 ekar dan ke atas dengan jumlah pembangunan perumahan tidak melebihi 40%. iii. Bagi pembangunan perumahan di atas zon komersial yang kurang dari 3 ekar perlu mendapatkan kebenaran PBT.	i. Tertakluk kepada ulasan tambahan dari PBT.
	E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
	F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
	G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
	H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
	C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada kebenaran PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 4.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kelemak (sambungan)

MUKIM KELEMAK

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 4.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kelemak (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan berkuat kuasa yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 4.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kelemak (sambungan)

MUKIM KELEMAK

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**B. Perumahan Kampung** *g. Perumahan Kampung Lain*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

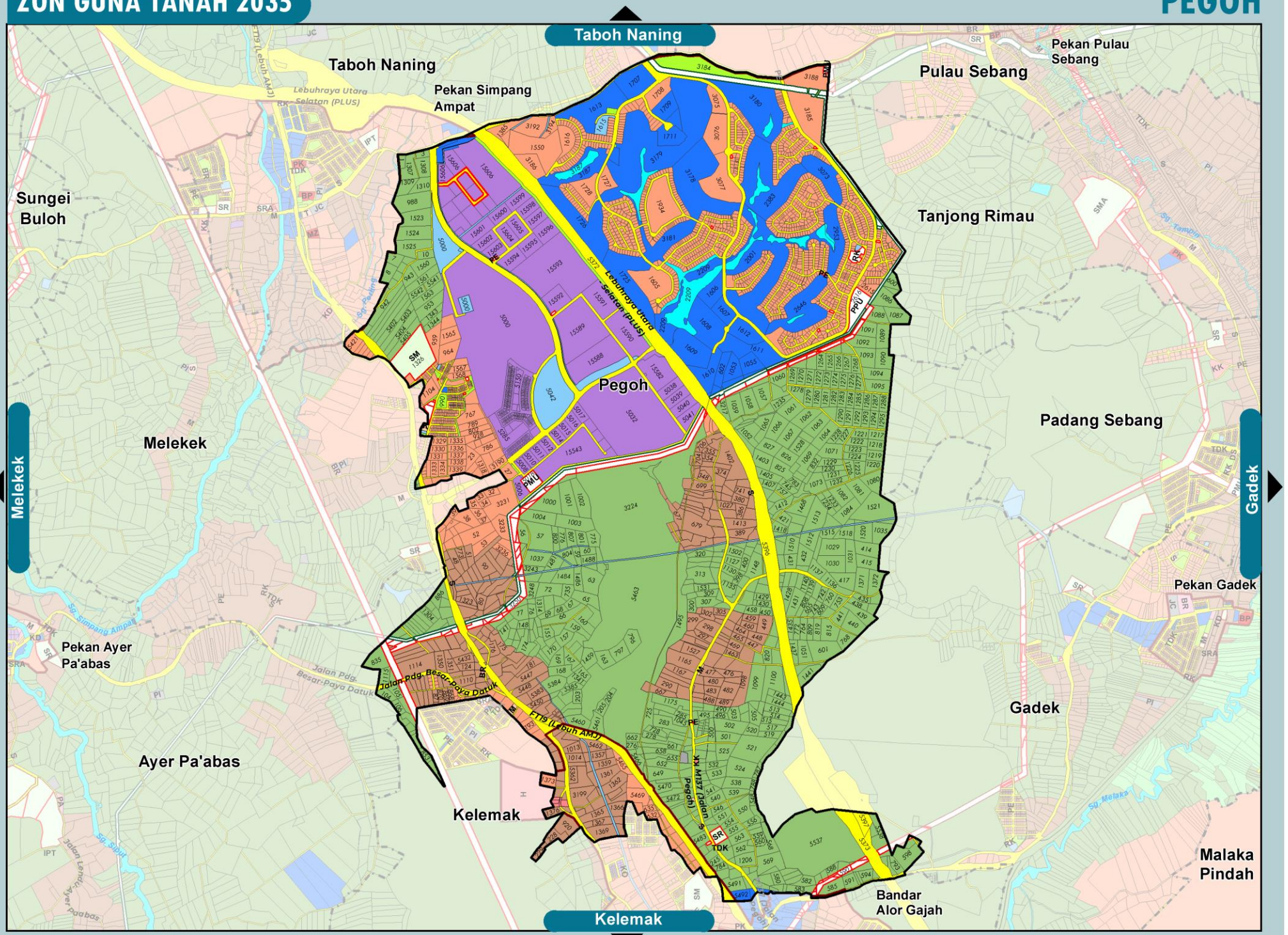
Jadual 4.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kelemak (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
PEGOH



Kilometer 1 : 36,000
0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan
- Kemudahan Awam
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan

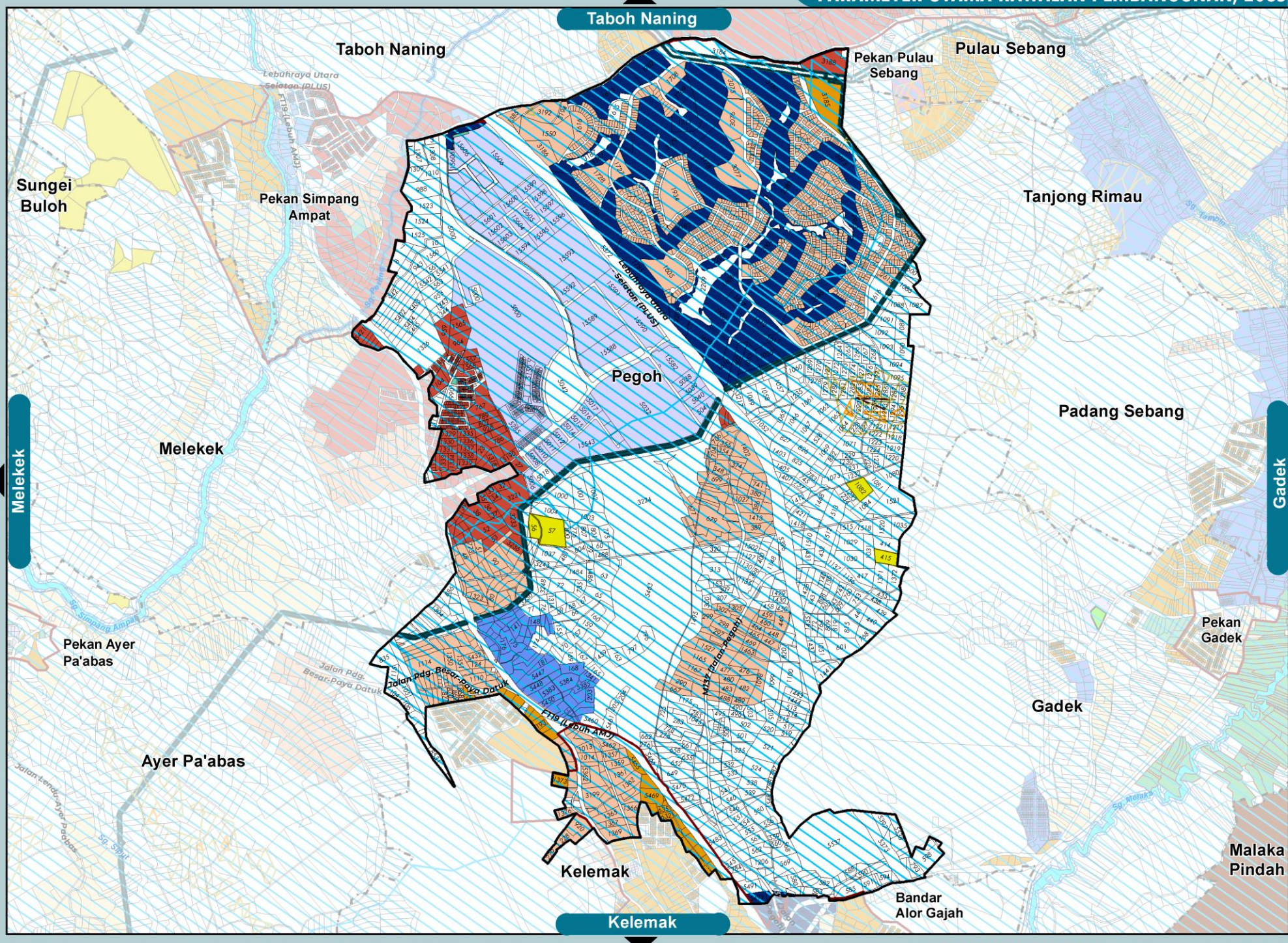
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Infrastruktur dan Utiliti, Tidak Berkenaan

LAIN-LAIN
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

PEGOH

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN, 2035



Kilometer 1 : 36,000

0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 8
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2
- 5

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN

- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 m
- Ternakan Ayam



Pelan Lokasi Mukim BP 1

MUKIM PEGOH

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 4.4 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pegoh

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial						Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	Kelas A (2) Perumahan Bukan Strata	Kelas B (1) Perumahan Kampung	Kelas C (1) Teres	Kelas C (2) Berkembar	Kelas C (3) Sesebuah	Kelas C (4) Pembangunan Bercampur	Kelas C (5) Kegunaan Khusus	Kelas C (6) Rumah Pekerja	Kelas D (1) Bukan Taman Perindustrian	Kelas D (2) Taman Perindustrian	Kelas D (3) Perlombongan/ Pengkuarian	Kelas D (4) Rumah Pekerja	Kelas E (1) Pendidikan	Kelas E (2) Kesihatan	Kelas E (3) Keagamaan	Kelas E (4) Perkuburan	Kelas E (5) Keselamatan	Kelas E (6) Rumah Kebajikan	Kelas E (7) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	Kelas E (8) Kemudahan Awam	Kelas E (9) Rumah Persatuan/Pertubuhan	Kelas F (1) Tanah Lapang	Kelas F (2) Kemudahan Sukan dan Rekreasi	Kelas F (3) Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM PEGOH

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembentugan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 4.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pegoh

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT yang berkuat kuasa. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 4.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pegoh (sambungan)

MUKIM PEGOH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 4.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pegoh (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 4.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pegoh (sambungan)

MUKIM PEGOH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 4.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pegoh (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 4.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pegoh (sambungan)

MUKIM PEGOH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**B. Perumahan Kampung** *g. Perumahan Kampung Lain*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

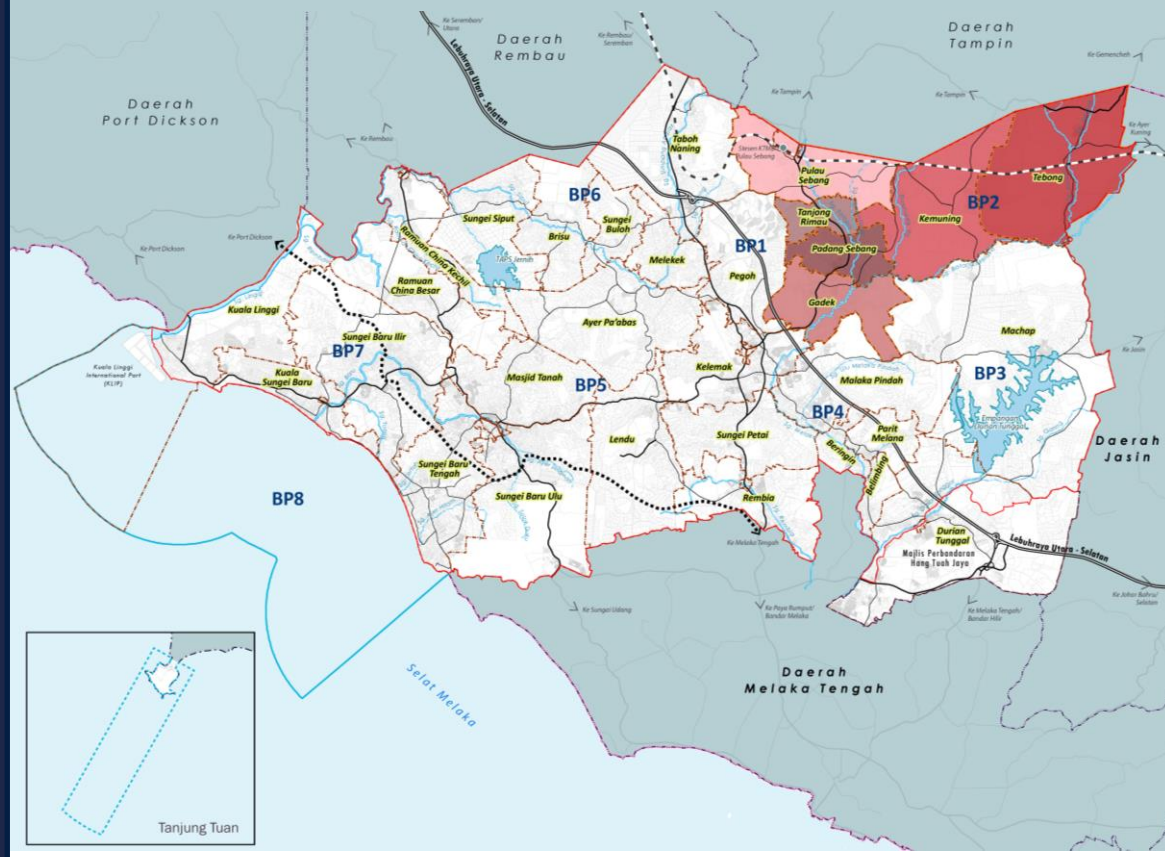
Jadual 4.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pegoh (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

05

KAWALAN PEMAJUAN
BP2

Zon Guna Tanah 2035
Intensiti Pembangunan 2035
Parameter Kawalan Utama Pemajuan
Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan



FAKTA RINGKAS BP2

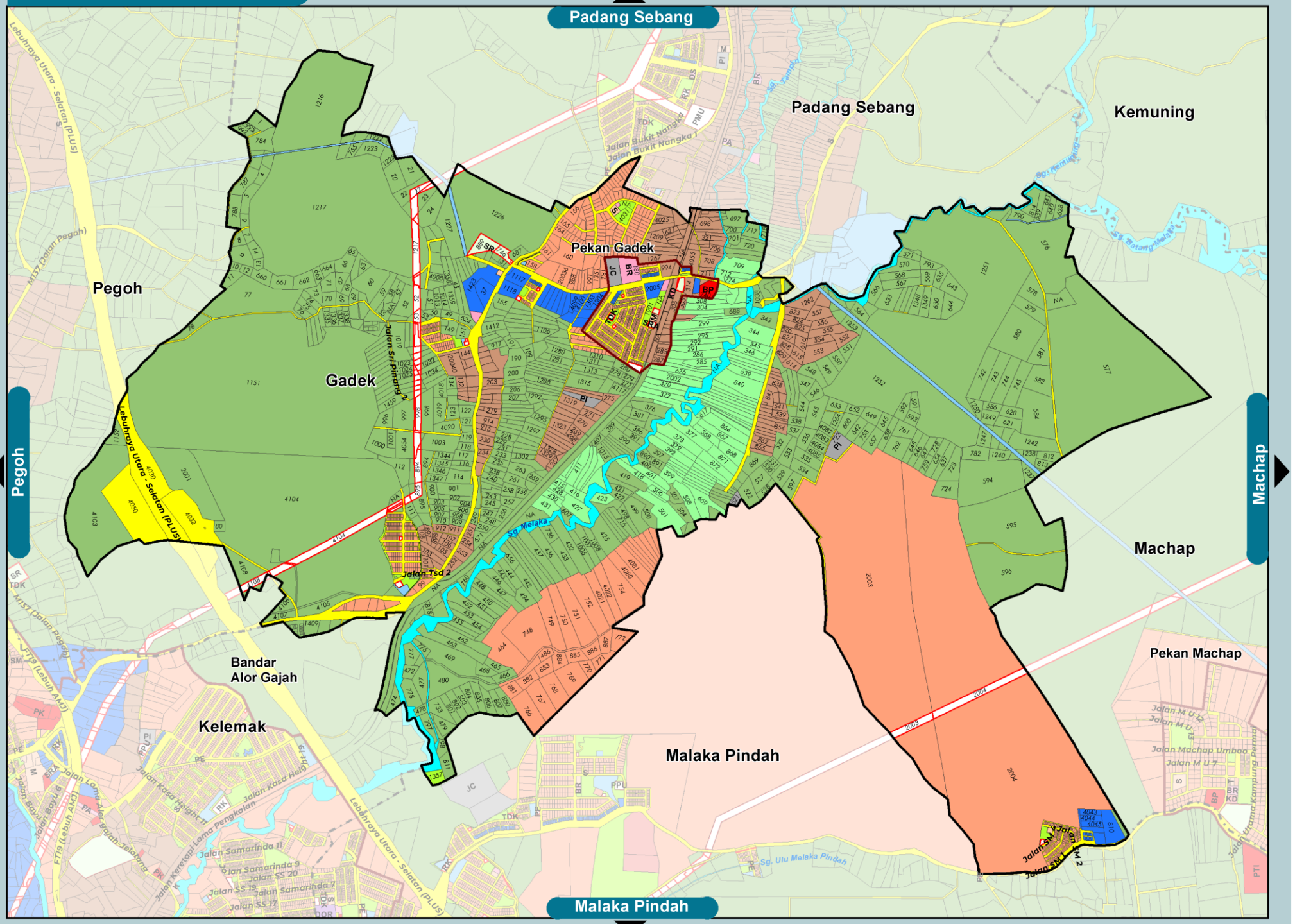
- Terdiri daripada enam (6) BPK iaitu mukim Gadek, Kemuning, Padang Sebang, Pulau Sebang, Tanjong Rimau dan Tebong.
- Berkeluasan 10,752.65 hektar (13.63% dari keseluruhan kawasan RT).
- Kawasan tepu bina seluas 3,596.56 hektar (33.45%).
- Zon guna tanah utama BP2
  Pertanian : 1,316.36 hektar (12.24%)
  Perumahan : 1,316.36 hektar (12.24%)
  Perumahan kampung : 1,051.08 hektar (9.78%)

Jadual 5.1 : Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP2

Zon Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Kawasan Tepu Bina	3,596.56	33.45
Perumahan	1,316.36	12.24
Perumahan Kampung	1,051.08	9.78
Industri	318.68	2.96
Komersial	46.38	0.43
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	135.48	1.26
Tanah Lapang dan Rekreasi	28.46	0.26
Infrastruktur dan Utiliti	146.10	1.36
Pengangkutan	554.01	5.15
Kawasan Bukan Tepu Bina	7,156.09	66.55
Pertanian	6,921.07	64.37
Badan Air	190.35	1.77
Hutan	44.67	0.42
Jumlah Keseluruhan	10,752.65	100.00

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
GADEK



RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air
- Skim Padi

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

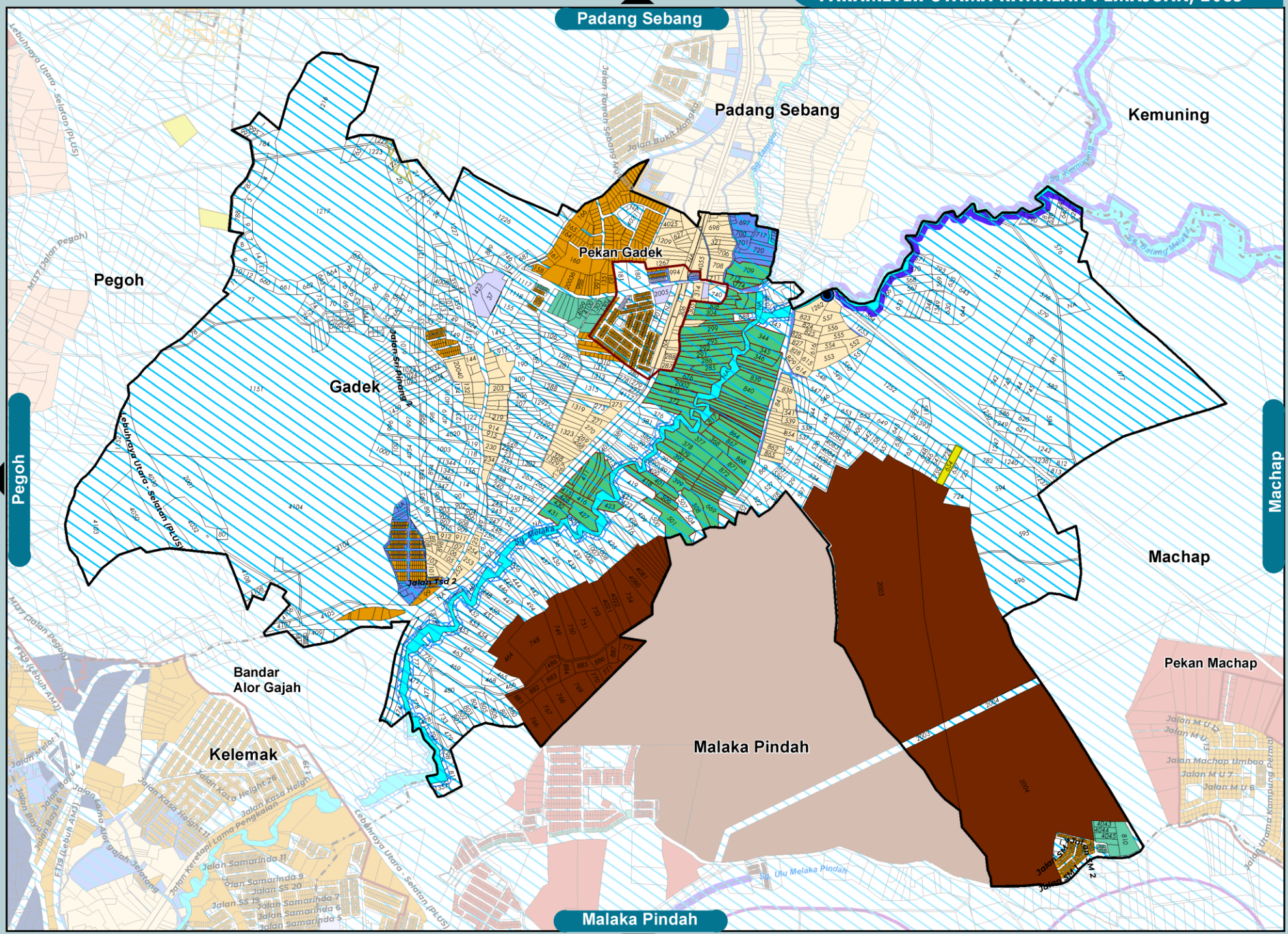
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan

LAIN-LAIN
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

GADEK

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 27,550

0 0.35 0.7

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)

2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 16
- 40

Nisbah Plot
- 2

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Muka Sauk(Gadek)
- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan Pertanian bagi sumber makanan
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kolam Air Panas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Ternakan Ayam



Pelan Lokasi Mukim BP 2

MUKIM GADEK

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 5.2 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Gadek

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM GADEK

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 5.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Gadek

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Gadek (sambungan)

MUKIM GADEK

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Gadek (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 5.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Gadek (sambungan)

MUKIM GADEK

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 5.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Gadek (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 5.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Gadek (sambungan)

MUKIM GADEK

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada C3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

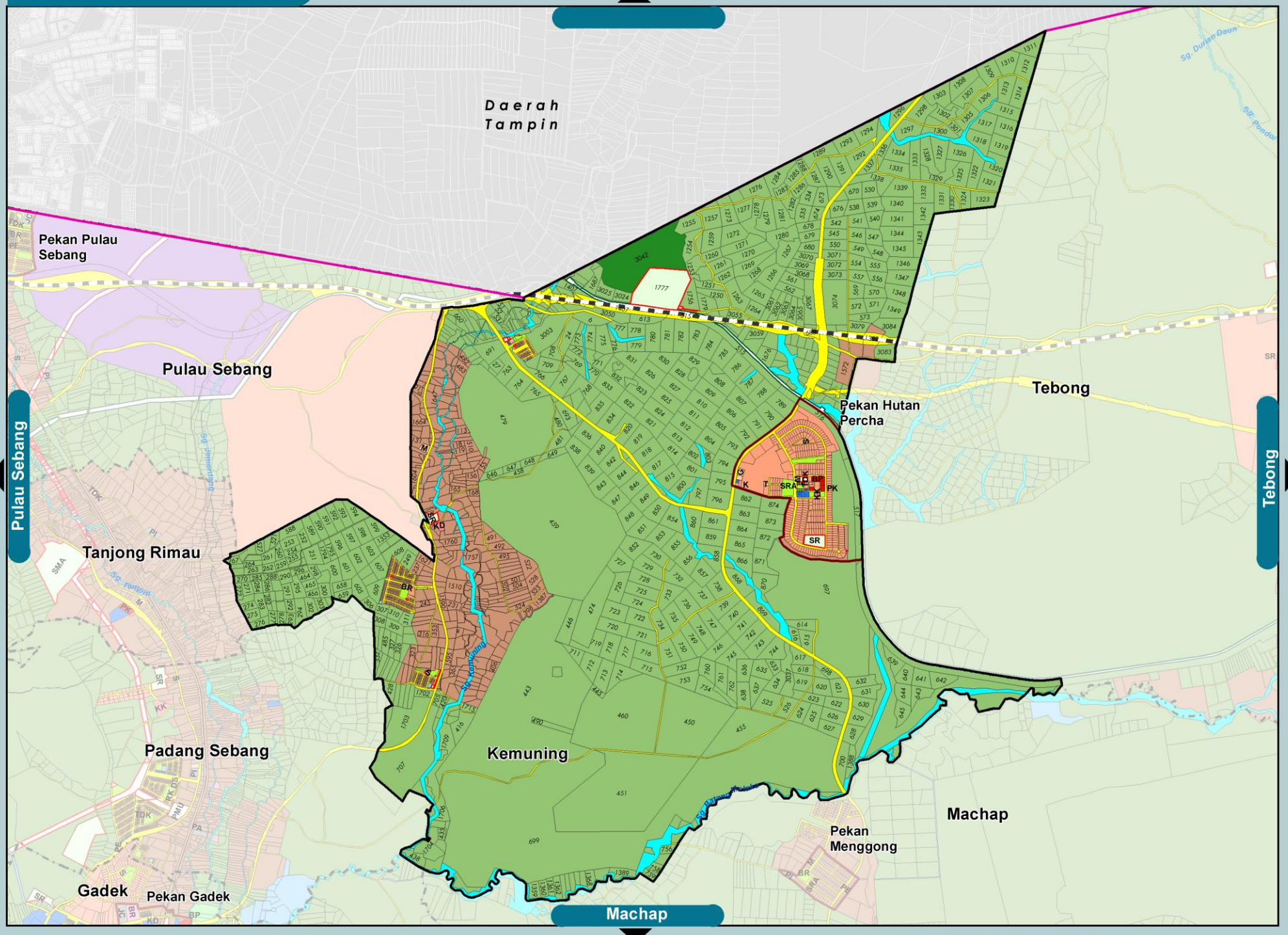
Jadual 5.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Gadek (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
KEMUNING



Kilometer 1 : 42,000
0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

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

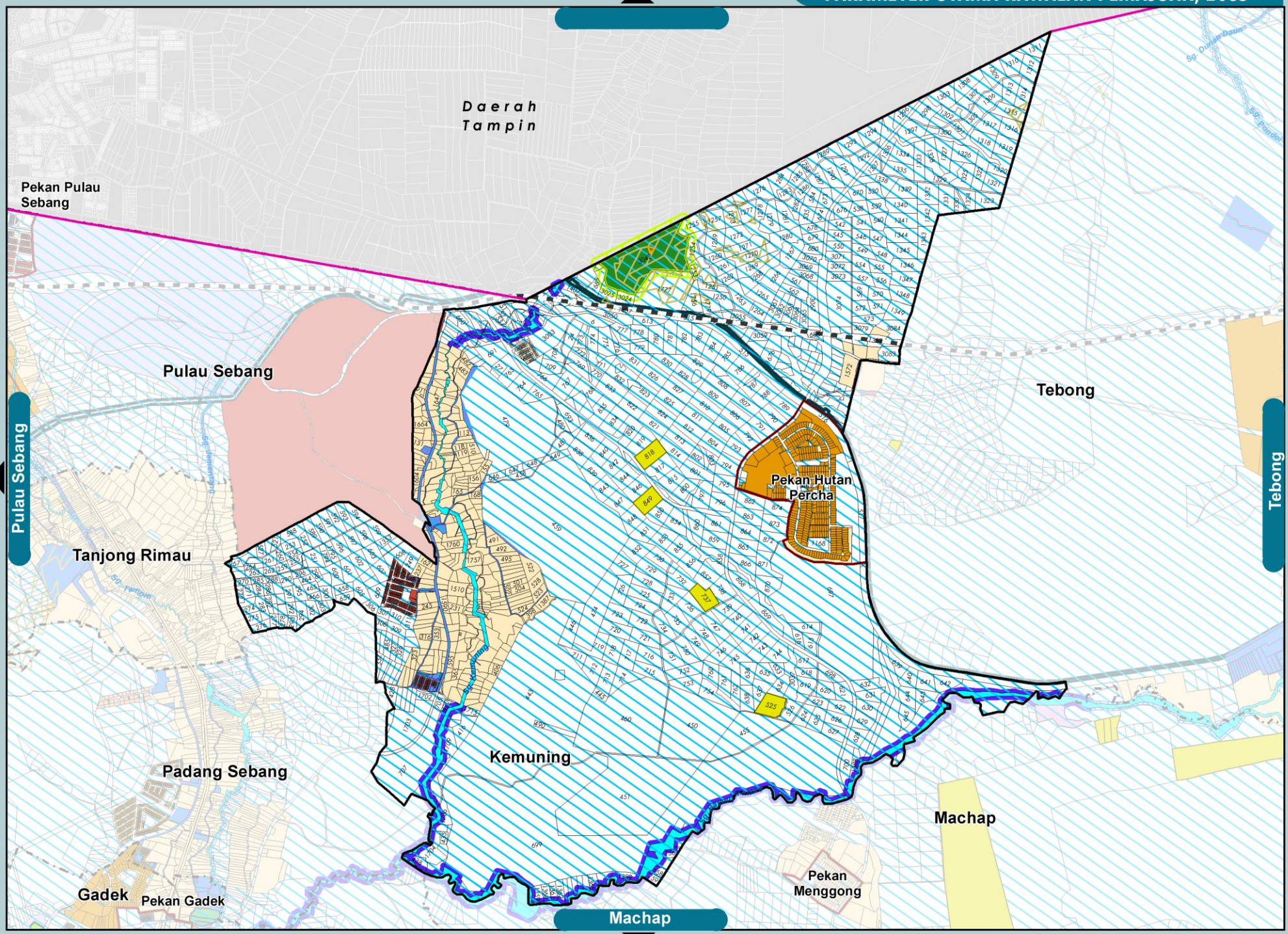
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Infrastruktur dan Utiliti, Tidak Berkenaan

LAIN-LAIN
- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan
- Laluan Keretapi

MUKIM

KEMUNING

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 42,000

0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)

2035

INTENSITI

Densiti

- 4
- 16
- 30

Ketinggian

- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Hutan Simpanan Kekal (Perlindungan)
- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Kampung Orang Asli
- Rizab Sungai
- Sungai
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 m
- Ternakan Ayam
- Zon Penampan HSK (50 m)



Pelan Lokasi Mukim BP 2

MUKIM KEMUNING

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 5.4 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kemuning

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Hutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Simpanan Kekal	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Tanah Kerajaan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Kawasan Berhutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM KEMUNING

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Hutan			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas J (1)** Hutan Simpanan Kekal	**Kelas J (2)** Hutan Tanah Kerajaan	**Kelas J (3)** Kawasan Berhutan	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	T	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	T	T	T	BS	BS	Akuakultur
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	B	B	BS	T	Hutan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	T	T	BS	T	Hutan Simpanan Kekal
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	B	T	BS	T	Hutan Tanah Kerajaan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	T	B	BS	T	Kawasan Berhutan
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	T	T	T	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 5.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kemuning

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kemuning (sambungan)

MUKIM KEMUNING

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kemuning (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 5.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kemuning (sambungan)

MUKIM KEMUNING

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 5.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kemuning (sambungan)

MUKIM KEMUNING

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	• Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kemuning (sambungan)

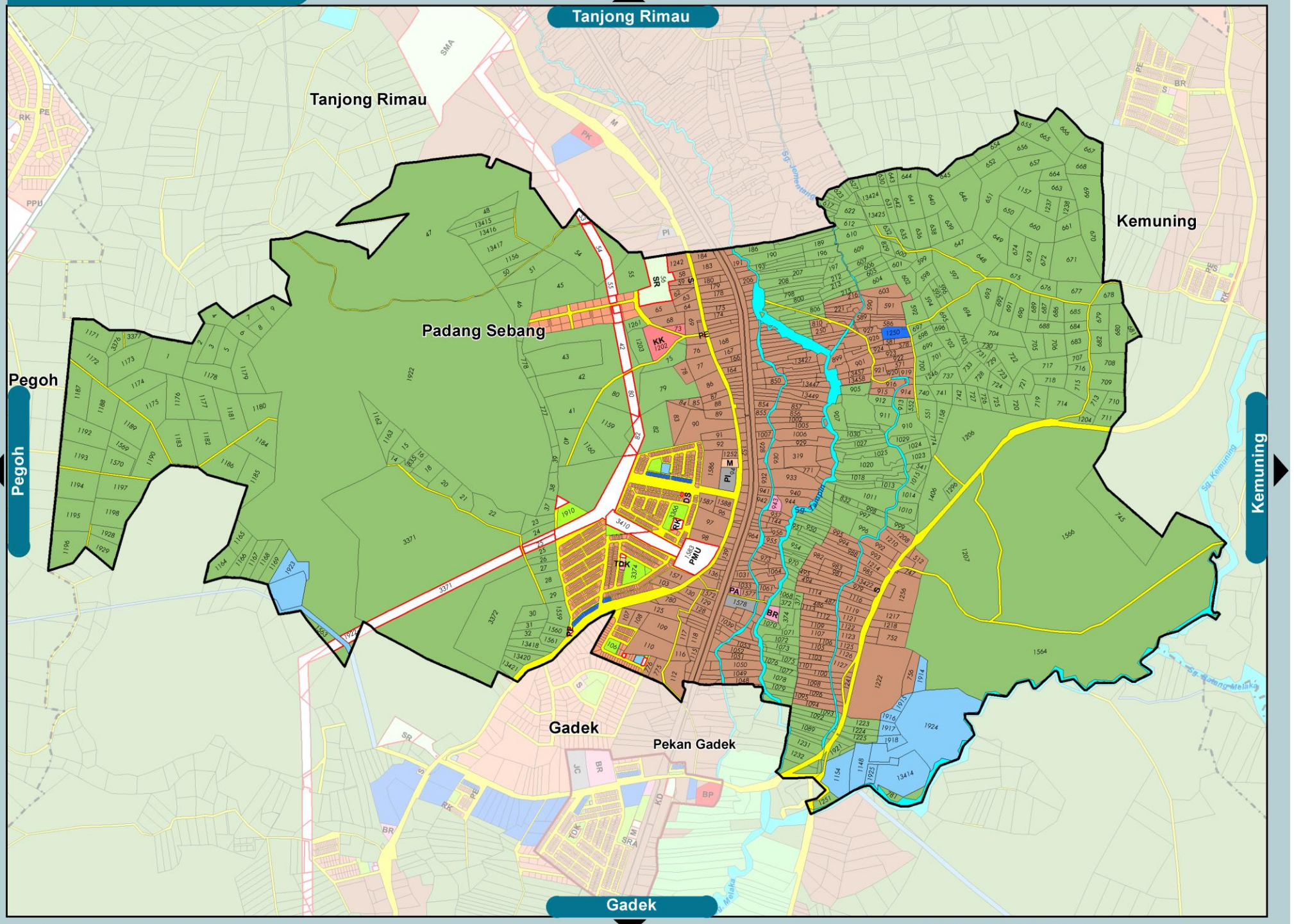
MUKIM KEMUNING

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
J. Hutan	**J1 : Hutan Simpanan Kekal** **J3 : Kawasan Berhutan**	**F. Tanah Lapang dan Rekreasi** F1 : Tanah Lapang	i. Hanya pembangunan berkaitan dengan pelancongan dan rekreasi berimpak rendah dibenarkan dengan syarat-syarat yang ketat bergantung kepada halangan setempat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H5 : Telekomunikasi		
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

MUKIM

PADANG SEBANG

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 20,000

0 0.275 0.55

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Keagamaan
- Kemudahan Awam
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan

LAIN-LAIN

- Sempadan Mukim

MUKIM

PADANG SEBANG

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035

Tanjong Rimau

Tanjong Rimau

Padang Sebang

Kemuning

Pegoh

Pegoh

Kemuning

Gadek

Pekan Gadek

Gadek

Kilometer 1 : 20,000

0 0.275 0.55

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti

- 4
- 8
- 16

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan Pertanian bagi sumber makanan
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai



Pelan Lokasi Mukim BP 2

MUKIM PADANG SEBANG

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 5.6 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Padang Sebang

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM PADANG SEBANG

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 5.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Padang Sebang

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan Dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Padang Sebang (sambungan)

MUKIM PADANG SEBANG

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Padang Sebang (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 5.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Padang Sebang (sambungan)

MUKIM PADANG SEBANG

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 5.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Padang Sebang (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. iv. Aktiviti penternakan ayam dan babi baharu tidak dibenarkan. v. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. vi. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. vii. Hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. viii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. ix. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Padang Sebang (sambungan)

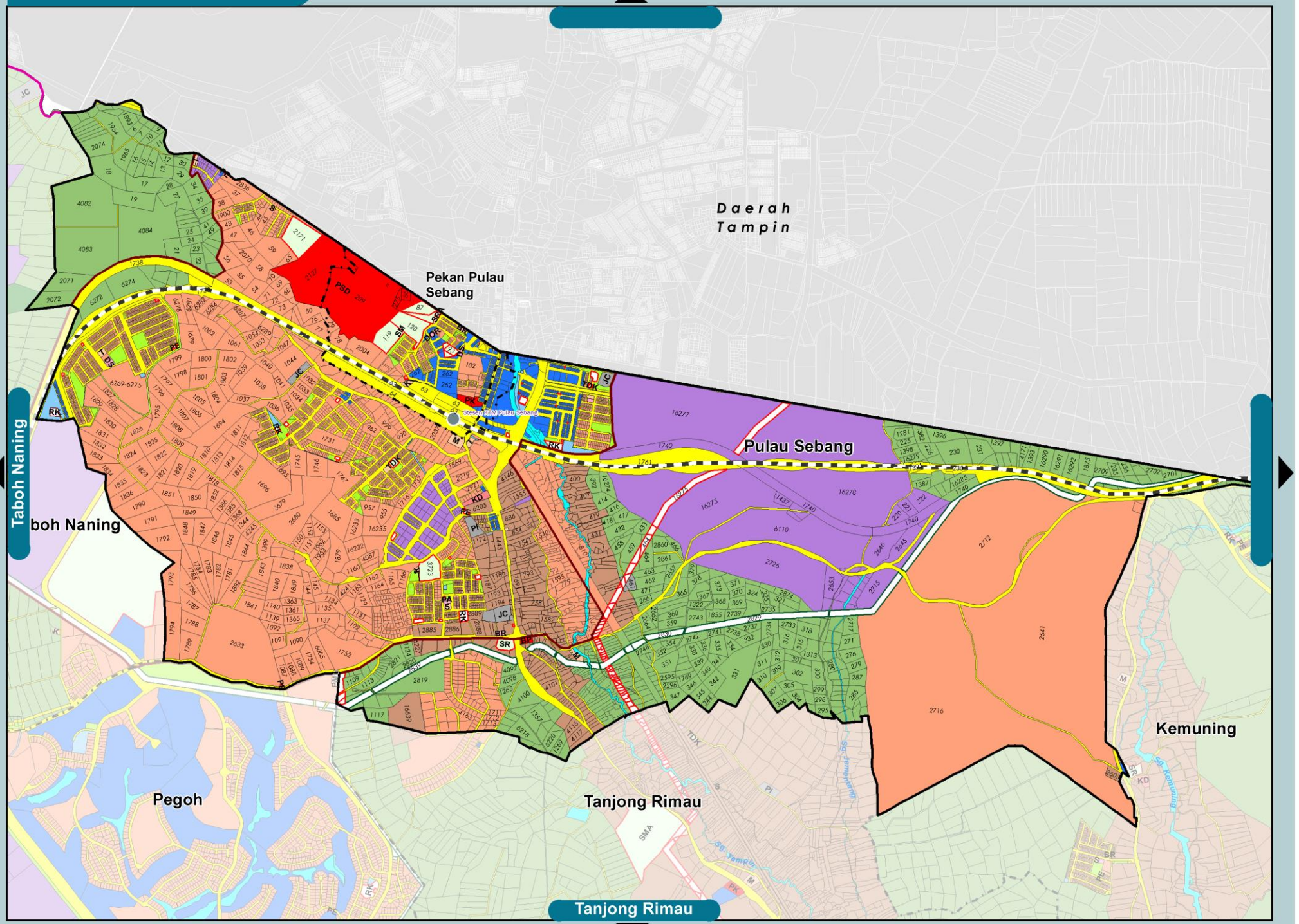
MUKIM PADANG SEBANG

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

MUKIM

PULAU SEBANG

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 32,000

0 0.45 0.9

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT

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

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Infrastruktur dan Utiliti, Tidak Berkenaan

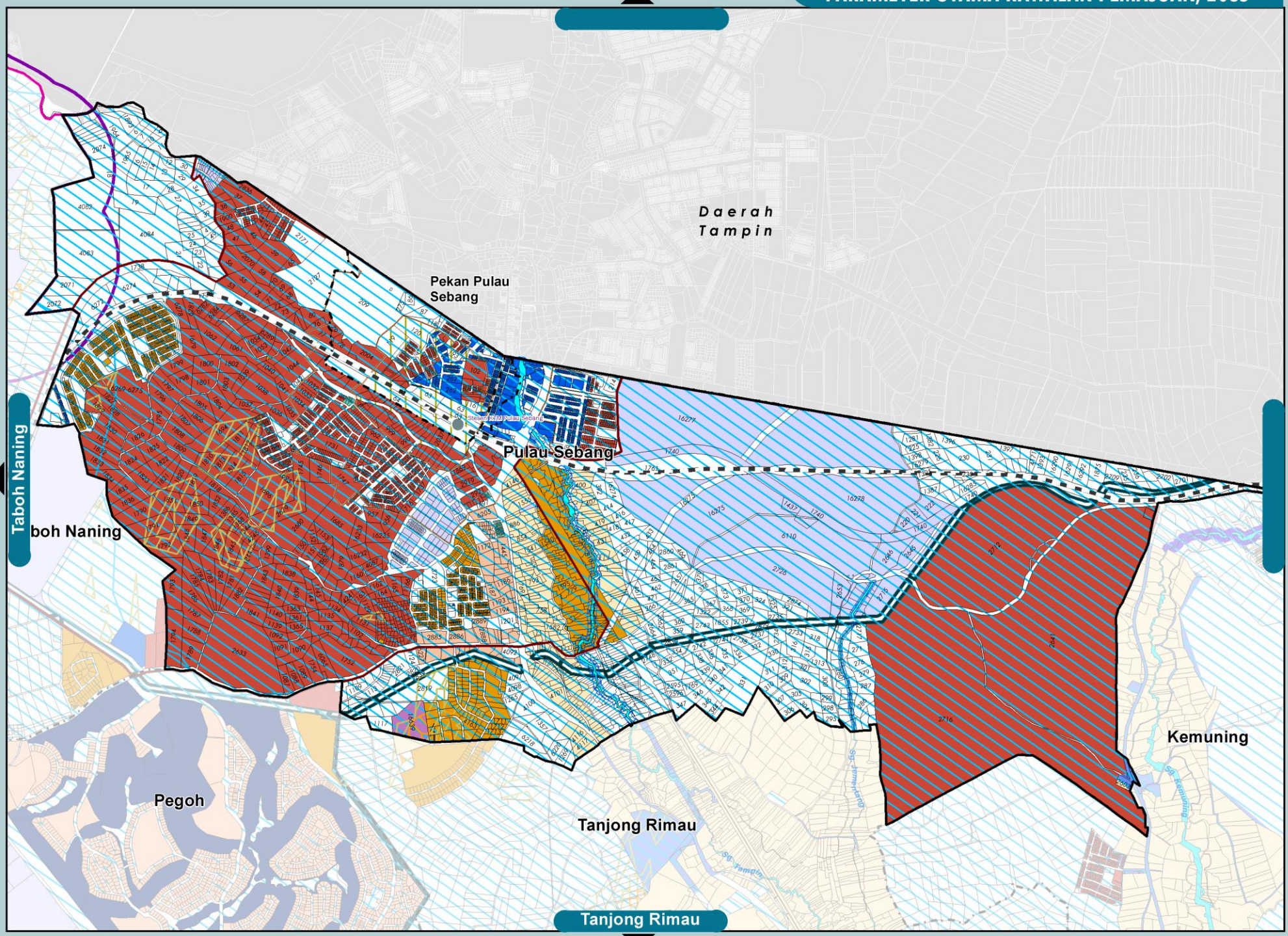
LAIN-LAIN

- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan
- Stesen KTM Pulau Sebang
- Laluan Keretapi

MUKIM

PULAU SEBANG

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 32,000
0 0.45 0.9

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2
- 4

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Kampung Orang Asli
- Rizab Sungai
- Sungai
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 m
- Zon Pembangunan Transit (400m)
- Zon Pembangunan Transit (800m)
- Zon Penampan Kuari (600 m)



Pelan Lokasi Mukim BP 2

MUKIM PULAU SEBANG

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 5.8 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pulau Sebang

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	Kelas A (2) Perumahan Bukan Strata	Kelas B (1) Perumahan Kampung	Kelas C (1) Teres	Kelas C (2) Berkembar	Kelas C (3) Sesebuah	Kelas C (4) Pembangunan Bercampur	Kelas C (5) Kegunaan Khusus	Kelas D (1) Bukan Taman Perindustrian	Kelas D (2) Taman Perindustrian	Kelas D (3) Perlombongan/ Pengkuarian	Kelas D (4) Rumah Pekerja	Kelas E (1) Pendidikan	Kelas E (2) Kesihatan	Kelas E (3) Keagamaan	Kelas E (4) Perkuburan	Kelas E (5) Keselamatan	Kelas E (6) Rumah Kebajikan	Kelas E (7) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	Kelas E (8) Kemudahan Awam	Kelas E (9) Rumah Persatuan/Pertubuhan	Kelas F (1) Tanah Lapang	Kelas F (2) Kemudahan Sukan dan Rekreasi	Kelas F (3) Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	BS	BS	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM PULAU SEBANG

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 5.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pulau Sebang

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan Dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pulau Sebang (sambungan)

MUKIM PULAU SEBANG

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pulau Sebang (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Kluster d. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat	i. Pembangunan perumahan ini hanya dibenarkan bagi kawasan komersial dalam sempadan Bandar Pulau Sebang. ii. Hanya dibenarkan dalam plot komersial yang berkeluasan minimum 4 ekar dan ke atas dengan jumlah pembangunan perumahan tidak melebihi 40%. iii. Bagi pembangunan perumahan di atas zon komersial yang kurang dari 3 ekar perlu mendapatkan kebenaran PBT.	i. Tertakluk kepada ulasan tambahan dari PBT.
	E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
	F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan Dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
	G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
	H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
	C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 5.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pulau Sebang (sambungan)

MUKIM PULAU SEBANG

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 5.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pulau Sebang (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 5.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pulau Sebang (sambungan)

MUKIM PULAU SEBANG

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. CLQ hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan Dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Pulau Sebang (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

MUKIM

TANJONG RIMAU

ZON GUNA TANAH 2035

Pulau Sebang

Pekan Pulau Sebang

Pegoh

Kemuning

Padang Sebang

Tanjong Rimau

Kilometer 1 : 15,000

0 0.2 0.4

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Pendidikan
- Perkuburan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum

LAIN-LAIN

- Sempadan Mukim

MUKIM

TANJUNG RIMAU

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN, 2035

Pulau Sebang

Pekan Pulau Sebang

Pulau Sebang

Pegoh

Tanjong Rimau

Kemuning

Pegoh

Padang Sebang

Padang Sebang

Kilometer 1 : 15,000

0 0.2 0.4

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

INTENSITI

Densiti

- 4
- 16

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN

- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Kampung Orang Asli
- Rizab Sungai
- Sungai
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 m



Pelan Lokasi Mukim BP 2

MUKIM TANJONG RIMAU

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 5.10 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tanjong Rimau

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Institusi dan Kemudahan Masyarakat								
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM TANJONG RIMAU

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 5.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tanjong Rimau

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan Dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tanjong Rimau (sambungan)

MUKIM TANJONG RIMAU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tanjong Rimau (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 5.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tanjong Rimau (sambungan)

MUKIM TANJONG RIMAU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 5.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tanjong Rimau (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. iv. Aktiviti penternakan ayam dan babi baharu tidak dibenarkan. v. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. vi. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. vii. CLQ hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. viii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

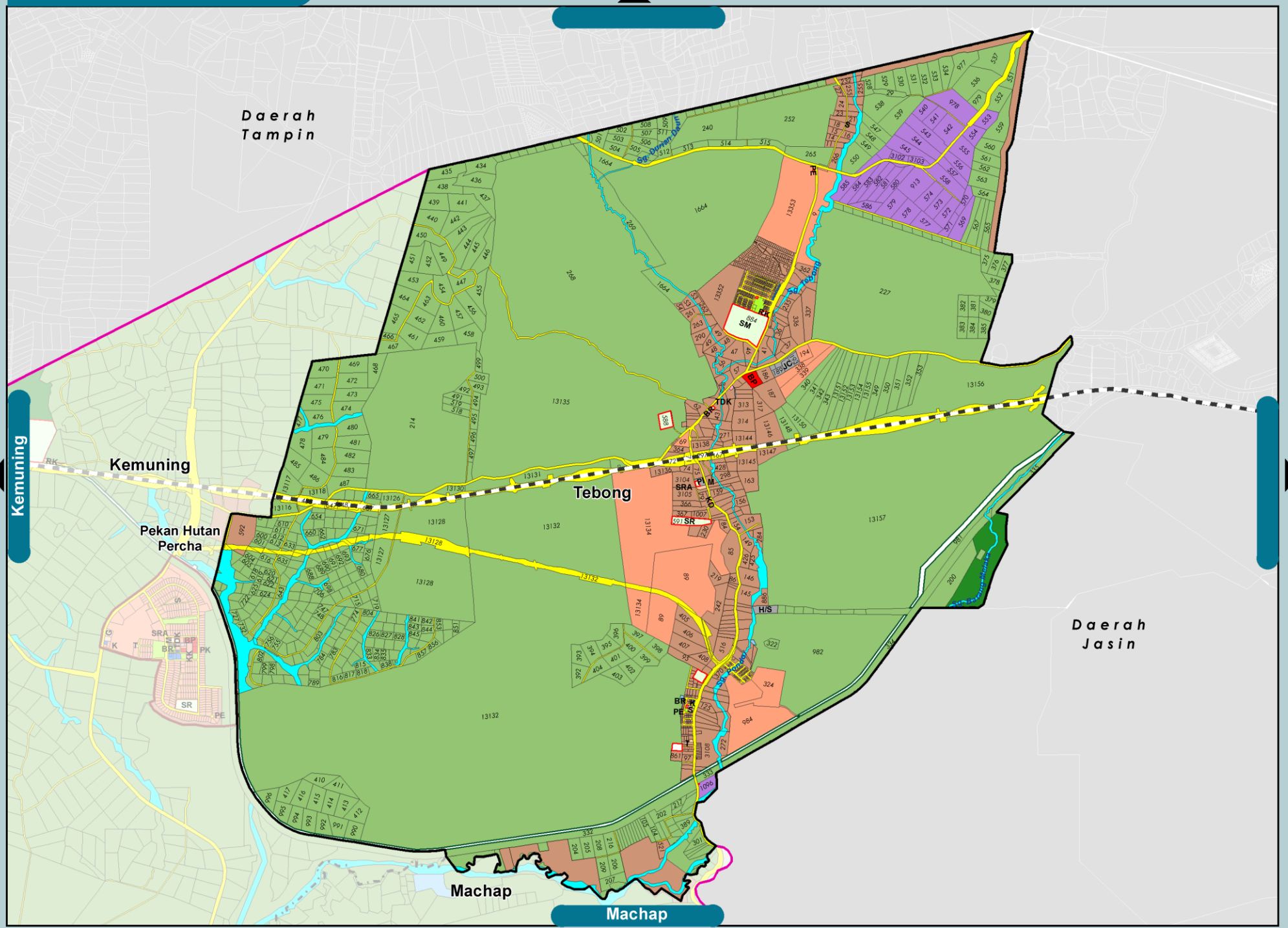
Jadual 5.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tanjong Rimau (sambungan)

MUKIM TANJONG RIMAU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
TEBONG



Kilometer 1 : 40,000
0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

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

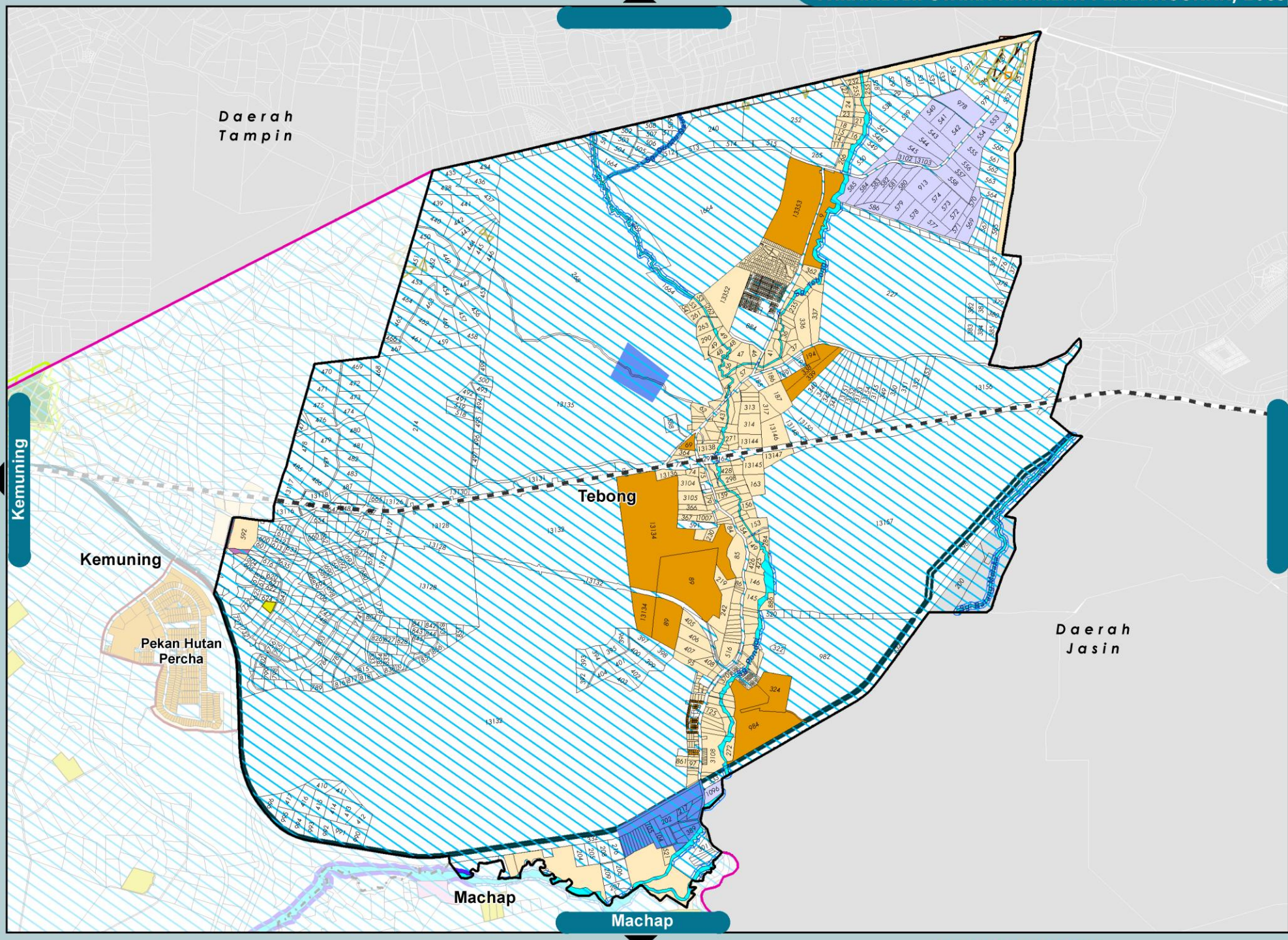
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi

LAIN-LAIN
- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan
- Laluan Keretapi

MUKIM

TEBONG

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN, 2035



Kilometer 1 : 40,000
0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 16

Nisbah Plot
- 2

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN

- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Kampung Orang Asli
- Rizab Sungai
- Sungai
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 m
- Ternakan Ayam



Pelan Lokasi Mukim BP 2

MUKIM TEBONG

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 5.12 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tebong

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Hutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Simpanan Kekal	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Tanah Kerajaan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Kawasan Berhutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM TEBONG

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Hutan			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas J (1)** Hutan Simpanan Kekal	**Kelas J (2)** Hutan Tanah Kerajaan	**Kelas J (3)** Kawasan Berhutan	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	T	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	T	T	T	BS	BS	Akuakultur
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	B	B	BS	T	Hutan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	T	T	BS	T	Hutan Simpanan Kekal
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	B	T	BS	T	Hutan Tanah Kerajaan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	T	B	BS	T	Kawasan Berhutan
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	T	T	T	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 5.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tebong

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tebong (sambungan)

MUKIM TEBONG

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tebong (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical) **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 5.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tebong (sambungan)

MUKIM TEBONG

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 5.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tebong (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 5.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tebong (sambungan)

MUKIM TEBONG

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2: Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 5.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Tebong (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
J. Hutan	**J1 : Hutan Simpanan Kekal** **J3 : Kawasan Berhutan**	**F. Tanah Lapang dan Rekreasi** F1 : Tanah Lapang	i. Hanya pembangunan berkaitan dengan pelancongan dan rekreasi berimpak rendah dibenarkan dengan syarat-syarat yang ketat bergantung kepada halangan setempat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H5 : Telekomunikasi		
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

06

KAWALAN PEMAJUAN
BP3

Zon Guna Tanah 2035
Intensiti Pembangunan 2035
Parameter Kawalan Utama Pemajuan
Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan



FAKTA RINGKAS BP3

- Terdiri daripada dua (2) BPK iaitu mukim Durian Tunggal* dan Machap.
- Berkeluasan 9,151.34 hektar (11.60% dari keseluruhan kawasan RT).
- Kawasan tepu bina seluas 1,847.22 hektar (20.48%).
- Zon guna tanah utama BP3
  Pertanian : 6,399.42 hektar (69.93%)
  Badan air : 877.70 hektar (6.59%)
  Perumahan kampung : 536.87 hektar (5.87)

Jadual 6.1 : Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP3

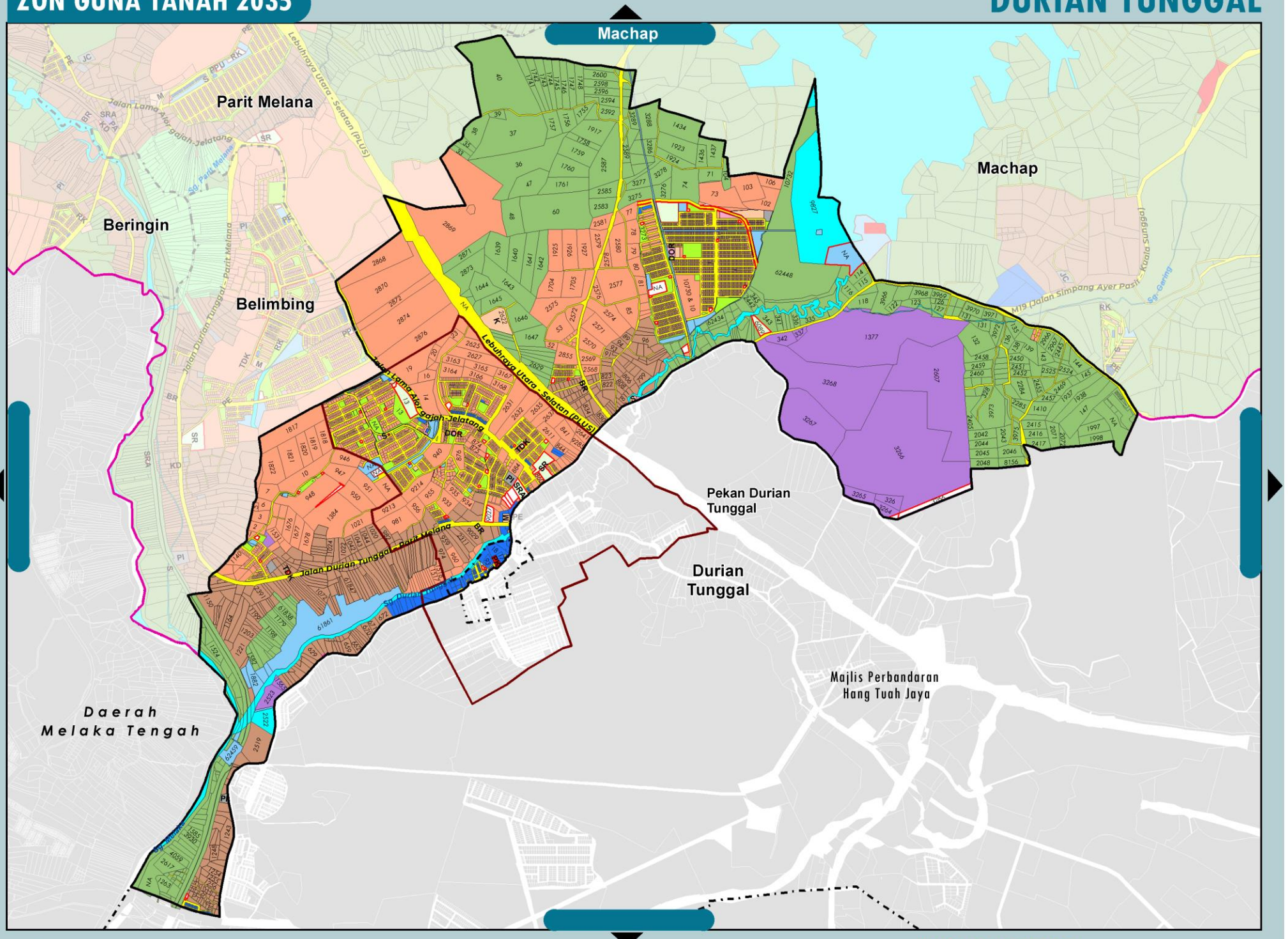
Zon Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Kawasan Tepu Bina	1,874.22	20.48
Perumahan	529.50	5.79
Perumahan Kampung	536.87	5.87
Industri	189.68	2.07
Komersial	60.46	0.66
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	45.04	0.49
Tanah Lapang dan Rekreasi	35.88	0.39
Infrastruktur dan Utiliti	113.12	1.24
Pengangkutan	363.67	3.97
Kawasan Bukan Tepu Bina	7,277.12	79.52
Pertanian	6,399.42	69.93
Badan Air	877.70	9.59
Jumlah Keseluruhan	9,151.34	100.00

*Nota: * Tidak termasuk kawasan seluas 3,500.19 hektar di mukim Durian Tunggal yang berada di bawah pentadbiran MPHTJ.*

MUKIM

DURIAN TUNGGAL

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 36,000

0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Pendidikan
- Perkuburan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Empangan
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Infrastruktur dan Utiliti, Tidak Berkenaan

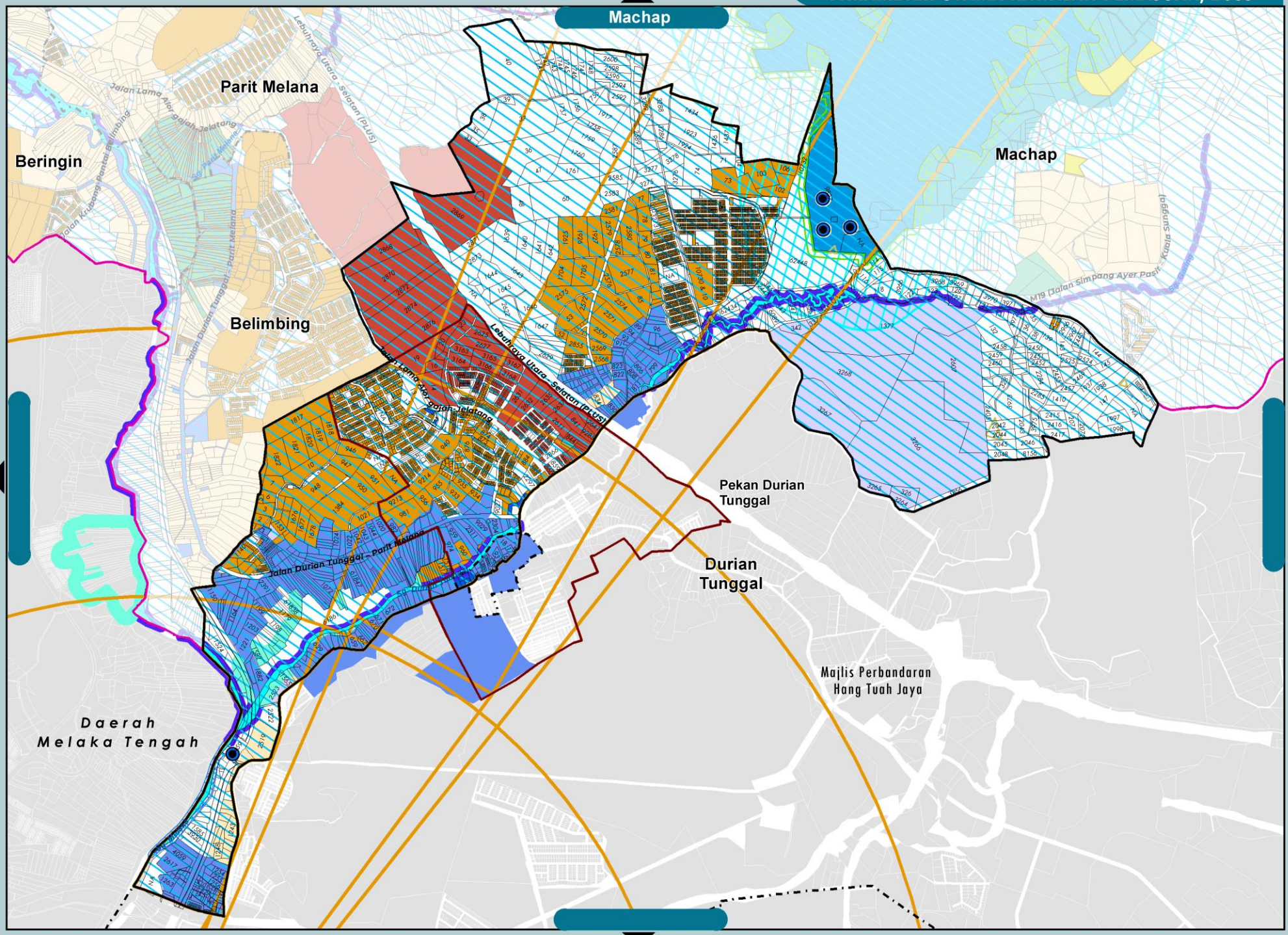
LAIN-LAIN

- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

DURIAN TUNGGAL

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 36,000

0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2
- 4

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Muka Sauk(Bertam)
- Muka Sauk(Bukit Bulat)
- Muka Sauk(DAF 1)
- Muka Sauk(DAF 2)
- Empangan Durian Tunggal
- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan Tadahan Empangan Durian Tunggal
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kolam Dwi-Fungsi (100m)
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Zon Ketinggian Lapangan Terbang
- Zon Penampan Empangan Durian Tunggal (500 m)
- Zon Perlindungan Empangan Durian Tunggal (10-50m)



Pelan Lokasi Mukim BP 3

MUKIM DURIAN TUNGGAL

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 6.2 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Durian Tunggal

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	BS	BS	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM DURIAN TUNGGAL

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 6.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Durian Tunggal

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 6.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Durian Tunggal (sambungan)

MUKIM DURIAN TUNGGAL

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 6.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Durian Tunggal (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical) **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Kluster d. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat	i. Pembangunan perumahan ini hanya dibenarkan bagi kawasan komersial dalam sempadan Bandar Durian Tunggal. ii. Hanya dibenarkan dalam plot komersial yang berkeluasan minimum 4 ekar dan ke atas dengan jumlah pembangunan perumahan tidak melebihi 40%. iii. Bagi pembangunan perumahan di atas zon komersial yang kurang dari 3 ekar perlu mendapatkan kebenaran PBT.	i. Tertakluk kepada ulasan tambahan dari PBT.
	E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
	F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
	G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
	H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
	C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada kebenaran PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 6.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Durian Tunggal (sambungan)

MUKIM DURIAN TUNGGAL

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 6.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Durian Tunggal (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 6.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Durian Tunggal (sambungan)

MUKIM DURIAN TUNGGAL

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. iv. Aktiviti penternakan ayam dan babi baharu tidak dibenarkan. v. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. vi. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. vii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. viii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

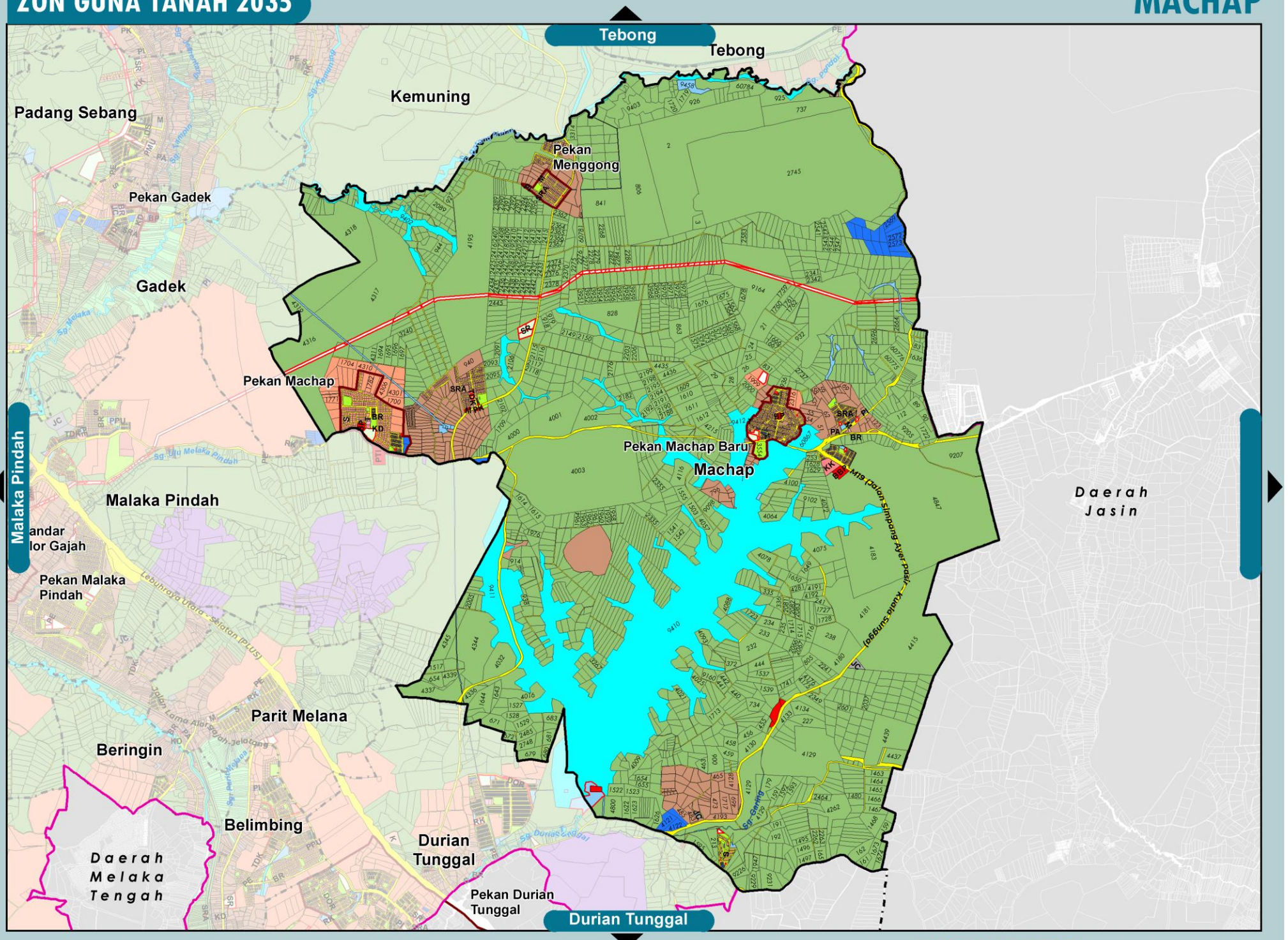
Jadual 6.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Durian Tunggal (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
MACHAP



Kilometer 1 : 67,000
0 0.75 1.5

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

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

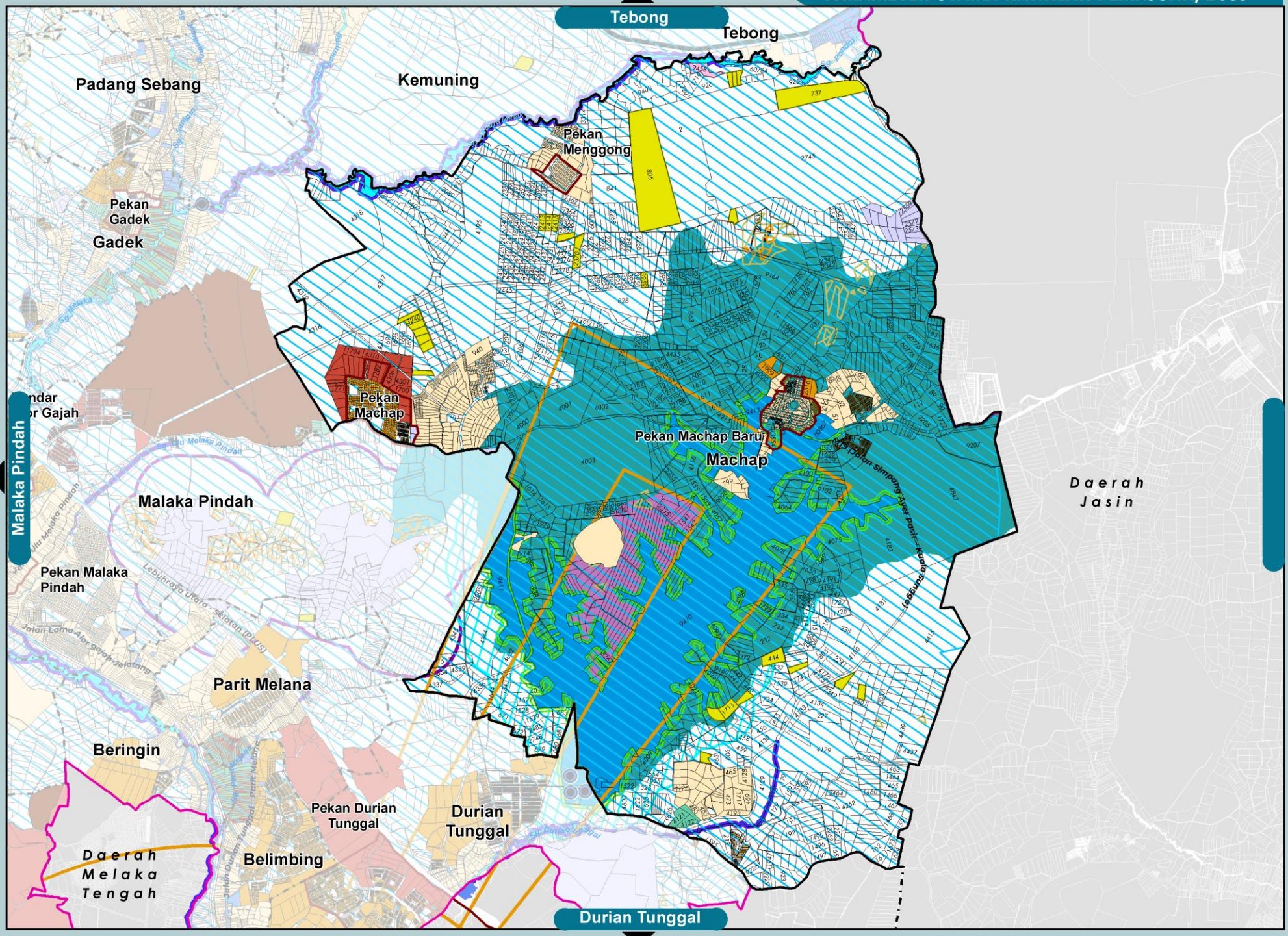
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Empangan
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi

LAIN-LAIN
- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

MACHAP

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 67,000
0 0.75 1.5

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 16
- 30
- 40

Nisbah Plot
- 2

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Empangan Durian Tunggal
- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan Tadahan Empangan Durian Tunggal
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Kolam Menggong
- Lembangan Sungai
- Rizab Kampung Orang Asli
- Rizab Sungai
- Sungai
- Taman Rekreasi dan Pelancongan
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 m
- Ternakan Ayam
- Zon Ketinggian Lapangan Terbang
- Zon Penampan Empangan Durian Tunggal (500 m)
- Zon Penampan Kuari (600 m)
- Zon Perlindungan Empangan Durian Tunggal (10-50m)



Pelan Lokasi Mukim BP 3

MUKIM MACHAP

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 6.4 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Machap

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	Kelas A (2) Perumahan Bukan Strata	Kelas B (1) Perumahan Kampung	Kelas C (1) Teres	Kelas C (2) Berkembar	Kelas C (3) Sesebuah	Kelas C (4) Pembangunan Bercampur	Kelas C (5) Kegunaan Khusus	Kelas E (1) Pendidikan	Kelas E (2) Kesihatan	Kelas E (3) Keagamaan	Kelas E (4) Perkuburan	Kelas E (5) Keselamatan	Kelas E (6) Rumah Kebajikan	Kelas E (7) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	Kelas E (8) Kemudahan Awam	Kelas E (9) Rumah Persatuan/Pertubuhan	Kelas F (1) Tanah Lapang	Kelas F (2) Kemudahan Sukan dan Rekreasi	Kelas F (3) Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM MACHAP

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 6.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Machap

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii.* *Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii.* *Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 6.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Machap (sambungan)

MUKIM MACHAP

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 6.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Machap (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada kebenaran PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 6.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Machap (sambungan)

MUKIM MACHAP

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 6.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Machap (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 6.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Machap (sambungan)

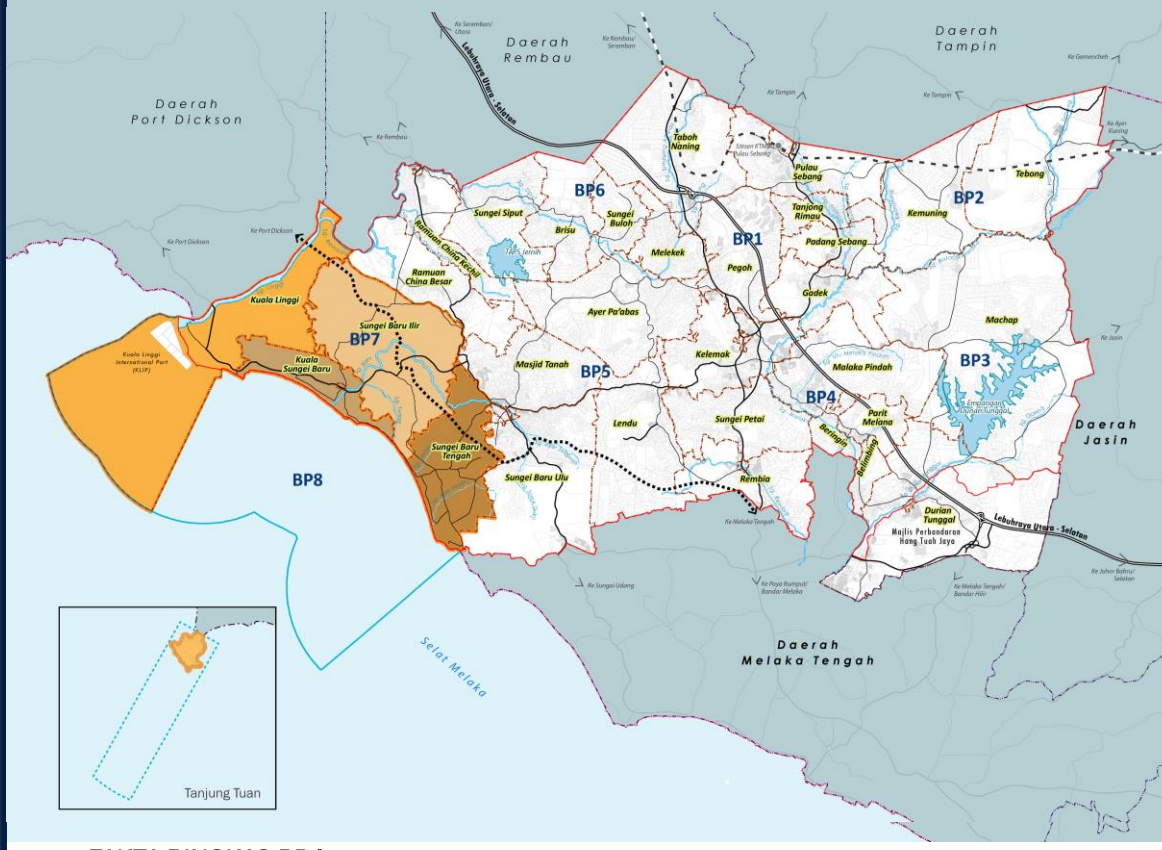
MUKIM MACHAP

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

07

KAWALAN PEMAJUAN
BP4

Zon Guna Tanah 2035
Intensiti Pembangunan 2035
Parameter Kawalan Utama Pemajuan
Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan



FAKTA RINGKAS BP4

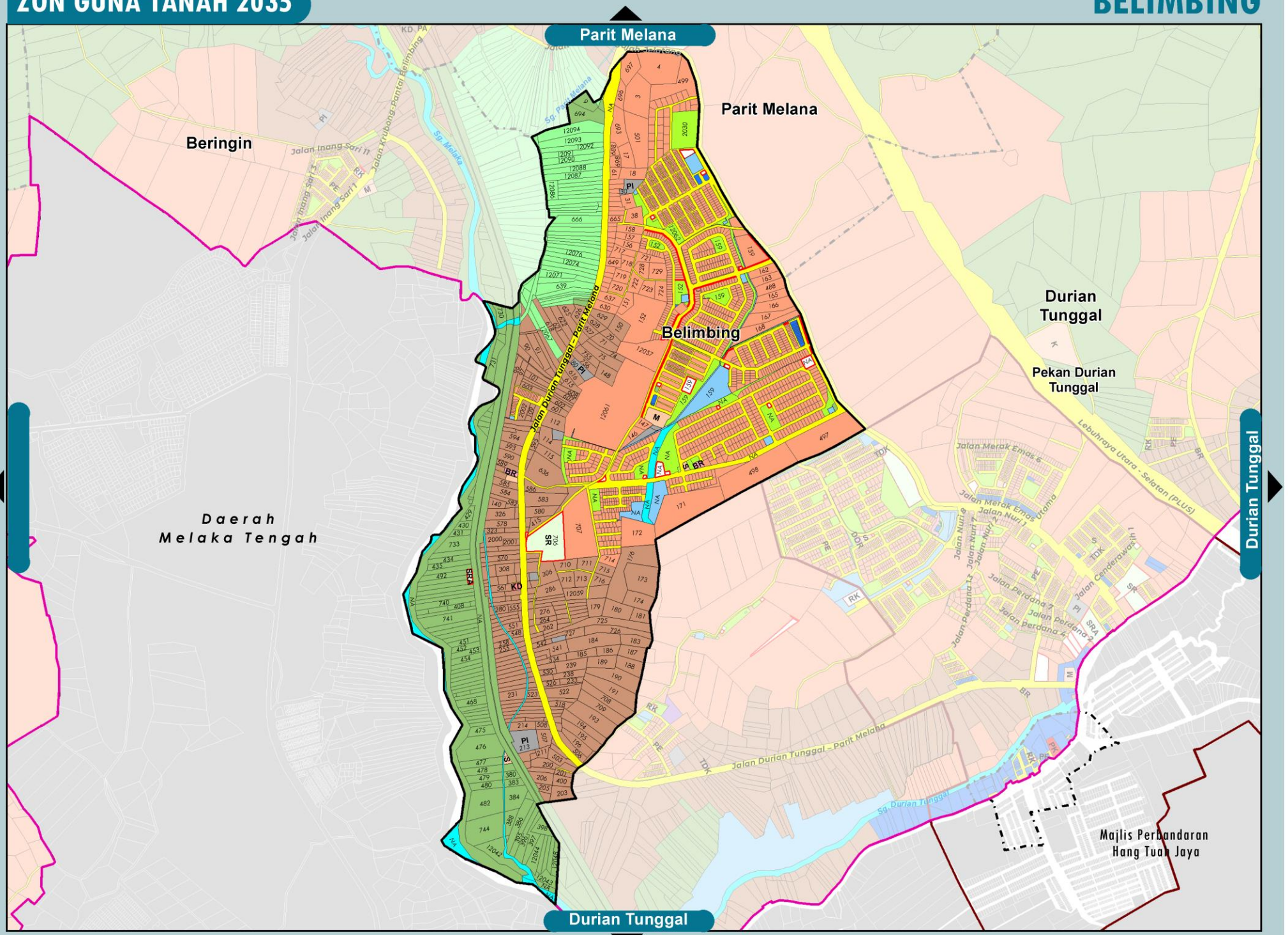
- Terdiri daripada enam (6) BPK iaitu mukim Belimbing, Beringin, Malaka Pindah, Parit Melana, Rembia dan Sungei Petai.
- Berkeluasan 7,338.79 hektar (9.30% dari keseluruhan kawasan RT).
- Kawasan tepu bina seluas 4,852.54 hektar (66.12%).
- Zon guna tanah utama BP4
  Pertanian : 2,431.41 hektar (33.13%)
  Perumahan : 1,896.46 hektar (24.48%)
  Pengangkutan : 1,142.87 hektar (15.57%)

Jadual 7.1 : Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP4

Zon Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Kawasan Tepu Bina	4,852.54	66.12
Perumahan	1,896.46	25.84
Perumahan Kampung	941.38	12.83
Industri	558.98	7.62
Komersial	23.62	0.32
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	86.35	1.18
Tanah Lapang dan Rekreasi	86.38	1.18
Infrastruktur dan Utiliti	116.50	1.59
Pengangkutan	1,142.87	15.57
Kawasan Bukan Tepu Bina	2,486.25	33.88
Pertanian	2,431.41	33.13
Badan Air	54.85	0.75
Jumlah Keseluruhan	7,338.79	100.00

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
BELIMBING



Kilometer 1 : 21,500
0 0.275 0.55

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air
- Skim Padi

KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan
- Kemudahan Awam
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan

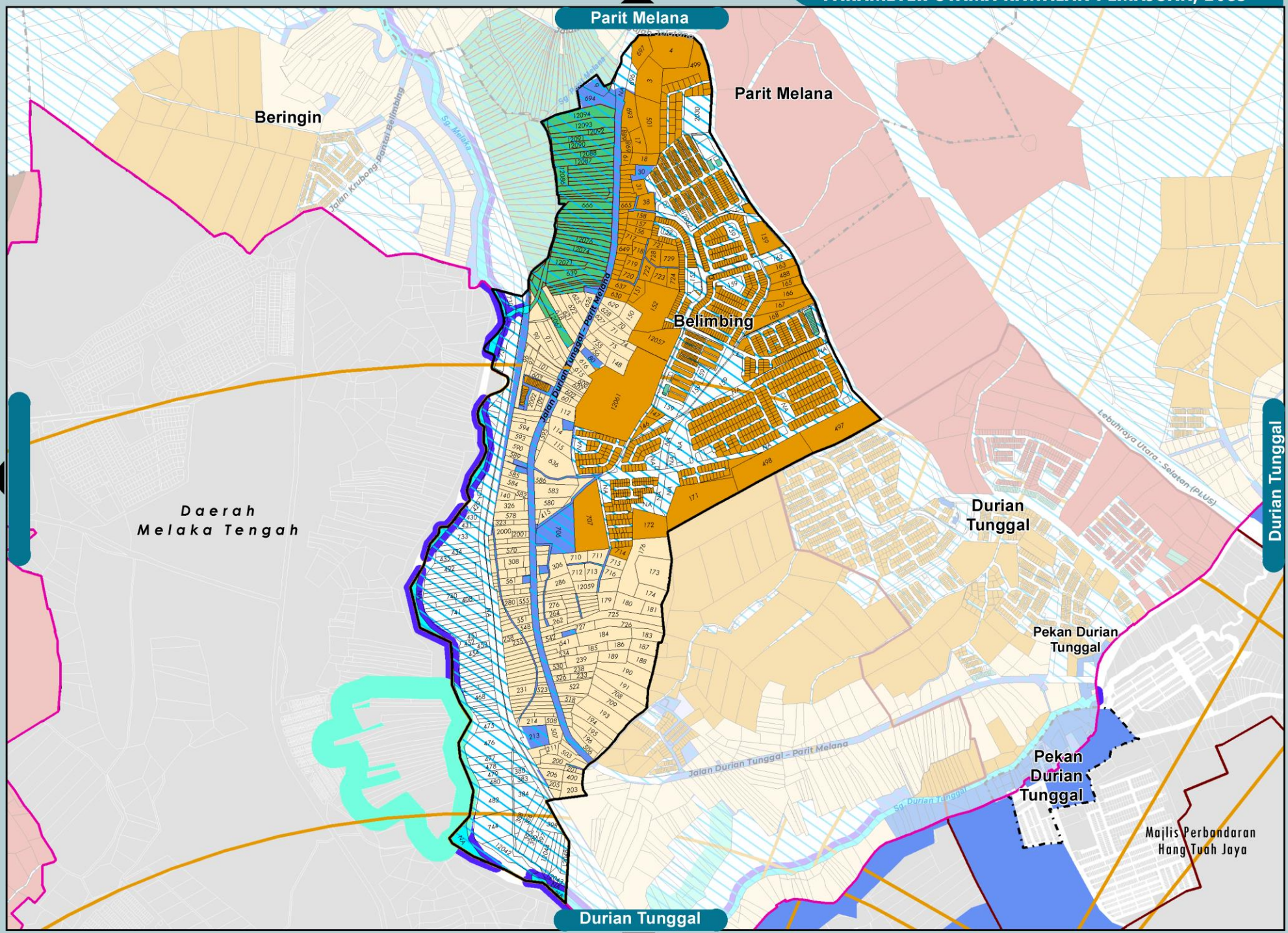
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Infrastruktur dan Utiliti, Tidak Berkenaan

LAIN-LAIN
- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

BELIMBING

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 21,500
0 0.3 0.6

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 16

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan Pertanian bagi sumber makanan
- Kolam Dwi-Fungsi (100m)
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Zon Ketinggian Lapangan Terbang



Pelan Lokasi Mukim BP 4

MUKIM BELIMBING

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 7.2 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Belimbing

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	Kelas A (2) Perumahan Bukan Strata	Kelas B (1) Perumahan Kampung	Kelas C (1) Teres	Kelas C (2) Berkembar	Kelas C (3) Sesebuah	Kelas C (4) Pembangunan Bercampur	Kelas C (5) Kegunaan Khusus	Kelas E (1) Pendidikan	Kelas E (2) Kesihatan	Kelas E (3) Keagamaan	Kelas E (4) Perkuburan	Kelas E (5) Keselamatan	Kelas E (6) Rumah Kebajikan	Kelas E (7) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	Kelas E (8) Kemudahan Awam	Kelas E (9) Rumah Persatuan/Pertubuhan	Kelas F (1) Tanah Lapang	Kelas F (2) Kemudahan Sukan dan Rekreasi	Kelas F (3) Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM BELIMBING

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 7.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Belimbing

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Belimbing (sambungan)

MUKIM BELIMBING

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Belimbing (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada kebenaran PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 7.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Belimbing (sambungan)

MUKIM BELIMBING

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 7.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Belimbing (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. iv. Aktiviti penternakan ayam dan babi baharu tidak dibenarkan. v. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. vi. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. vii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. viii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Belimbing (sambungan)

MUKIM BELIMBING

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
BERINGIN

Malaka Pindah

Sungei Petai

Parit Melana

Pekan Malaka Pindah

Malaka Pindah

Lebuhraya Utara - Selatan (PLUS)

Jalan Lama Alor gajah-Jelatang

Sg. Ulu Melaka Pindah

Sg. Melaka

Parit Melana

Sg. Parit Melana

Jalan Krubong-Pantai Belimbing

Jalan Durian Tunggal - Parit Melana

Sungei Petai

Beringin

Belimbing

Rembia

Daerah
Melaka Tengah

Kilometer 1 : 18,000
0 0.225 0.45

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air
- Skim Padi

KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Keagamaan
- Kemudahan Awam
- Pendidikan
- Perkuburan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Pembetungan

LAIN-LAIN

- Sempadan RT
- Sempadan Mukim

MUKIM

BERINGIN

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035

Malaka Pindah

Sungei Petai

Parit Melana

Pekan Malaka Pindah

Malaka Pindah

Lebuhraya Utara - Selatan (PLUS)

Jalan Lama Alor gajah-Jelatang

Sg. Ulu Malaka Pindah

Sg. Melaka

Parit Melana

Sungei Petai

Beringin

Jalan Krubong-Pantai Belimbing

Jalan Durian Tunggal - Parit Melana

Belimbing

Rembia

Daerah Melaka Tengah

Kilometer 1 : 18,000

0 0.25 0.5

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti

- 4
- 16

Nisbah Plot

- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan Pertanian bagi sumber makanan
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Zon Penampan Kuari (600 m)



Pelan Lokasi Mukim BP 4

MUKIM BERINGIN

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 7.4 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Beringin

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM BERINGIN

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 7.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Beringin

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Beringin (sambungan)

MUKIM BERINGIN

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Beringin (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada kebenaran PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 7.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Beringin (sambungan)

MUKIM BERINGIN

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 7.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Beringin (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 7.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Beringin (sambungan)

MUKIM BERINGIN

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu tidak dibenarkan. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen JPV yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

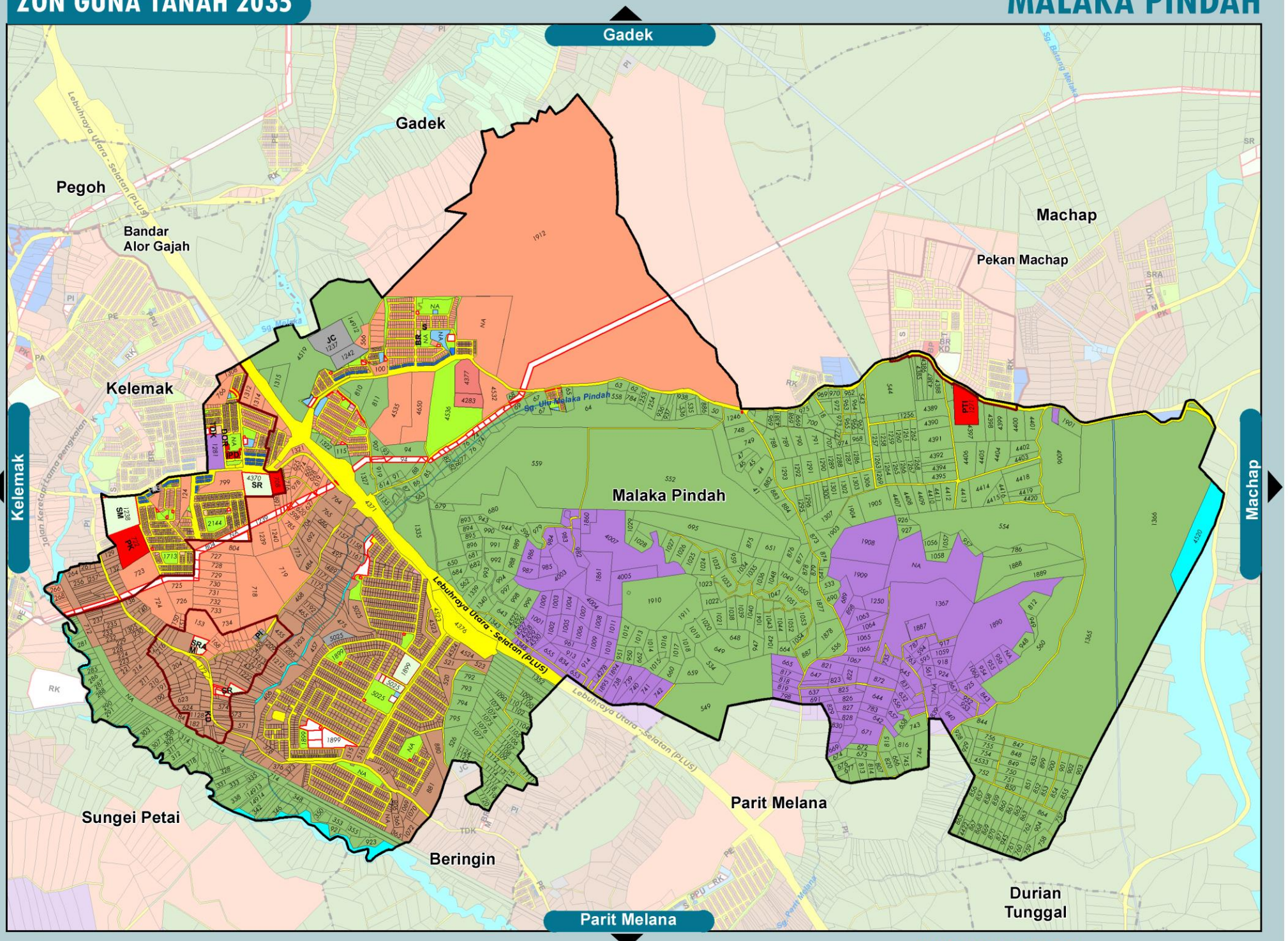
Jadual 7.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Beringin (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
MALAKA PINDAH



Kilometer 1 : 34,000
0 0.475 0.95

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Keselamatan
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan
- Rumah Kebajikan

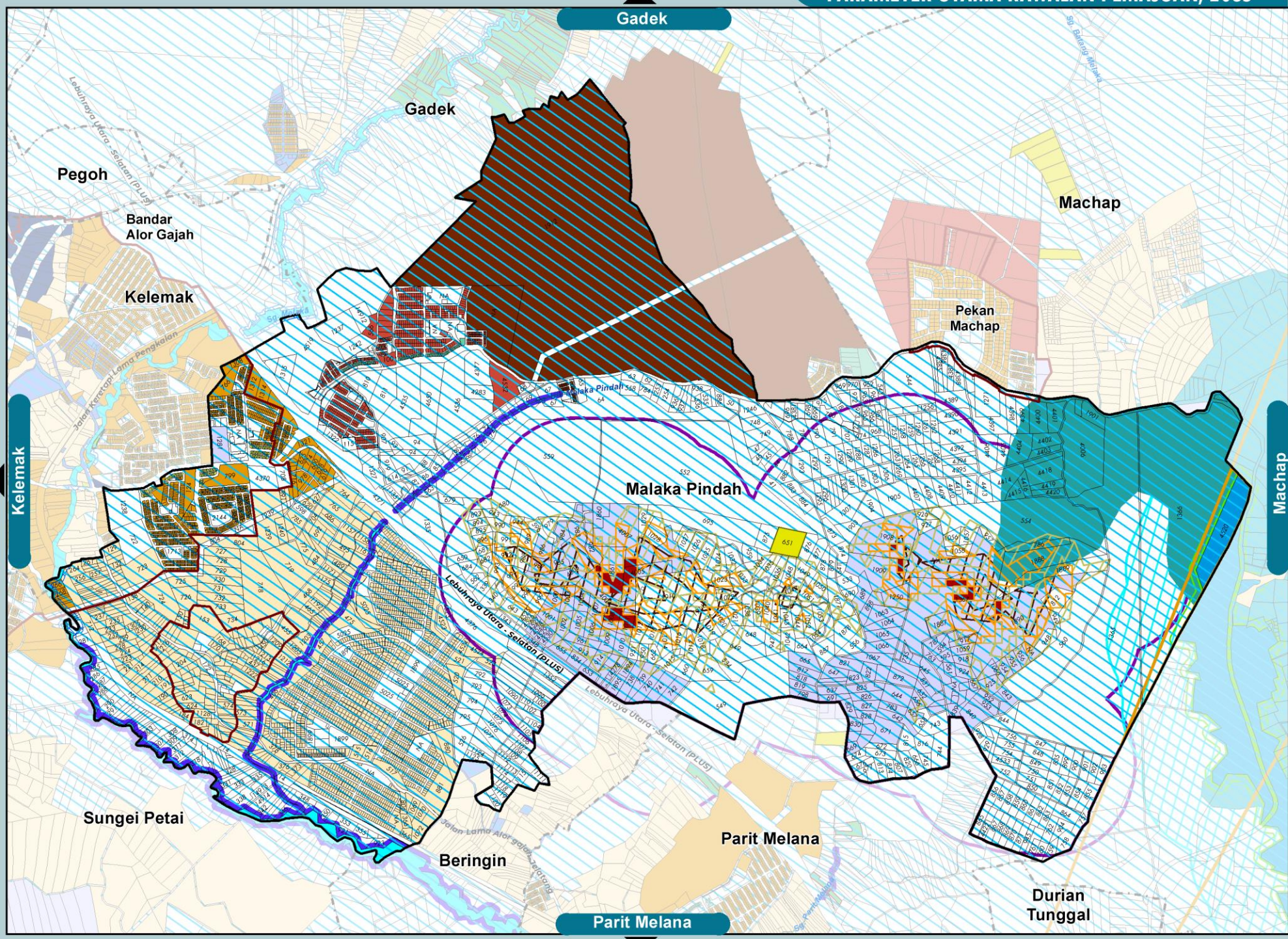
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Infrastruktur dan Utiliti, Tidak Berkenaan

LAIN-LAIN
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

MALAKA PINDAH

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 34,000
0 0.475 0.95

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 16
- 30
- 40

Nisbah Plot
- 2
- 5

Ketinggian
- 2
- 3

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Empangan Durian Tunggal
- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan Cerun >35
- Kawasan Pertanian bagi sumber makanan
- Kawasan Tadahan Empangan Durian Tunggal
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 m
- Ternakan Ayam
- Zon Ketinggian Lapangan Terbang
- Zon Penampan Empangan Durian Tunggal (500 m)
- Zon Penampan Kuari (600 m)
- Zon Perlindungan Empangan Durian Tunggal (10-50m)



Pelan Lokasi Mukim BP 4

MUKIM MALAKA PINDAH

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 7.6 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Malaka Pindah

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM MALAKA PINDAH

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 7.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Malaka Pindah

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home Office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Malaka Pindah (sambungan)

MUKIM MALAKA PINDAH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Malaka Pindah (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada kebenaran PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 7.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Malaka Pindah (sambungan)

MUKIM MALAKA PINDAH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 7.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Malaka Pindah (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 7.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Malaka Pindah (sambungan)

MUKIM MALAKA PINDAH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu tidak dibenarkan. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen JPV yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

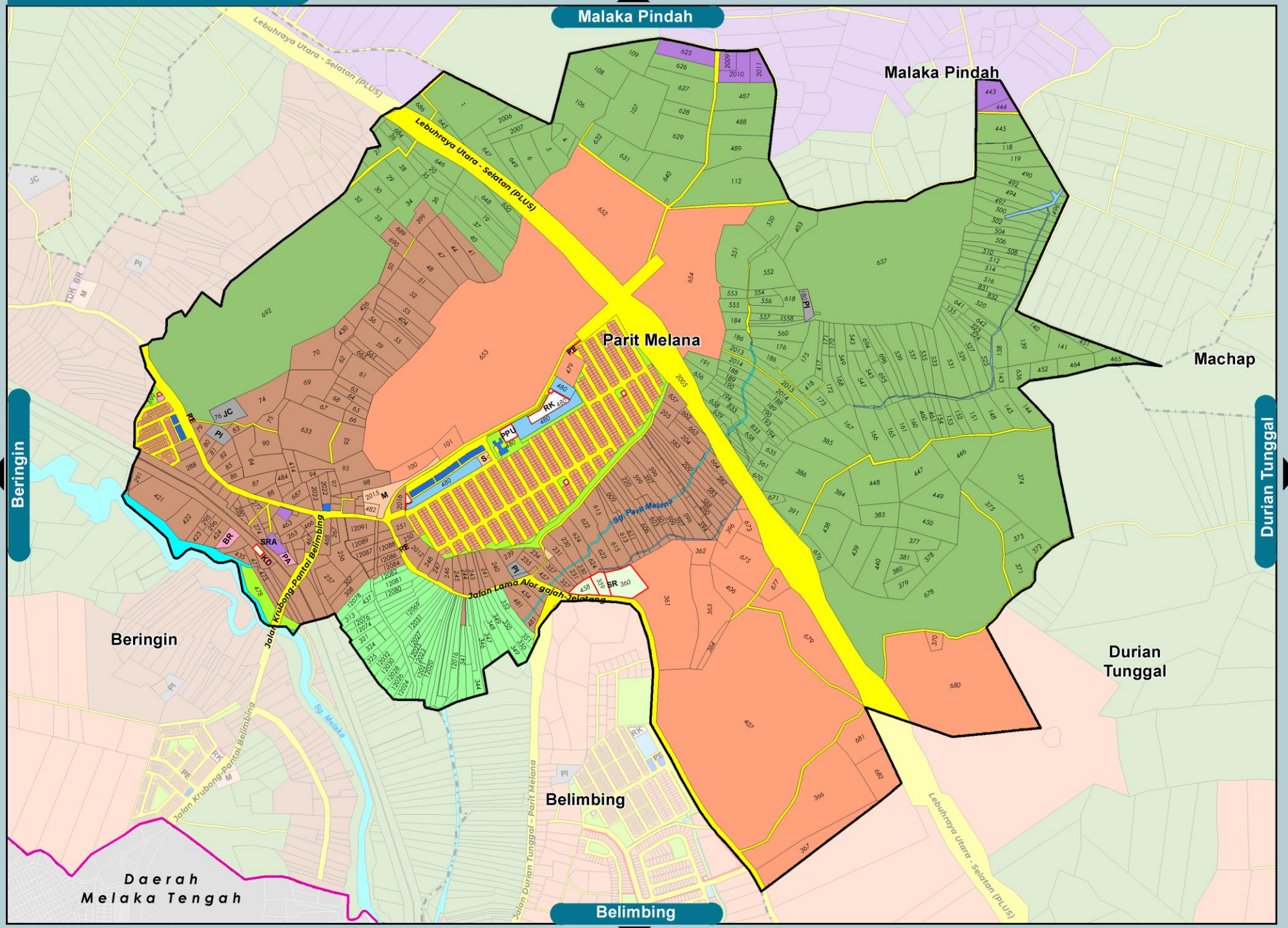
Jadual 7.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Malaka Pindah (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
PARIT MELANA



Kilometer 1 : 17,000
0 0.225 0.45

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air
- Skim Padi

KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Keagamaan
- Kemudahan Awam
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Infrastruktur dan Utiliti, Tidak Berkenaan

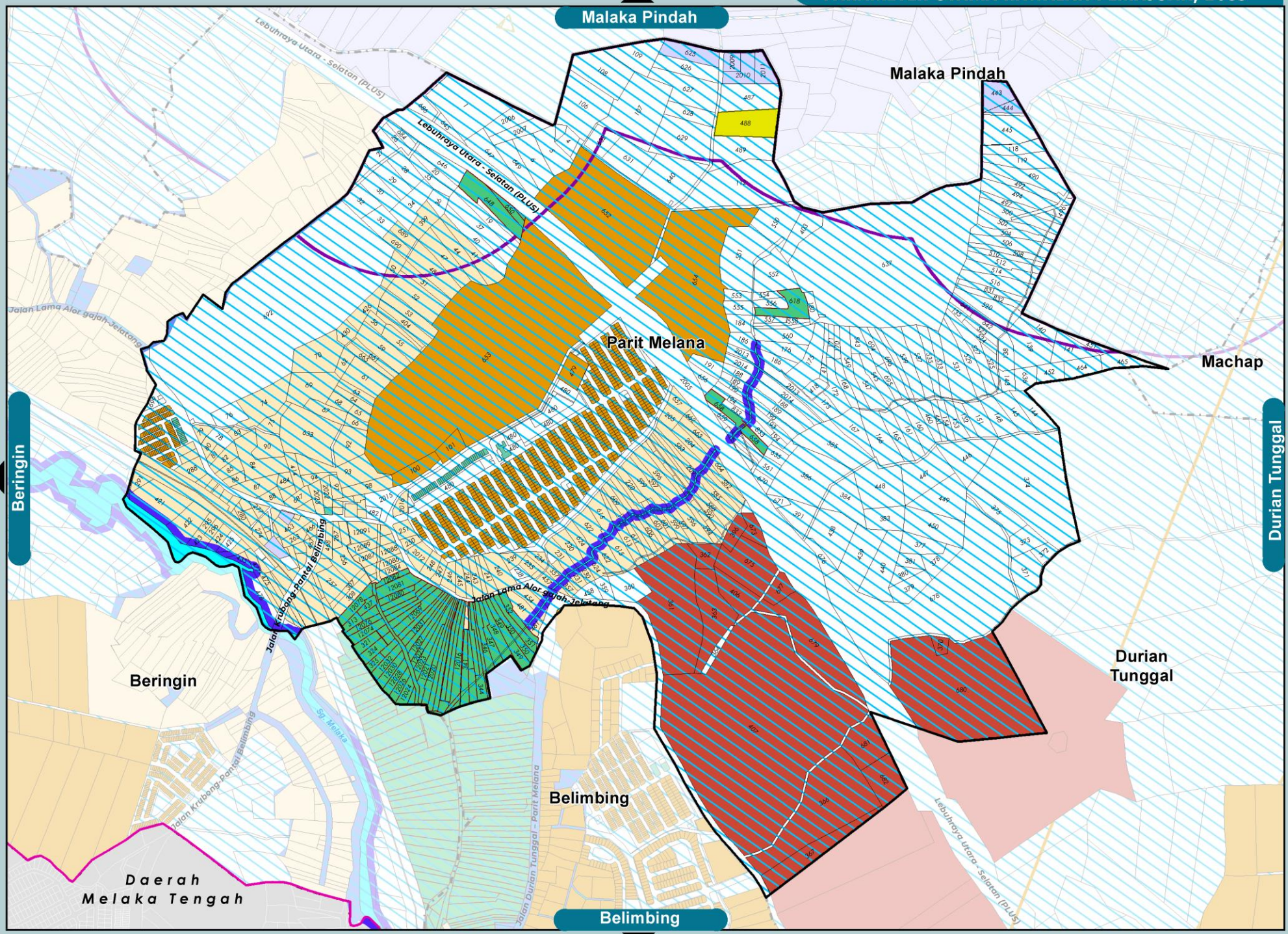
LAIN-LAIN

- Sempadan Mukim

MUKIM

PARIT MELANA

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 17,000
0 0.225 0.45

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan Pertanian bagi sumber makanan
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Ternakan Ayam
- Zon Penampan Kuari (600 m)



Pelan Lokasi Mukim BP 4

MUKIM PARIT MELANA

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 7.8 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Parit Melana

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM PARIT MELANA

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	Kelas G (2) Pengangkutan Air	Kelas G (3) Pengangkutan Udara	Kelas G (4) Jalan	Kelas H (1) Bekalan Elektrik	Kelas H (2) Bekalan Gas dan Petroleum	Kelas H (3) Bekalan Air	Kelas H (4) Pengairan dan Perparitan	Kelas H (5) Telekomunikasi	Kelas H (6) Pelupusan Sisa Pepejal	Kelas H (7) Buangan Berjadual	Kelas H (8) Pembetungan	Kelas H (9) Empangan	Kelas H (10) Rizab Utiliti	Kelas I (1) Tanaman	Kelas I (2) Penternakan	Kelas I (3) Akuakultur	Kelas K (1) Semula Jadi	Kelas K (2) Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 7.9: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Parit Melana

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home Office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.9: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Parit Melana (sambungan)

MUKIM PARIT MELANA

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.9: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Parit Melana (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada kebenaran PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 7.9: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Parit Melana (sambungan)

MUKIM PARIT MELANA

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 7.9: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Parit Melana (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 7.9: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Parit Melana (sambungan)

MUKIM PARIT MELANA

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu tidak dibenarkan. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen JPV yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

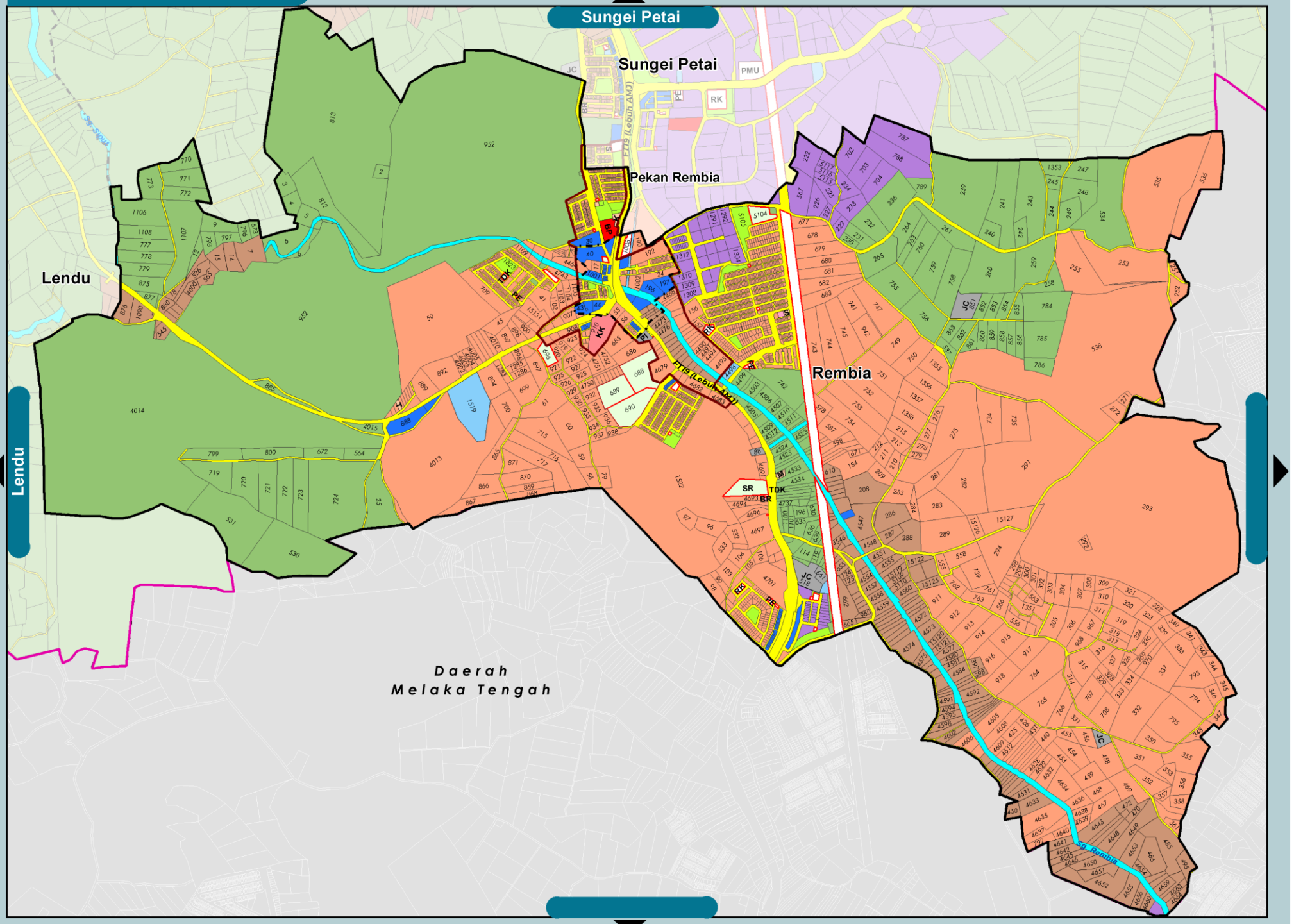
Jadual 7.9: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Parit Melana (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
REMBIA



Kilometer 1 : 26,000
0 0.35 0.7

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

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

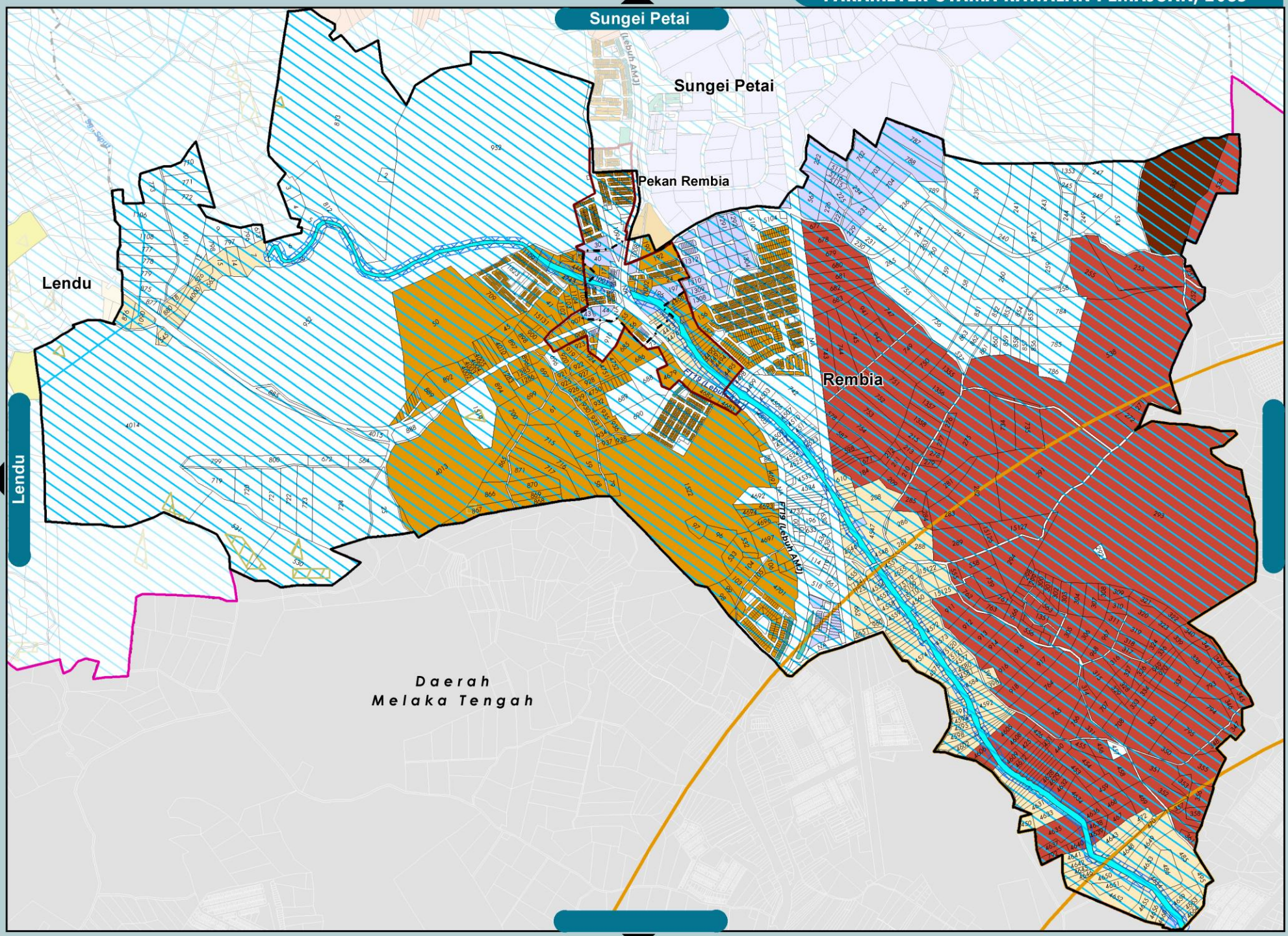
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi

LAIN-LAIN
- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

REMBIA

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16
- 30
- 40

Nisbah Plot
- 2

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Ternakan Ayam
- Zon Ketinggian Lapangan Terbang



Pelan Lokasi Mukim BP 4

MUKIM REMBIA

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 7.10 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Rembia

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	BS	BS	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM REMBIA

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 7.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Rembia

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan Dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Rembia (sambungan)

MUKIM REMBIA

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan Dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Rembia (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Kluster d. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat	i. Pembangunan perumahan ini hanya dibenarkan bagi kawasan komersial dalam sempadan Pekan Rembia. ii. Hanya dibenarkan dalam plot komersial yang berkeluasan minimum 4 ekar dan ke atas dengan jumlah pembangunan perumahan tidak melebihi 40%. iii. Bagi pembangunan perumahan di atas zon komersial yang kurang dari 3 ekar perlu mendapatkan kebenaran PBT.	i. Tertakluk kepada ulasan tambahan dari PBT.
	E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
	F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
	G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
	H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
	C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada kebenaran PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 7.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Rembia (sambungan)

MUKIM REMBIA

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 7.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Rembia (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 7.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Rembia (sambungan)

MUKIM REMBIA

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu tidak dibenarkan. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen JPV yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Rembia (sambungan)

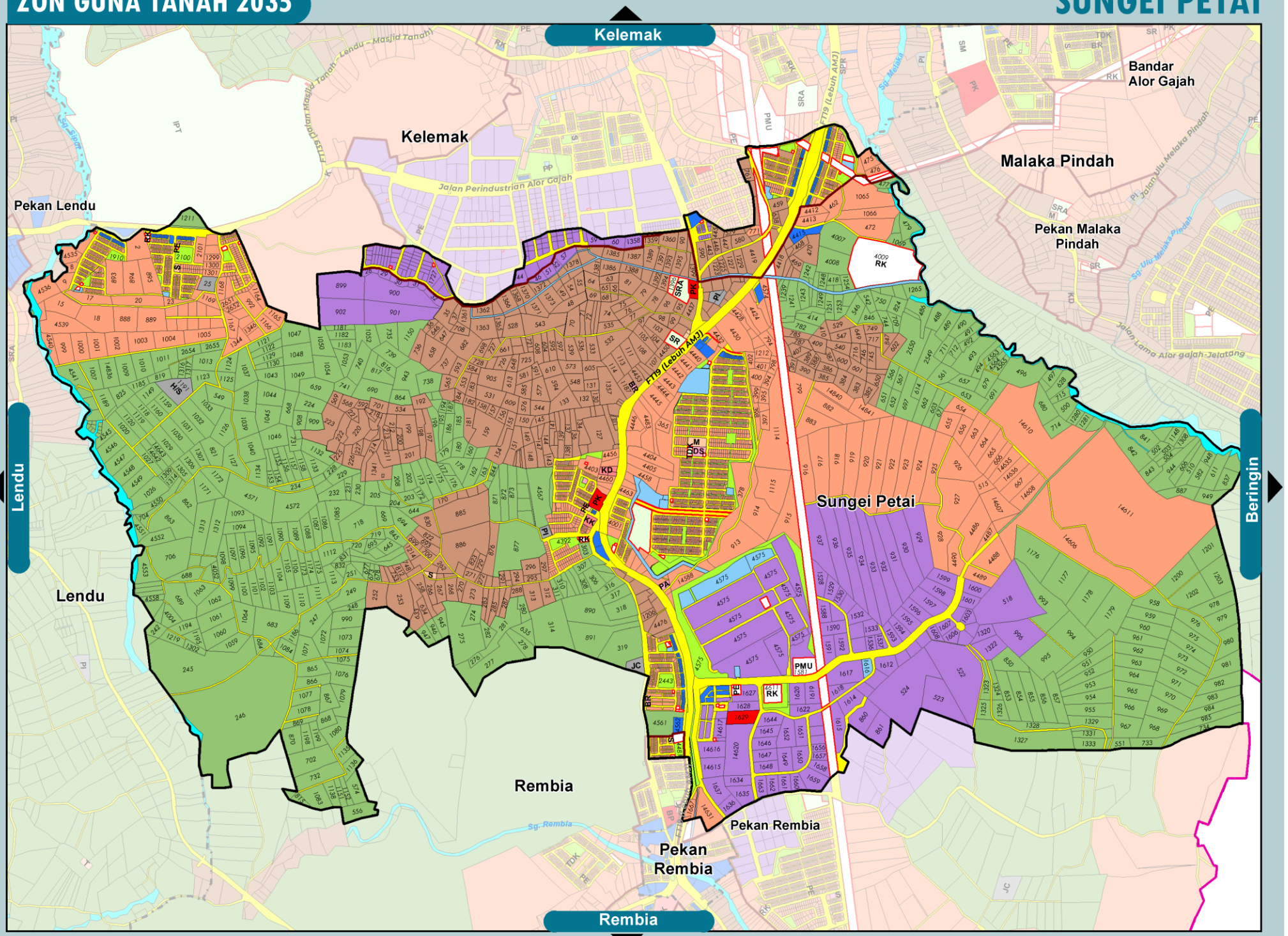
Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

MUKIM

SUNGEI PETAI

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 27,500

0 0.35 0.7

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Empangan
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi

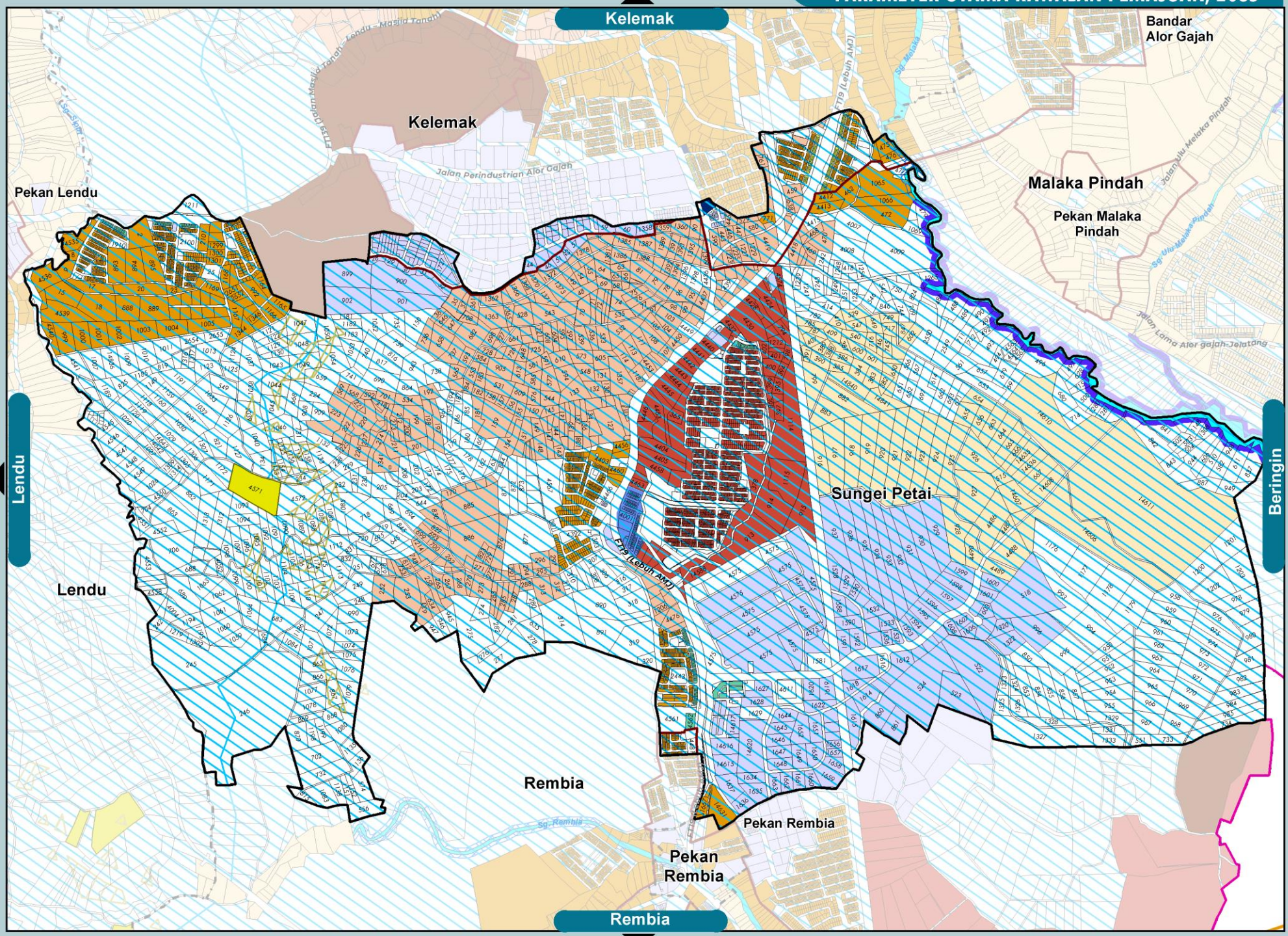
LAIN-LAIN

- Sempadan PBT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

SUNGEI PETAI

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 27,500

0 0.375 0.75

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16
- 30
- 40

Nisbah Plot
- 2
- 5

Ketinggian
- 2
- 3

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Ternakan Ayam



Pelan Lokasi Mukim BP 4

MUKIM SUNGEI PETAI

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 7.12 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Petai

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM SUNGEI PETAI

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 7.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Petai

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Petai (sambungan)

MUKIM SUNGEI PETAI

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Petai (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical) **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada kebenaran PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 7.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Petai (sambungan)

MUKIM SUNGEI PETAI

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 7.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Petai (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 7.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Petai (sambungan)

MUKIM SUNGEI PETAI

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu tidak dibenarkan. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen JPV yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	i. Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian ii. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. iii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iv. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 7.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Petai (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

08

KAWALAN PEMAJUAN
BP5

Zon Guna Tanah 2035
Intensiti Pembangunan 2035
Parameter Kawalan Utama Pemajuan
Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan



FAKTA RINGKAS BP5

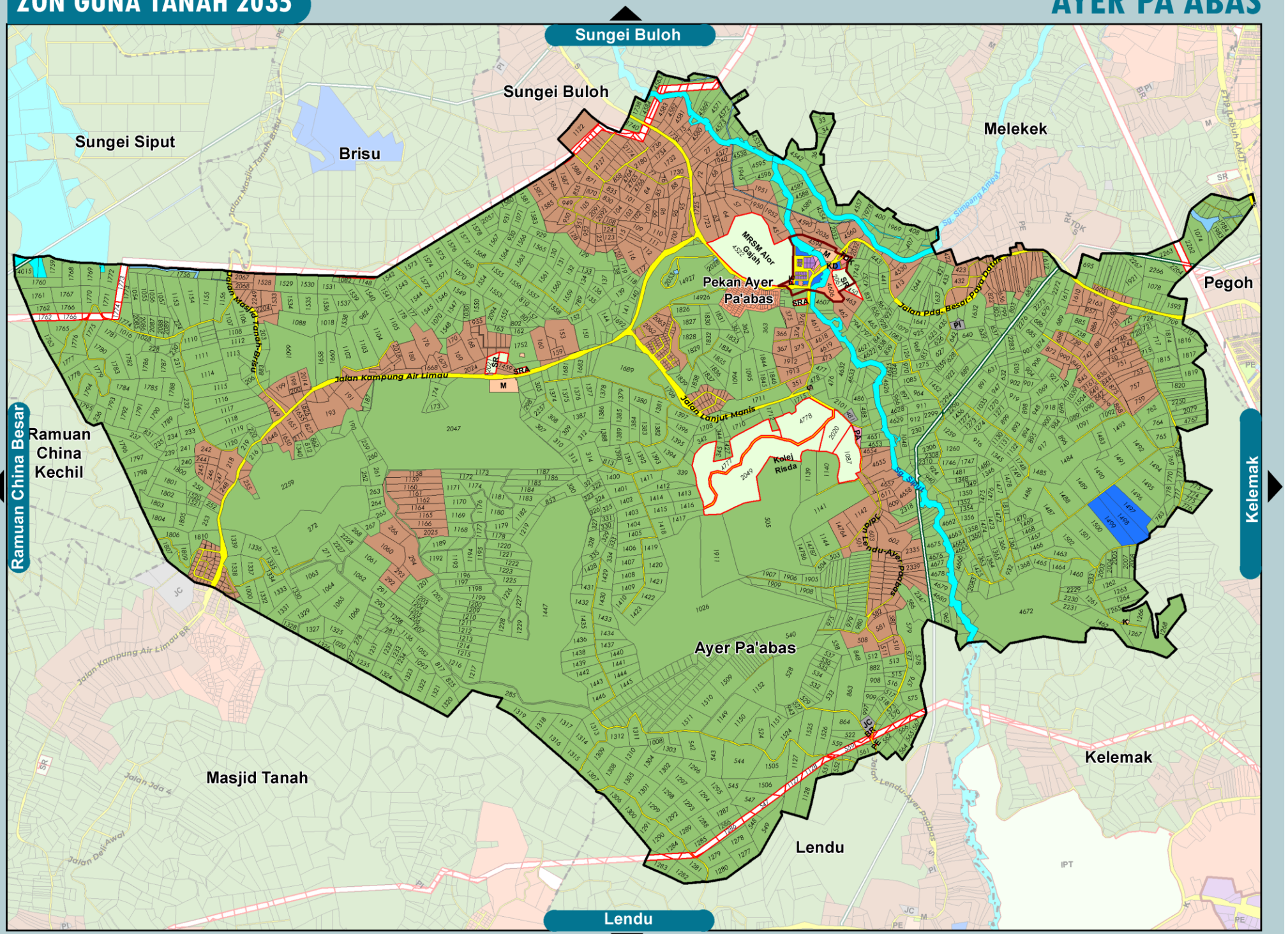
- Terdiri daripada empat (4) BPK iaitu mukim Ayer Pa'abas, Lendu, Masjid Tanah dan Sungei Baru Ulu.
- Berkeluasan 11,250.04 hektar (14.26% dari keseluruhan kawasan RT).
- Kawasan tepu bina seluas 4,226.50 hektar (66.12%).
- Zon guna tanah utama BP5
  Pertanian : 6,838.05 hektar (60.78%)
  Institusi & kemudahan masyarakat : 1,838.10 hektar (16.34%)
  Perumahan kampung : 1,3.59.06 hektar (37.57%)

Jadual 8.1 : Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP5

Zon Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Kawasan Tepu Bina	4,226.50	37.57
Perumahan	397.24	3.53
Perumahan Kampung	1,359.06	12.08
Industri	3.46	0.03
Komersial	54.47	0.48
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,838.10	16.34
Tanah Lapang dan Rekreasi	24.00	0.21
Infrastruktur dan Utiliti	191.55	1.70
Pengangkutan	358.62	3.19
Kawasan Bukan Tepu Bina	7,023.54	62.43
Pertanian	6,838.05	60.78
Badan Air	58.58	0.52
Hutan	126.91	1.13
Jumlah Keseluruhan	11,250.04	100.00

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
AYER PA'ABAS



Kilometer 1 : 35,000
0 0.475 0.95

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan
- Kemudahan Awam
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan

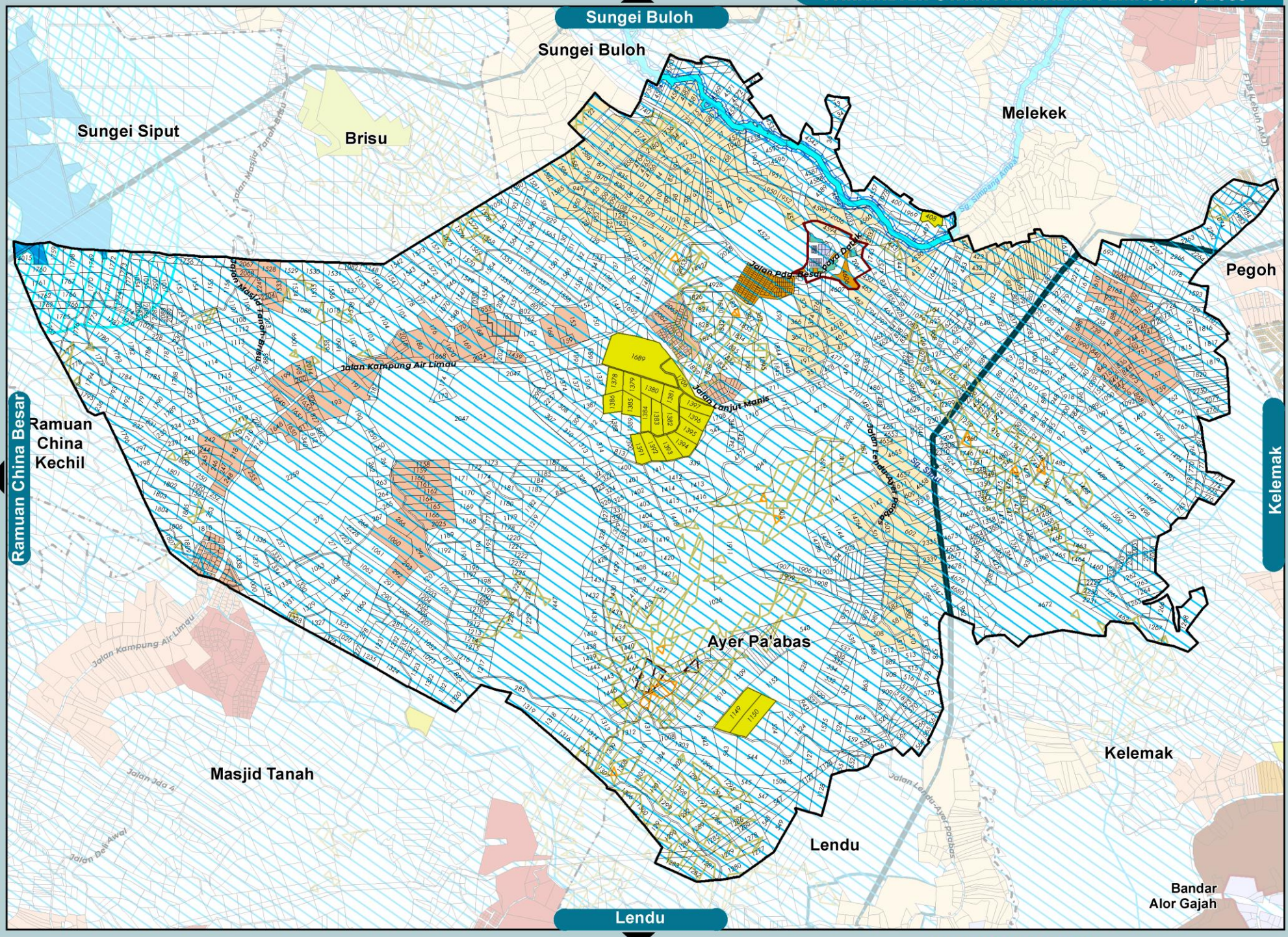
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pengairan dan Perparitan

LAIN-LAIN
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

AYER PA'ABAS

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 35,000

0 0.475 0.95

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16

Nisbah Plot
- 2

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- TAPS Jernih
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 m
- Ternakan Ayam
- Zon Penampan Empangan Jernih(TAPS) (500 m)



Pelan Lokasi Mukim BP 5

MUKIM AYER PA'ABAS

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 8.2 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ayer Pa'abas

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM AYER PA'ABAS

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 8.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ayer Pa'abas

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii.* *Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii.* *Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 8.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ayer Pa'abas (sambungan)

MUKIM AYER PA'ABAS

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 8.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ayer Pa'abas (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 8.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ayer Pa'abas (sambungan)

MUKIM AYER PA'ABAS

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 8.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ayer Pa'abas (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 8.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ayer Pa'abas (sambungan)

MUKIM AYER PA'ABAS

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

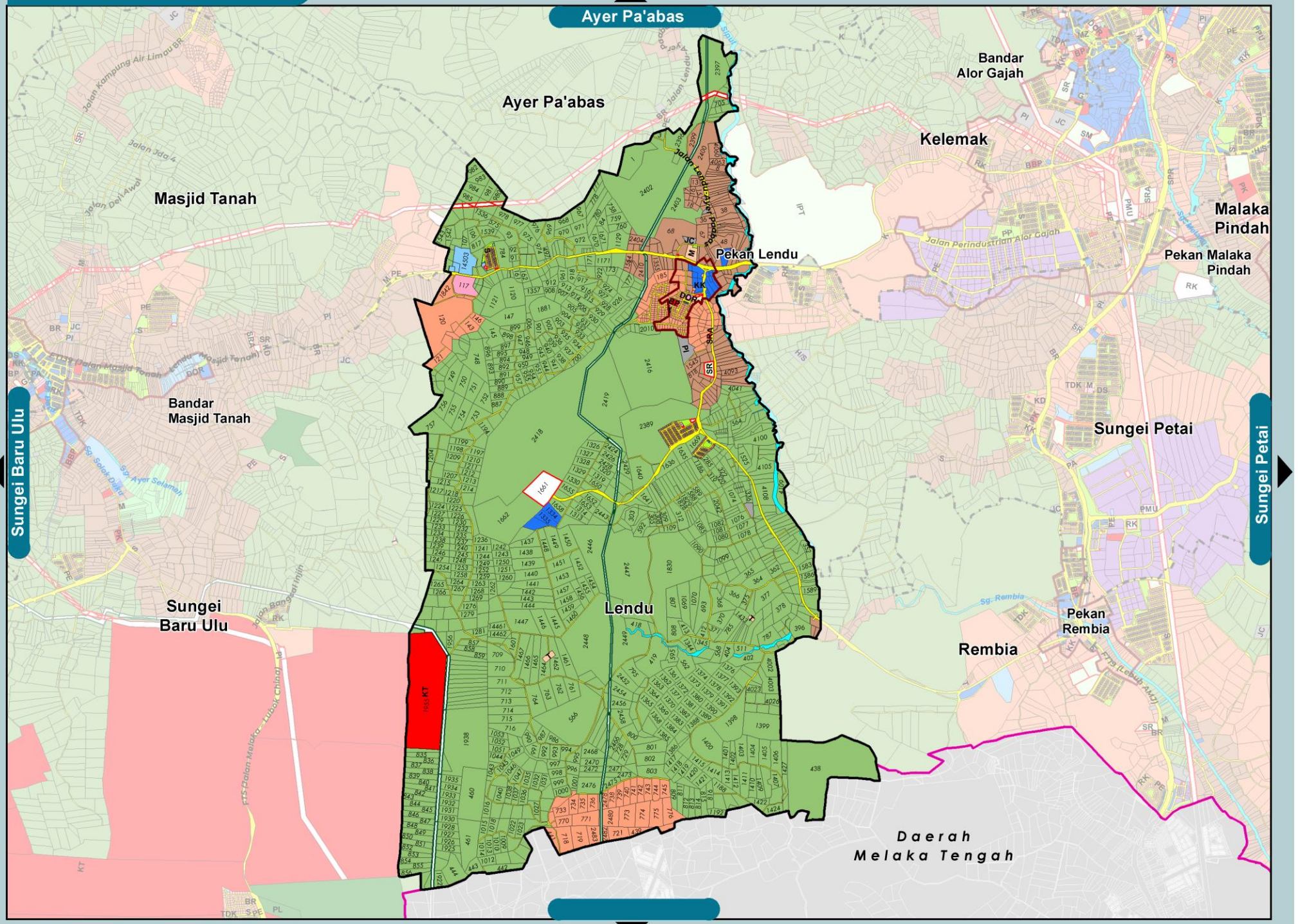
Jadual 8.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ayer Pa'abas (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
LENDU



Kilometer 1 : 50,000
0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Keagamaan
- Kemudahan Awam
- Keselamatan
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

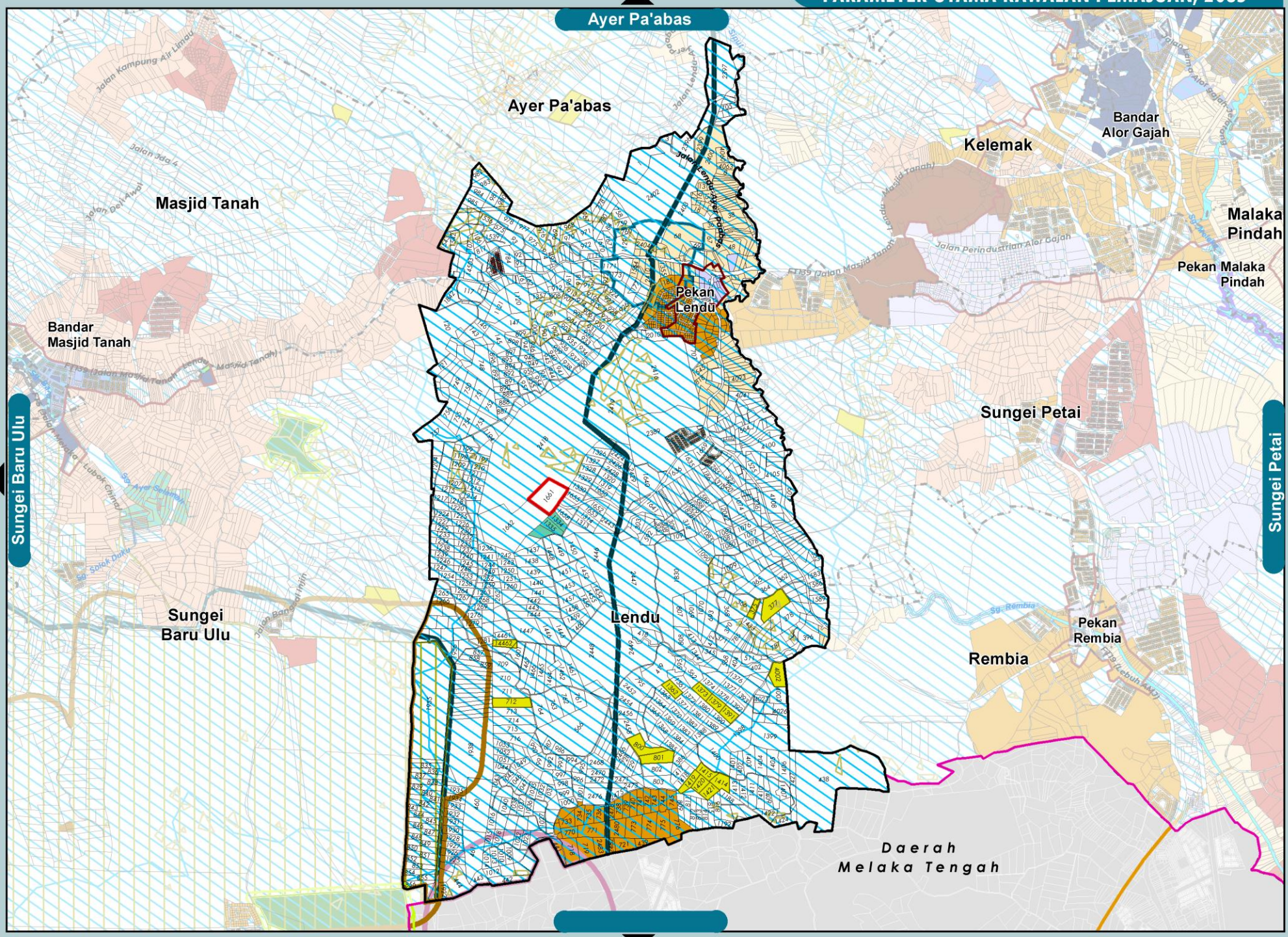
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Infrastruktur dan Utiliti, Tidak Berkenaan

LAIN-LAIN

- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM
LENDU

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 50,000
0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- City Gates
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Stesen Satelite Bumi Melaka
- Ternakan Ayam
- Zon Kawalan Keselamatan Kem Terendak (400m)
- Zon Penampan HSK (50 m)
- Zon Penampan Tapak Pelupusan Sampah (1km)
- Zon Pesisiran Pantai (5km)



Pelan Lokasi Mukim BP 5

MUKIM LENDU

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 8.4 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Lendu

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Hutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Simpanan Kekal	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Tanah Kerajaan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Kawasan Berhutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM LENDU

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Hutan			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	Kelas G (2) Pengangkutan Air	Kelas G (3) Pengangkutan Udara	Kelas G (4) Jalan	Kelas H (1) Bekalan Elektrik	Kelas H (2) Bekalan Gas dan Petroleum	Kelas H (3) Bekalan Air	Kelas H (4) Pengairan dan Perparitan	Kelas H (5) Telekomunikasi	Kelas H (6) Pelupusan Sisa Pepejal	Kelas H (7) Buangan Berjadual	Kelas H (8) Pembetungan	Kelas H (9) Empangan	Kelas H (10) Rizab Utiliti	Kelas I (1) Tanaman	Kelas I (2) Penternakan	Kelas I (3) Akuakultur	Kelas J (1) Hutan Simpanan Kekal	Kelas J (2) Hutan Tanah Kerajaan	Kelas J (3) Kawasan Berhutan	Kelas K (1) Semula Jadi	Kelas K (2) Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	T	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	T	T	T	BS	BS	Akuakultur
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	B	B	BS	T	Hutan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	T	T	BS	T	Hutan Simpanan Kekal
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	B	T	BS	T	Hutan Tanah Kerajaan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	T	B	BS	T	Kawasan Berhutan
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	T	T	T	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 8.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Lendu

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 8.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Lendu (sambungan)

MUKIM LENDU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain Intensiti Pembangunan Densiti (unit/ekar) • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	C. Komersial C1 : Teres a. Kedai	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 8.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Lendu (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical) **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 8.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Lendu (sambungan)

MUKIM LENDU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 8.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Lendu (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

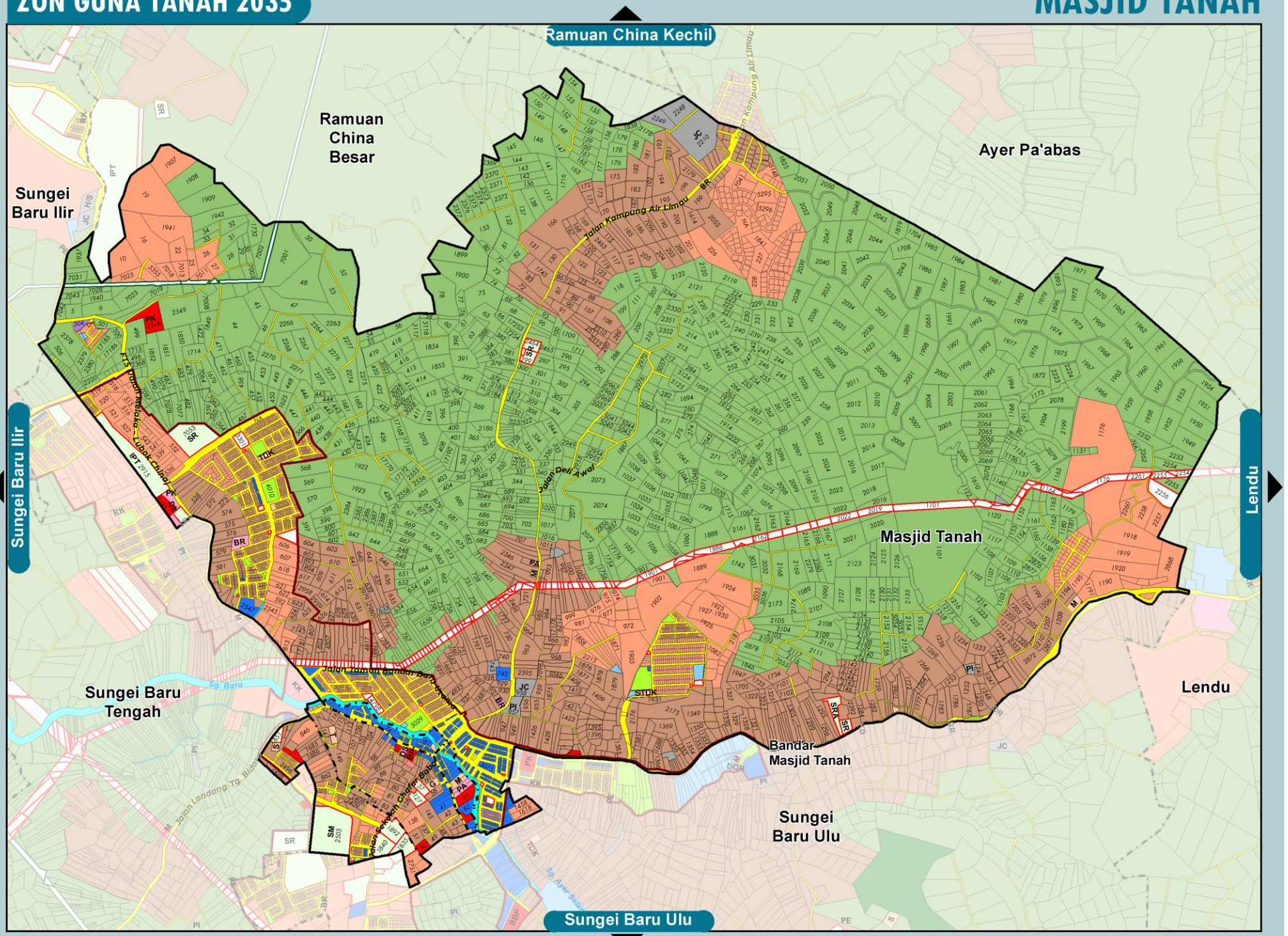
Jadual 8.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Lendu (sambungan)

MUKIM LENDU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
J. Hutan	**J1 : Hutan Simpanan Kekal** **J2 : Kawasan Berhutan**	**F. Tanah Lapang dan Rekreasi** F1 : Tanah Lapang	i. Hanya pembangunan berkaitan dengan pelancongan dan rekreasi berimpak rendah dibenarkan dengan syarat-syarat yang ketat bergantung kepada halangan setempat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H5 : Telekomunikasi		
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
MASJID TANAH



Kilometer 1 : 28,000
0 0.375 0.75

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

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

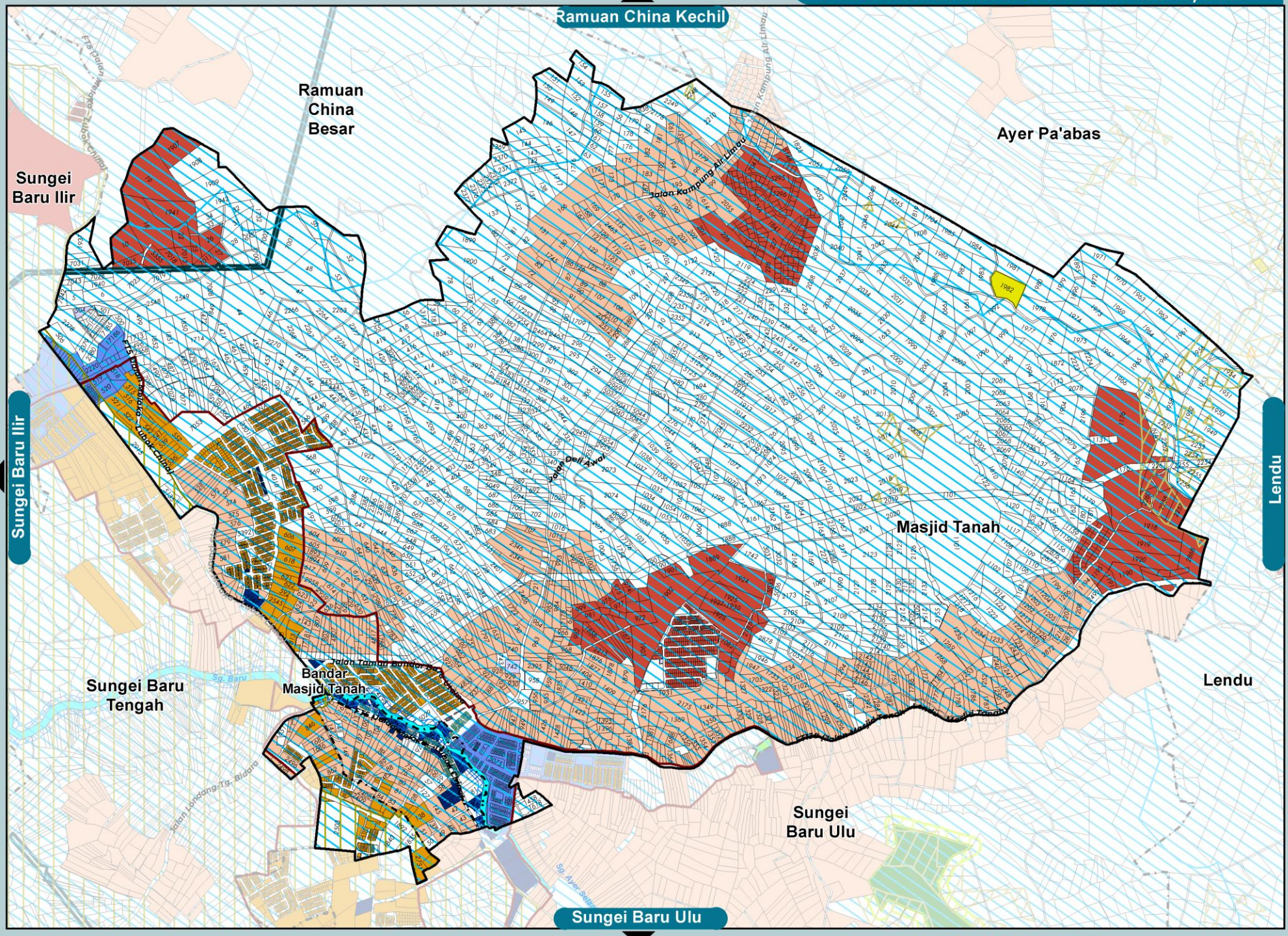
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi

LAIN-LAIN
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

MASJID TANAH

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 28,000

0 0.375 0.75

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 8
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2
- 5

Ketinggian
- 1
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Ternakan Ayam
- Zon Pesisiran Pantai (5km)



Pelan Lokasi Mukim BP 5

BANDAR

MASJID TANAH

ZON GUNA TANAH 2035

Masjid Tanah

Sungei Baru Ilir

Sungei Baru Ulu

Sungei Baru Tengah

Masjid Tanah

Bandar Masjid Tanah

Sungei Baru Tengah

Sungei Baru Ulu

Jalan Lubuk Redan-Masjid Tanah

Jalan Kampung Air Limau

Jalan Lendang-Tg. Bidara

Sg. Baru

Sg. Ayer Selamah

Sg. Selok Duku

Kilometer 1 : 22,000

0 0.275 0.55

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT

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

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan

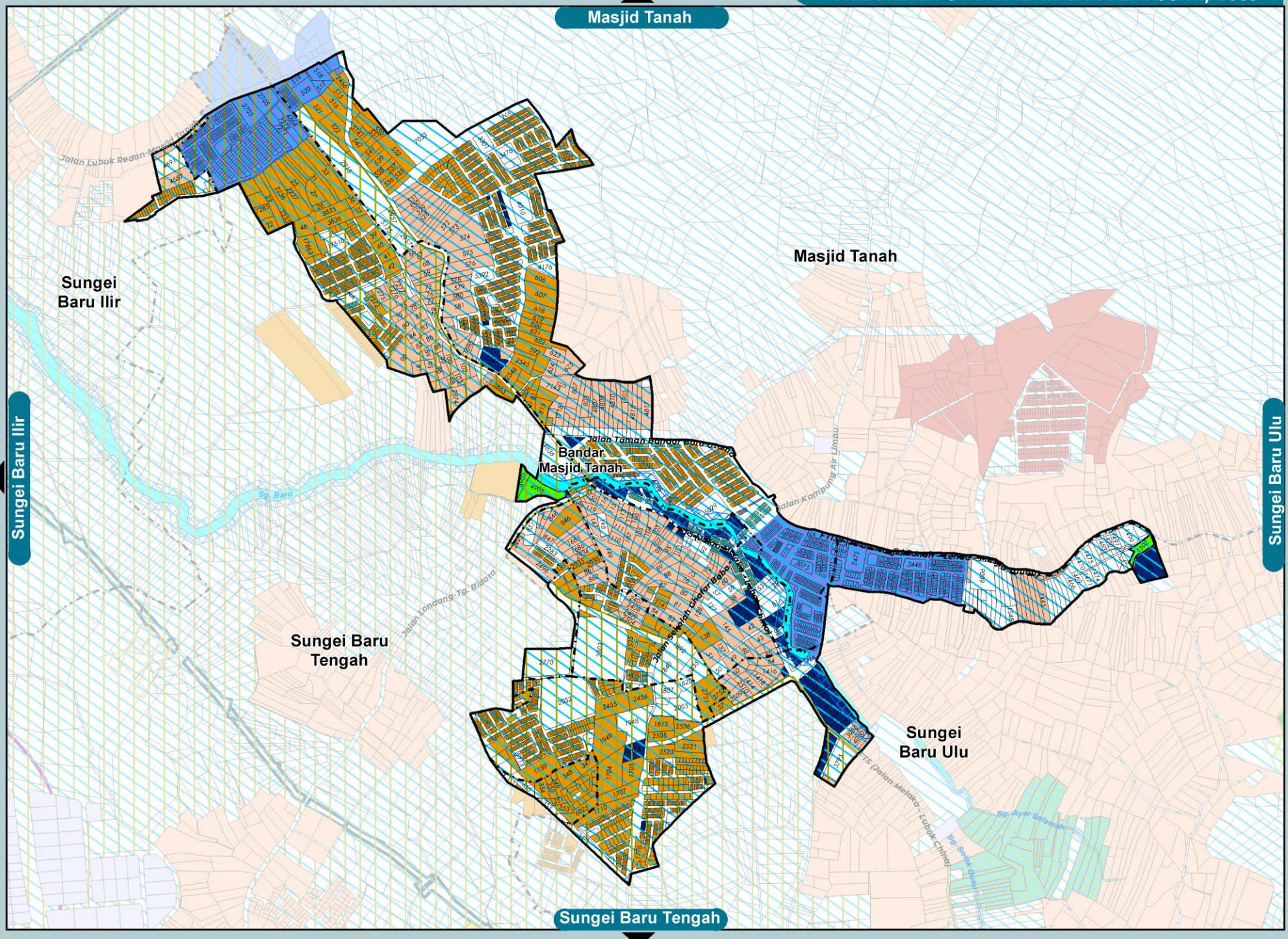
LAIN-LAIN

- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

BANDAR

MASJID TANAH

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035


Masjid Tanah
Sungei Baru Ilir
Masjid Tanah
Bandar Masjid Tanah
Sungei Baru Tengah
Sungei Baru Ulu
Sungei Baru Ilir
Sungei Baru Ulu
Sungei Baru Tengah
Jalan Lubuk Redan-Masjid Tanah
Sg. Baru
Jalan Londang-Tg. Bidara
Jalan Kampung Air Limau
Jalan Taman Bandar Baru Ayer Molek
Jalan Sungai Udang-Tanjung Kling
Jalan Sungai Udang-Tanjung Kling
Jalan Sungai Udang-Tanjung Kling

MUKIM MASJID TANAH

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 8.6 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Masjid Tanah

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	BS	BS	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM MASJID TANAH

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Masjid Tanah

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Masjid Tanah (sambungan)

MUKIM MASJID TANAH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Masjid Tanah (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Kluster d. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat	i. Pembangunan perumahan ini hanya dibenarkan bagi kawasan komersial dalam sempadan Bandar Masjid Tanah. ii. Hanya dibenarkan dalam plot komersial yang berkeluasan minimum 4 ekar dan ke atas dengan jumlah pembangunan perumahan tidak melebihi 40%. iii. Bagi pembangunan perumahan di atas zon komersial yang kurang dari 3 ekar perlu mendapatkan kebenaran PBT.	i. Tertakluk kepada ulasan tambahan dari PBT.
	E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
	F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan Dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
	G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
	H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
	C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Masjid Tanah (sambungan)

MUKIM MASJID TANAH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Masjid Tanah (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Masjid Tanah (sambungan)

MUKIM MASJID TANAH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Masjid Tanah (sambungan)

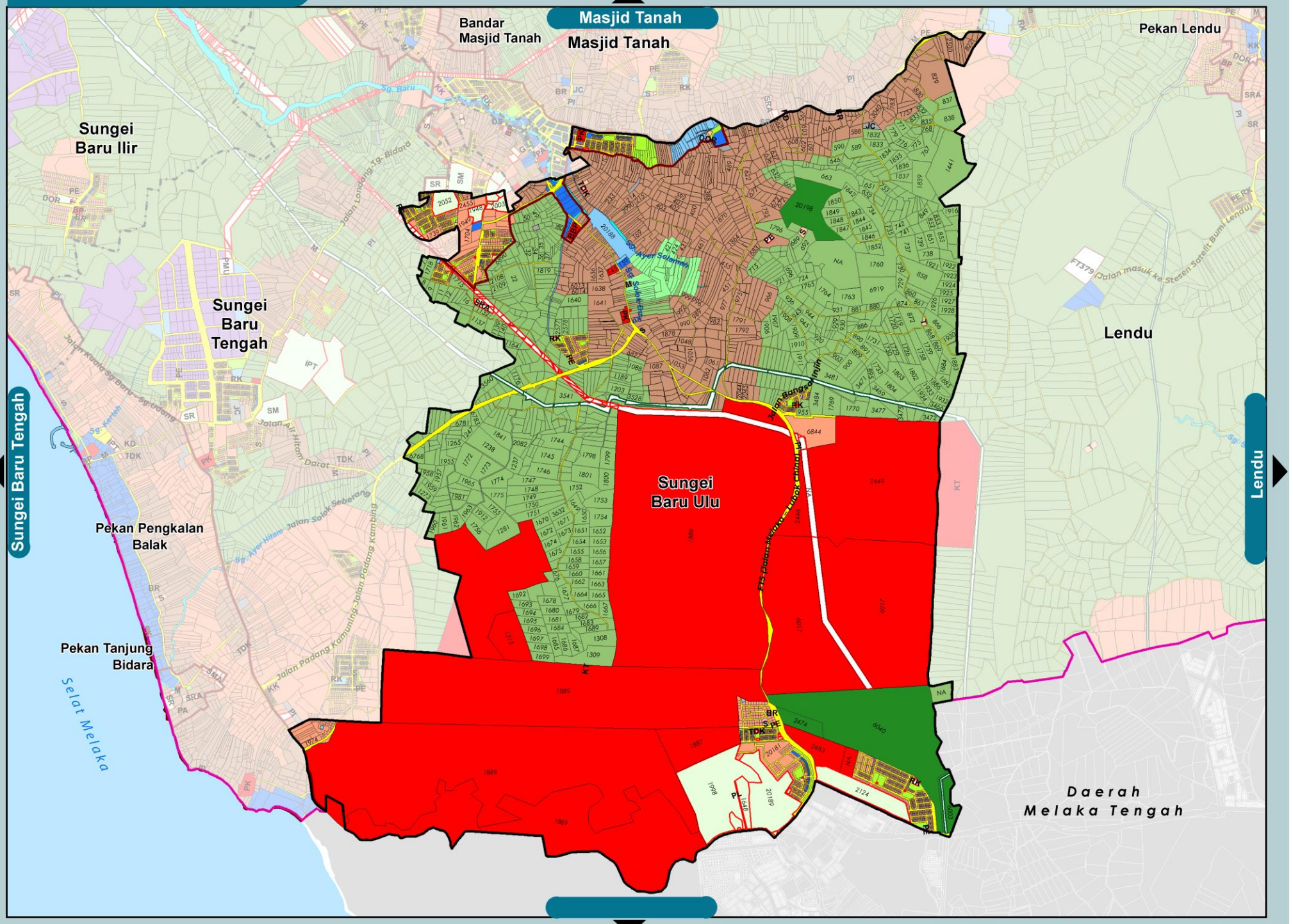
Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

MUKIM

SUNGEI BARU ULU

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 46,000
0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

ZON GUNA TANAH

- Badan Air
- Hutan
- Industri
- Komersial
- Pengangkutan
- Pertanian
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Skim Padi

KEMUDAHAN MASYARAKAT

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

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan

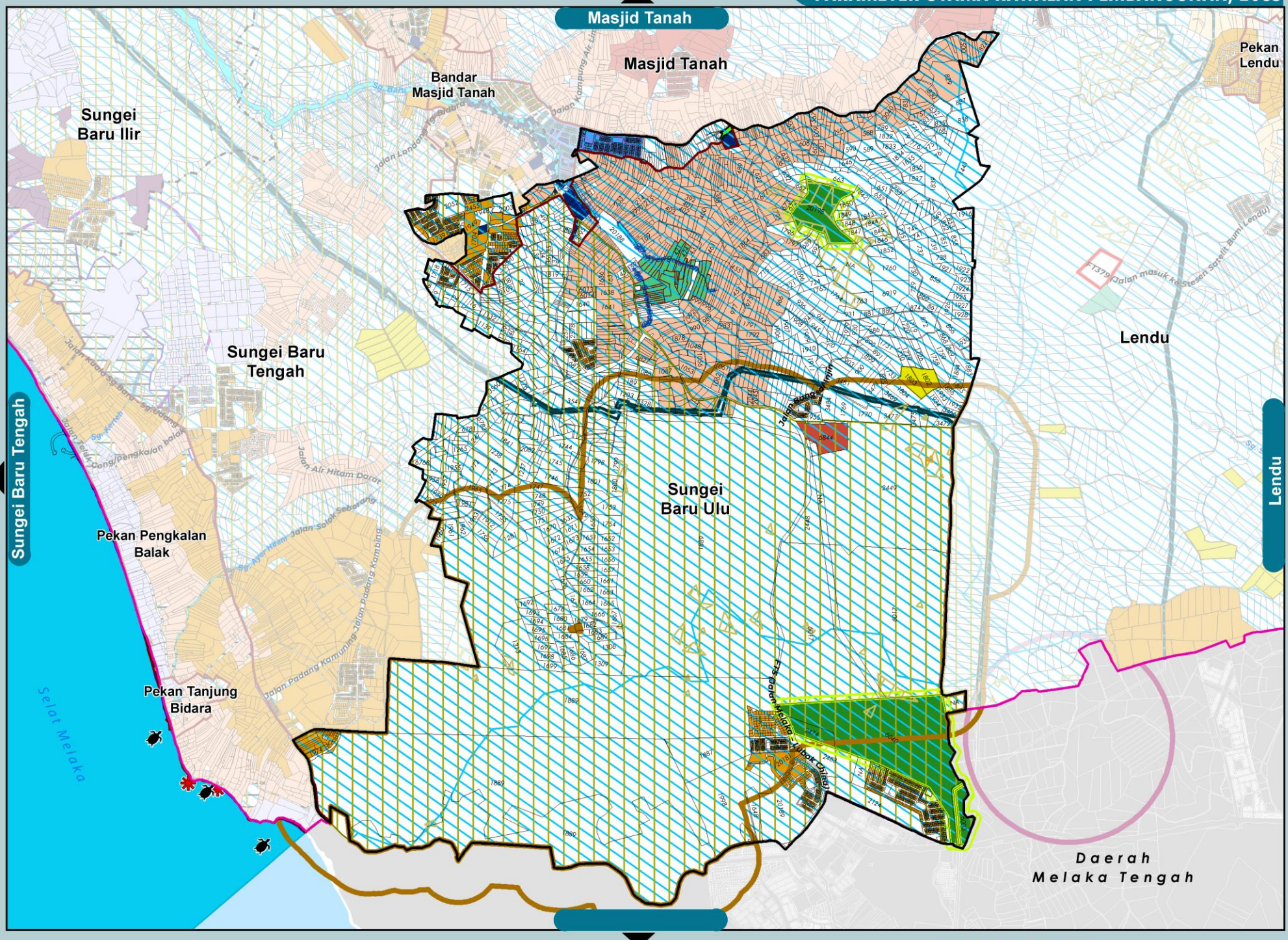
LAIN-LAIN

- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

SUNGEI BARU ULU

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN, 2035



Kilometer 1 : 46,000

0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 8
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2
- 5

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN

- Hutan Simpanan Kekal (Perlindungan)
- Kawasan Banjir
- Kawasan Pertanian bagi sumber makanan
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Koridor Pesisir Pantai (1km)
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Taman Rekreasi dan Pelancongan
- Ternakan Ayam
- Zon Kawalan Keselamatan Kem Terendak (400m)
- Zon Penampan HSK (50 m)
- Zon Pesisiran Pantai (5km)



Pelan Lokasi Mukim BP 5

MUKIM SUNGEI BARU ULU

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 8.6 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ulu

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Hutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Simpanan Kekal	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Tanah Kerajaan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Kawasan Berhutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM SUNGEI BARU ULU

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Hutan			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas J (1)** Hutan Simpanan Kekal	**Kelas J (2)** Hutan Tanah Kerajaan	**Kelas J (3)** Kawasan Berhutan	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	T	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	T	T	T	BS	BS	Akuakultur
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	B	B	BS	T	Hutan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	T	T	BS	T	Hutan Simpanan Kekal
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	B	T	BS	T	Hutan Tanah Kerajaan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	T	B	BS	T	Kawasan Berhutan
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	T	T	T	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ulu

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ulu (sambungan)

MUKIM SUNGEI BARU ULU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ulu (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical) **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ulu (sambungan)

MUKIM SUNGEI BARU ULU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ulu (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ulu (sambungan)

MUKIM SUNGEI BARU ULU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

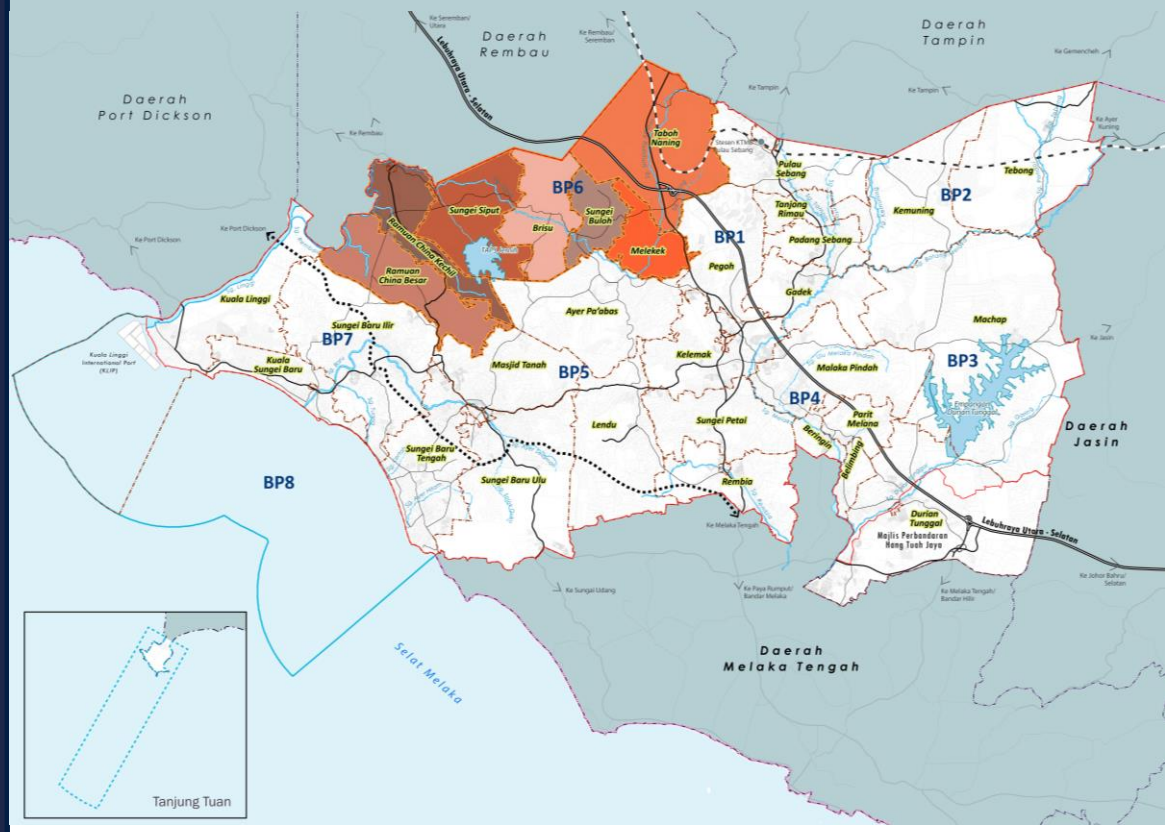
Jadual 8.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ulu (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
J. Hutan	**J1 : Hutan Simpanan Kekal** **J2 : Kawasan Berhutan**	**F. Tanah Lapang dan Rekreasi** F1 : Tanah Lapang	i. Hanya pembangunan berkaitan dengan pelancongan dan rekreasi berimpak rendah dibenarkan dengan syarat-syarat yang ketat bergantung kepada halangan setempat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H5 : Telekomunikasi		
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

09

KAWALAN PEMAJUAN
BP6

Zon Guna Tanah 2035
Intensiti Pembangunan 2035
Parameter Kawalan Utama Pemajuan
Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan



FAKTA RINGKAS BP6

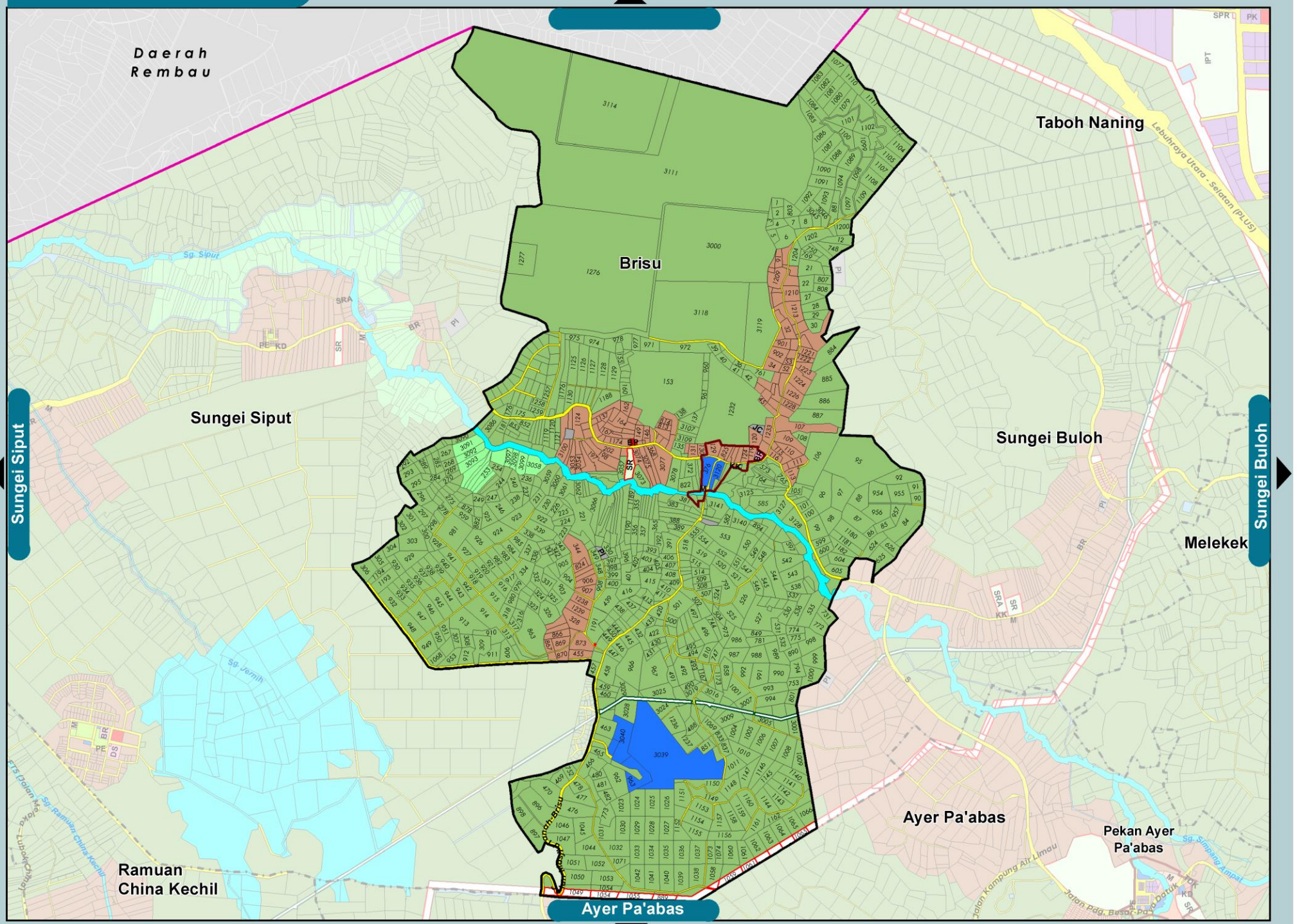
- Terdiri daripada tujuh (7) BPK iaitu mukim Brisu, Melekek, Ramuan China Besar, Ramuan China Kechil, Sungei Buloh, Sungei Siput dan Taboh Naning.
- Berkeluasan 11,677.85 hektar (14.80% dari keseluruhan kawasan RT).
- Kawasan tepu bina seluas 4,993.89 hektar (42.76%).
- Zon guna tanah utama BP6
  Pertanian : 6,109.14 hektar (52.31%)
  Perumahan kampung : 1,616.68 hektar (13.84%)
  Pengangkutan : 1,267.27 hektar (10.85%)

Jadual 9.1 : Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP6

Zon Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Kawasan Tepu Bina	4,993.89	42.76
Perumahan	799.47	6.85
Perumahan Kampung	1,616.68	13.84
Industri	596.63	5.11
Komersial	96.67	0.83
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	234.22	2.01
Tanah Lapang dan Rekreasi	103.26	0.88
Infrastruktur dan Utiliti	279.69	2.40
Pengangkutan	1,267.27	10.85
Kawasan Bukan Tepu Bina	6,683.96	57.24
Pertanian	6,109.14	52.31
Badan Air	379.37	3.25
Hutan	195.45	1.67
Jumlah Keseluruhan	11,677.85	100.00

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
BRISU



Kilometer 1 : 33,500
0 0.45 0.9

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air
- Skim Padi

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

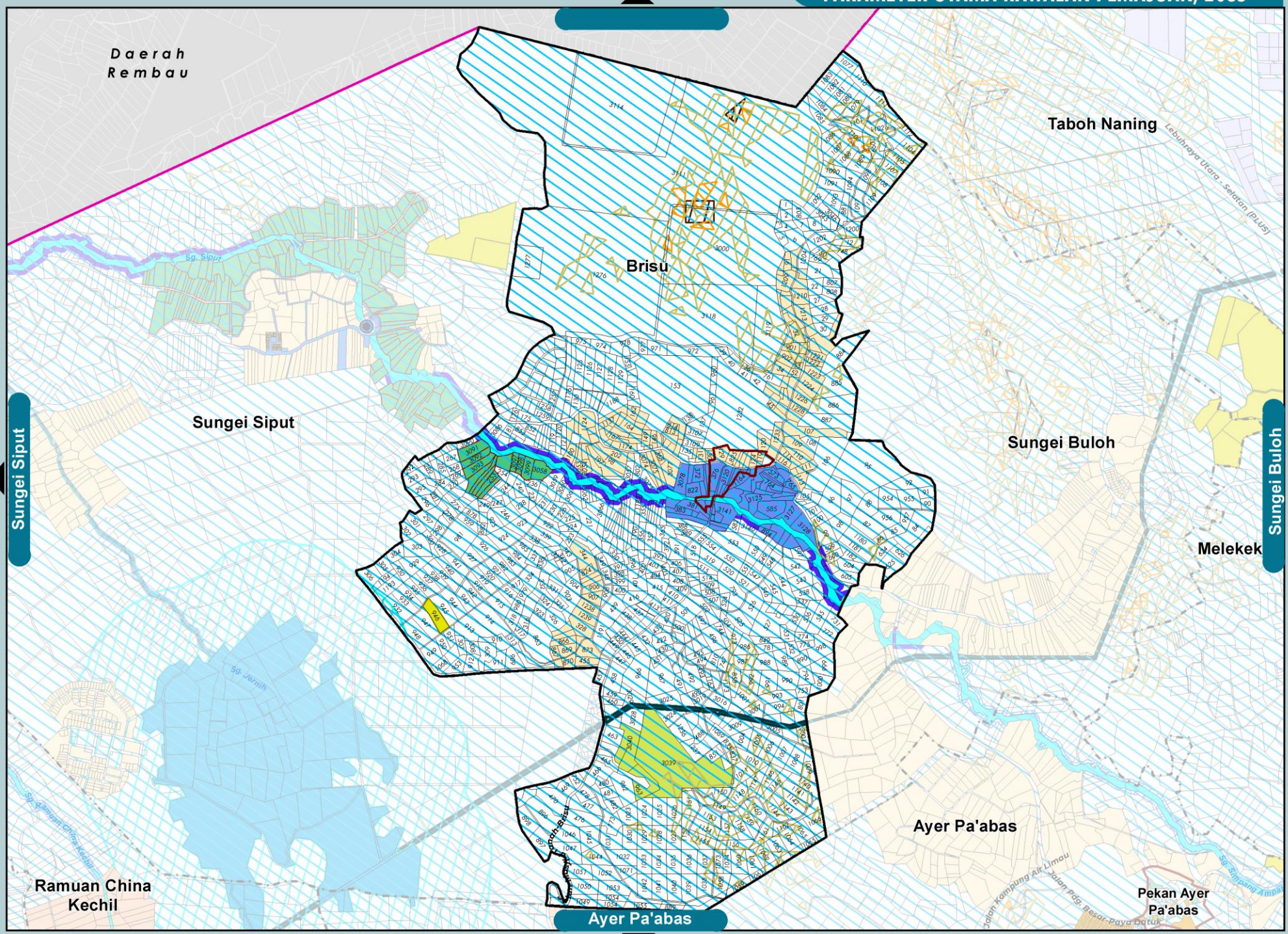
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pengairan dan Perparitan

LAIN-LAIN
- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

BRISU

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 33,500
0 0.45 0.9

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4

Nisbah Plot
- 2

Ketinggian
- 3

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan Pertanian bagi sumber makanan
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 m
- Ternakan Ayam
- Zon Penampan Empangan Jernih(TAPS) (500 m)



Pelan Lokasi Mukim BP 6

MUKIM BRISU

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 9.2 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Brisu

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan Kampung	Komersial					Institusi dan Kemudahan Masyarakat								
	Kelas B (1) Perumahan Kampung	Kelas C (1) Teres	Kelas C (2) Berkembar	Kelas C (3) Sesebuah	Kelas C (4) Pembangunan Bercampur	Kelas C (5) Kegunaan Khusus	Kelas E (1) Pendidikan	Kelas E (2) Kesihatan	Kelas E (3) Keagamaan	Kelas E (4) Perkuburan	Kelas E (5) Keselamatan	Kelas E (6) Rumah Kebajikan	Kelas E (7) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	Kelas E (8) Kemudahan Awam	Kelas E (9) Rumah Persatuan/Pertubuhan
Perumahan Kampung	B	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	B	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM BRISU

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (1)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 9.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Brisu

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Brisu (sambungan)

MUKIM BRISU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 9.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Brisu (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 9.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Brisu (sambungan)

MUKIM BRISU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

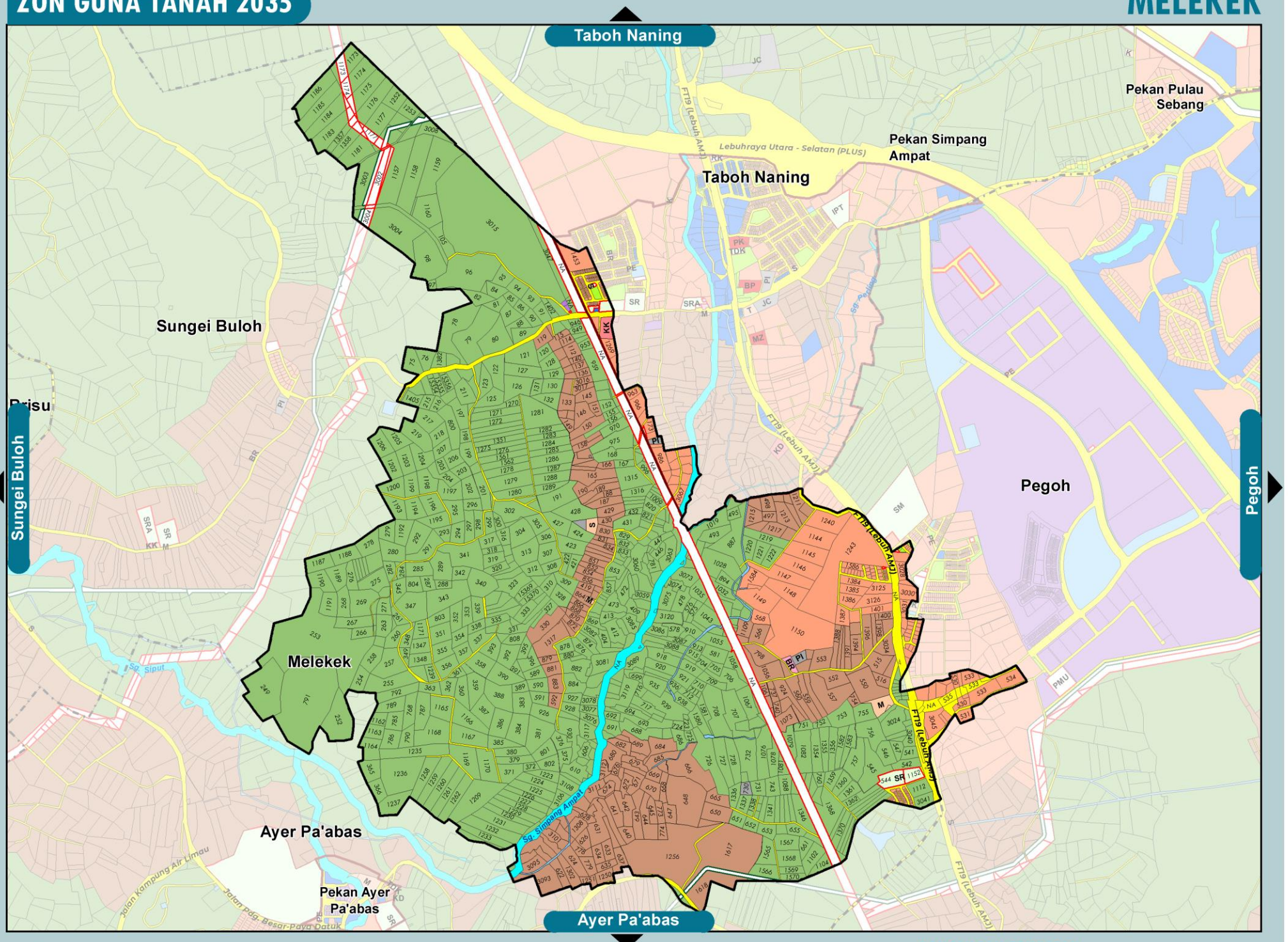
Jadual 9.3 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Brisu (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
MELEKEK



Kilometer 1 : 26,000
0 0.35 0.7

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan
- Kemudahan Awam
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan

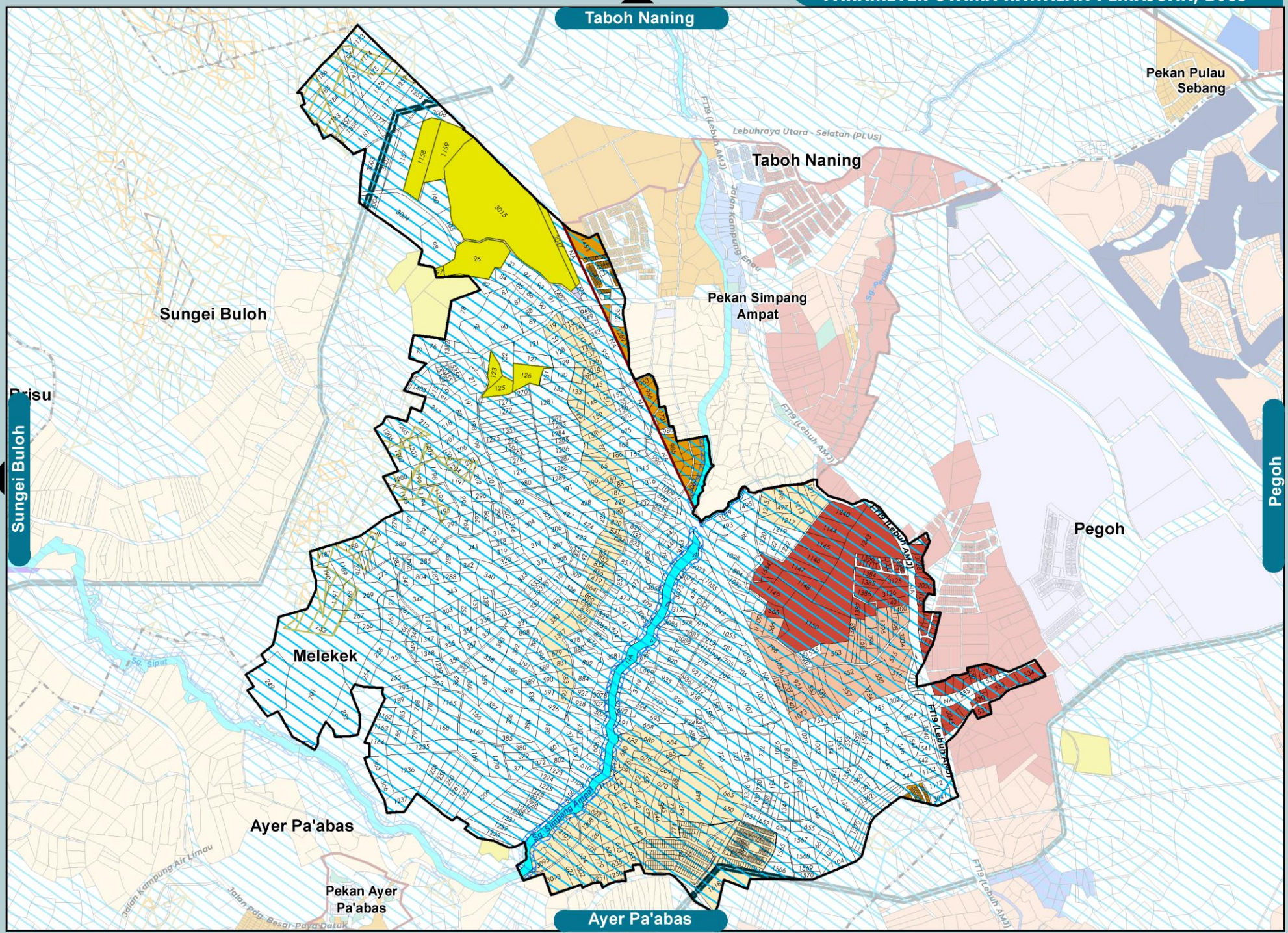
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pengairan dan Perparitan

LAIN-LAIN
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

MELEKEK

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 26,000
0 0.35 0.7

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Ternakan Ayam



Pelan Lokasi Mukim BP 6

MUKIM MELEKEK

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 9.4 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Melekek

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B
Dibenarkan Bersyarat	BS
Tidak Dibenarkan	T

MUKIM MELEKEK

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 9.5: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Melekek

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.5: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Melekek (sambungan)

MUKIM MELEKEK

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.5: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Melekek (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>**Intensiti Pembangunan**</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 9.5: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Melekek (sambungan)

MUKIM MELEKEK

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 9.5: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Melekek (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 9.5: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Melekek (sambungan)

MUKIM MELEKEK

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.5: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Melekek (sambungan)

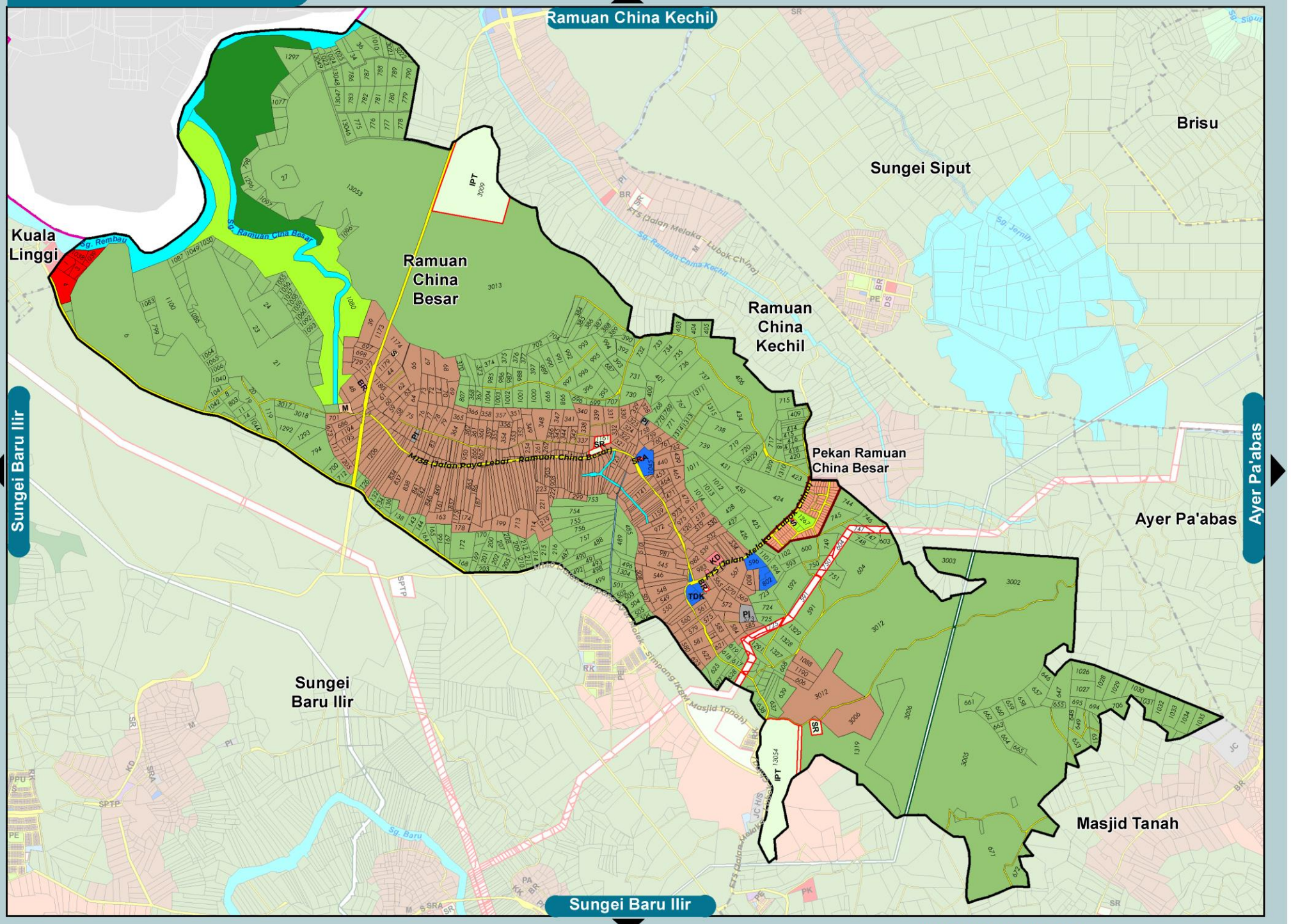
Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

MUKIM

RAMUAN CHINA BESAR

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 36,000

0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pengairan dan Perparitan

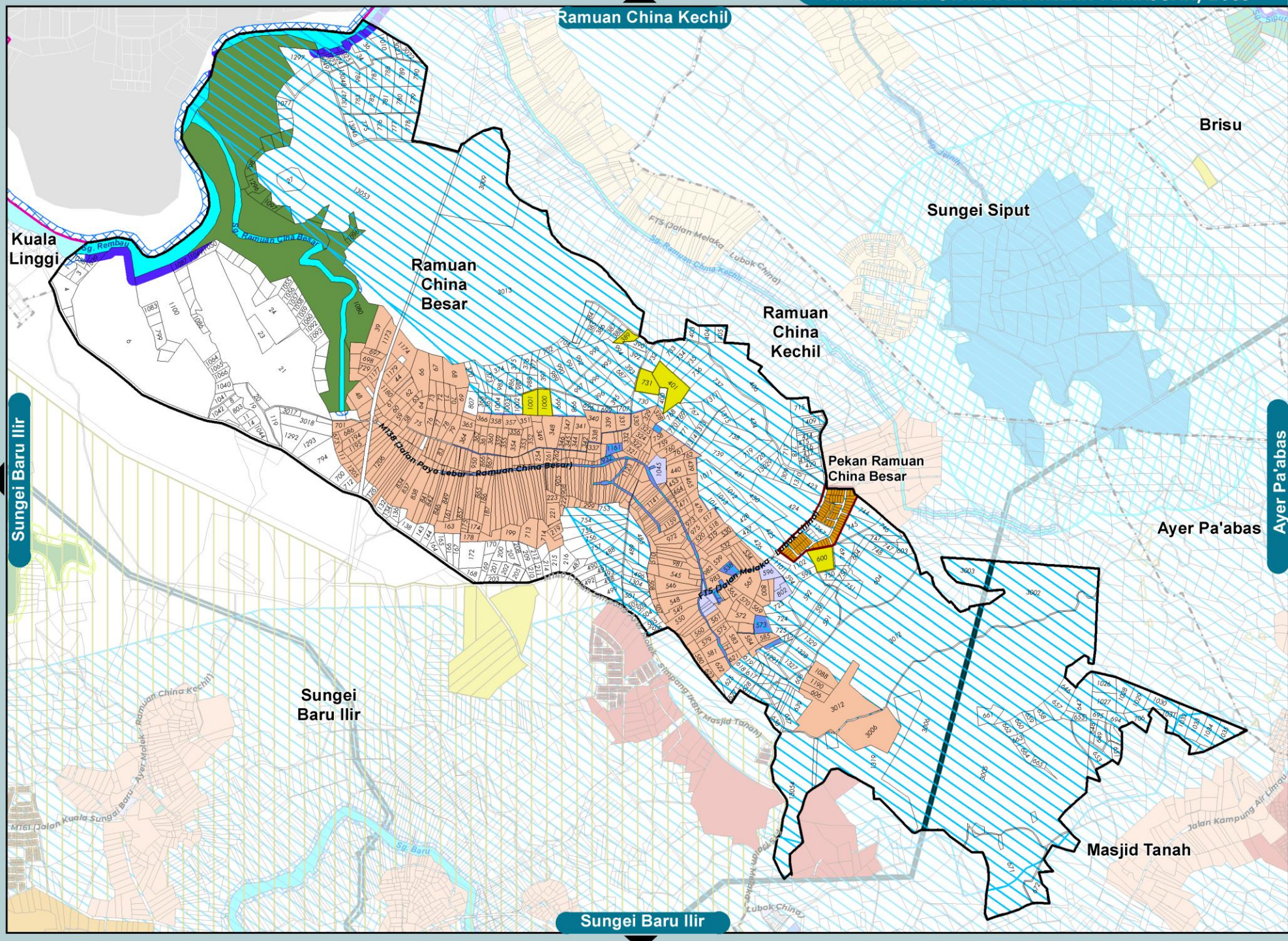
LAIN-LAIN

- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

RAMUAN CHINA BESAR

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 8
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Hutan Tanah Kerajaan Paya Lebar
- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Ternakan Ayam
- Zon Pesisiran Pantai (5km)



Pelan Lokasi Mukim BP 6

MUKIM RAMUAN CHINA BESAR

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 9.6 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Besar

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Hutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Simpanan Kekal	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Tanah Kerajaan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Kawasan Berhutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM RAMUAN CHINA BESAR

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Hutan			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas J (1)** Hutan Simpanan Kekal	**Kelas J (2)** Hutan Tanah Kerajaan	**Kelas J (3)** Kawasan Berhutan	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	T	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	T	T	T	BS	BS	Akuakultur
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	B	B	BS	T	Hutan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	T	T	BS	T	Hutan Simpanan Kekal
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	B	T	BS	T	Hutan Tanah Kerajaan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	T	B	BS	T	Kawasan Berhutan
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	T	T	T	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 9.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Besar

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Besar (sambungan)

MUKIM RAMUAN CHINA BESAR

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Besar (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 9.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Besar (sambungan)

MUKIM RAMUAN CHINA BESAR

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 9.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Besar (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Besar (sambungan)

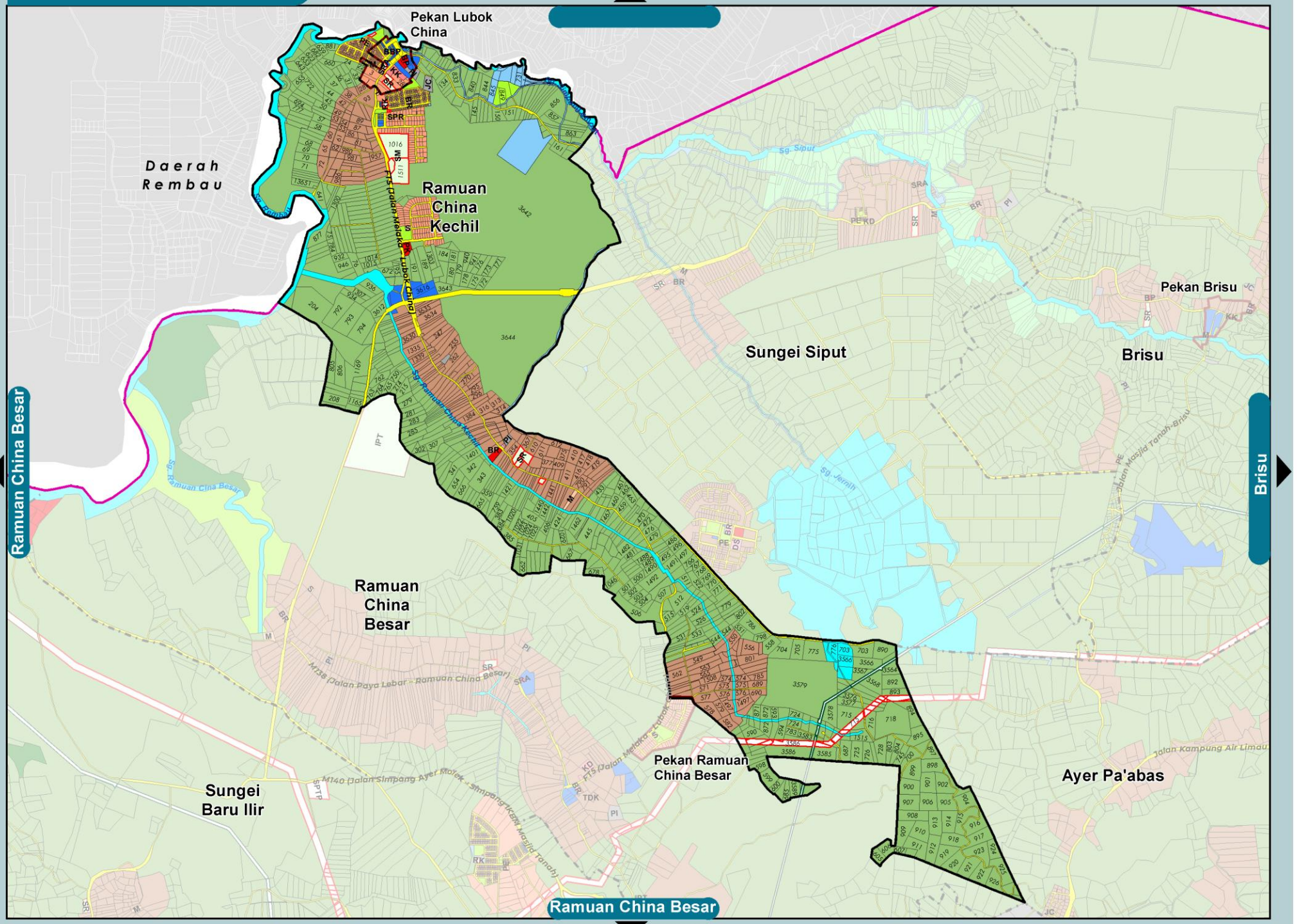
MUKIM RAMUAN CHINA BESAR

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
J. Hutan	**J1 : Hutan Simpanan Kekal** **J2 : Kawasan Berhutan**	**F. Tanah Lapang dan Rekreasi** F1 : Tanah Lapang	i. Hanya pembangunan berkaitan dengan pelancongan dan rekreasi berimpak rendah dibenarkan dengan syarat-syarat yang ketat bergantung kepada halangan setempat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H5 : Telekomunikasi		
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

MUKIM

RAMUAN CHINA KECHIL

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 42,000
0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

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

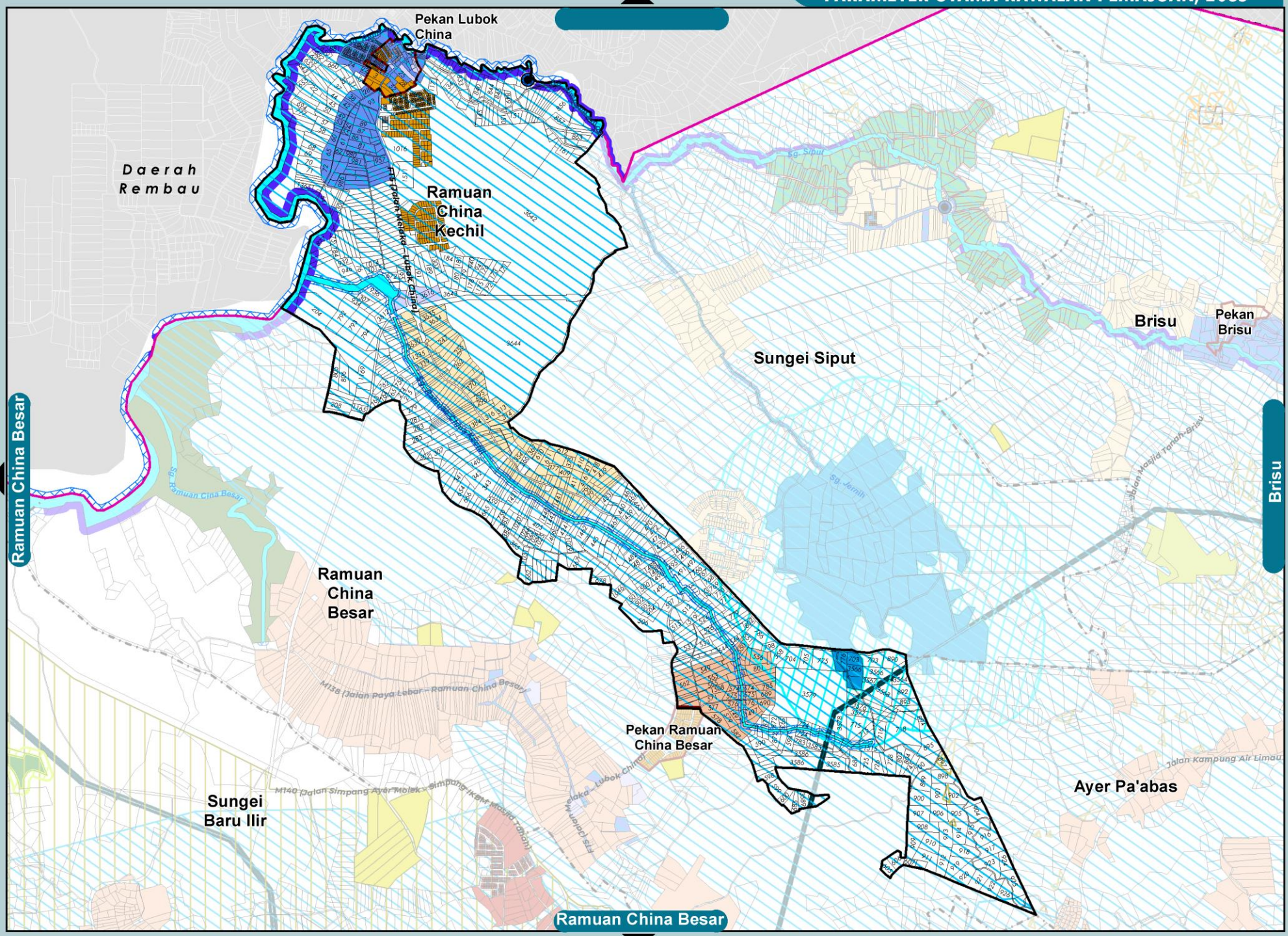
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan

LAIN-LAIN
- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

RAMUAN CHINA KECHIL

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 42,000
0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16

Nisbah Plot
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Muka Sauk(Lubok Cina)
- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- TAPS Jernih
- Zon Penampan Empangan Jernih(TAPS) (500 m)



Pelan Lokasi Mukim BP 6

MUKIM RAMUAN CHINA KECHIL

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 9.8 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Kechil

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM RAMUAN CHINA KECHIL

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 9.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Kechil

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Kechil (sambungan)

MUKIM RAMUAN CHINA KECHIL

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Kechil (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical) **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 9.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Kechil (sambungan)

MUKIM RAMUAN CHINA KECHIL

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 9.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Kechil (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. iv. Aktiviti penternakan ayam dan babi baharu tidak dibenarkan. v. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. vi. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. vii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. viii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Ramuan China Kechil (sambungan)

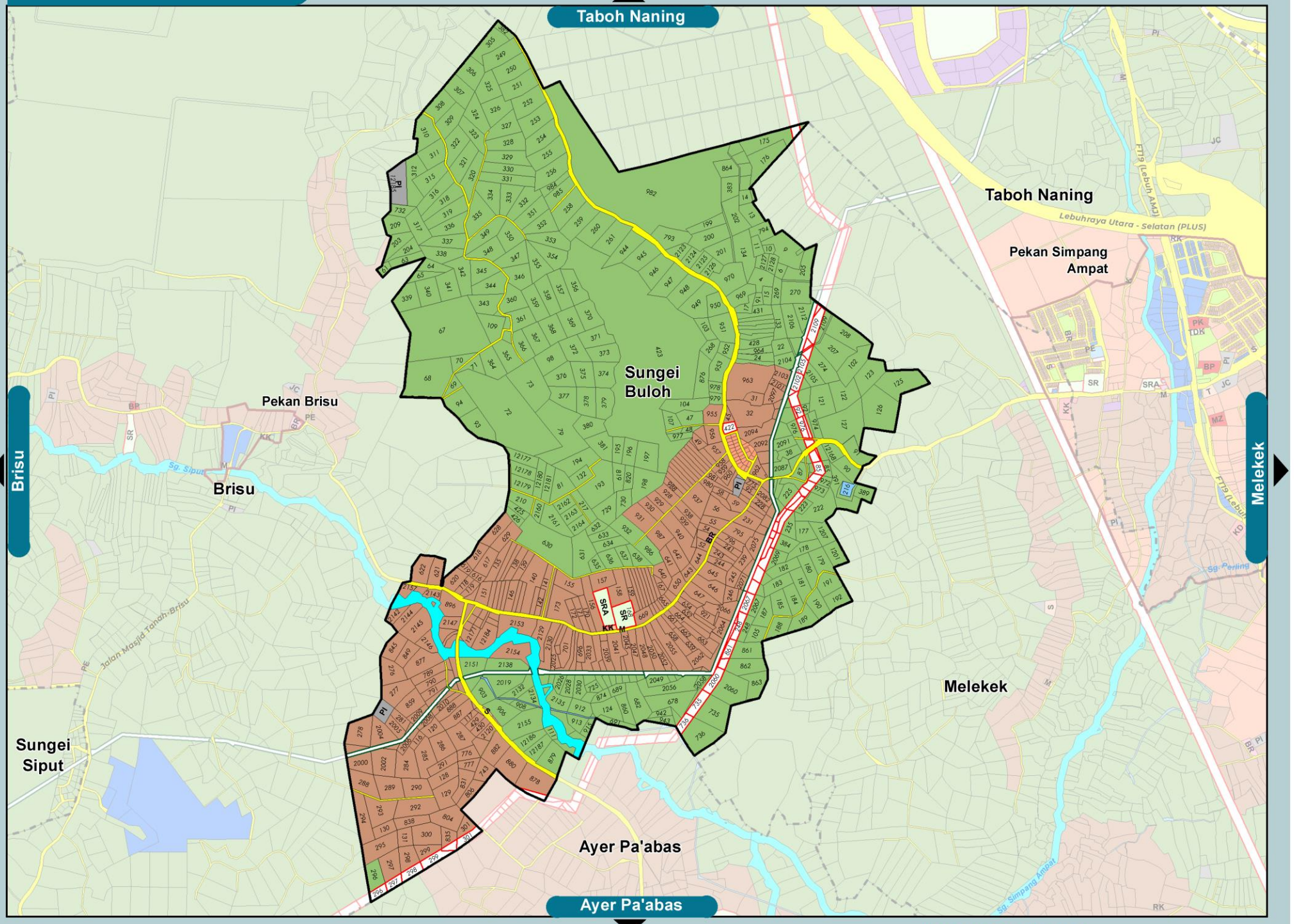
MUKIM RAMUAN CHINA KECHIL

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

MUKIM

SUNGEI BULOH

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 26,000

0 0.35 0.7

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan
- Kemudahan Awam
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan

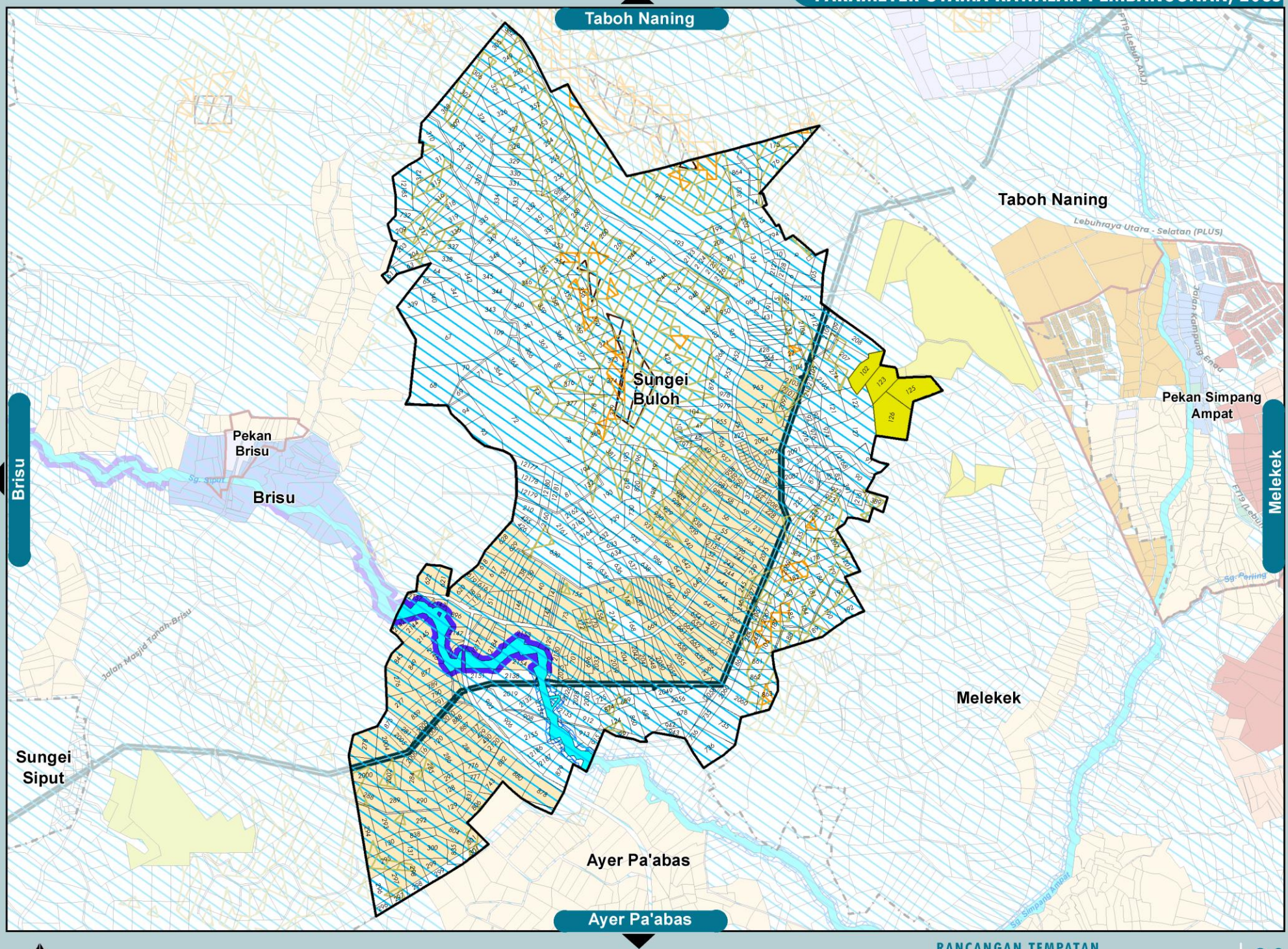
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi

LAIN-LAIN
- Sempadan Mukim

MUKIM

SUNGEI BULOH

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN, 2035



Kilometer 1 : 26,000
0 0.35 0.7

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti

4

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN

- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 m
- Ternakan Ayam



Pelan Lokasi Mukim BP 6

MUKIM SUNGEI BULOH

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 9.10 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Buloh

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Institusi dan Kemudahan Masyarakat								
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM SUNGEI BULOH

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 9.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Buloh

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain g. *'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Buloh (sambungan)

MUKIM SUNGEI BULOH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Buloh (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 9.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Buloh (sambungan)

MUKIM SUNGEI BULOH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.11 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Buloh (sambungan)

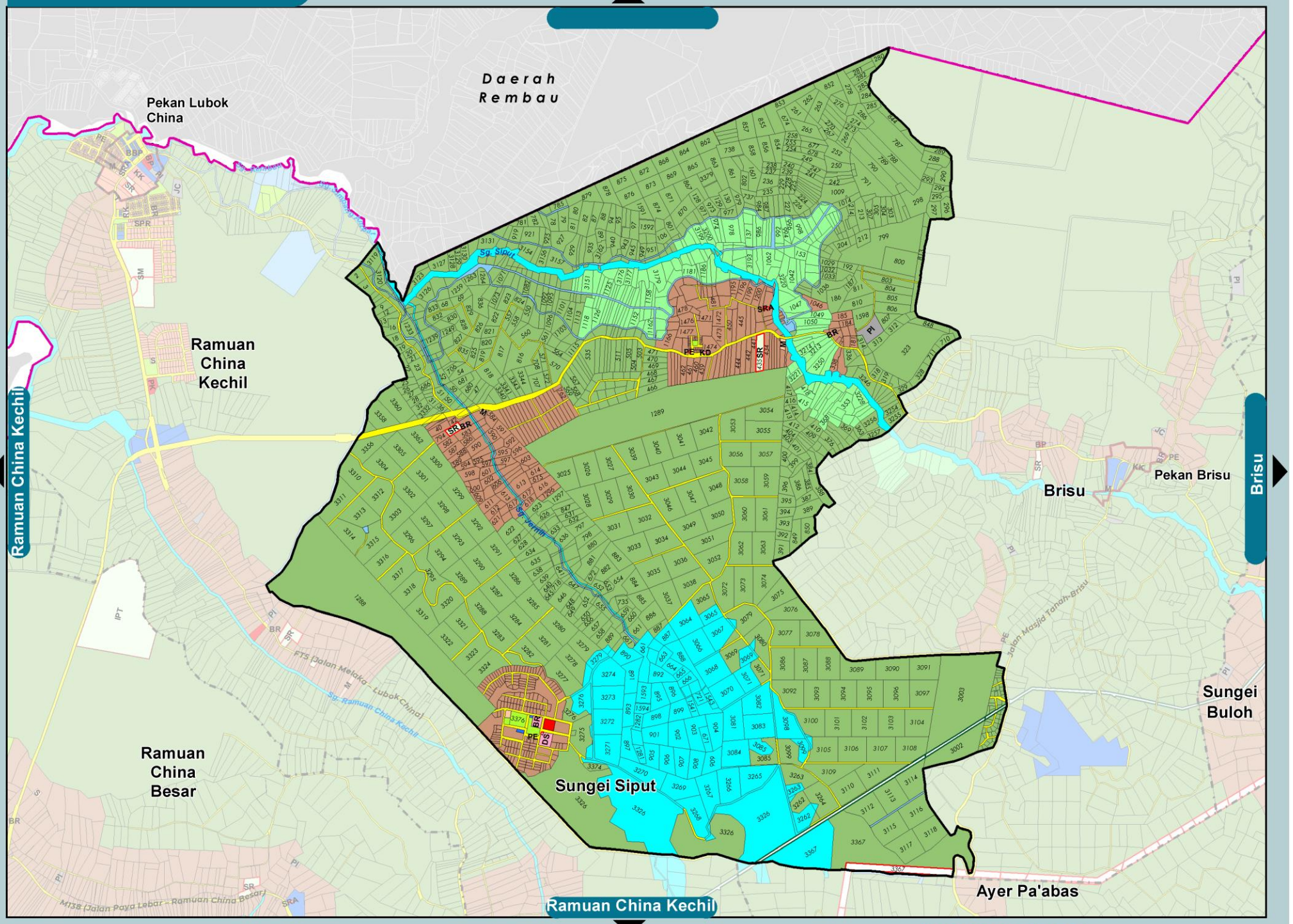
Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

MUKIM

SUNGEI SIPUT

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 35,000

0 0.45 0.9

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air
- Skim Padi

KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pengairan dan Perparitan

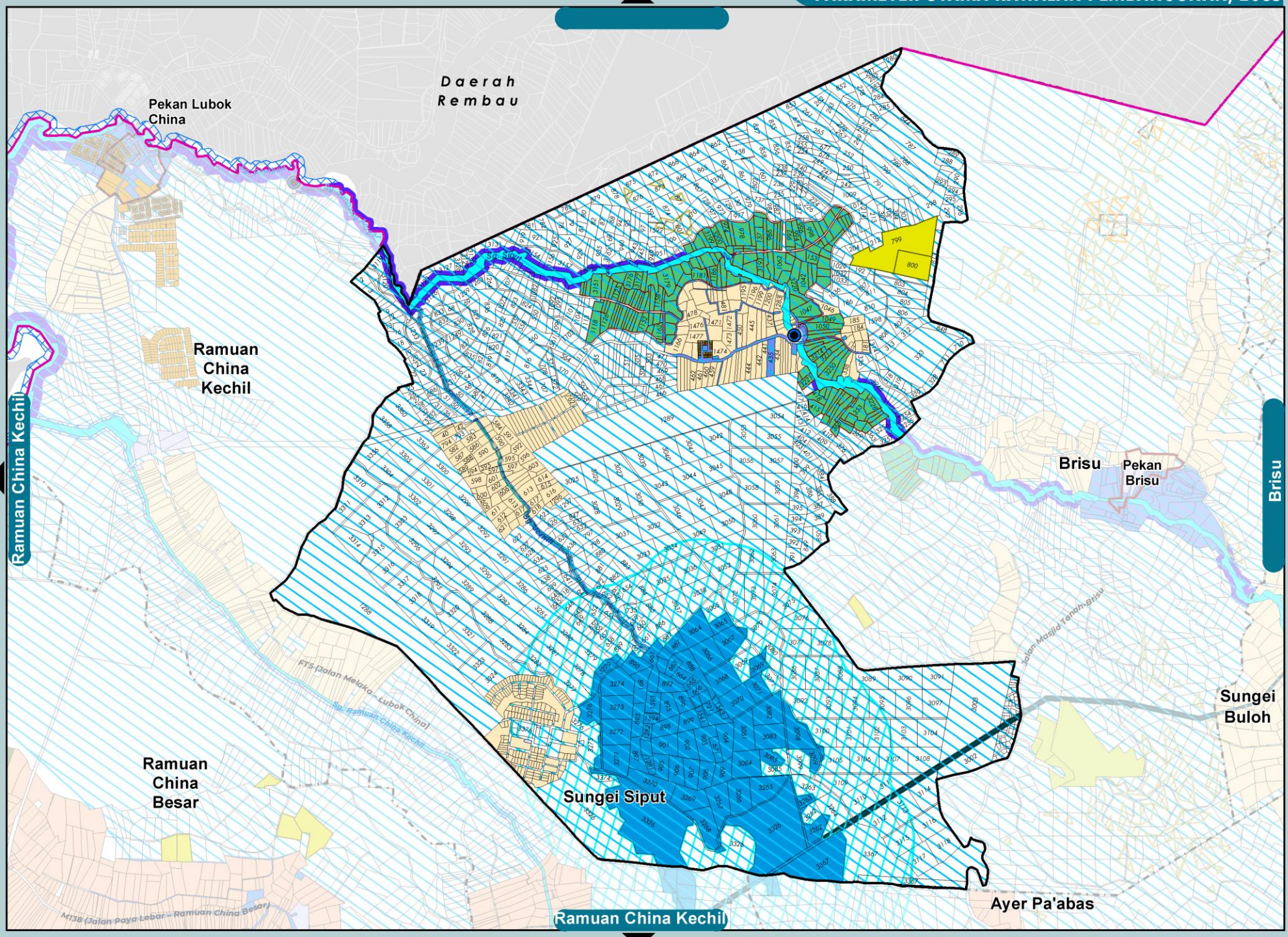
LAIN-LAIN

- Sempadan RT
- Sempadan Mukim

MUKIM

SUNGEI SIPUT

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN, 2035



Kilometer 1 : 35,000
0 0.45 0.9

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16

Nisbah Plot
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN

- Muka Sauk(Sungai Siput)
- Hulu Sungai Muka Sauk (10km)-Takat Pengambilan Air
- Kawasan Banjir
- Kawasan Pertanian bagi sumber makanan
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- TAPS Jernih
- Ternakan Ayam
- Zon Penampan Empangan Jernih(TAPS) (500 m)



Pelan Lokasi Mukim BP 6

MUKIM SUNGEI SIPUT

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 9.12 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Siput

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	Kelas A (2) Perumahan Bukan Strata	Kelas B (1) Perumahan Kampung	Kelas C (1) Teres	Kelas C (2) Berkembar	Kelas C (3) Sesebuah	Kelas C (4) Pembangunan Bercampur	Kelas C (5) Kegunaan Khusus	Kelas E (1) Pendidikan	Kelas E (2) Kesihatan	Kelas E (3) Keagamaan	Kelas E (4) Perkuburan	Kelas E (5) Keselamatan	Kelas E (6) Rumah Kebajikan	Kelas E (7) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	Kelas E (8) Kemudahan Awam	Kelas E (9) Rumah Persatuan/Pertubuhan	Kelas F (1) Tanah Lapang	Kelas F (2) Kemudahan Sukan dan Rekreasi	Kelas F (3) Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM SUNGEI SIPUT

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 9.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Siput

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Siput (sambungan)

MUKIM SUNGEI SIPUT

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Siput (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical) **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 9.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Siput (sambungan)

MUKIM SUNGEI SIPUT

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 9.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Siput (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.13 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungai Siput (sambungan)

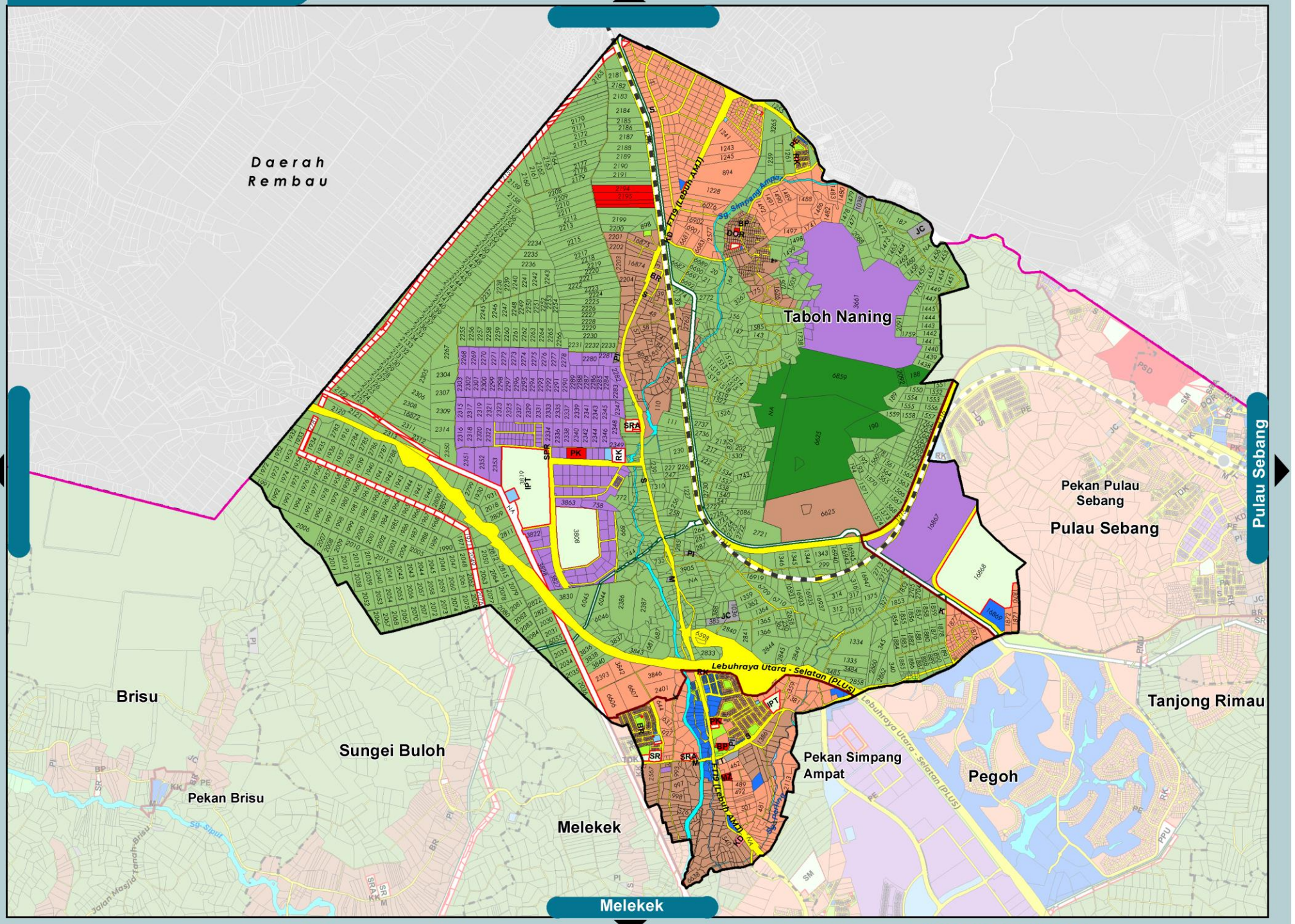
MUKIM SUNGEI SIPUT

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

MUKIM

TABOH NANING

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 45,000

0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

KEMUDAHAN MASYARAKAT

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

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Infrastruktur dan Utiliti, Tidak Berkenaan

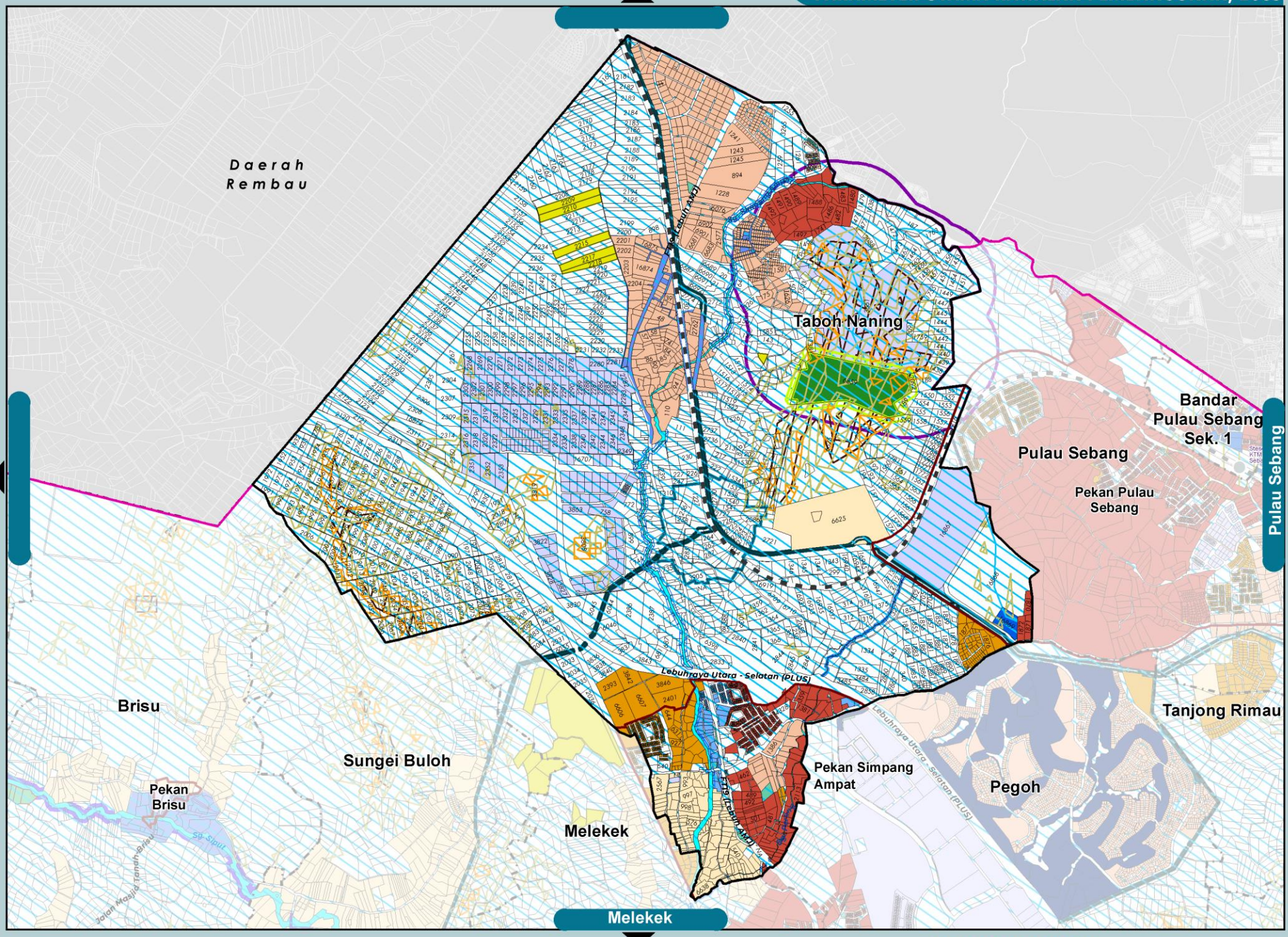
LAIN-LAIN

- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan
- Laluan Keretapi

MUKIM

TABOH NANING

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN, 2035



Kilometer 1 : 45,000
0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2
- 3
- 4
- 5

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN

- City Gates
- Hutan Simpanan Kekal (Perlindungan)
- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Kampung Orang Asli
- Rizab Sungai
- Sungai
- Tanah Bukit Berketinggian 150 - 267 m
- Ternakan Ayam
- Zon Penampan HSK (50 m)
- Zon Penampan Kuari (600 m)



Pelan Lokasi Mukim BP 6

MUKIM TABOH NANING

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 9.14 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Taboh Naning

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	Kelas A (2) Perumahan Bukan Strata	Kelas B (1) Perumahan Kampung	Kelas C (1) Teres	Kelas C (2) Berkembar	Kelas C (3) Sesebuah	Kelas C (4) Pembangunan Bercampur	Kelas C (5) Kegunaan Khusus	Kelas D (1) Bukan Taman Perindustrian	Kelas D (2) Taman Perindustrian	Kelas D (3) Perlombongan/ Pengkuarian	Kelas D (4) Rumah Pekerja	Kelas E (1) Pendidikan	Kelas E (2) Kesihatan	Kelas E (3) Keagamaan	Kelas E (4) Perkuburan	Kelas E (5) Keselamatan	Kelas E (6) Rumah Kebajikan	Kelas E (7) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	Kelas E (8) Kemudahan Awam	Kelas E (9) Rumah Persatuan/Pertubuhan	Kelas F (1) Tanah Lapang	Kelas F (2) Kemudahan Sukan dan Rekreasi	Kelas F (3) Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	BS	BS	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Hutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Simpanan Kekal	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Tanah Kerajaan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Kawasan Berhutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM TABOH NANING

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Hutan			Badan Air		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	**Kelas G (2)** Pengangkutan Air	**Kelas G (3)** Pengangkutan Udara	**Kelas G (4)** Jalan	**Kelas H (1)** Bekalan Elektrik	**Kelas H (2)** Bekalan Gas dan Petroleum	**Kelas H (3)** Bekalan Air	**Kelas H (4)** Pengairan dan Perparitan	**Kelas H (5)** Telekomunikasi	**Kelas H (6)** Pelupusan Sisa Pepejal	**Kelas H (7)** Buangan Berjadual	**Kelas H (8)** Pembetungan	**Kelas H (9)** Empangan	**Kelas H (10)** Rizab Utiliti	**Kelas I (1)** Tanaman	**Kelas I (2)** Penternakan	**Kelas I (3)** Akuakultur	**Kelas J (1)** Hutan Simpanan Kekal	**Kelas J (2)** Hutan Tanah Kerajaan	**Kelas J (3)** Kawasan Berhutan	**Kelas K (1)** Semula Jadi	**Kelas K (2)** Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	T	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	T	T	T	BS	BS	Akuakultur
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	B	B	BS	T	Hutan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	T	T	BS	T	Hutan Simpanan Kekal
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	B	T	BS	T	Hutan Tanah Kerajaan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	T	B	BS	T	Kawasan Berhutan
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	T	T	T	B	B	Badan Air

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 9.15 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Taboh Naning

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.15 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Taboh Naning (sambungan)

MUKIM TABOH NANING

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 9.15 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Taboh Naning (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical) **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Kluster d. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat	i. Pembangunan perumahan ini hanya dibenarkan bagi kawasan komersial dalam sempadan Pekan Simpang Ampat. ii. Hanya dibenarkan dalam plot komersial yang berkeluasan minimum 4 ekar dan ke atas dengan jumlah pembangunan perumahan tidak melebihi 40%. iii. Bagi pembangunan perumahan di atas zon komersial yang kurang dari 3 ekar perlu mendapatkan kebenaran PBT.	i. Tertakluk kepada ulasan tambahan dari PBT.
	E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
	F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
	G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
	H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
	C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 9.15 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Taboh Naning (sambungan)

MUKIM TABOH NANING

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 9.15 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Taboh Naning (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

Jadual 9.15 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Taboh Naning (sambungan)

MUKIM TABOH NANING

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

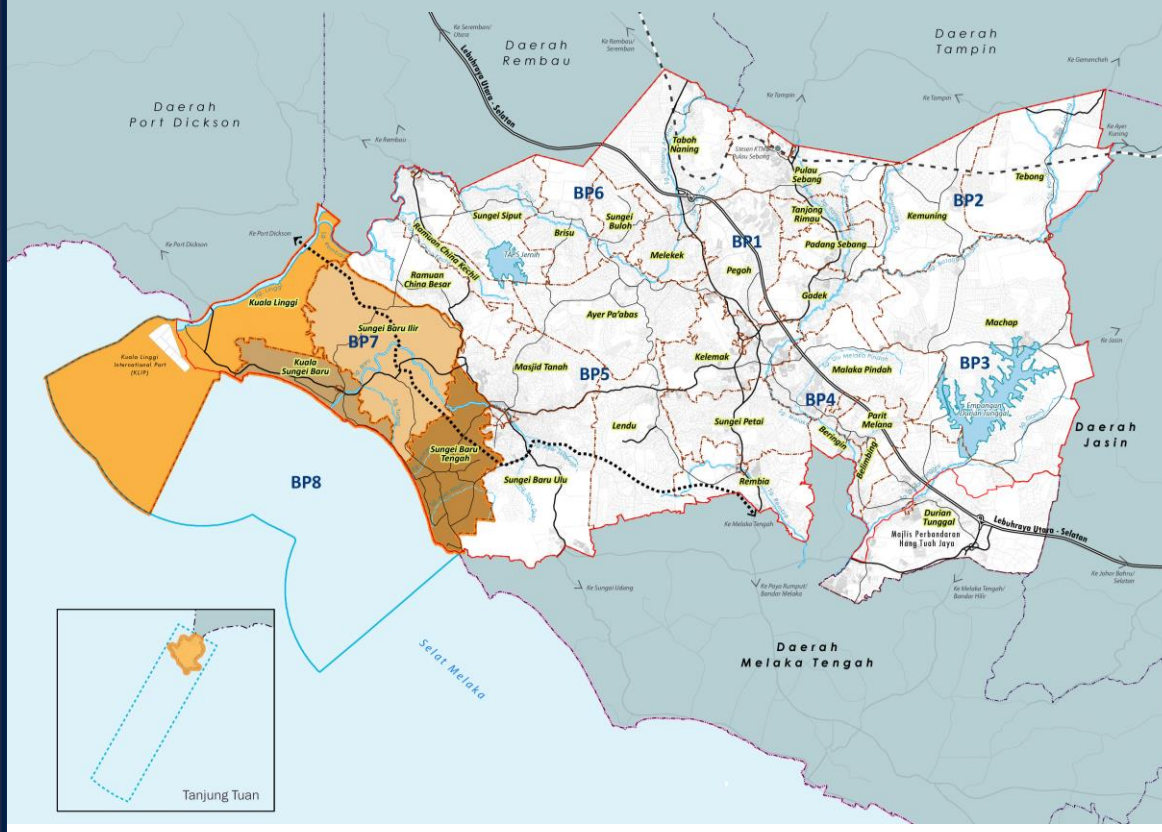
Jadual 9.15 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Taboh Naning (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
J. Hutan	**J1 : Hutan Simpanan Kekal** **J2 : Kawasan Berhutan**	**F. Tanah Lapang dan Rekreasi** F1 : Tanah Lapang	i. Hanya pembangunan berkaitan dengan pelancongan dan rekreasi berimpak rendah dibenarkan dengan syarat-syarat yang ketat bergantung kepada halangan setempat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H5 : Telekomunikasi		
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

10

KAWALAN PEMAJUAN
BP7

Zon Guna Tanah 2035
Intensiti Pembangunan 2035
Parameter Kawalan Utama Pemajuan
Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan



FAKTA RINGKAS BP7

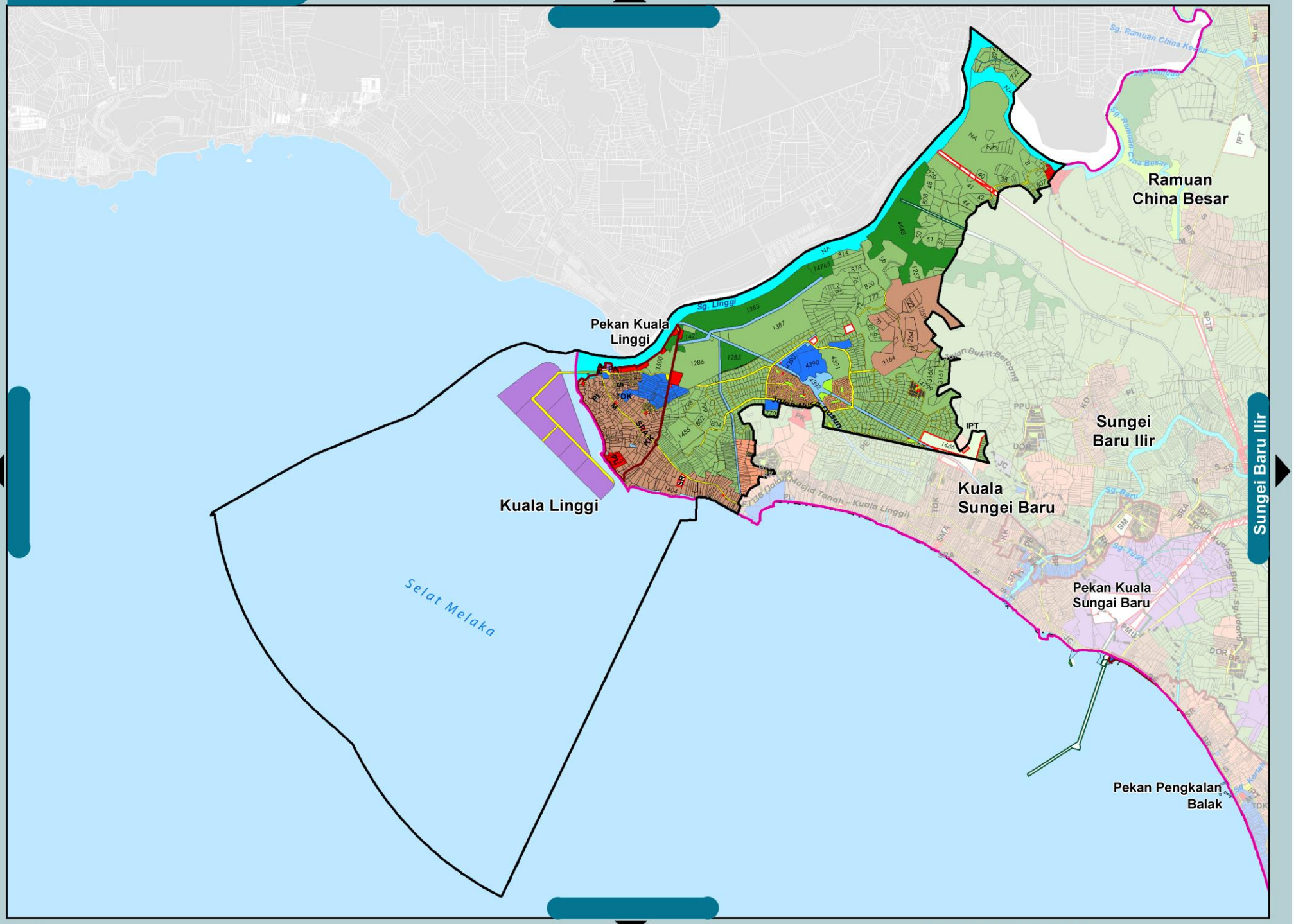
- Terdiri daripada empat (4) BPK iaitu mukim Kuala Linggi, Kuala Sungei Baru, Sungei Baru Ilir dan Sungei Baru Tengah.
- Berkeluasan 13,286.40 hektar (16.84% dari keseluruhan kawasan RT).
- Kawasan tepu bina seluas 4,221.29 hektar (31.77%).
- Zon guna tanah utama BP7
  Pertanian : 4,514.47 hektar (33.98%)
  Perumahan kampung : 1,390.27 hektar (10.46)
  Perumahan : 1,007.27 hektar (7.58%)

Jadual 10.1 : Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP7

Zon Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Kawasan Tepu Bina	4,221.29	31.77
Perumahan	1,007.27	7.58
Perumahan Kampung	1,390.27	10.46
Industri	414.48	3.12
Komersial	212.37	1.60
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	216.41	1.63
Tanah Lapang dan Rekreasi	35.75	0.27
Infrastruktur dan Utiliti	364.33	2.74
Pengangkutan	580.41	4.37
Kawasan Bukan Tepu Bina	9,065.11	68.23
Pertanian	4,514.47	33.98
Badan Air	288.54	2.17
Hutan	351.43	2.65
Pantai	44.92	0.34
3 Batu Nautika	3,865.76	29.10
Jumlah Keseluruhan	13,286.40	100.00

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
KUALA LINGGI



Kilometer 1 : 80,000
0 1 2

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH
- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air
- Pantai

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

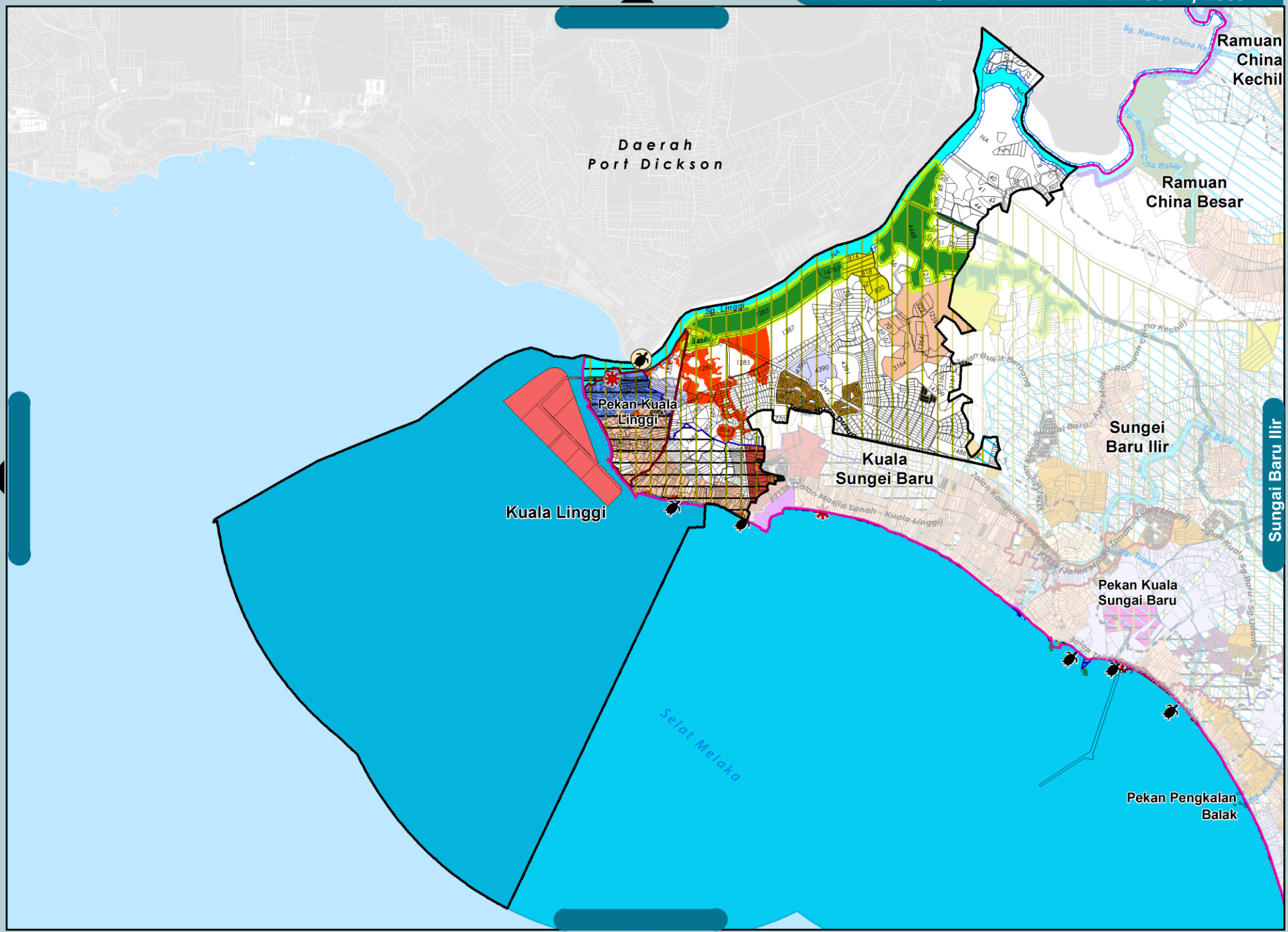
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Infrastruktur dan Utiliti, Tidak Berkenaan

LAIN-LAIN
- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

KUALA LINGGI

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 80,000
0 1 2

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 8
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2

Ketinggian
- 5

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

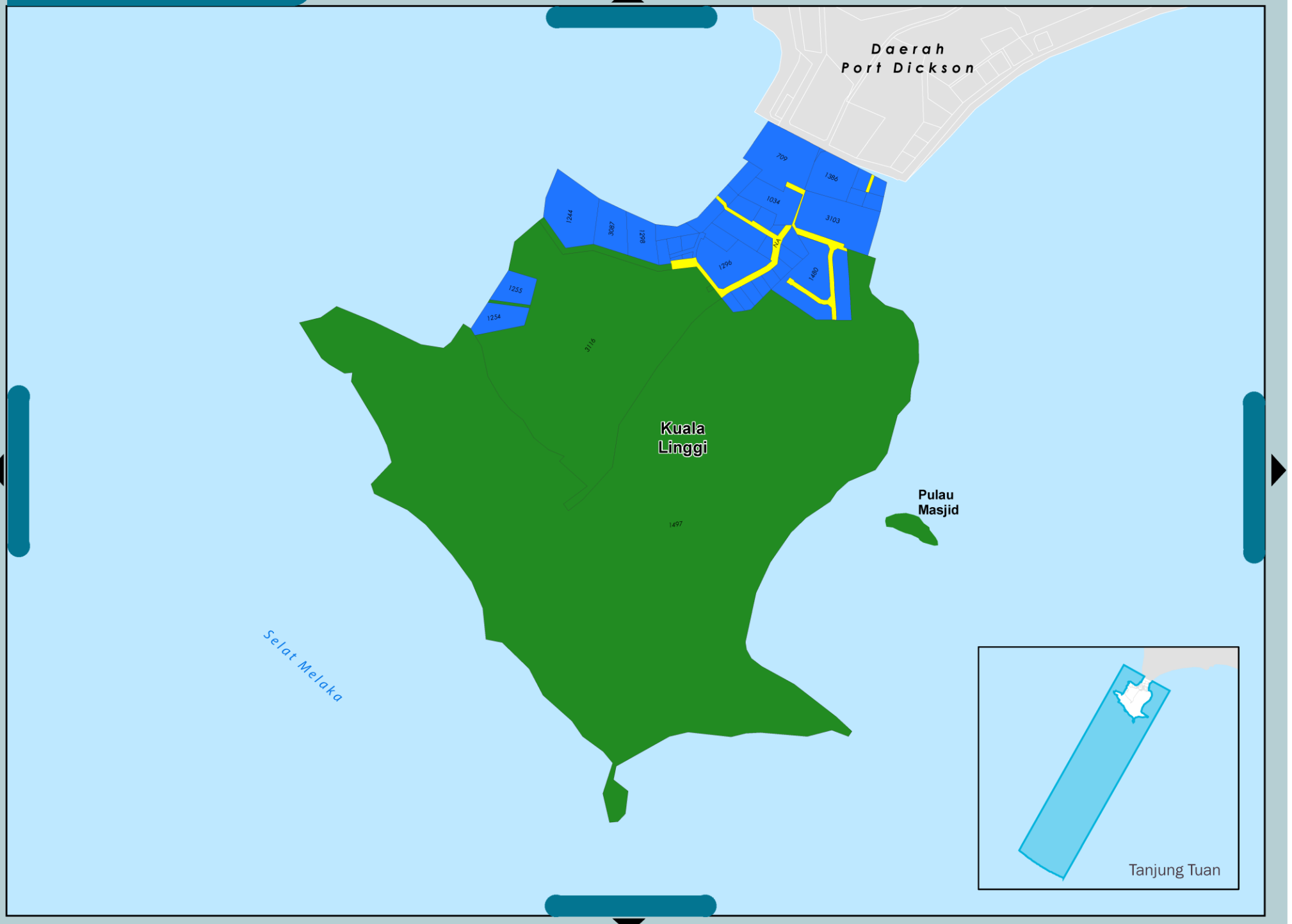
- Habitat Penyu
- Habitat Tuntung
- Hakisan Pantai(Kuala Linggi)
- Hutan Simpanan Kekal (Perlindungan)
- KLIP
- Kawasan Banjir
- Kawasan Habitat Buaya
- Kenaikan Aras Laut
- Koridor Laut 3 batu nautika
- Koridor Pesisir Pantai (1km)
- Kota Bukit Supai
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Ternakan Ayam
- Zon Penampan HSK (50 m)
- Zon Pesisiran Pantai (5km)



Pelan Lokasi Mukim BP 7

ZON GUNA TANAH 2035

MUKIM
KUALA LINGGI



Kilometer 1 : 9,500
0 0.125 0.25

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

ZON GUNA TANAH
- Komersial
- Pengangkutan
- Hutan

KEMUDAHAN MASYARAKAT

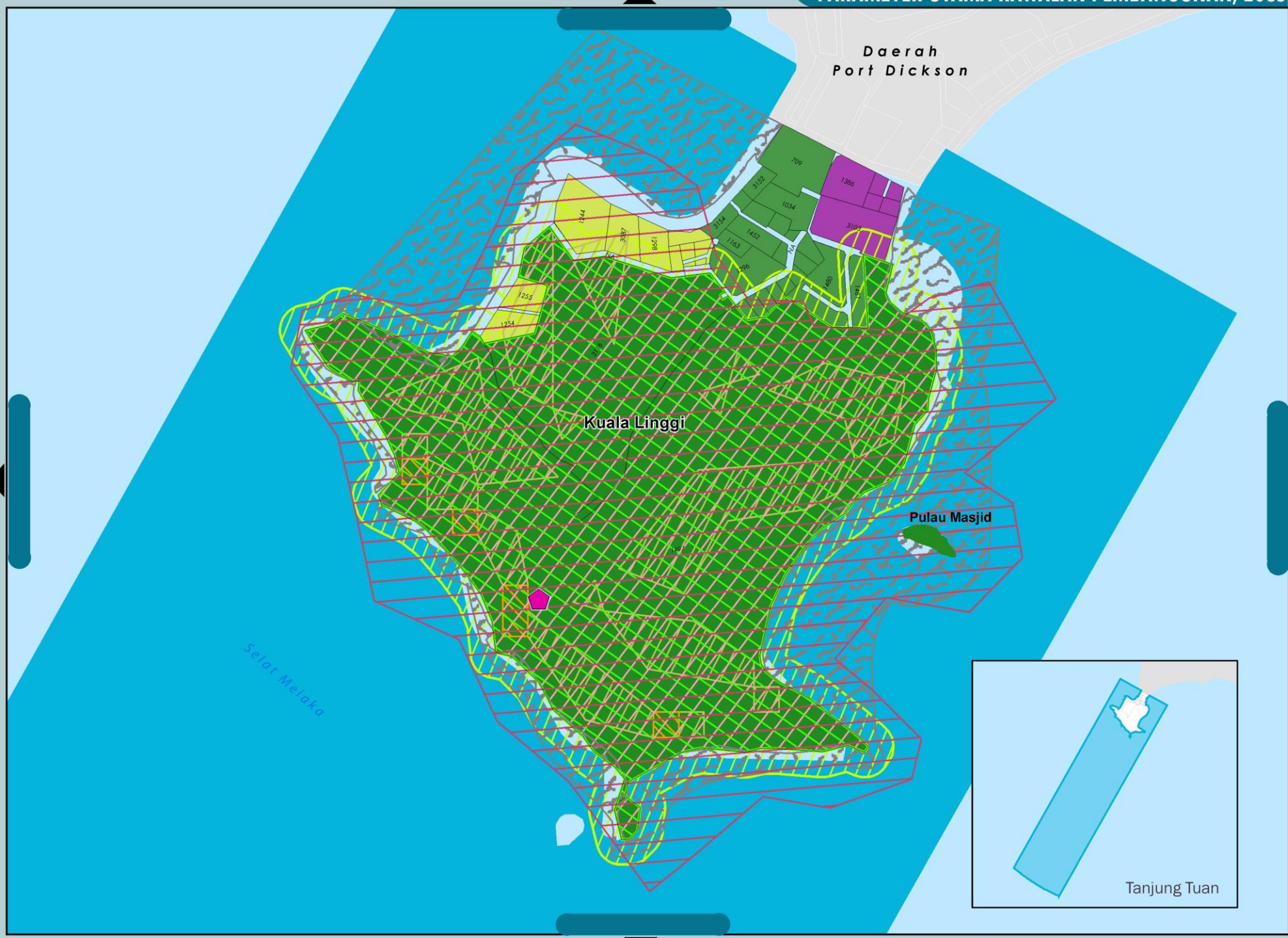
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

LAIN-LAIN

MUKIM

TANJUNG TUAN

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN, 2035



Kilometer 1 : 9,500
0 0.125 0.25

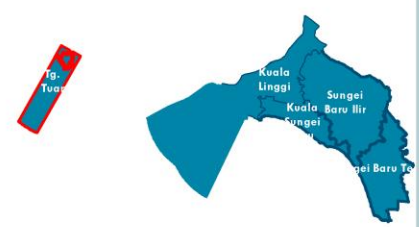
RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Ketinggian
- 3
- 7
- 15

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN

- Menara Radar/Rumah Api
- Tapak Kepentingan Burung(IBA)
- Cadangan Geotapak Tanjung Tuan
- Hutan Simpanan Kekal (Perlindungan)
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kecerunan antara 25 - 35
- Koridor Laut 3 batu nautika
- Rizab Hidupan Liar
- Terumbu Karang
- Zon Penampan HSK (50 m)



Pelan Lokasi Mukim BP 7

MUKIM KUALA LINGGI

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 10.3 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial						Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas C (6)** Rumah Pekerja	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	BS	BS	T	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Hutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Simpanan Kekal	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Tanah Kerajaan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Kawasan Berhutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS
Pantai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM KUALA LINGGI

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Hutan			Badan Air		Pantai		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	Kelas G (2) Pengangkutan Air	Kelas G (3) Pengangkutan Udara	Kelas G (4) Jalan	Kelas H (1) Bekalan Elektrik	Kelas H (2) Bekalan Gas dan Petroleum	Kelas H (3) Bekalan Air	Kelas H (4) Pengairan dan Perparitan	Kelas H (5) Telekomunikasi	Kelas H (6) Pelupusan Sisa Pepejal	Kelas H (7) Buangan Berjadual	Kelas H (8) Pembetungan	Kelas H (9) Empangan	Kelas H (10) Rizab Utiliti	Kelas I (1) Tanaman	Kelas I (2) Penternakan	Kelas I (3) Akuakultur	Kelas J (1) Hutan Simpanan Kekal	Kelas J (2) Hutan Tanah Kerajaan	Kelas J (3) Kawasan Berhutan	Kelas K (1) Semula Jadi	Kelas K (2) Buatan	Kelas L (1) Semula Jadi	Kelas L (2) Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	BS	BS	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	T	T	T	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	T	T	T	BS	BS	T	T	Akuakultur
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	B	B	BS	T	T	T	Hutan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	T	T	BS	T	T	T	Hutan Simpanan Kekal
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	B	T	BS	T	T	T	Hutan Tanah Kerajaan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	T	B	BS	T	T	T	Kawasan Berhutan
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	T	T	T	B	B	T	T	Badan Air
T	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	Pantai

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 10.3: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii.* *Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT yang berkuat kuasa. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii.* *Home Office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Mengikut garis panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.3: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi (sambungan)

MUKIM KUALA LINGGI

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain g. 'Home Office'	i. Pembangunan perumahan dibenarkan jika ianya menyokong pembangunan Mukim Kuala Linggi dan KLIP	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT yang berkuat kuasa. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut *(floatables).* viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.3: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical) **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Kluster d. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat	i. Pembangunan perumahan ini hanya dibenarkan bagi kawasan komersial dalam sempadan Pekan Kuala Linggi. ii. Hanya dibenarkan dalam plot komersial yang berkeluasan minimum 4 ekar dan ke atas dengan jumlah pembangunan perumahan tidak melebihi 40%. iii. Bagi pembangunan perumahan di atas zon komersial yang kurang dari 3 ekar perlu mendapatkan kebenaran PBT.	i. Tertakluk kepada ulasan tambahan dari PBT. i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan berkuat kuasa yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut *(floatables).* viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
	A1 : Perumahan Strata a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain g. *'Home Office'*	i. Hanya dibenarkan dalam plot komersial yang dengan keluasan minimum 5 ekar sahaja ii. Pembangunan perumahan tidak melebihi 40% dari keluasan kawasan komersial	
	E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
	F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
	G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
	H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.3: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi (sambungan)

MUKIM KUALA LINGGI

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical) **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**C6 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut *(floatables).* viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.

Jadual 10.3: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan berkuat kuasa yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut *(floatables).* viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 10.3: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi (sambungan)

MUKIM KUALA LINGGI

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan berkuat kuasa yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan berkuat kuasa yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.3: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan berkuat kuasa yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan berkuat kuasa yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.

Jadual 10.3: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi (sambungan)

MUKIM KUALA LINGGI

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	i. Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian ii. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. iii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iv. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2: Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.3: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	Sambungan... Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	i. Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian ii. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. iii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iv. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2: Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.3: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi (sambungan)

MUKIM KUALA LINGGI

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
J. Hutan	**J1 : Hutan Simpanan Kekal** **J2 : Kawasan Berhutan**	**F. Tanah Lapang dan Rekreasi** F1 : Tanah Lapang	i. Hanya pembangunan berkaitan dengan pelancongan dan rekreasi berimpak rendah dibenarkan dengan syarat-syarat yang ketat bergantung kepada halangan setempat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan berkuat kuasa yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H5 : Telekomunikasi		
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan berkuat kuasa yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

Jadual 10.3: Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Linggi (sambungan)

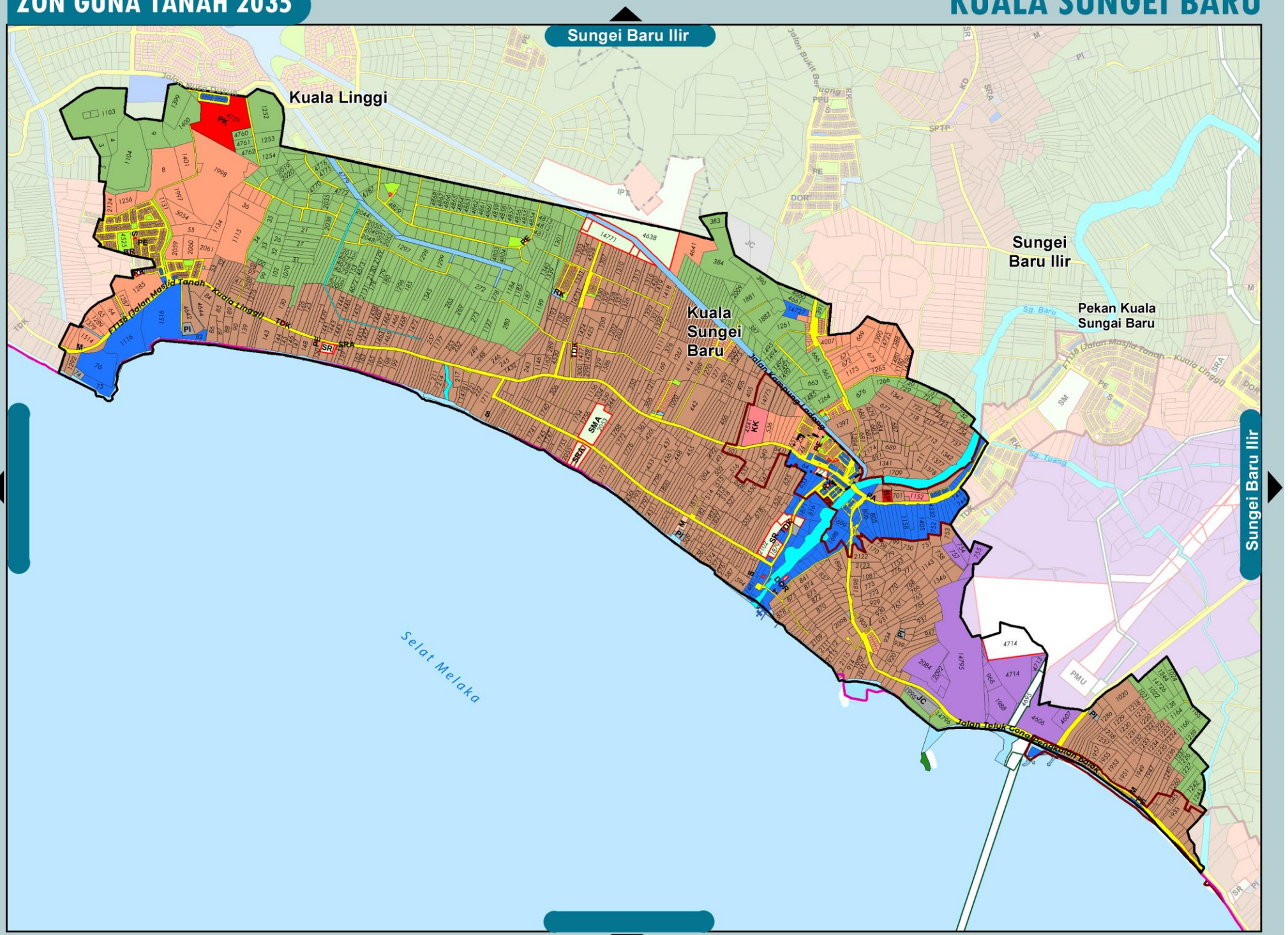
Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
L.. Pantai	**L1 : Semula jadi** **L2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *h. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *j. Restoran*	i. Kemudahan dalam dan luar bangunan termasuk penginapan, restoran makanan laut, makanan segera, cafe dan bistro untuk menyokong keperluan pengguna pantai di kawasan khusus yang dibenarkan. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Sukan air dan pelancongan hadapan pantai dibenarkan dengan kelulusan PBN dan PBT. iii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan dan sungai agar tidak mencemarkan laut (*floatables*). iv. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. v. Kerja-kerja penambakan dan tebus guna tanah hanya boleh dipertimbangkan bagi tujuan rawatan dan intervensi fizikal kawasan persisiran pantai yang telah diancam impak bencana.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air a. Pelabuhan Laut b. Terminal Feri/Bot c. Jeti G4 : Jalan	i. Aktiviti pengangkutan air hanya dibenarkan dengan kelulusan Jabatan Laut. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		G. Infrastruktur dan Utiliti G1 : Bekalan Elektrik G3 : Bekalan Air G4 : Pengairan dan Perparitan G5 : Telekomunikasi G8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

MUKIM

KUALA SUNGEI BARU

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 30,500

0 0.4 0.8

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

KEMUDAHAN MASYARAKAT

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

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Infrastruktur dan Utiliti, Tidak Berkenaan

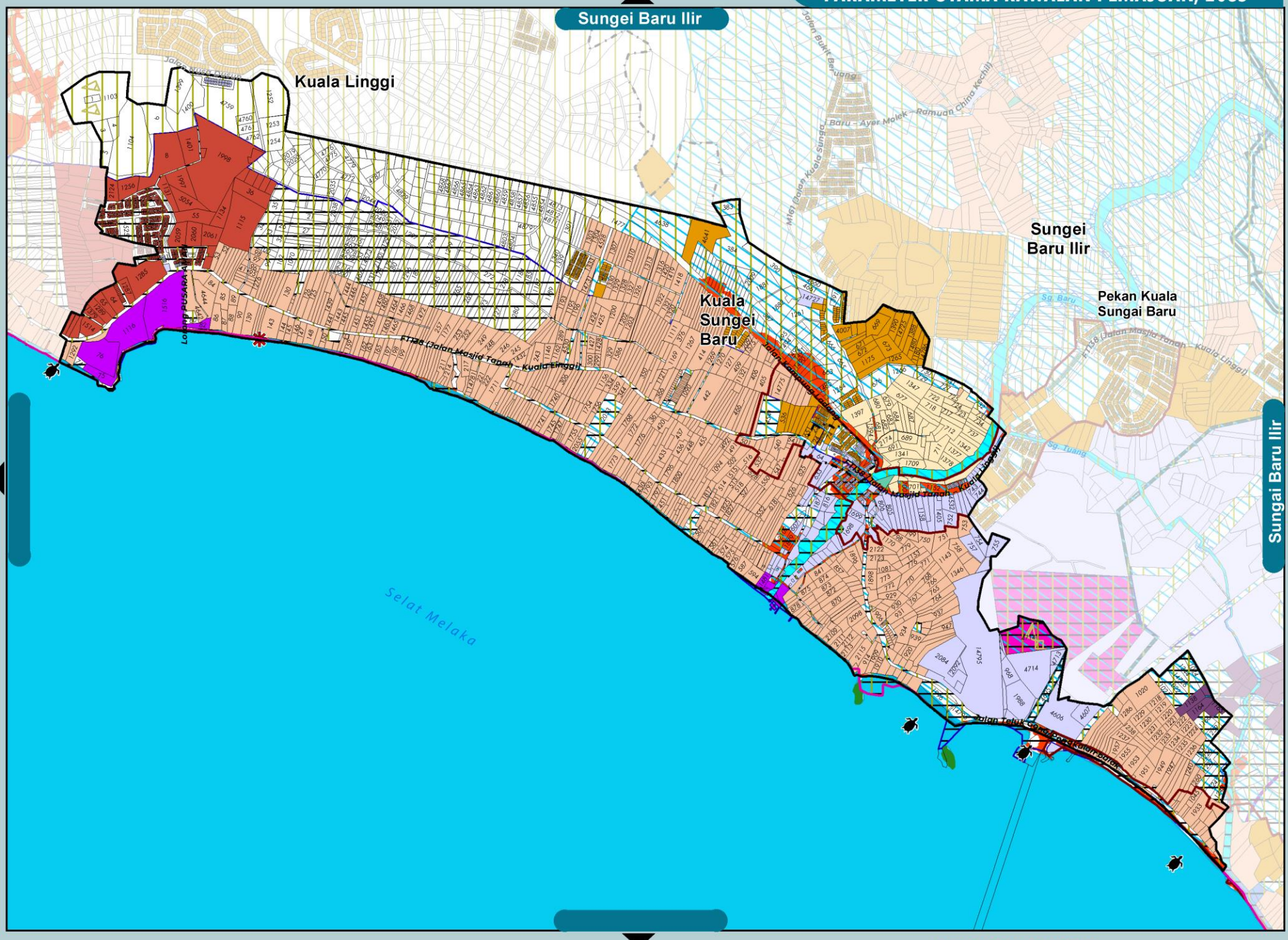
LAIN-LAIN

- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

KUALA SUNGEI BARU

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 30,500

0 0.425 0.85

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2

Ketinggian
- 2
- 5

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Habitat Penyu
- Hakisan Pantai(Kg.Tengah,Kuala Sg Baru)
- City Gates
- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kenaikan Aras Laut
- Koridor Laut 3 batu nautika
- Koridor Pesisir Pantai (1km)
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Melaka Energy Corridor Teluk Gong
- Rizab Sungai
- Sungai
- Ternakan Babi
- Zon Pesisiran Pantai (5km)



Pelan Lokasi Mukim BP 7

MUKIM KUALA SUNGEI BARU

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 10.4 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Sungei Baru

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	BS	BS	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS
Pantai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM KUALA SUNGEI BARU

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		Pantai		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	Kelas G (2) Pengangkutan Air	Kelas G (3) Pengangkutan Udara	Kelas G (4) Jalan	Kelas H (1) Bekalan Elektrik	Kelas H (2) Bekalan Gas dan Petroleum	Kelas H (3) Bekalan Air	Kelas H (4) Pengairan dan Perparitan	Kelas H (5) Telekomunikasi	Kelas H (6) Pelupusan Sisa Pepejal	Kelas H (7) Buangan Berjadual	Kelas H (8) Pembetungan	Kelas H (9) Empangan	Kelas H (10) Rizab Utiliti	Kelas I (1) Tanaman	Kelas I (2) Penternakan	Kelas I (3) Akuakultur	Kelas K (1) Semula Jadi	Kelas K (2) Buatan	Kelas L (1) Semula Jadi	Kelas L (2) Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	BS	BS	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	T	T	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	T	T	Badan Air
T	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	Pantai

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 10.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Sungei Baru

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatable*s). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Sungei Baru (sambungan)

MUKIM KUALA SUNGEI BARU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Sungei Baru (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical) **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Kluster d. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat	i. Pembangunan perumahan ini hanya dibenarkan bagi kawasan komersial dalam sempadan Pekan Kuala Sungei Baru. ii. Hanya dibenarkan dalam plot komersial yang berkeluasan minimum 4 ekar dan ke atas dengan jumlah pembangunan perumahan tidak melebihi 40%. iii. Bagi pembangunan perumahan di atas zon komersial yang kurang dari 3 ekar perlu mendapatkan kebenaran PBT.	i. Tertakluk kepada ulasan tambahan dari PBT. i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat. i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
	E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
	F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
	G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
	H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
	C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		

Jadual 10.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Sungei Baru (sambungan)

MUKIM KUALA SUNGEI BARU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 10.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Sungei Baru (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Sungei Baru (sambungan)

MUKIM KUALA LINGGI

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siagaaan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.

Jadual 10.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Sungei Baru (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan babi baharu tidak dibenarkan. iv. Aktiviti penternakan babi sedia ada perlu mematuhi dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. v. Semua bekas ladang babi perlu menjalankan kaedah pemulihan bagi memastikan tanah sedia ada kembali subur dan boleh diusahakan dengan aktiviti pertanian lain (seperti ladang kelapa sawit). vi. Proses pemulihan bekas ladang perlu dijalankan mengikut prosedur yang ditetapkan oleh JPV. vii. Lesen baharu ternakan babi tidak akan dikeluarkan bagi memulihara dan memelihara persekitaran daripada sebarang pencemaran. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2: Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.5 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Kuala Sungei Baru (sambungan)

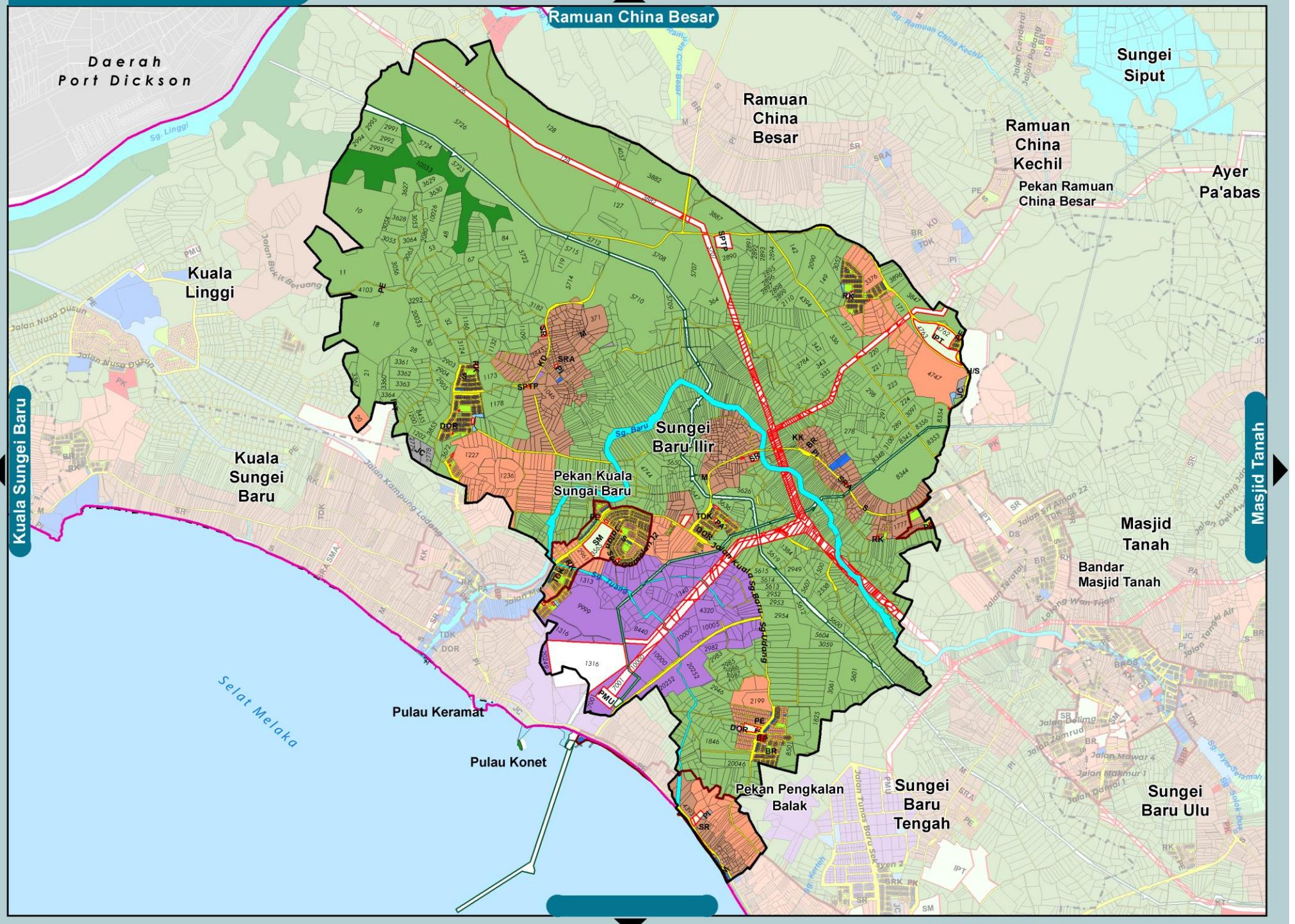
MUKIM KUALA SUNGEI BARU

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**			Sambungan... vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut *(floatables).* viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	
L.. Pantai	**L1 : Semula jadi** **L2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *h. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *j. Restoran*	i. Kemudahan dalam dan luar bangunan termasuk penginapan, restoran makanan laut, makanan segera, cafe dan bistro untuk menyokong keperluan pengguna pantai di kawasan khusus yang dibenarkan. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Sukan air dan pelancongan hadapan pantai dibenarkan dengan kelulusan PBN dan PBT. iii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan dan sungai agar tidak mencemarkan laut (*floatables*). iv. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. v. Kerja-kerja penambakan dan tebus guna tanah hanya boleh dipertimbangkan bagi tujuan rawatan dan intervensi fizikal kawasan persisiran pantai yang telah diancam impak bencana.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air a. Pelabuhan Laut b. Terminal Feri/Bot c. Jeti G4 : Jalan	i. Aktiviti pengangkutan air hanya dibenarkan dengan kelulusan Jabatan Laut. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		G. Infrastruktur dan Utiliti G1 : Bekalan Elektrik G3 : Bekalan Air G4 : Pengairan dan Perparitan G5 : Telekomunikasi G8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

MUKIM

SUNGEI BARU ILIR

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 54,000

0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air
- Pantai

KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Keagamaan
- Kemudahan Awam
- Keselamatan
- Kesihatan
- Pendidikan
- Perkuburan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

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

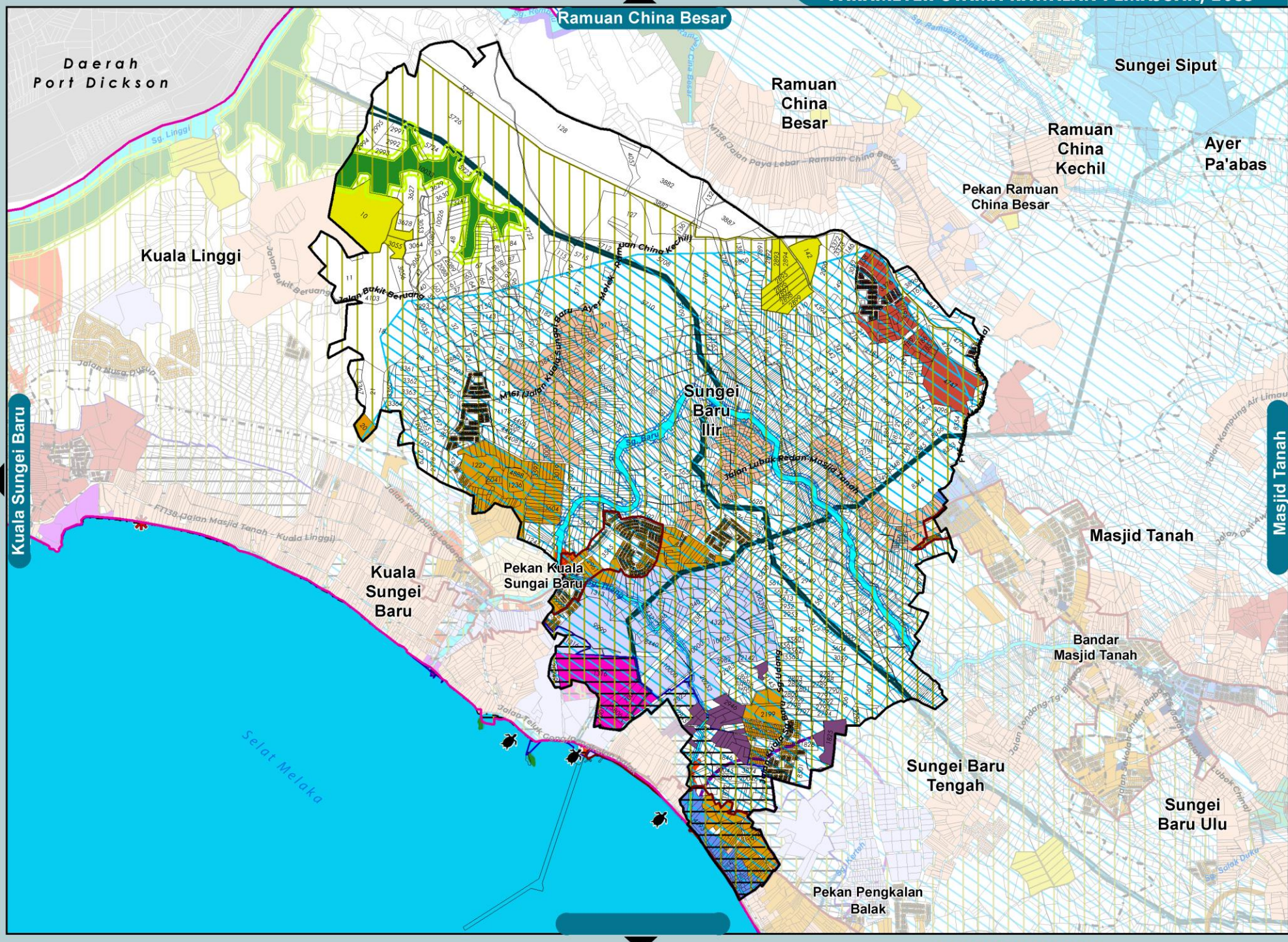
LAIN-LAIN

- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

SUNGEI BARU ILIR

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035



Kilometer 1 : 54,000
0 0.75 1.5

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 4
- 8
- 16
- 30

Nisbah Plot
- 2

Ketinggian
- 2

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- City Gates
- Hutan Simpanan Kekal (Perlindungan)
- Kawasan Banjir
- Kenaikan Aras Laut
- Koridor Laut 3 batu nautika
- Koridor Pesisir Pantai (1km)
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Melaka Energy Corridor Teluk Gong
- Rizab Sungai
- Sungai
- Ternakan Ayam
- Ternakan Babi
- Zon Penampan HSK (50 m)
- Zon Penampan Kuari (600 m)
- Zon Pesisiran Pantai (5km)



Pelan Lokasi Mukim BP 7

MUKIM SUNGEI BARU ILIR

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 10.6 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Hutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Simpanan Kekal	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Hutan Tanah Kerajaan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Kawasan Berhutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	BS	BS
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS
Pantai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

MUKIM SUNGEI BARU ILIR

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Hutan			Badan Air		Pantai		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	Kelas G (2) Pengangkutan Air	Kelas G (3) Pengangkutan Udara	Kelas G (4) Jalan	Kelas H (1) Bekalan Elektrik	Kelas H (2) Bekalan Gas dan Petroleum	Kelas H (3) Bekalan Air	Kelas H (4) Pengairan dan Perparitan	Kelas H (5) Telekomunikasi	Kelas H (6) Pelupusan Sisa Pepejal	Kelas H (7) Buangan Berjadual	Kelas H (8) Pembetungan	Kelas H (9) Empangan	Kelas H (10) Rizab Utiliti	Kelas I (1) Tanaman	Kelas I (2) Penternakan	Kelas I (3) Akuakultur	Kelas J (1) Hutan Simpanan Kekal	Kelas J (2) Hutan Tanah Kerajaan	Kelas J (3) Kawasan Berhutan	Kelas K (1) Semula Jadi	Kelas K (2) Buatan	Kelas L (1) Semula Jadi	Kelas L (2) Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	BS	BS	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	T	T	T	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	T	T	T	BS	BS	T	T	Akuakultur
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	B	B	BS	T	T	T	Hutan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	B	T	T	BS	T	T	T	Hutan Simpanan Kekal
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	B	T	BS	T	T	T	Hutan Tanah Kerajaan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	T	T	T	B	BS	T	T	T	Kawasan Berhutan
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	T	T	T	B	B	T	T	Badan Air
T	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	Pantai

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 10.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir (sambungan)

MUKIM SUNGEI BARU ILIR

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama **<u>Intensiti Pembangunan</u>** **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatable*s). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
	C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing			i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatable*s). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.

Jadual 10.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir (sambungan)

MUKIM SUNGEI BARU ILIR

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D3 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D4 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 10.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir (sambungan)

MUKIM SUNGEI BARU ILIR

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.

Jadual 10.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam dan babi baharu tidak dibenarkan. iv. Aktiviti penternakan babi sedia ada perlu mematuhi dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. v. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen JPV yang berkuat kuasa di negeri Melaka. vi. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vii. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. viii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. ix. Semua bekas ladang babi perlu menjalankan kaedah pemulihan bagi memastikan tanah sedia ada kembali subur dan boleh diusahakan dengan aktiviti pertanian lain (seperti ladang kelapa sawit). x. Proses pemulihan bekas ladang perlu dijalankan mengikut prosedur yang ditetapkan oleh JPV. xi. Lesen baharu ternakan babi tidak akan dikeluarkan bagi memulihara dan memelihara persekitaran daripada sebarang pencemaran. xii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. xiii. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. xiv. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xv. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xvi. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xvii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *h. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2: Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir (sambungan)

MUKIM SUNGEI BARU ILIR

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	Sambungan... Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *h. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada D3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2: Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
J. Hutan	**J1 : Hutan Simpanan Kekal** **J2 : Kawasan Berhutan**	**F. Tanah Lapang dan Rekreasi** F1 : Tanah Lapang	i. Hanya pembangunan berkaitan dengan pelancongan dan rekreasi berimpak rendah dibenarkan dengan syarat-syarat yang ketat bergantung kepada halangan setempat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H5 : Telekomunikasi		
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	

Jadual 10.7 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Ilir (sambungan)

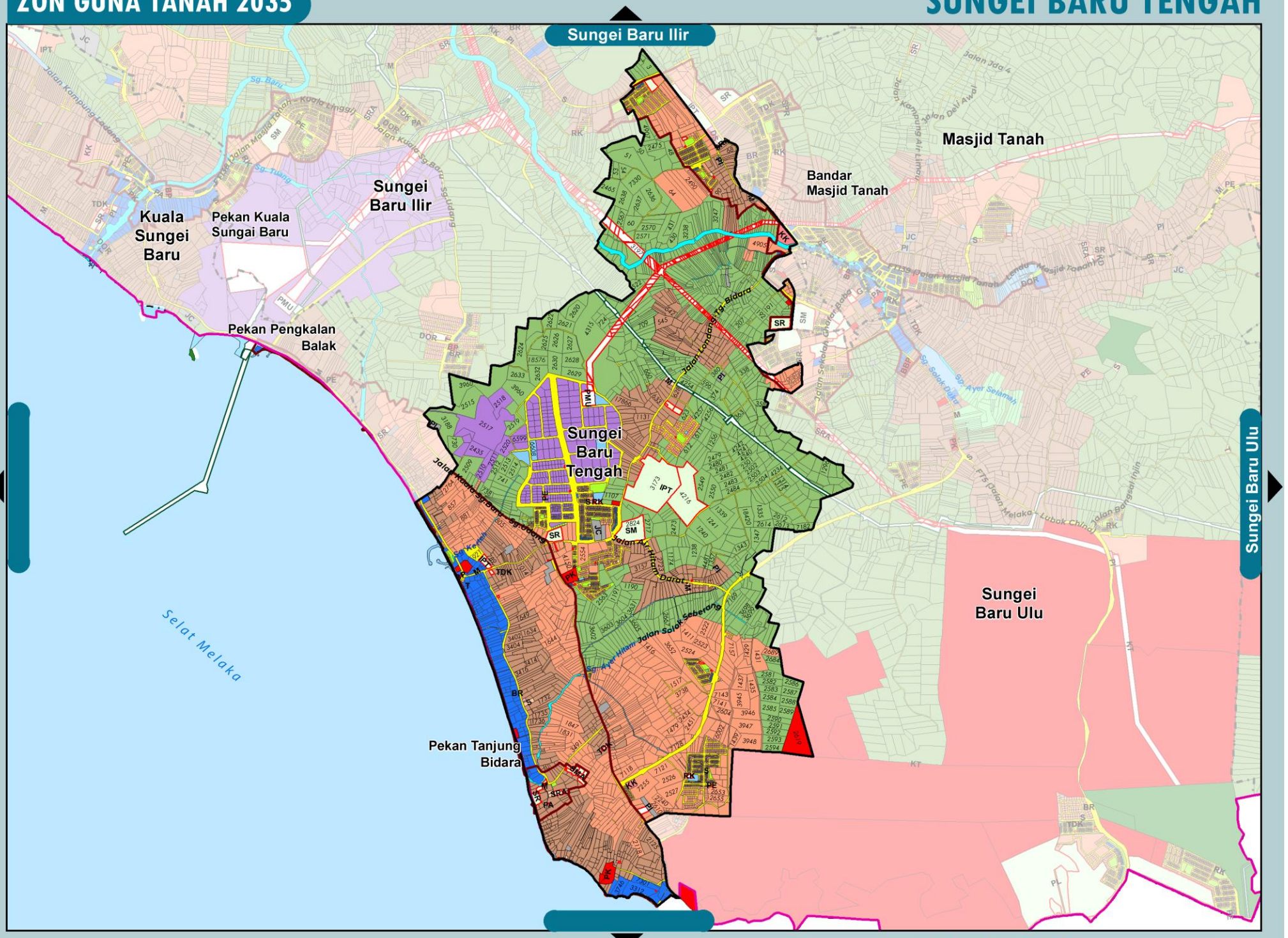
MUKIM SUNGEI BARU ILIR

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
L.. Pantai	**L1 : Semula jadi** **L2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *h. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *j. Restoran*	i. Kemudahan dalam dan luar bangunan termasuk penginapan, restoran makanan laut, makanan segera, cafe dan bistro untuk menyokong keperluan pengguna pantai di kawasan khusus yang dibenarkan. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Sukan air dan pelancongan hadapan pantai dibenarkan dengan kelulusan PBN dan PBT. iii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan dan sungai agar tidak mencemarkan laut (*floatables*). iv. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. v. Kerja-kerja penambakan dan tebus guna tanah hanya boleh dipertimbangkan bagi tujuan rawatan dan intervensi fizikal kawasan persisiran pantai yang telah diancam impak bencana.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air a. Pelabuhan Laut b. Terminal Feri/Bot c. Jeti G4 : Jalan	i. Aktiviti pengangkutan air hanya dibenarkan dengan kelulusan Jabatan Laut. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		G. Infrastruktur dan Utiliti G1 : Bekalan Elektrik G3 : Bekalan Air G4 : Pengairan dan Perparitan G5 : Telekomunikasi G8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

MUKIM

SUNGEI BARU TENGAH

ZON GUNA TANAH 2035



Kilometer 1 : 50,000

0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

ZON GUNA TANAH

- Perumahan
- Perumahan Kampung
- Komersial
- Industri
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

KEMUDAHAN MASYARAKAT

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

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pembetungan
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi

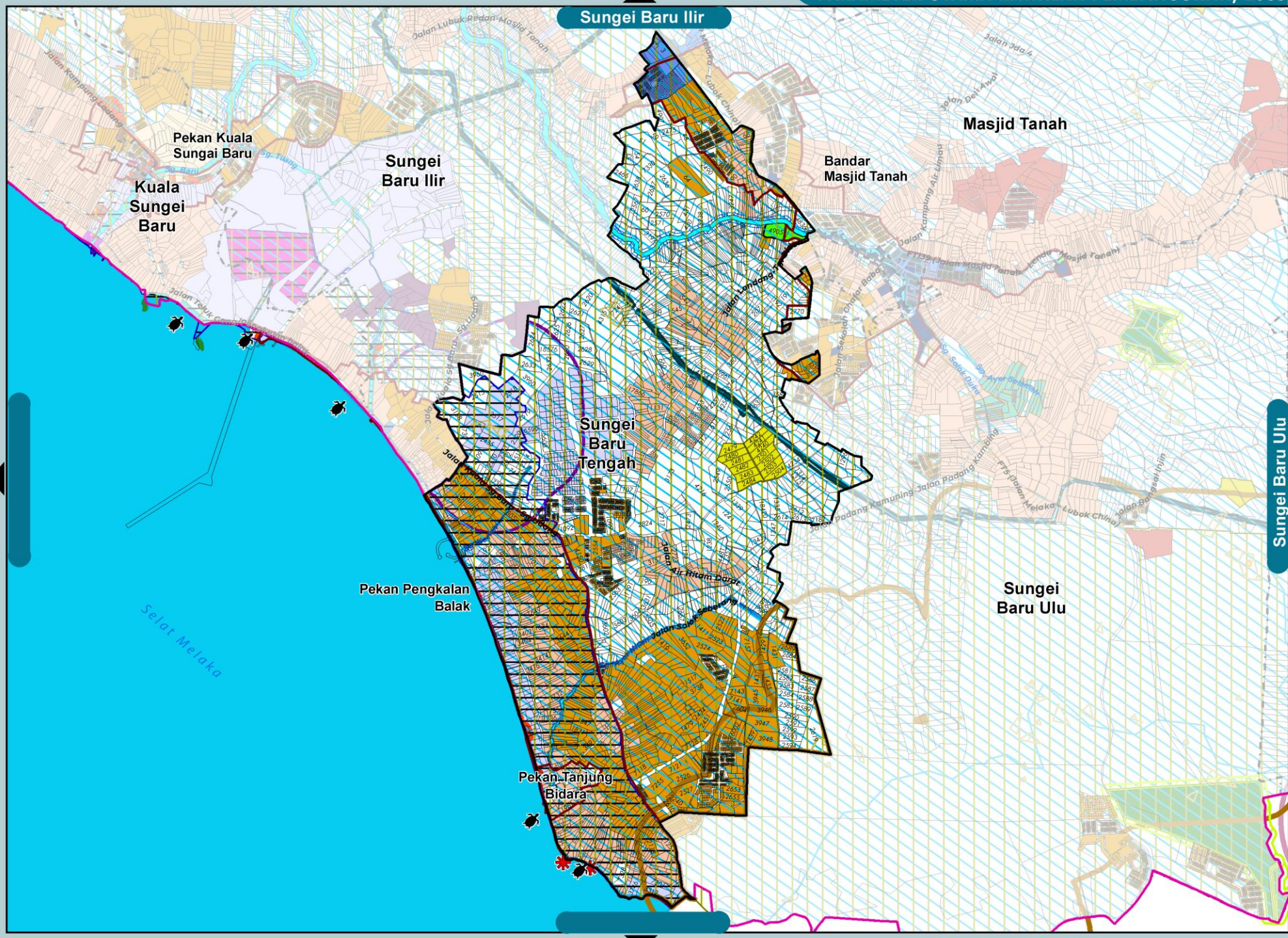
LAIN-LAIN

- Sempadan RT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan

MUKIM

SUNGEI BARU TENGAH

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN, 2035



Kilometer 1 : 50,000
0 0.5 1

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

INTENSITI

Densiti
- 8
- 16

Nisbah Plot
- 2
- 5

Ketinggian
- 2
- 3

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMBANGUNAN

- Kawasan Banjir
- Kawasan antara cerun 15 - 25
- Kenaikan Aras Laut
- Koridor Laut 3 batu nautika
- Koridor Pesisir Pantai (1km)
- Laluan Rangkaian Gas
- Lembangan Sungai
- Rizab Sungai
- Sungai
- Taman Rekreasi dan Pelancongan
- Ternakan Ayam
- Ternakan Babi
- Zon Kawalan Keselamatan Kem Terendak (400m)
- Zon Penampan Kuari (600 m)
- Zon Pesisiran Pantai (5km)
- Habitat Penyu
- Hakisan Pantai(Kg. Balik Batu)
- Hakisan Pantai(Tg.Bidara)



Pelan Lokasi Mukim BP 7

MUKIM SUNGEI BARU TENGAH

Berikut adalah matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang dibenarkan, dibenarkan bersyarat atau tidak dibenarkan mengikut Zon Guna Tanah 2035. Sekiranya permohonan pemajuan berada dalam senarai aktiviti dibenarkan bersyarat, maka kebenaran merancang boleh diluluskan dengan pematuhan kepada syarat yang ditetapkan. Namun sekiranya permohonan pemajuan tersebut termasuk dalam senarai tidak dibenarkan, maka permohonan tidak akan diluluskan.

Jadual 10.8 : Matriks Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Tengah

GUNA TANAH UTAMA	Perumahan		Perumahan Kampung	Komersial					Industri				Institusi dan Kemudahan Masyarakat									Tanah Lapang		
	Kelas A (1) Perumahan Strata	**Kelas A (2)** Perumahan Bukan Strata	**Kelas B (1)** Perumahan Kampung	**Kelas C (1)** Teres	**Kelas C (2)** Berkembar	**Kelas C (3)** Sesebuah	**Kelas C (4)** Pembangunan Bercampur	**Kelas C (5)** Kegunaan Khusus	**Kelas D (1)** Bukan Taman Perindustrian	**Kelas D (2)** Taman Perindustrian	**Kelas D (3)** Perlombongan/ Pengkuarian	**Kelas D (4)** Rumah Pekerja	**Kelas E (1)** Pendidikan	**Kelas E (2)** Kesihatan	**Kelas E (3)** Keagamaan	**Kelas E (4)** Perkuburan	**Kelas E (5)** Keselamatan	**Kelas E (6)** Rumah Kebajikan	**Kelas E (7)** Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun	**Kelas E (8)** Kemudahan Awam	**Kelas E (9)** Rumah Persatuan/Pertubuhan	**Kelas F (1)** Tanah Lapang	**Kelas F (2)** Kemudahan Sukan dan Rekreasi	**Kelas F (3)** Kawasan Hijau
Perumahan	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Perumahan Kampung	BS	BS	B	BS	T	T	T	T	BS	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Komersial	T	T	T	B	B	B	B	B	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Industri	T	T	T	BS	T	T	BS	T	B	B	B	B	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanah Lapang dan Rekreasi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	B
Pengangkutan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Infrastruktur dan Utiliti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Pertanian	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Tanaman	T	T	BS	BS	BS	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS	BS
Penternakan	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Akuakultur	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	T	T	T	T
Badan Air	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	BS	BS
Pantai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

Dibenarkan	B
Dibenarkan Bersyarat	BS
Tidak Dibenarkan	T

MUKIM SUNGEI BARU TENGAH

Pengangkutan				Infrastruktur dan Utiliti										Pertanian			Badan Air		Pantai		GUNA TANAH UTAMA
Kelas G (1) Pengangkutan Darat	Kelas G (2) Pengangkutan Air	Kelas G (3) Pengangkutan Udara	Kelas G (4) Jalan	Kelas H (1) Bekalan Elektrik	Kelas H (2) Bekalan Gas dan Petroleum	Kelas H (3) Bekalan Air	Kelas H (4) Pengairan dan Perparitan	Kelas H (5) Telekomunikasi	Kelas H (6) Pelupusan Sisa Pepejal	Kelas H (7) Buangan Berjadual	Kelas H (8) Pembetungan	Kelas H (9) Empangan	Kelas H (10) Rizab Utiliti	Kelas I (1) Tanaman	Kelas I (2) Penternakan	Kelas I (3) Akuakultur	Kelas K (1) Semula Jadi	Kelas K (2) Buatan	Kelas L (1) Semula Jadi	Kelas L (2) Buatan	
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	Perumahan
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	Perumahan Kampung
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	Komersial
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	BS	BS	T	T	T	T	Industri
T	T	T	BS	BS	BS	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	T	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	Tanah Lapang dan Rekreasi
B	B	B	B	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	BS	T	BS	BS	Pengangkutan
T	T	T	BS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	T	T	T	T	T	T	T	Infrastruktur dan Utiliti
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	BS	T	T	BS	T	BS	B	B	B	T	T	T	T	Pertanian
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	Tanaman
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	B	B	T	T	T	T	T	Penternakan
T	T	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	BS	T	T	B	BS	BS	T	T	Akuakultur
T	BS	T	BS	BS	T	BS	BS	T	T	T	T	T	BS	T	T	BS	B	B	T	T	Badan Air
T	BS	T	BS	BS	T	T	T	BS	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	B	B	Pantai

Dibenarkan	B	Dibenarkan Bersyarat	BS	Tidak Dibenarkan	T

Jadual 10.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Tengah

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
A. Perumahan	**A1 : Perumahan Strata** a. Rumah Berbilang Tingkat b. Rumah Bandar *(Townhouse)* c. Sesebuah d. Berkembar e. Teres f. Kluster g. Perumahan Strata Lain **A2 : Perumahan Bukan Strata** a. Sesebuah b. Berkembar c. Teres d. Kluster e. Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f. Perumahan Bukan Strata Lain *g. 'Home Office'* <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : ≤ 4 unit • Sederhana rendah : ≤ 16 unit • Sederhana tinggi : ≤ 30 unit • Tinggi : ≤ 40 unit	**C. Komersial** C1 : Teres C4 : Pembangunan Bercampur	i. 1 unit bagi setiap 40 unit rumah. ii. Ketinggian : ≤ 3 tingkat. *iii. Free standing building* dengan nisbah plot 1:3, kawasan plinth maksimum 60% dan tertakluk kepada kawalan intensiti lot terdekat/ bersebelahan. iv. Lot yang menghadap jalan utama sahaja dibenarkan untuk pembangunan komersial. v. Bagi pembangunan yang melebihi atau mempunyai 50 unit kedai perlu menyediakan 20% kedai mampu milik (kos rendah). vi. Digalakkan pembangunan komersial (kedai) di pusat kejiranan. vii. C4 - Tidak melebihi 30% daripada keluasan keseluruhan pembangunan.	i. Pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. ii. Densiti bagi Rumah Pangsa Kos Rendah tertakluk kepada keperluan dan dasar semasa oleh Kerajaan Negeri. iii. Setiap pembangunan perumahan yang mengandungi 100 unit rumah perlu menyediakan tapak gerai seluas 1,600kp (minima) untuk diserahkan kepada PBT dan tertakluk kepada dasar dan garis panduan yang berkuat kuasa. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Tadika swasta hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. *ii. Home office* hanya dibenarkan di rumah sesebuah, berkembar dan lot penjuru (*corner lot*) rumah teres. iii. Pemajuan hendaklah berasaskan teknologi hijau dan mesra alam. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Disyaratkan memenuhi keperluan penyediaan kawasan lapang seluas 10% daripada keseluruhan pembangunan perumahan (tidak termasuk rekreasi komersial). ii. Kebun komuniti berskala kecil dengan kebenaran MPAG. iii. Mengikut Garis Panduan yang berkuat kuasa.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Tengah (sambungan)

MUKIM SUNGEI BARU TENGAH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
B. Perumahan Kampung	a. Kampung Tersusun b. Petempatan Tanah Rancangan FELDA/ FELCRA/ RISDA c. Kampung Baru d. Kampung Tradisional e. Kampung Orang Asli f. Petempatan Estet g. Perumahan Kampung Lain <u>Intensiti Pembangunan</u> **Densiti (unit/ekar)** • Rendah : 4-8 unit ≤ 4 unit/ekar bagi kawasan kampung yang berada di dalam kawasan kawalan seperti kawasan sensitif alam sekitar (termasuk kawasan bersebelahan empangan dan sungai yang terlibat dengan muka sauk). ≤ 8 unit/ekar bagi kawasan kampung dalam bandar dan terletak di jalan utama	**C. Komersial** C1 : Teres *a. Kedai*	i. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. ii. Hanya dibenarkan bagi lot barisan pertama (*First Layer*) di Jalan Persekutuan dan Jalan Negeri iii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan PBN dan PBT. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		D1. Bukan Taman Perindustrian cc. Desa	i. Hanya aktiviti industri desa tanpa pencemaran dibenarkan beroperasi di kawasan kampung. ii. Ketinggian : ≤ 2 tingkat.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E8 : Kemudahan Awam	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Tengah (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
C. Komersial	**C1 : Teres** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C2 : Berkembar** a. Kedai b. Rumah Kedai c. Kedai Pejabat **C3 : Sesebuah** a. Rumah Kedai b. Kedai Pejabat i. Kemudahan Penginapan j. Pejabat k. Restoran l. Arked/Bazar m. Gerai Statik/ Medan Selera n. Pasar Borong o. Pasar Basah dan Kering p. Stesen Minyak **C4 : Pembangunan Bercampur** a. Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak *(Vertical)* **C5 : Kegunaan Khusus** a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta b. Kesihatan Swasta c. Kemudahan Swasta d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi f. Pusat Penjagaan Swasta g. Tempat Letak Kenderaan Swasta h. Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i. Tapak Bazar j. Asrama <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 3 tingkat, ≤ 4 tingkat dan ≤ 5 tingkat bagi kawasan lain (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat** E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat hendaklah mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	i. Nisbah plot hanya terpakai bagi kawasan pembangunan berskala besar (keluasan tertakluk kepada PBN dan PBT) dengan kawasan plinth maksimum 60% . ii. C3 (o. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat). iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. ii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir, hakisan dan ribut seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Bagi pembangunan CLQ ketinggian maksimum yang dibenarkan adalah 5 tingkat. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan	i. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
		C6 : Rumah Pekerja a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja c. Penginapan Pekerja Asing		i. Penyediaan rumah pekerja bagi menyokong premis perniagaan tertakluk kepada PBT dan Jabatan Teknikal lain.

Jadual 10.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Tengah (sambungan)

MUKIM SUNGEI BARU TENGAH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
D. Industri	**D1 : Bukan Taman Perindustrian** **D2 : Taman Perindustrian** **D4 : Perlombongan/ Pengkuarian** **D5 : Rumah Pekerja** <u>Intensiti Pembangunan</u> **Kawalan Ketinggian** • Ketinggian : ≤ 2 tingkat (rujuk pelan intensiti pembangunan).	**D4 : Rumah Pekerja** a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) b. Rumah Pekerja	i. Penyediaan asrama pekerja boleh dipertimbangkan bagi industri yang mempunyai 30 peratus daripada pekerja-pekerja asing dan bukan penduduk tempatan. ii. Kawasan perindustrian baru yang berkeluasan 8 hektar (20 ekar) dan lebih dibolehkan untuk membina asrama pekerja dan 15 peratus daripada kawasan industri dibenarkan untuk asrama. iii. Kepadatan pembangunan bagi asrama adalah di dalam lingkungan 250 penghuni/ekar. iv. Kedai / pusat penjaja kecil disediakan pada 1 peratus daripada keseluruhan kawasan yang hanya memberikan perkhidmatan kepada pekerja-pekerja kilang sahaja. v. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Penyediaan zon penampan tertakluk kepada Garis Panduan Pelaksanaan Zon Penampan Bagi Aktiviti Perindustrian Negeri Melaka. ii. Aktiviti industri perlu mengikut kelulusan JAS. iii. Aktiviti industri hendaklah tidak mencemarkan alam sekitar. iv. Perlu disediakan zon penampan mengikut garis panduan JAS bagi kawasan bersempadan dengan kawasan kediaman dan ia hendaklah dalam zon perindustrian. v. Perlu menjalankan Penilaian Kesan Sosial bagi cadangan tambahan kawasan perindustrian. vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		C. Komersial C1 : Teres *a. Kedai* *b. Rumah Kedai* *c. Kedai Pejabat* C3 : Sesebuah *c. Hypermarket* *f. Supermarket* *m. Gerai Statik / Medan Selera* *p. Stesen Minyak* C5 : Kegunaan Khusus *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi*	i. Nisbah plot 1:2 dengan kawasan plinth maksimum 60 peratus. ii. C3 (p. stesen minyak) hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (ketinggian : ≤ 2 tingkat).	
		G. Pengangkutan G1 : Pengangkutan Darat G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2 : Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H6 : Pelupusan Sisa Pepejal H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. ii. H6 hanya dibenarkan untuk f. Pusat Kitar Semula.	

Jadual 10.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Tengah (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	**E1 : Pendidikan** **E2 : Kesihatan** **E3 : Keagamaan** **E4 : Perkuburan** **E5 : Keselamatan** **E6 : Rumah Kebajikan** **E7 : Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun** **E8 : Kemudahan Awam** **E9 : Rumah Persatuan/ Pertubuhan**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *Kuarters Kerajaan : Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat*	i. Kepadatan tertakluk kepada PBN dan PBT.	i. Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. ii. Keperluan penyediaan institusi dan kemudahan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk dan mengikut radius tampungan serta konsep bandar 20 minit. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	
F. Tanah Lapang dan Rekreasi	**F1 : Tanah Lapang** **F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F3 : Kawasan Hijau**	**G. Pengangkutan** G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	i. Pengekalan tanah lapang awam sedia ada. ii. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. iii. Sebarang aktiviti penanaman dan pembinaan struktur fizikal milik persendirian tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran PBT. iv. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Tengah (sambungan)

MUKIM SUNGEI BARU TENGAH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
G. Pengangkutan	**G1 : Pengangkutan Darat** **G2 : Pengangkutan Air** **G3 : Pengangkutan Udara** **G4 : Jalan**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. ii. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik. iii. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. iv. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
H. Infrastruktur dan Utiliti	**H1 : Bekalan Elektrik** **H2 : Bekalan Gas dan Petroleum** **H3 : Bekalan Air** **H4 : Pengairan dan Perparitan** **H5 : Telekomunikasi** **H6 : Pelupusan Sisa Pepejal** **H7 : Buangan Terjadual** **H8 : Pembetungan** **H9 : Empangan** **H10 : Rizab Utiliti**	-Tiada-	-Tidak Berkenaan-	i. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. ii. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.

Jadual 10.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Tengah (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. **Catatan Lain:** i. Aktiviti industri yang berkaitan dengan pertanian dibenarkan. ii. Integrasi pertanian dan penternakan digalakkan di ladang kelapa sawit. iii. Aktiviti penternakan ayam baharu perlu mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. iv. Bagi ternakan ayam / unggas sedia ada dibenarkan beroperasi di zon pertanian dan berada 500 meter dari tebing sungai dan 200 meter dari kawasan berpenduduk (perumahan dan kemudahan awam / institusi) dan mematuhi dasar/ garis panduan/ enakmen yang berkuat kuasa di negeri Melaka. v. Bagi ternakan ayam pedaging/ ayam penelur/ ayam pembaka/ ayam kampung/ penetasan yang melebihi daripada 10,000 ekor di suatu lot mesti mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada MPAG. vi. Semua aktiviti ternakan ayam (501-10,000 ekar) perlu selaras dengan syarat nyata tanah di dalam KTN 1965 (penternakan ayam) dan mempunyai lesen ternakan unggas dari JPV (untuk 501 ekor dan ke atas) serta menggunakan sistem reban tertutup selaras dengan keputusan MMKN Bil 3/2019. vii. Bagi aktiviti ternakan di bawah 500 ekor, perlulah berdaftar dengan JPV, menghormati kesejahteraan berjiran bagi mengelakkan pencemaran bau dan isu lalat. viii. Amalan pertanian terbaik hendaklah diterapkan dalam aktiviti pertanian. ix. Parameter kawalan perancangan adalah untuk menjamin persekitaran lot atau kawasan yang menjalankan aktiviti ternakan babi dan ayam, tiada pencemaran bau dan menjejaskan pemandangan serta menyebabkan penyakit. x. Tidak dibenarkan aktiviti perlombongan/ pengkuarian di kawasan tepu bina. xi. Sebarang aktiviti penternakan hendaklah mengikut dasar kerajaan negeri dan garis panduan yang berkuat kuasa. xii. Pembinaan CLQ dibenarkan hanya untuk pekerja sokongan aktiviti perladangan. xiii. Hendaklah mematuhi dasar/ enakmen/ garis panduan yang berkuat kuasa.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada C3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2: Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

Jadual 10.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Tengah (sambungan)

MUKIM SUNGEI BARU TENGAH

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
I. Pertanian	**I1 : Tanaman** **I2 : Penternakan** **I3 : Akuakultur**	**A. Perumahan** A2 : Perumahan Bukan Strata *a. Sesebuah* *b. Berkembar*	i. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965.	Sambungan... Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		C. Komersial C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* C5 : Kegunaan Khusus *a. Pendidikan dan Penyelidikan Swasta* *b. Kesihatan Swasta* *d. Kemudahan Sukan dan Rekreasi* *k. Agropelancongan* C6 : Rumah Pekerja *a. Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ)*	i. Nisbah Plot 1:2. ii. Aktiviti yang dibenarkan mengikut kebenaran PBN dan PBT.	
		D. Industri D1 : Bukan Taman Perindustrian *cc. Desa* D3 : Perlombongan/Pengkuarian	Syarat kepada C3 : Perlombongan/Pengkuarian i. Pembangunan aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian perlu mematuhi keperluan perundangan semasa. Lain-lain aktiviti yang menyokong Perlombongan dan Pengkuarian hendaklah merujuk Jadual Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian. ii. Kawasan Perlombongan/Pengkuarian yang telah tamat tempoh atau tidak lagi diusahakan perlu melalui proses rehalibilitasi (rawatan pemulihan tanah). iii. Zon penampan tidak kurang 600 meter perlu berada dalam tapak cadangan yang diluluskan.	
		E. Institusi dan Kemudahan Masyarakat E1 : Pendidikan E2 : Kesihatan E3 : Keagamaan E4 : Perkuburan E5 : Keselamatan E6 : Rumah Kebajikan E7 : Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun E8 : Kemudahan Awam E9 : Rumah Persatuan/Pertubuhan	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan Berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		F. Tanah Lapang dan Rekreasi F1 : Tanah Lapang F2 : Kemudahan Sukan dan Rekreasi F3 : Kawasan Hijau	i. Perlu merujuk garis panduan dan piawaian perancangan berdasarkan keperluan agensi berkaitan yang diguna pakai oleh PBT atau PBN.	
		G. Pengangkutan G4 : Jalan	i. Cadangan rizab jalan adalah tertakluk kepada garis panduan JKR dan PBN.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H1 : Bekalan Elektrik H2: Bekalan Gas dan Petroleum H3 : Bekalan Air H4 : Pengairan dan Perparitan H5 : Telekomunikasi H8 : Pembetungan H10 : Rizab Utiliti	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

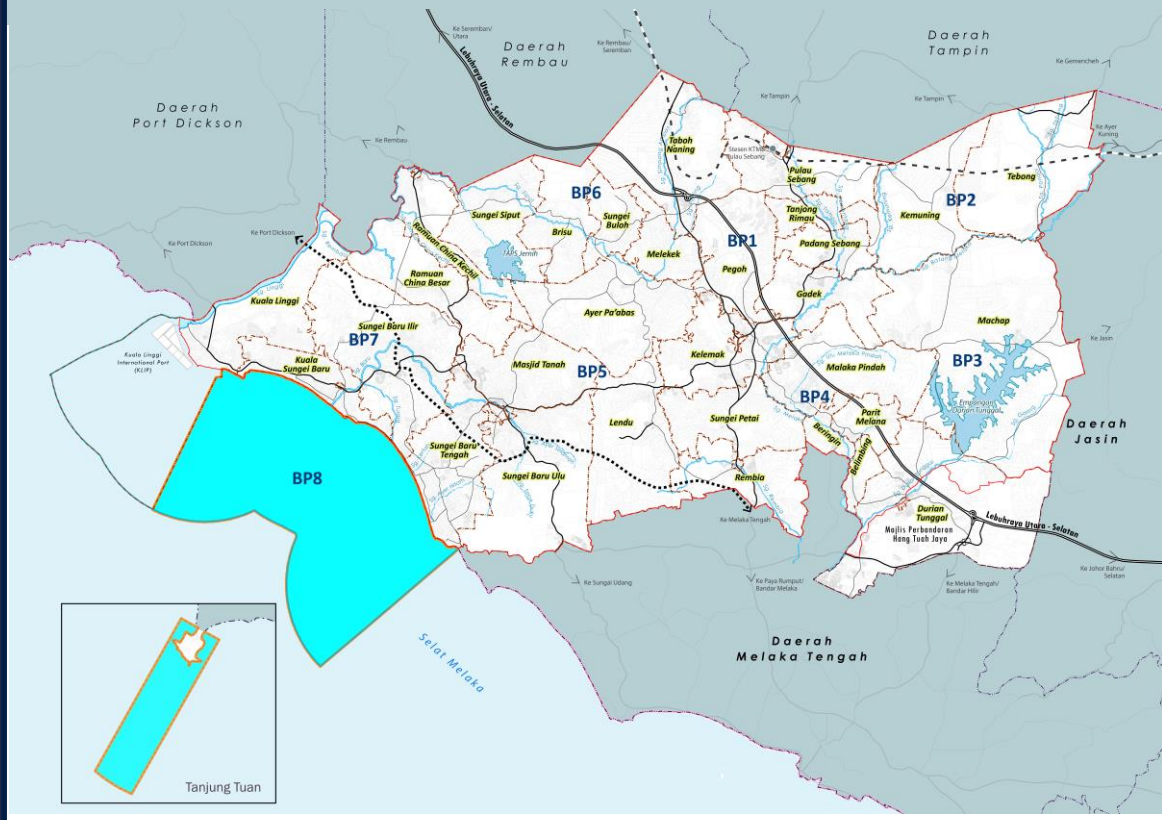
Jadual 10.9 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan Mukim Sungei Baru Tengah (sambungan)

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
Guna Tanah Utama	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	
K. Badan Air	**K1 : Semula Jadi** **K2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *i. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *k. Restoran*	i. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai (K1) mengikut garis panduan PBN dan PBT.	i. Mematuhi dasar dan garis panduan yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. ii. Tiada pembangunan perbandaran, pertanian dan pembalakan dibenarkan kecuali pelancongan semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pembelajaran. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia. iv. KSAS Tahap 1 perlu merujuk pelan perimeter kawalan pembangunan. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman banjir dan hakisan seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. Catatan Aktiviti di Zon Persisiran Pantai: i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Pembangunan mesti diurus dengan terperinci bagi menjamin pembangunan yang mempunyai ciri siap siaga dan berdaya tahan dari sebarang risiko bencana. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana (kenaikan aras air laut, hakisan dan berkaitan) seperti ketinggian minimum lantai, perlindungan hakisan, bahan binaan dan struktur bangunan. v. Anjakan pembangunan perlu mematuhi garis panduan yang terkini dan berkuat kuasa yang disediakan oleh JPS & PLANMalaysia. vi. Struktur binaan bangunan bersifat sementara perlu mendapatkan kelulusan PBT. vii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan agar tidak mencemarkan sungai dan laut (*floatables*). viii. Projek berkaitan perlu mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 serta mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air	i. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		H. Infrastruktur dan Utiliti H10 : Rizab Utiliti	i. Pembinaan ladang solar di atas badan air hanya dibenarkan di luar zon penternakan akuakultur dan pelancongan.	
		I. Pertanian I3 : Akuakultur	i. Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. ii. Aktiviti penternakan akuakultur hanya dibenarkan di dalam zon penternakan akuakultur.	
L.. Pantai	**L1 : Semula jadi** **L2 : Buatan**	**C. Komersial** C3 : Sesebuah *h. Kemudahan Penginapan (Resort, Chalet, Rumah Tumpangan, Rumah Rehat, Hostel)* *j. Restoran*	i. Kemudahan dalam dan luar bangunan termasuk penginapan, restoran makanan laut, makanan segera, cafe dan bistro untuk menyokong keperluan pengguna pantai di kawasan khusus yang dibenarkan. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Sukan air dan pelancongan hadapan pantai dibenarkan dengan kelulusan PBN dan PBT. iii. Pemasangan perangkap sampah di semua sistem perparitan dan sungai agar tidak mencemarkan laut (*floatables*). iv. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. v. Kerja-kerja penambakan dan tebus guna tanah hanya boleh dipertimbangkan bagi tujuan rawatan dan intervensi fizikal kawasan persisiran pantai yang telah diancam impak bencana.
		G. Pengangkutan G2 : Pengangkutan Air a. Pelabuhan Laut b. Terminal Feri/Bot c. Jeti G4 : Jalan	i. Aktiviti pengangkutan air hanya dibenarkan dengan kelulusan Jabatan Laut. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan kelulusan PBN dan PBT.	
		G. Infrastruktur dan Utiliti G1 : Bekalan Elektrik G3 : Bekalan Air G4 : Pengairan dan Perparitan G5 : Telekomunikasi G8 : Pembetungan	i. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN.	

11

KAWALAN PEMAJUAN
BP8

Zon Guna Tanah 2035
Intensiti Pembangunan 2035
Parameter Kawalan Utama Pemajuan
Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan



FAKTA RINGKAS BP8

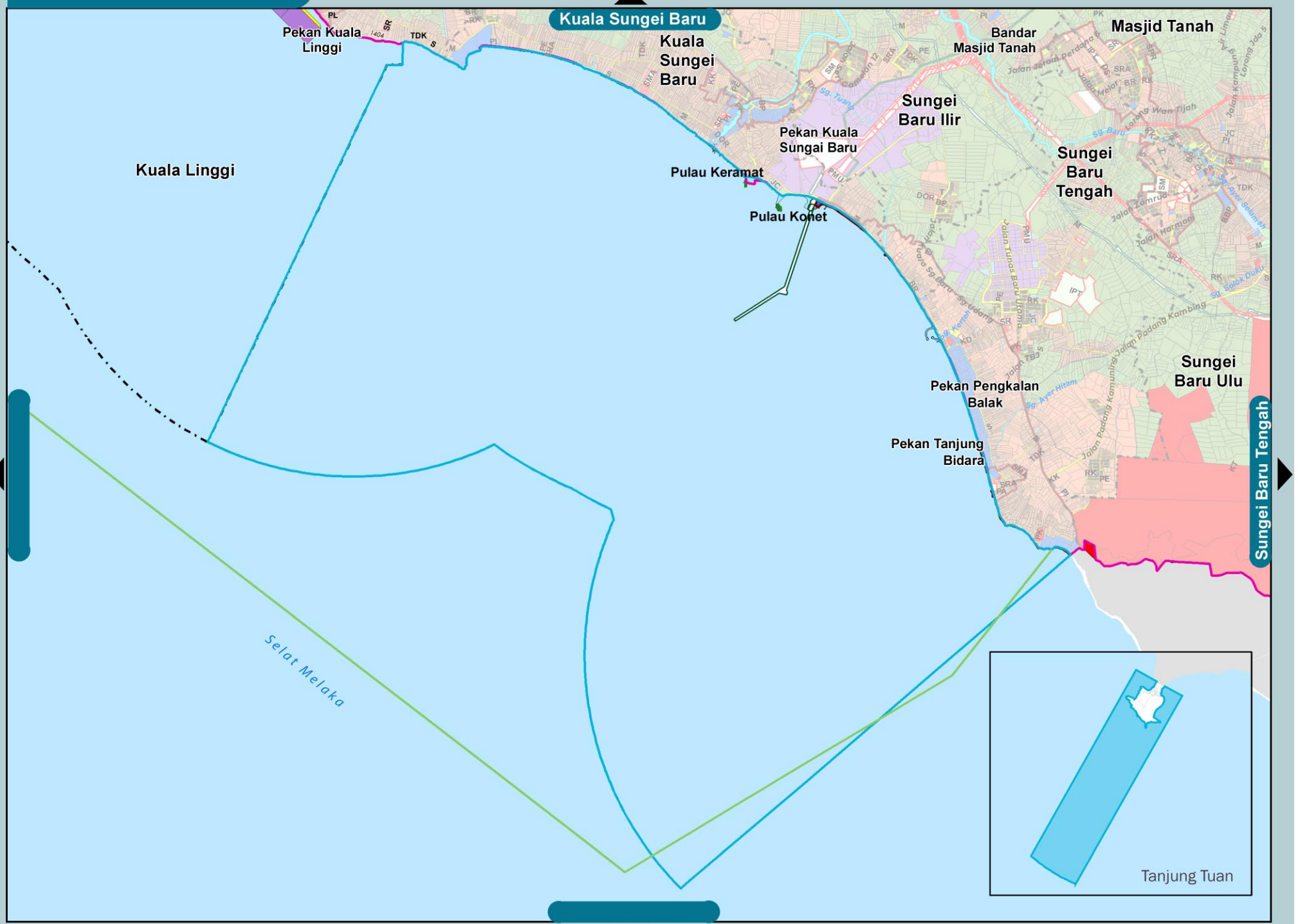
- Terdiri daripada kawasan 3 batu nautika bermula dari persisiran pantai di mukim Kuala Sungei Baru dan Sungei Baru Tengah.
- Berkeluasan 11,564.24 hektar (14.66% dari keseluruhan kawasan RT).
- Zon guna tanah utama BP8 adalah pantai.

Jadual 11.1 : Perincian Zon Guna Tanah 2035, BP8

Zon Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Kawasan Tepu Bina	1.37	0.01
Komersial	1.37	0.01
Kawasan Bukan Tepu Bina	11,562.87	99.99
Hutan	1.43	0.01
Pantai	11,562.81	99.98
Jumlah Keseluruhan	11,564.24	100.00

ZON GUNA TANAH 2035

3 BATU NAUTIKA



Kilometer 1 : 80,000

0 1 2

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH (PENGGANTIAN)
2035

ZON GUNA TANAH

- Hutan
- Pantai

KEMUDAHAN MASYARAKAT

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Gas dan Petroleum
- Pengairan dan Perparitan

LAIN-LAIN

- Cadangan Perluasan Sempadan Pentadbiran MPAG (3 Batu Nautika)
- Sempadan PBT
- Sempadan Mukim
- Sempadan Bandar/Pekan
- Had Pelabuhan Kuala Linggi

3 BATU NAUTIKA

INTENSITI PEMBANGUNAN & PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN, 2035

Kuala Sungei Baru

Pekan Kuala Linggi

Kuala Sungei Baru

Pekan Kuala Sungai Baru

Masjid Tanah

Sungei Baru Ilir

Bandar Masjid Tanah

Kuala Linggi

Pulau Keramat

Pulau Konet

Sungei Baru Tengah

Sungei Baru Ulu

Pekan Pengkalan Balak

Pekan Tanjung Bidara

Sungei Baru Tengah

Selat Melaka

Tanjung Tuan

Kilometer 1 : 80,000

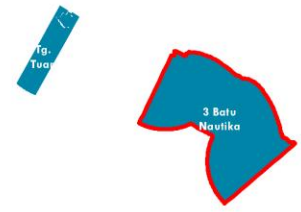
0 1 2

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH
(PENGGANTIAN)

2035

PARAMETER UTAMA KAWALAN PEMAJUAN

- Habitat Penyu
- Hakisan Pantai(Kg. Balik Batu)
- Hakisan Pantai(Kg.Tengah,Kuala Sg Baru)
- Hakisan Pantai(Tg.Bidara)
- Koridor Laut 3 batu nautika



Pelan Lokasi Mukim BP 8

Jadual 11.1 : Jadual Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan 3 Batu Nautika

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
Guna Tanah	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat		
Guna Tanah Aktiviti Yang Dibenarkan	Guna Tanah Aktiviti dan Intensiti Pembangunan Yang Dibenarkan	Aktiviti	Syarat	Catatan
L. Pantai	**L1 : Semula Jadi** **L2 : Buatan**	-	-	i. Sebarang aktiviti tertakluk kepada semua bentuk kawalan garis panduan perairan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia, Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi dan jabatan teknikal berkaitan. ii. Keperluan penyediaan laporan HIA, TIA, EIA, SIA, FIA dan lain-lain yang ditetapkan adalah tertakluk kepada arahan agensi berkaitan. iii. Mengambil kira tahap keselamatan tertinggi dan pelan tindakan kecemasan. iv. Sukan air dan pelancongan hadapan pantai dibenarkan dengan kelulusan PBN dan PBT. v. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti tertakluk kepada garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBT dan PBN. vi. Kerja-kerja penambakan dan tebus guna tanah hanya boleh dipertimbangkan bagi tujuan rawatan dan intervensi fizikal bagi kawasan persisiran pantai yang telah diancam impak bencana.



DRAF RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN ALOR GAJAH 2035 (PENGGANTIAN)

PLANMalaysia
PLANMalaysia@Melaka
ALOR GAJAH