

Draft Rancangan Kawasan **PUSAT BANDAR PADANG BESAR**



Majlis Perbandaran Kangar
PERLIS



Jabatan Perancangan Bandar & Desa
Negeri Perlis



Pejabat Projek Zon Utara
Jabatan Perancangan Bandar & Desa Semenanjung Malaysia
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan & Kerajaan Tempatan



Draf Rancangan Kawasan / Chas
PUSAT BANDAR PADANG BESAR

ISI KANDUNGAN

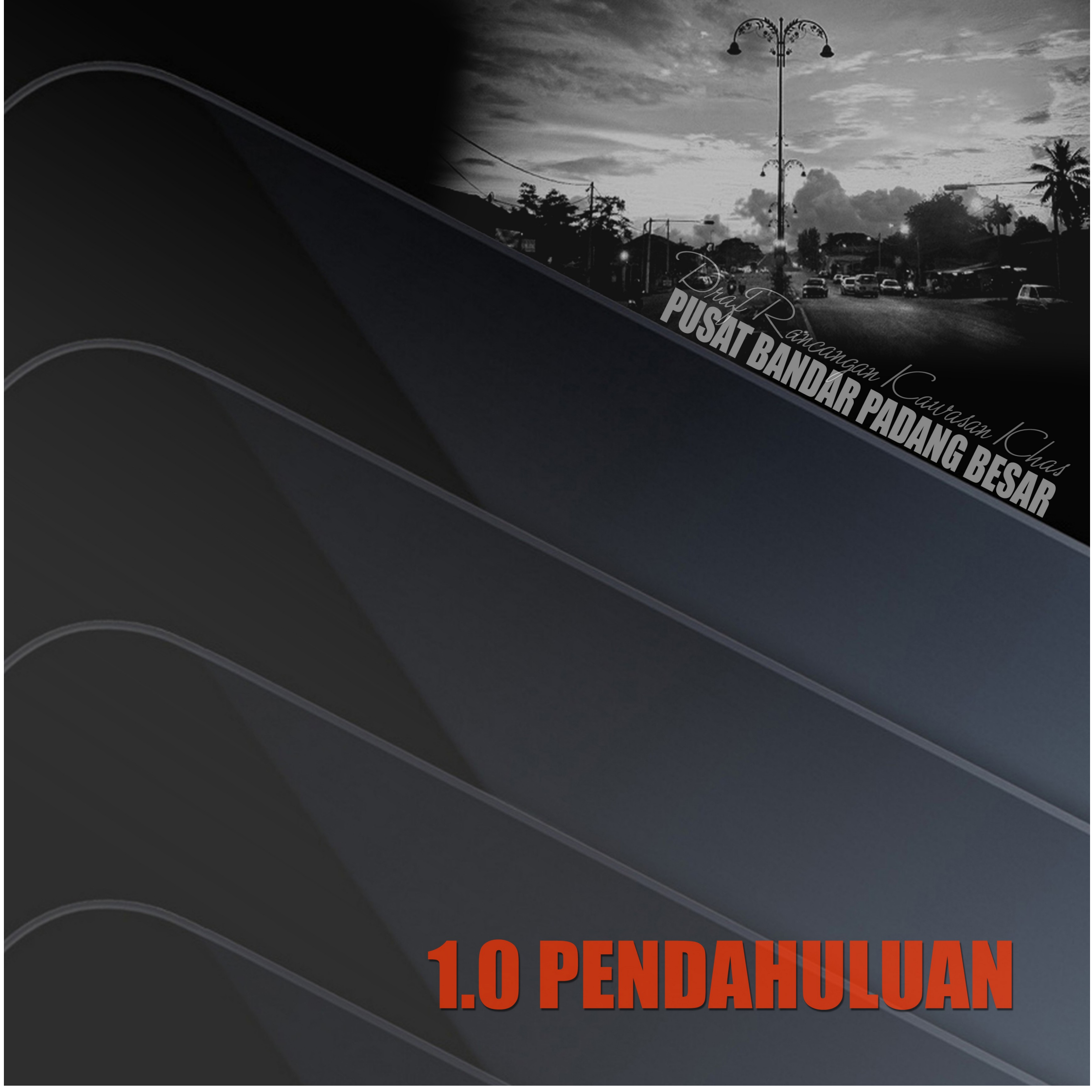
ISI KANDUNGAN



SENARAI ISI KANDUNGAN	MUKA SURAT
1.0 PENDAHULUAN	1-1
1.1 Pengenalan	1-1
1.1.1 Keperluan Penyediaan Rancangan Kawasan Khas	1-2
1.1.2 Pendekatan Kajian	1-3
1.1.3 Perletakan Pusat Bandar Padang Besar	1-4
1.2 Perspektif Kawasan Kajian	1-5
1.2.1 Kawasan Kajian	1-5
1.2.2 Peringkat Wilayah	1-6
1.2.3 Peringkat Negeri	1-6
1.2.4 Peringkat Tempatan	1-6
1.3 Profil Gunatanah 2010	1-8
1.3.1 Komponen dan Keluasan Guna tanah	1-8
1.3.2 Perniagaan	1-10
1.3.3 Hak Milik Perniagaan	1-11
1.3.4 Pelancongan	1-12
2.0 PROSPEK DAN CABARAN	2-1
2.1 Prospek	2-2
2.1.1 Bandar Sempadan	2-2
2.1.2 Pintu Masuk Utama (Gateway)	2-2
2.1.3 Elemen Tawar Menawar	2-3
2.1.4 Pasaran terbuka	2-3
2.1.5 Milikan Tanah	2-4
2.1.6 Kemudahsampaian	2-5
2.1.7 IMT-GT (Golden Triangle)	2-5
2.2 Cabaran	2-6
2.2.1 Sistem Perparitan	2-6
2.2.2 Kesesakan Lalulintas	2-7
2.2.3 Tempat Letak Kenderaan	2-7
2.2.4 Gudang / Kilang Haram	2-8
2.2.5 Penyewaan Tapak Gerai Kepada Warga Asing	2-8

SENARAI ISI KANDUNGAN	MUKA SURAT
3.0 KONSEP DAN STRATEGI	3-1
3.1 Matlamat Pembangunan	3-1
3.1.1 Pembangunan Bandar Sempadan	3-2
3.1.2 Strategi Pembangunan Bandar Sempadan	3-3
3.1.3 Ciri-Ciri Pelancong	3-4
3.2 Objektif Pembangunan	3-6
3.3 Strategi Pembangunan	3-7
3.4 Konsep Pembangunan	3-12
4.0 PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN	4-1
PT1-P1 Cadangan Factory Outlet	4-4
PT1-P2 Cadangan Tapak Hotel	4-5
PT1-P3 Cadangan Pembangunan Komersial	4-6
PT1-P4 Cadangan Arked	4-7
PT1-P5 Cadangan Rumah Kedai/Gudang	4-8
PT1-P6 Cadangan Pembangunan Masa Hadapan Komersial	4-9
PT1-P7 Cadangan Medan Selera	4-10
PT1-P8 Cadangan Pasar Basah	4-11
PT2-IU1 Cadangan Pelebaran Jalan KESBAN	4-13
PT2-IU2 Cadangan Padang Besar Sentral	4-14
PT3-IU3 Cadangan Laluan Pejalan Kaki Berbumbung	4-15
PT3-PK1 Cadangan Kuarters Imigresen	4-17
PT3-IK1 Cadangan Kolam Tadahan	4-18
PT3-PK2 Cadangan Kompleks Sukan	4-19
PT3-IK4 Cadangan Sekolah Rendah	4-20

SENARAI RAJAH	MUKA SURAT	SENARAI JADUAL	MUKA SURAT
1.1 : Pendekatan Kajian RKK Pusat Bandar Padang Besar	1-3	1.1 : Keperluan Penyediaan RKK	1-2
1.2 : Perletakan Pusat Bandar Padang Besar	1-4	1.2 : Jenis Perniagaan	1-10
1.3 : Lokasi Kawasan RKK Pusat Bandar Padang Besar	1-5	1.3 : Peratusan Hak Milik Perniagaan Informal	1-11
1.4 : Kedudukan Pusat Bandar Padang Besar Dalam Konteks Wilayah	1-6	1.4 : Peratusan Hak Milik Perniagaan Formal	1-11
1.5 : Sempadan Kawasan RKK Pusat Bandar Padang Besar	1-7	1.5 : Tren Kedatangan Pelancong Melalui Padang Besar	1-12
1.6 : Carta Guna Tanah RKK Pusat Bandar Padang Besar	1-8		
1.7 : Pelan Guna Tanah Semasa Pusat Bandar Bandar Padang Besar 2010	1-9	2.1 : Status Hak Milik Tanah	2-4
1.8 : Carta Peratusan Unit Perniagaan	1-10		
1.9 : Carta Peratusan Hak Milik Perniagaan Informal	1-11		
1.10 : Carta Peratusan Hak Milik Perniagaan Formal	1-11		
3.1 : Strategi Pembangunan	3-7		
4.1 : Pelan Tindakan Pembangunan	4-2		
4.2 : Pelan Tindakan 1 - Perniagaan	4-3		
4.3 : Pelan Tindakan 2— Infrastruktur dan Utiliti	4-12		
4.4 : Pelan Tindakan 3—Perumahan/Institusi dan Kemudahan Masyarakat	4-16		



Draft Rancangan Kawasan / Chas
PUSAT BANDAR PADANG BESAR

1.0 PENDAHULUAN

1.0 PENDAHULUAN

1.1 PENGENALAN

Rancangan Kawasan Khas (RKK) Pusat Bandar Padang Besar disediakan bagi menggariskan hala tuju dan memandu arah pembangunan fizikal yang komprehensif serta berdaya laksana di peringkat tempatan mahupun antarabangsa. Lokasinya sebagai **Bandar Sempadan** yang melibatkan perhubungan antarabangsa menjadikan ia berkepentingan untuk dibangunkan secara mampan.

Penyediaan Laporan RKK ini penting sebagai rujukan bagi mempercepatkan pelaksanaan pembangunan baru dan pembangunan semula terutamanya bagi Pusat Bandar Padang Besar yang berpotensi besar.

Laporan RKK ini diperincikan dengan konsep, strategi-strategi dan cadangan-cadangan pembangunan spatial yang berkesinambungan serta komprehensif, bagi menghasilkan penjanaan pelaburan baru mahupun pemeliharaan aset-aset pembangunan sedia ada.

Laporan RKK Pusat Bandar Padang Besar ini berfungsi bagi mengatasi kelemahan dan masalah pembangunan sedia ada yang wujud serta sebagai rujukan penting bagi Majlis Perbandaran Kangar (MPKPs) untuk membentuk perancangan pembangunan kawasan pentadbirannya.

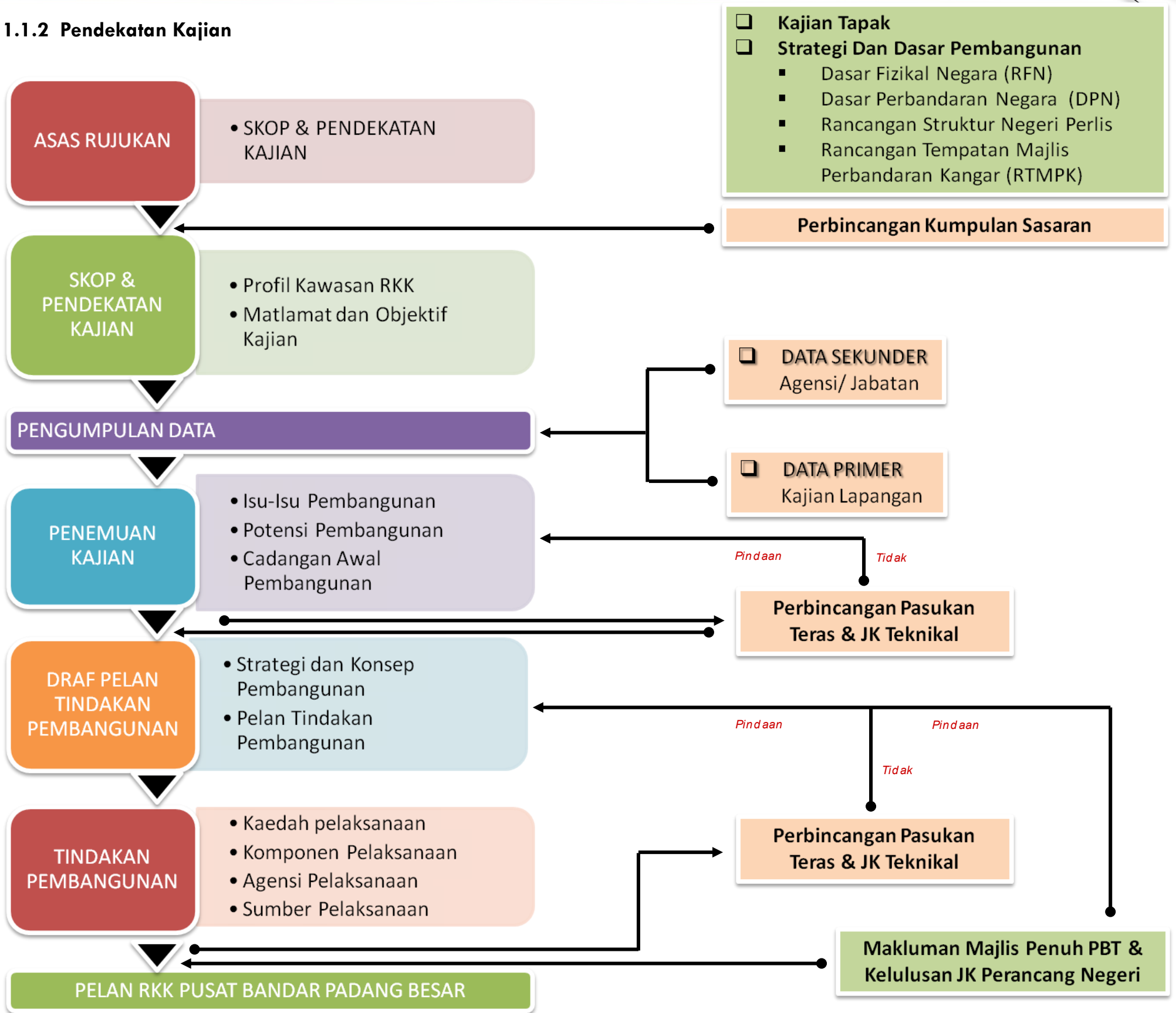


1.1.1 Keperluan Penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK)

Jadual 1.1 : Keperluan Penyediaan RKK

SUBSEKSYEN	PERANAN
Subseksyen 16 B(1) Akta 172 Pengarah, Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri (JPBD Negeri) atau Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) boleh menyampaikan kepada Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) cadangan untuk menyediakan (penetapan) RKK bagi suatu kawasan khas. RKK perlu mengandungi cadangan–cadangan tindakan khusus yang terperinci bagi tujuan sama ada untuk memajukan, memajukan semula, memperelokkan lagi, memulihara atau bagi tujuan pengurusan kawasan berkenaan. RKK boleh disediakan semasa penyediaan atau setelah berkuatkuasanya sesuatu Rancangan Struktur atau Rancangan Tempatan.	Pengarah, Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri (JPBD Negeri) Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT)
<u>Subseksyen 16B(2) Akta 172</u> Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) akan menentukan sama ada Pengarah JPBD Negeri atau PBPT yang berkenaan diberi tanggungjawab menyediakan RKK.	Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN)
<u>Subseksyen 16B(3) Akta 172</u> RKK hendaklah disediakan dengan prosedur atau cara yang sama sebagaimana Rancangan Tempatan (RT) disediakan. RKK hendaklah mengandungi panduan yang terperinci berkenaan cara–cara pelaksanaan dan pengurusannya. RKK hendaklah mempunyai kuatkuasa seperti suatu Rancangan Tempatan	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT)

1.1.2 Pendekatan Kajian



Rajah 1.1 : Pendekatan Kajian RKK Pusat Bandar Padang Besar

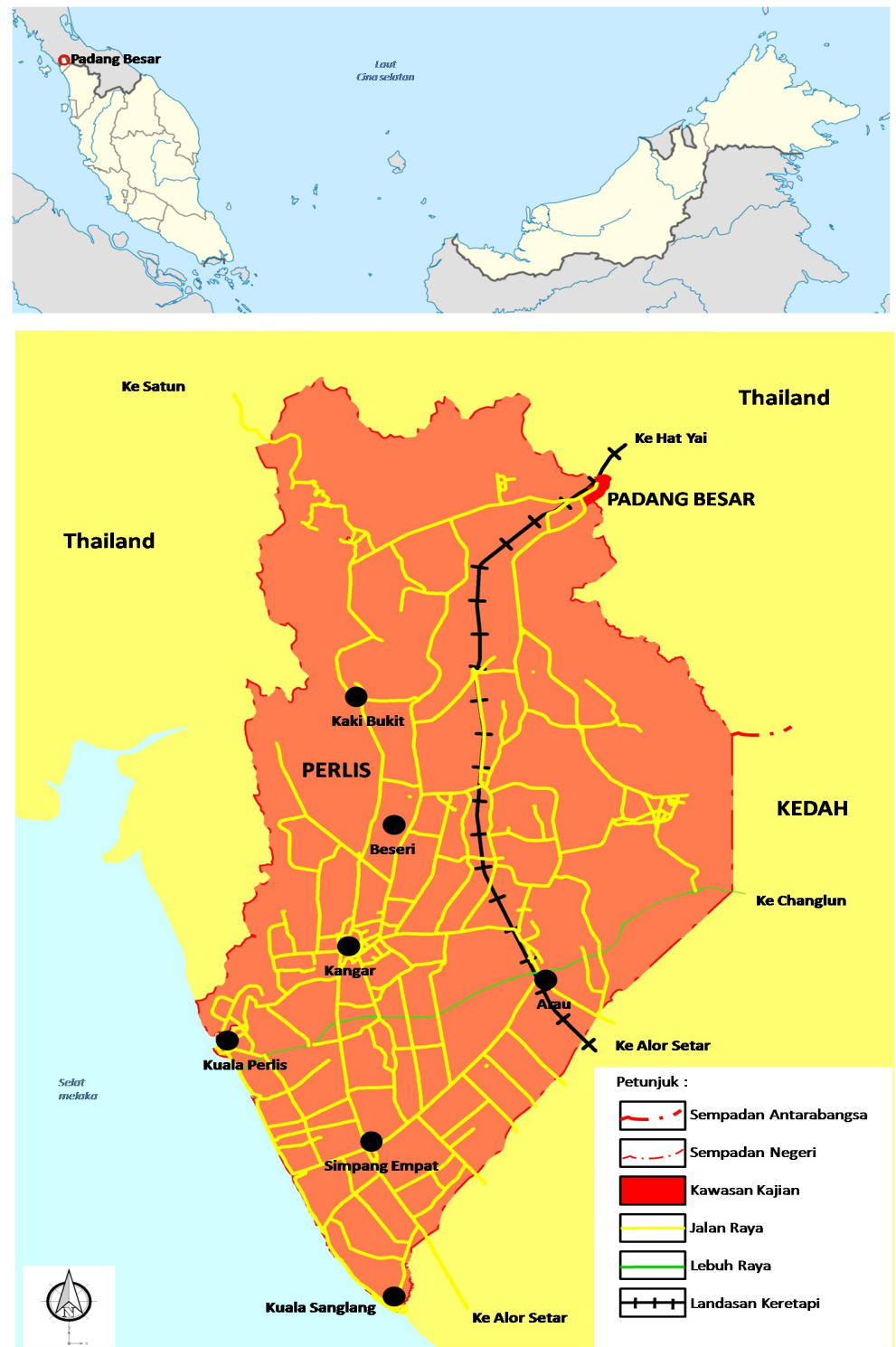
1.1.3 Perletakan Pusat Bandar Padang Besar

Pusat Bandar Padang Besar terletak dalam Mukim Titi Tinggi di **bahagian utara Negeri Perlis**. Lokasinya bersempadan dengan Wilayah Songkhla, Negara Thailand. Pusat Bandar Padang Besar turut dikenali sebagai Padang Basar ataupun *Pekan Siam*.

Bandar Padang Besar merupakan bandar paling utara di Semenanjung Malaysia (rujuk rajah 1.2). Ia merupakan salah satu pintu keluar masuk utama darat ke negara jiran. Ia terkenal sebagai destinasi popular membeli belah bagi rakyat Malaysia kerana terdapatnya **pasar terbuka yang menjalankan sistem pasaran terbuka** yang melibatkan pelbagai jenis barangan yang diimport dengan harga yang berpatutan.

Dalam konteks wilayah utara Semenanjung Malaysia, pusat bandar Padang Besar terletak 35 km dari timur laut bandar Kangar dan 80 km dari bandaraya Alor Setar, Kedah. Ia juga terletak hanya 46 km dari Jeti Kuala Perlis yang mempunyai perkhidmatan feri penumpang ke Pulau Langkawi, Pulau Pinang dan beberapa pulau peranginan di Thailand (rujuk Rajah 1.4).

Kedudukan strategik Padang Besar yang terletak di dalam Kawasan Pertumbuhan Segitiga Indonesia-Malaysia-Thailand (IMT-GT), Cadangan Depot Kontena Darat (ICD) dan Cadangan Halal Hub serta stesen terakhir landasan keretapi berkembar (*double track*) mengukuhkan lagi peranannya sebagai pusat perdagangan di utara Semenanjung Malaysia.



Rajah 1.2 : Perletakan Pusat Bandar Padang Besar

1.2 PERSPEKTIF KAWASAN KAJIAN

1.2.1 Kawasan Kajian

RKK Pusat Bandar Padang Besar meliputi kawasan '**Central Business District (CBD)**' bagi Bandar Padang Besar dengan **keluasan 102.88 hektar**. Kawasan kajian merangkumi sempadan antarabangsa Malaysia-Thailand di utara sehingga Jalan Chuping di bahagian selatan di mana bersebelahan dengan kawasan pembangunan baru Lembah Chuping (Chuping Valley), rizab landasan Keretapi Tanah Melayu (KTM) di bahagian barat dan sempadan antarabangsa Malaysia-Thailand di bahagian utara serta timur. (rujuk rajah 1.3)

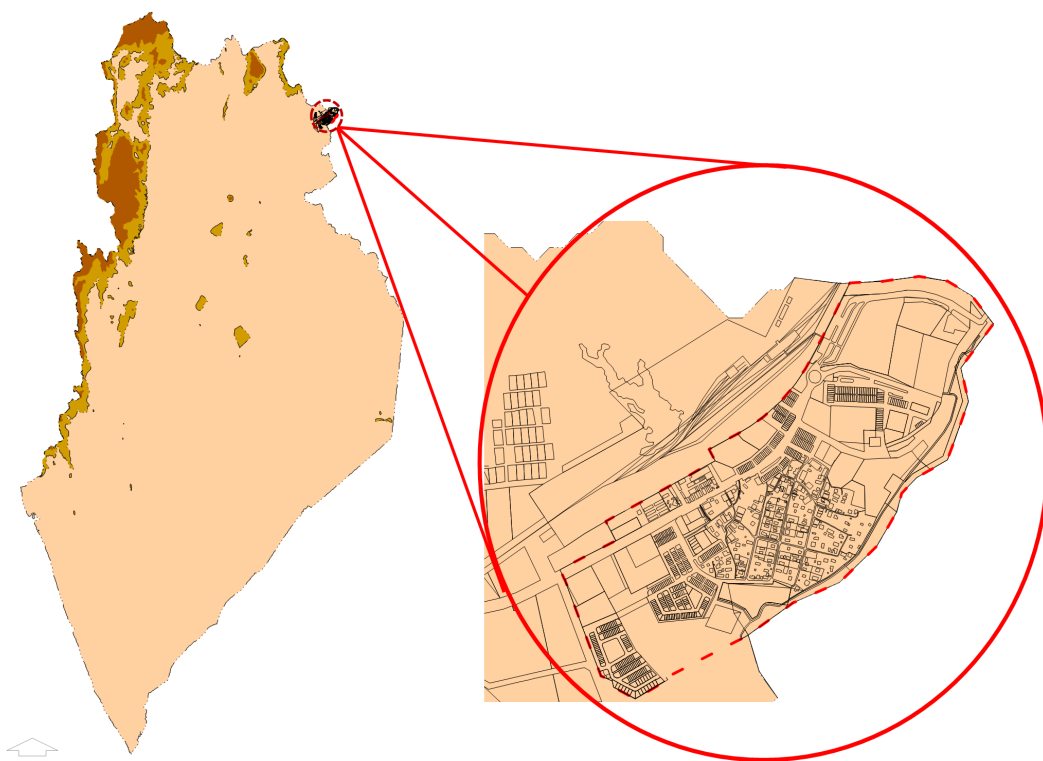


Stesen KTMB di bahagian barat kawasan kajian

1.2.2 Peringkat Wilayah

Bandar Padang Besar merupakan sebuah Pusat Perdagangan Sempadan '*Common Border Wholesale Market*' dan Bandar IMT-GT yang utama di Utara Semenanjung Malaysia di Peringkat Wilayah. Ini dibuktikan dengan peningkatan jumlah nilai perdagangan rentas sempadan antara Malaysia-Thailand yang dianggarkan berjumlah USD 5.28 billion pada tahun 2010 iaitu meningkat sebanyak 60.9% dari tahun sebelumnya.

Cadangan Depoh Kontena Darat (ICD) atau '*dry port*' dan Cadangan Halal Hub mengukuhkan lagi fungsi dan peranannya sebagai Pusat Perdagangan Sempadan sejajar dengan '*IMT-GT Roadmap for Development 2007-2011*' dan '*ASEAN Economic Community (AEC) Initiative*' bagi mewujudkan sebuah wilayah yang mempunyai pertumbuhan ekonomi yang pesat, aman damai serta meningkatkan kualiti hidup penduduk.

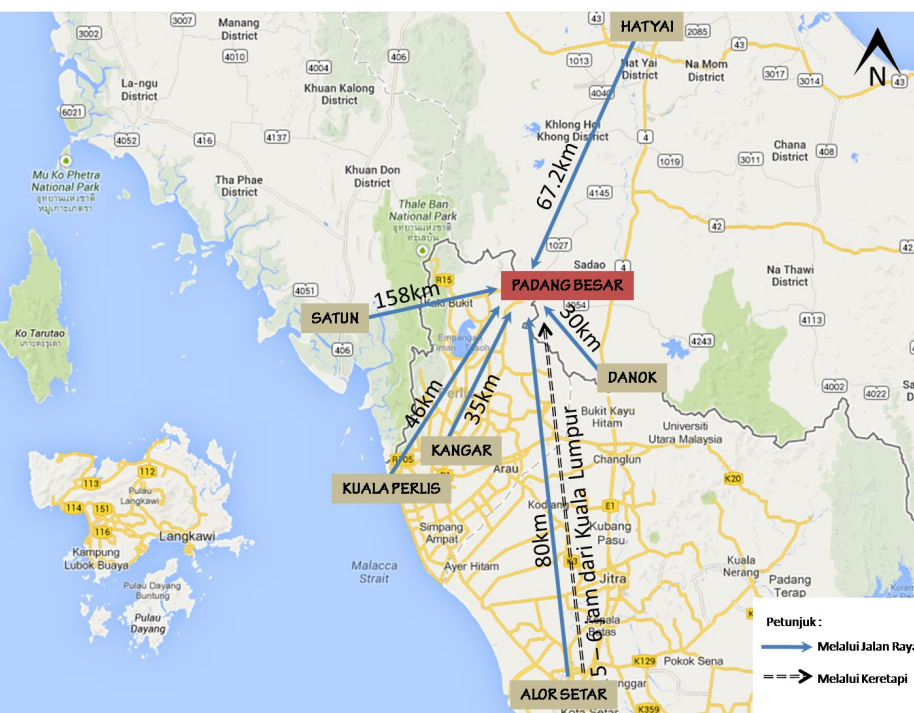


Rajah 1.3 : Lokasi Kawasan RKK Pusat Bandar Padang Besar

1.2.3 Peringkat Negeri

Bandar Padang Besar merupakan bandar kedua terbesar di Negeri Perlis dan berfungsi sebagai Pusat Petempatan Utama (PPU) berdasarkan hirarki petempatan. Selain berfungsi sebagai Pusat Perdagangan, ia juga merupakan antara lokasi terkenal **pasar terbuka** yang menawarkan pelbagai jenis barangan dari negara luar dengan harga yang berpatutan kepada pengunjung.

Berperanan sebagai salah satu pintu masuk utama pelancong ke Malaysia di mana pada tahun **2011** sejumlah **753,559** orang pengunjung telah masuk melalui **pintu masuk Padang Besar** manakala sebanyak **29,496** orang masuk melalui **KTM Padang Besar**.



Rajah 1.4 : Kedudukan Pusat Bandar Padang Besar Dalam Konteks Wilayah

1.2.4 Peringkat Tempatan

Dalam konteks tempatan fungsi dan peranan Bandar Padang Besar adalah penting dalam menyediakan perkhidmatan dan kemudahan serta keperluan asas seperti keperluan harian, runcit, perkhidmatan bank, pejabat pos, pusat kesihatan dan keperluan lain kepada penduduk di Mukim Titi Tinggi.





Rajah 1.5 : Sempadan Kawasan RKK Pusat Bandar Padang Besar

1.3 PROFIL GUNA TANAH 2010

1.3.1 Komponen dan Keluasan Guna tanah

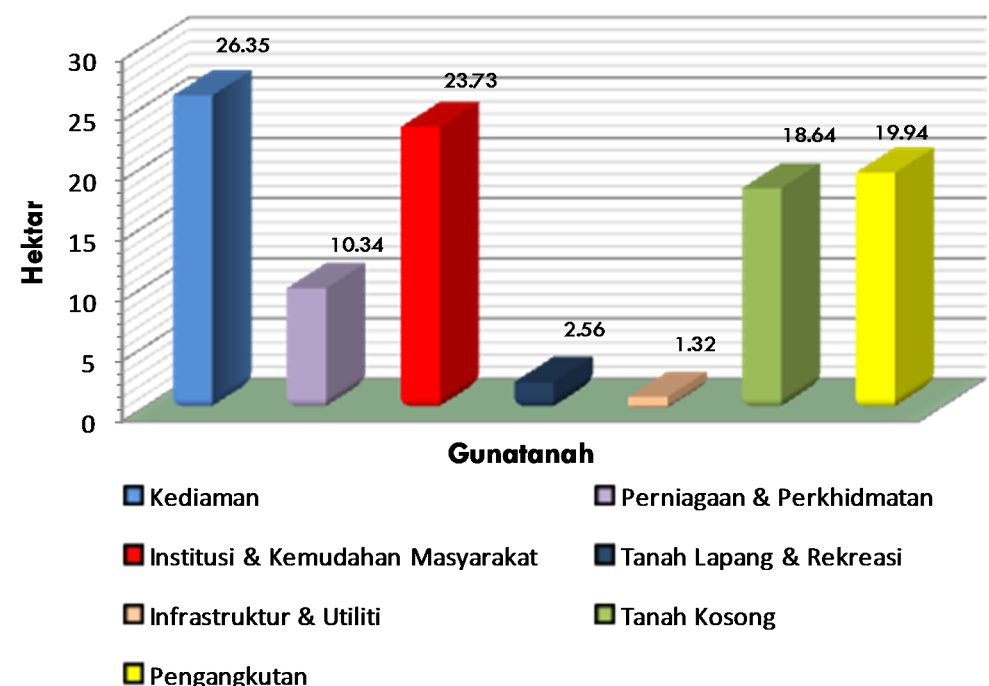
Gunatanah **kediaman** adalah yang terbesar iaitu seluas **26.35 hektar** daripada luas keseluruhan kawasan kajian yang mana terdiri daripada kediaman terancang seperti kawasan perumahan Taman Singgahsana, Perumahan Awam Padang Besar dan Kuarters Kerajaan, manakala kediaman tidak terancang terletak di Kg. Melayu dan Kg. Baru dalam kawasan kajian.

Peratusan gunatanah yang kedua tertinggi di kawasan kajian adalah **institusi dan kemudahan masyarakat** yang meliputi keluasan tanah seluas **23.73 hektar** yang melibatkan institusi kerajaan seperti Kompleks Imigresen, Kompleks Lembaga Kemajuan Ikan Malaysia (LKIM) & MAQIS, Ibu Pejabat Polis Daerah Padang Besar dan Klinik Kesihatan.



Gunatanah **pengangkutan** pula merupakan yang ketiga terbesar, dengan keluasan **19.94 hektar** yang merangkumi jalan persekutuan, jalan negeri, terminal pengangkutan awam dan depot wilayah.

Ini diikuti oleh gunatanah bagi **tanah kosong** yang berkeluasan **18.64 hektar** yang melibatkan kawasan KESBAN di sepanjang sempadan antarabangsa dan kawasan tanah kosong dalam bandar. Seterusnya diikuti oleh gunatanah **perniagaan** dan perkhidmatan sebanyak **10.34 hektar** melibatkan premis-premis perniagaan, gudang, pasar basah dan stesen minyak petronas (rajah 1.6 dan 1.7).



Rajah 1.6 : Carta Guna Tanah RKK Pusat Bandar Padang Besar



1.3.2 Perniagaan

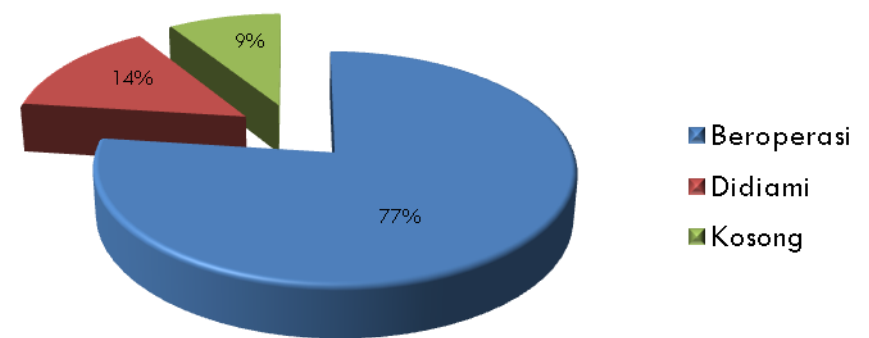
Taburan aktiviti perniagaan di Pusat Bandar Padang Besar terdiri daripada jenis perniagaan formal dan informal. **Perniagaan jenis perkhidmatan** dengan jumlah sebanyak **363 unit** mendominasi jenis perniagaan formal yang tertumpu di kawasan Kompleks Arked Niaga dan Bazar DPMPS yang merupakan tarikan utama rakyat Malaysia membeli barangan dari negara jiran dengan harga yang berpatutan dan boleh ditawarkan dengan harga yang lebih murah.

Perniagaan Borong dan Runcit dengan jumlah sebanyak **158 unit** (13.5%) merupakan jenis perniagaan kedua terbanyak di mana tertumpu di sekitar Jalan Besar dan Gapura Square. Perniagaan informal yang terdapat di Pusat Bandar Padang Besar adalah terdiri daripada perniagaan di kawasan pasar basah, pasar sehari, penjaja kekal dan sementara.

Jadual 1.2 : Jenis Perniagaan

JENIS PERNIAGAAN	BILANGAN	%
PERNIAGAAN FORMAL		
1. Borong & Runcit	158	22.2
2. Kewangan/Insurans	5	0.7
3. Pembinaan	1	0.1
4. Pengangkutan	9	1.3
5. Perkhidmatan	363	51.1
6. Restoran/ Makanan	72	10.1
7. Stor/ Gudang	68	9.6
8. Pejabat	35	4.9
JUMLAH	711	100.0
PERNIAGAAN INFORMAL		
1. Pasar Basah	68	32.1
2. Pasar Sehari	94	44.3
3. Penjajaan Kekal	10	4.7
4. Penjaja Sementara	40	18.9
JUMLAH	212	100.0

Pasar Sehari telah diwujudkan oleh Majlis Perbandaran Kangar bagi mengekalkan konsep **pasar terbuka** di bandar ini. Ia beroperasi pada hujung minggu dan sepanjang musim cuti sekolah.



Rajah 1.8 : Carta Peratusan Unit Perniagaan

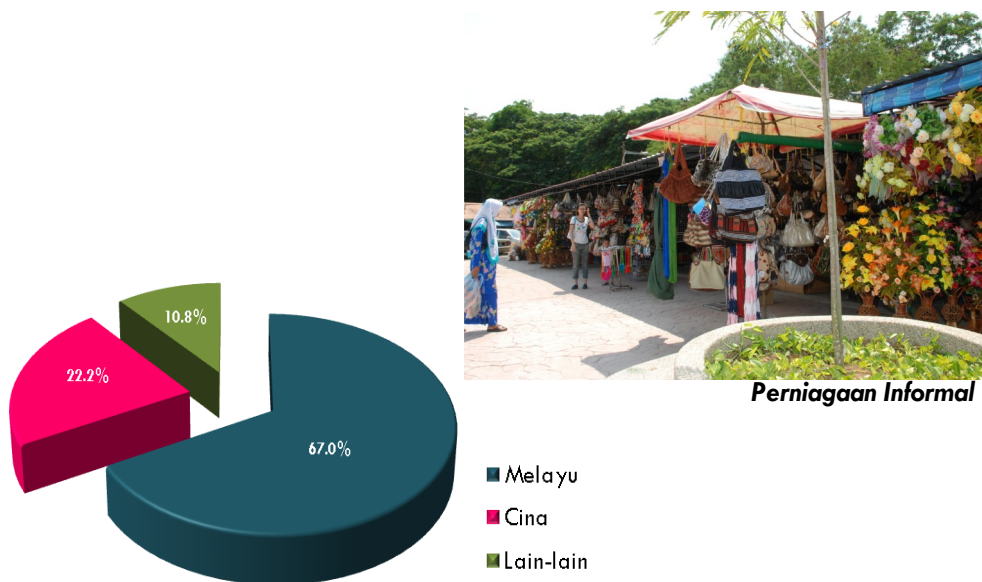
Berdasarkan maklumat kajian pada tahun 2006 sebanyak 77.0% daripada jumlah keseluruhan 711 unit perniagaan formal yang terdapat di dalam kawasan kajian adalah beroperasi sepenuhnya dan sebanyak 14.0% unit perniagaan ini telah dijadikan sebagai unit kediaman. Namun begitu terdapat **9.0% daripada unit perniagaan didapati masih kosong** terutama di kawasan perniagaan Gapura Square dan kedai perniagaan sepanjang Jalan Besar, Pekan Lama dan Jalan Stesen (rujuk Rajah 1.8).

Kajian juga mendapati kebanyakan aras tiga rumah kedai tiga tingkat digunakan sebagai tempat penyimpanan barangan/stor manakala aras dua pula sering dijadikan tempat kediaman bagi pemilik premis tersebut. Perniagaan informal pula banyak tertumpu di kawasan sekitar Arked Niaga dan Pasar Terbuka.

1.3.3 Hak Milik Perniagaan

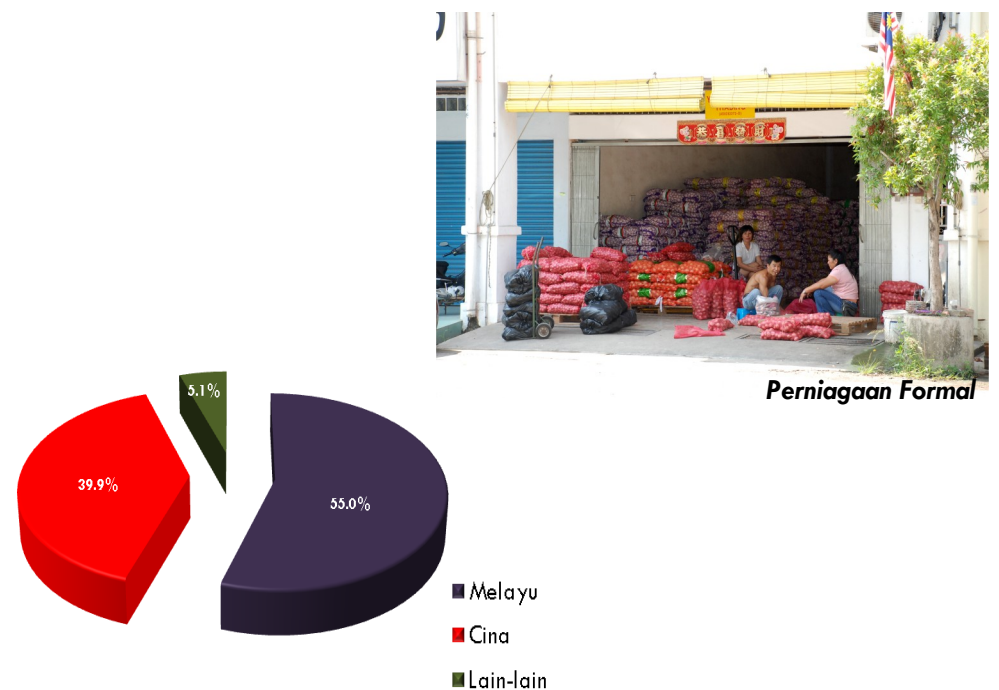
Sebanyak 67.0% daripada 212 unit perniagaan jenis informal dikuasai oleh peniaga Melayu, diikuti oleh peniaga Cina sebanyak 22.2% dan lain-lain etnik sebanyak 10.8% seperti yang ditunjukkan dalam rajah 1.9 dan jadual 1.3.

Jenis perniagaan formal pula, majoritinya dikuasai oleh peniaga Cina sebanyak 55.0% daripada 711 unit perniagaan dan diikuti oleh peniaga Melayu sejumlah 39.9% seperti yang ditunjukkan dalam rajah 1.10 dan jadual 1.4.



Rajah 1.9 : Carta Peratusan Hak Milik Perniagaan Informal

Namun berdasarkan kepada pemerhatian, dianggarkan lebih 80.0% daripada jumlah gerai dan premis perniagaan yang beroperasi di Padang Besar diuruskan/disewakan oleh penduduk tempatan kepada pengusaha dari Negara Thailand. Hampir kesemua pekerja di premis perniagaan tersebut terdiri daripada warga Thailand berbanding dengan penduduk tempatan.



Rajah 1.10 : Carta Peratusan Hak Milik Perniagaan Formal

Jadual 1.3 : Peratusan Hak Milik Perniagaan Informal

KUMPULAN ETNIK	BILANGAN	%
1. Melayu	142	67.0
2. Cina	47	22.2
3. Lain-lain	23	10.8
JUMLAH	212	100.0

Jadual 1.4 : Peratusan Hak Milik Perniagaan Formal

KUMPULAN ETNIK	BILANGAN	%
1. Melayu	391	55.0
2. Cina	284	39.9
3. Lain-lain	36	5.1
JUMLAH	711	100.0

1.3.4 Pelancongan

Pelancongan membeli-belah merupakan tarikan utama pengunjung ke Bandar Padang Besar. Ia adalah lokasi terkenal yang menawarkan pasar terbuka di negara ini. Terdapat banyak gerai yang menjual pelbagai jenis barangan dari Negara Thailand dengan harga yang murah seperti pakaian, barangan perhiasan, kelengkapan rumah, permainan, barangan kulit, peralatan dapur dan juga produk makanan dan pertanian.

Keunikan kuasa membeli pengunjung domestik di Padang Besar adalah disebabkan oleh kualiti barangan yang memuaskan serta boleh ditawarkan pada harga yang rendah. Konsep pasar terbuka juga menjadikan Padang Besar satu pusat membeli-belah yang ringkas dan mudah dikunjungi oleh pengunjung.

Selain daripada itu, Padang Besar juga dikenali sebagai tempat barangan bebas cukai iaitu Kompleks Kerajang Emas. Namun berdasarkan pemerhatian premis tersebut kurang mendapat sambutan.

Destinasi membeli-belah di Padang Besar juga digunakan oleh ejen pelancongan tempatan sebagai sebahagian daripada pakej pelancongan mereka. **Oleh itu, bagi memastikan Padang Besar terus dikunjungi oleh pengunjung maka kepelbagaian jenis perniagaan perlu diwujudkan.**

Jadual 1.5 : Tren Kedatangan Pelancong Melalui Padang Besar

TAHUN	KETIBAAN PELANCONG	
	Padang Besar	KTM
2000	511,588	35,024
2001	634,095	39,575
2002	503,154	41,562
2003	941,223	35,459
2004	111,134	32,170
2005	512,499	23,016
2006	565,204	26,236
2007	571,510	23,856
2008	417,079	25,993
2009	405,579	23,698
2010	539,513	17,370
2011	753,559	29,496
JUMLAH	6,466,137	353,455

Sumber : Jabatan Imigresen Malaysia

Jadual di atas menunjukkan trend ketibaan pelancong yang melalui Padang Besar dan KTM Padang Besar mengikut kadar yang sederhana dan ini memberikan impak yang baik ke atas sektor pelancongan yang menjadi laluan keluar masuk penting bagi pelancong antarabangsa.



Gerai yang menjual pelbagai jenis barangan dari Negara Thailand dengan harga yang murah



Draft Rancangan Kawasan
PUSAT BANDAR PADANG BESAR

2.0 PROSPEK DAN CABARAN

2.0 PROSPEK DAN CABARAN



Isu dan potensi pembangunan bagi kawasan Bandar Padang Besar telah mengambilkira hasil daripada analisis penemuan kajian Pasukan Teras dan hasil isu-isu berbangkit semasa sesi Perbincangan Kumpulan Sasaran (*Focus Group Discussion*) yang terdiri daripada jabatan-jabatan teknikal dan penduduk tempatan melalui wakil daripada Jawatankuasa Kemajuan dan Keselamatan Kampung (JKKK).

Padang Besar merupakan bandar sempadan yang menjadi pintu masuk utama ke wilayah utara Semenanjung Malaysia yang mana menjadi tarikan utama pengunjung. Konsep pasar terbuka yang diamalkan di sini memberi peluang kepada pengunjung untuk tawar menawar serta membeli belah dalam suasana santai dengan harga yang lebih murah.



Pemandangan Pusat Bandar Padang Besar di Jalan Persekutuan



Sebahagian daripada unit perniagaan kedai di Gapura Square

Secara keseluruhannya, susun atur pembangunan di Pusat Bandar Padang Besar tertumpu di sepanjang Jalan Padang Besar, Jalan Sadao dan Gapura Square. Keadaan ini menyebabkan ruang bandar kelihatan *rigid* dan kurang menarik. Susun atur petempatan sedia ada adalah tidak terancang dengan sirkulasi jalan dan perparitan yang tidak teratur. Secara fizikalnya **Pusat Bandar Padang Besar perlu pembangunan semula yang lebih teratur dan sistematik.**

2.1 PROSPEK

2.1.1 Bandar Sempadan

Pusat Bandar Padang Besar menjadi tumpuan perdagangan sempadan kerana keunikan kuasa beli dan corak perniagaannya yang telah lama wujud di antara rakyat kedua-dua negara bersempadan. Peniaga-peniaga dari Malaysia berjaya menarik minat rakyat Thailand untuk mendapatkan produk barangan runcit dan elektrik pada harga yang berpatutan.

Manakala rakyat tempatan menjadikan Padang Besar sebagai syurga membeli-belah bagi barangan hiasan diri, pakaian, perkakas dapur serta produk pertanian yang dibawa oleh peniaga-peniaga dari negara Thailand. Ia menjadi tumpuan kerana harga yang ditawarkan oleh peniaga-peniaga tersebut adalah rendah dan kualitinya adalah di tahap memuaskan.

Secara umumnya kebanyakan bandar sempadan adalah 'bandar laluan' atau 'pintu keluar masuk' (*gateways*) untuk pergerakan manusia, perdagangan dan pembangunan. Aktiviti sedemikian biasanya telah membawa kepada pembangunan pesat wilayah di kedua-dua belah pihak yang terlibat dengan Bandar Sempadan.

2.1.2 Pintu Masuk Utama (Gateway)

Pusat Bandar Padang Besar merupakan laluan keluar masuk darat utama bagi Wilayah Utara Semenanjung Malaysia. Jumlah ketibaan pelancong yang melalui **pintu masuk Padang Besar** berjumlah **753,559** orang dan **Keretapi Tanah Melayu Berhad (KTMB) Padang Besar** berjumlah **29,496** orang pada tahun **2011** meningkat daripada tahun sebelumnya yang mana dianggarkan **90 orang dalam tempoh sejam**.

Trend kemasukan pelancong yang melalui pintu masuk Padang Besar dan KTMB Padang Besar pada tahun 2011 menunjukkan peningkatan dengan kadar yang sederhana. Ini memberikan impak baik ke atas sektor pelancongan berikutan Padang Besar menjadi laluan keluar masuk penting pelancong antarabangsa. Ini dilihat sebagai salah satu faktor lonjakan terhadap pembangunan semasa kawasan Padang Besar.





Peniaga mengamalkan konsep pasaran terbuka di mana pembeli dan penjual berinteraksi secara bebas

2.1.3 Elemen Tawar Menawar

Keunikan kuasa membeli pengunjung domestik di Padang Besar adalah disebabkan oleh kualiti barangan yang memuaskan serta boleh ditawarkan pada harga yang rendah. Konsep pasar terbuka juga menjadikan Padang Besar satu kawasan membeli belah yang ringkas dan mudah dikunjungi oleh pengunjung. Selain dari itu konsep membeli belah di Padang Besar lebih bersifat tidak formal dan ini mewujudkan satu suasana membeli belah yang santai kepada para pengunjung.

2.1.4 Pasaran terbuka

Aktiviti perniagaan di Pusat Bandar Padang Besar mengamalkan konsep pasaran terbuka di mana pembeli dan penjual berinteraksi secara bebas. Ini memberi kebebasan kepada pembeli untuk memilih barangan yang diingini pada kadar harga yang dikehendaki. Selain dari itu harga barangan yang ditawarkan juga tidak tertakluk kepada harga pasaran semasa.

Setiap urusan adalah persetujuan di antara dua atau lebih pihak secara sukarela sama ada dalam bentuk barangan atau perkhidmatan. Pembeli dan perniaga bebas menentukan kuantiti serta harga yang diingini. Pengunjung bebas membeli-belah pelbagai barangan dengan harga yang murah dalam suasana yang selesa, selamat dan santai.

Kadar pengunjung/pelancong yang meningkat pada hujung minggu dan cuti umum yang mana melibatkan pengunjung-pengunjung dalam negara yang datang secara rombongan.

2.1.5 Milikan Tanah

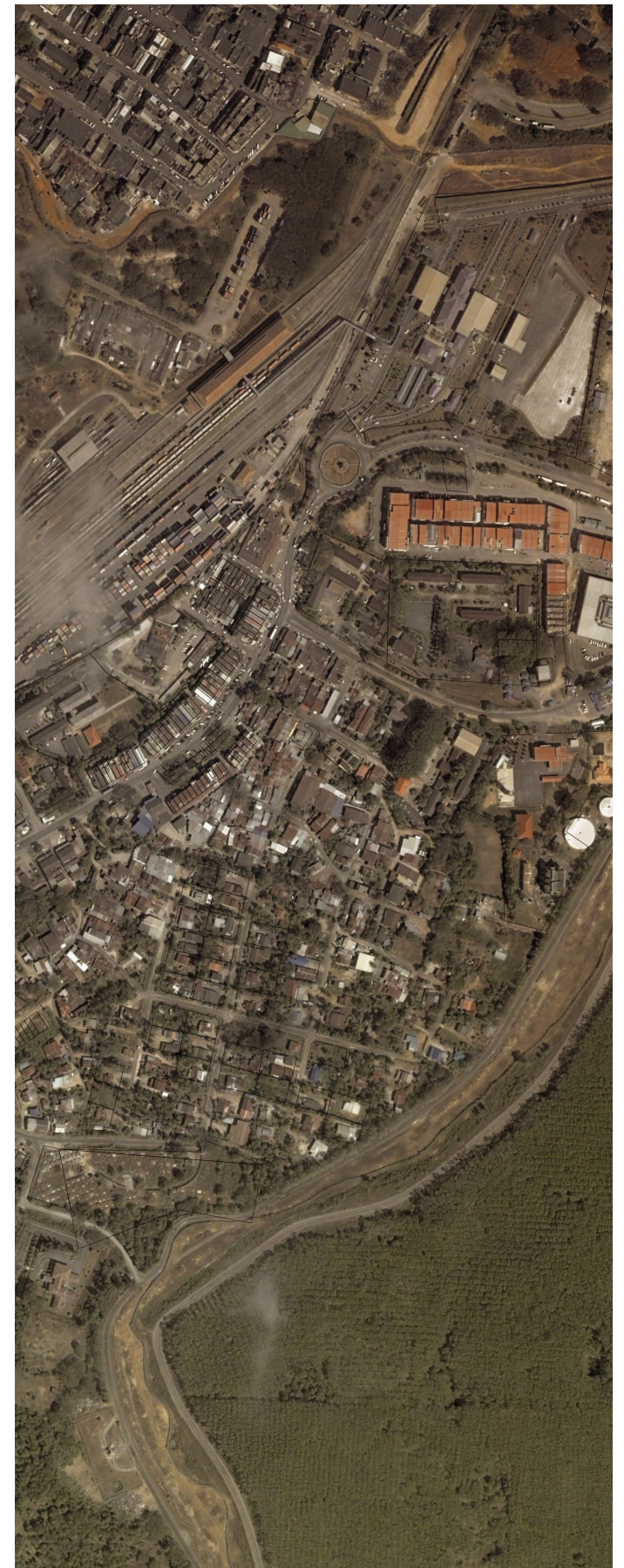
Secara umumnya lebih dari 88.0% (90.57 hektar) milikan tanah di kawasan kajian adalah milikan kerajaan (Negeri/Persekutuan). Ini memberi kelebihan dalam proses pembangunan di kawasan Pusat Bandar di mana pembangunan yang dicadangkan hanya bergantung kepada polisi dan dasar yang difikirkan memberi kelebihan kepada kerajaan (mudah untuk dibangunkan).

Jika dilihat dari jumlah keluasan keseluruhan milikan tanah dalam kawasan kajian dengan jelas menunjukkan stok tanah bagi tujuan pembangunan di Pusat Bandar Padang Besar adalah amat tinggi seperti di jadual 2.1.

Jadual 2.1 : Status Hak Milik Tanah

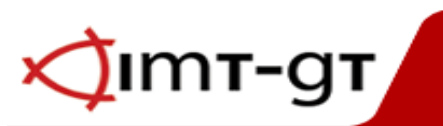
JENIS HAK MILIK	KOMPONEN	KELUASAN (HEKTAR)
Hak Milik Kerajaan Negeri	Tanah petempatan tidak terancang seperti Kg. Melayu dan Kg. Baru serta rumah kedai sekitar Jalan Pekan Lama, Jalan Stesen dan Jalan Sadao yang mempunyai status pemilikan sementara, Kompleks Gudang Awam PKENPs, institusi kerajaan negeri, tanah kosong dan jalan tempatan.	58.31
Hak Milik Kerajaan Persekutuan	Institusi kerajaan persekutuan seperti Kompleks Imigresen, Kompleks LKIM dan MAQIS, Ibupejabat Polis Daerah Padang Besar, Balai Bomba dan Penyelamat, SK Padang Besar (U), Kuarters Jabatan Pertanian, Kuarters LKIM, sebahagian rizab KTMB dan Jalan Persekutuan (FT 7).	32.26
Hak Milik Persendirian	Lot yang mempunyai status pemilikan persendirian adalah seperti 68 unit rumah kedai sepanjang Jalan Persekutuan (FT7), 32 buah lot di Kg. Melayu, Kompleks Bebas Cukai Kerajang Emas, Pusat Perniagaan Gapura Square, Arked Niaga, SRJK (C) Padang Besar, tempat beribadat seperti Masjid Ahmad, Tokong Cina, Wat Siam, tanah perkuburan islam dan jirat cina dan 32 buah lot berstatus pemilikan persendirian di Kg. Melayu.	12.31
JUMLAH		102.88

Sumber : Kajian Rancangan Kawasan Khas Pusat Bandar Padang Besar.





Lebuhraya akan menjadikan tempoh masa perjalanan lebih singkat dan memberi lebih pilihan kepada pengunjung



IMT-GT berupaya menyokong pembangunan serantau

2.1.6 Kemudahsampaian

Pusat Bandar Padang Besar terletak **35 km dari timur laut Bandar Kangar, 80 km dari bandar Alor Setar dan 46 km dari Jeti Kuala Perlis. Laluan keretapi berkembar (double track)** juga mampu memberi impak yang besar kepada kawasan ini di mana tempoh masa perjalanan dari Kuala Lumpur ke Padang Besar dianggarkan 5-6 jam sahaja. Secara tidak langsung akan menyumbang kepada peningkatan jumlah kemasukan pengunjung ke Bandar Padang Besar.

Lebuhraya Changlun – Kuala Perlis (N194) merupakan salah satu jaringan jalan raya utama yang menghubungkan Negeri Perlis dengan Negeri Kedah. Dengan adanya lebuhraya ini tempoh masa perjalanan ke Padang Besar dari ‘check point’ utama seperti Lapangan Terbang Sultan Abdul Halim, Jeti Kuala Kedah dan Lebuhraya Utara Selatan (PLUS) akan menjadi lebih singkat dan memberi lebih pilihan kepada pengunjung untuk ke Padang Besar.

2.1.7 IMT-GT (GOLDEN TRIANGLE)

Perlis mempunyai potensi yang tinggi sebagai kawasan pembangunan baru kerana kedudukannya di tengah-tengah kawasan Pembangunan Segi Tiga Utara (IMT-GT). Ini menjadikannya sebuah negeri yang strategik untuk pembangunan serantau kerana paling hampir dengan wilayah-wilayah di Selatan Thailand dan Utara Sumatera di samping negeri-negeri Utara Semenanjung.

Faktor ini juga berupaya menyokong pembangunan serantau khususnya dalam **sektor perdagangan, perindustrian dan pertanian kerana mempunyai sistem jaringan pengangkutan yang efisien.**

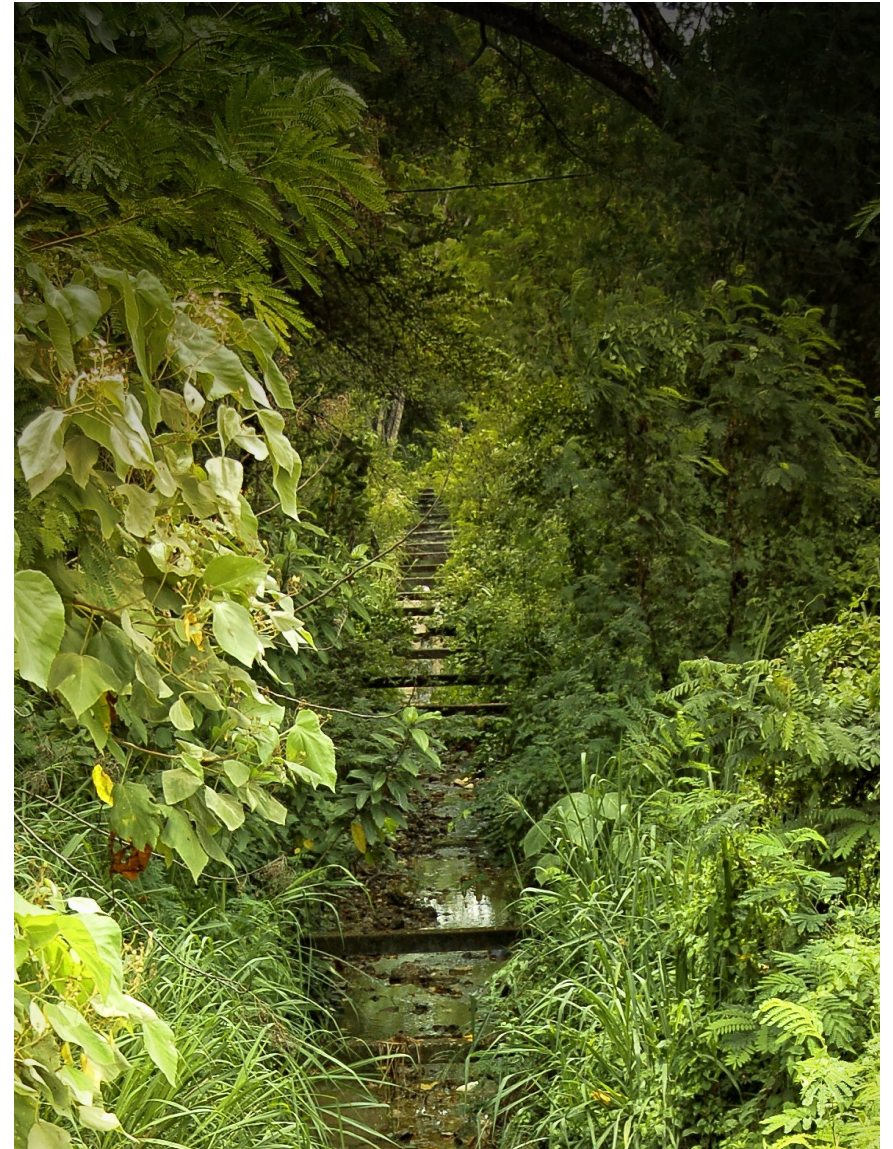
2.2 CABARAN

2.2.1 Sistem Pengairan dan Saliran

Sistem pengairan dan saliran kawasan kajian terdiri daripada Sungai Jarum sebagai saliran semulajadi dan mempunyai sistem saliran bandar/perparitan. Sistem perparitan sedia ada adalah jenis konkrit *U-shaped* bersaiz 3.0 meter bagi parit utama dan bersaiz 1.0 meter bagi parit-parit di tepi jalan. Air larian sistem perparitan akan mengalir ke Sungai Wang Rua untuk '*final discharge point*'.

Pusat Bandar Padang Besar sering mengalami masalah banjir kilat terutama di kawasan berhampiran stesen minyak Petronas. Ia berlaku pada paras 0.3 meter sehingga 0.6 meter. Banjir kilat ini sering berlaku adalah berpunca daripada :

- Ketidakupayaan parit-parit utama menampung kapasiti air hujan yang banyak disebabkan lokasi jauh '*discharge point*' ke sungai utama
- Keadaan parit dan longkang dipenuhi dengan sampah sarap.



2.2.2 Kesesakan Lalulintas

Secara keseluruhannya Pusat Bandar Padang Besar tidak mengalami masalah kesesakan lalulintas kecuali jalan di hadapan Gapura Square sekitar jam 2.30 petang hingga 6.00 petang pada setiap hujung minggu disebabkan oleh lori kontena yang menunggu giliran untuk memasuki Kompleks Kastam dan Imigresen serta Kompleks Lembaga Kemajuan Ikan Malaysia (LKIM) & MAQIS untuk pemeriksaan. Keadaan bertambah sesak apabila kenderaan lain seperti kereta dan bas pelancong meletakkan kenderaan di bahu jalan di hadapan Gapura Square terutama pada cuti hujung minggu, cuti umum dan cuti sekolah.

2.2.3 Tempat Letak Kenderaan

Kemudahan tempat letak kenderaan di Pusat Bandar Padang Besar dikendalikan oleh Majlis Perbandaran Kangar (MPKP's) manakala yang lain merupakan tempat letak kereta persendirian. Kebanyakan kemudahan tempat letak kenderaan seperti motosikal, kereta dan bas terletak di kawasan tumpuan utama iaitu di Gapura Square dan Kompleks Arked Niaga. Kajian mendapati 628 buah petak tempat letak kereta dan 15 buah petak tempat letak bas disediakan di kawasan Gapura Square dan Arked Niaga. **Kadar permintaan tempat letak kenderaan telah melebihi kadar penawaran hanya pada musim cuti umum dan cuti sekolah.** Keadaan ini memaksa pengunjung untuk meletakkan kenderaan di sepanjang bahu jalan terutamanya di Jalan Sadao dan Jalan di hadapan Gapura Square.



Pusat Bandar Padang Besar sering mengalami masalah kesesakan lalulintas pada cuti hujung minggu, cuti umum dan cuti sekolah.

2.2.4 Gudang / Kilang Haram

Hasil tinjauan yang dijalankan di kawasan kajian terdapat kilang memproses makanan, kilang papan dan kilang-kilang yang dibina secara 'ad-hoc' tanpa kelulusan dari Pihak Berkuasa Tempatan dan juga Pentadbir Tanah Negeri. Kewujudan kilang ini memberi kesan negatif terhadap fizikal dan ruang di kawasan kajian kerana bangunan didirikan tanpa mengambilkira faktor anjakan bangunan, sistem kumbahan, sistem saliran dan aspek perancangan.



Terdapat kilang-kilang yang dibina secara 'ad-hoc' tanpa kelulusan

2.2.5 Penyewaan Tapak Gerai Kepada Warga Asing

Ruang niaga yang disediakan kepada penyewa tempatan telah disewakan kepada warga asing untuk berniaga bagi mendapatkan keuntungan mudah. Kesan dari keadaan ini, kawasan Pusat Bandar Padang Besar majoritinya telah dimonopoli oleh peniaga warga asing.

Berdasarkan kepada pemerhatian, didapati lebih kurang 80.0% daripada jumlah gerai dan premis perniagaan yang beroperasi di Padang Besar diuruskan serta disewakan oleh penduduk tempatan kepada pengusaha dari Negara Thailand. Hampir kesemua pekerja di premis perniagaan juga adalah terdiri daripada pekerja dari negara jiran berbanding dengan penduduk tempatan.

Secara tidak langsung, imej, identiti dan budaya kawasan ini telah dipengaruhi oleh negara jiran, di samping tidak banyak membantu peningkatan kepada ekonomi penduduk setempat.





Draf Rancangan Kawasan / Chas
PUSAT BANDAR PADANG BESAR

3.0 KONSEP DAN STRATEGI

3.0 KONSEP DAN STRATEGI



3.1 MATLAMAT PEMBANGUNAN

Dalam merencanakan pembangunan di kawasan Padang Besar, pelbagai aspek dan kriteria asas telah dinilai dan diambil kira. Ini bagi memastikan setiap perancangan dan cadangan yang dihasilkan akan memenuhi hasrat iaitu untuk membangunkan Padang Besar selaras dengan peranannya sebagai sebuah bandar sempadan. Bagi tujuan memastikan perancangan yang telah digariskan dapat dicapai satu matlamat pembangunan telah disediakan iaitu :

*" MEMBANGUNKAN PUSAT BANDAR PADANG BESAR SEBAGAI
PUSAT PELANCONGAN MEMBELO-BELAH HARGA RENDAH
DENGAN
PRASARANA YANG LENGKAP "*

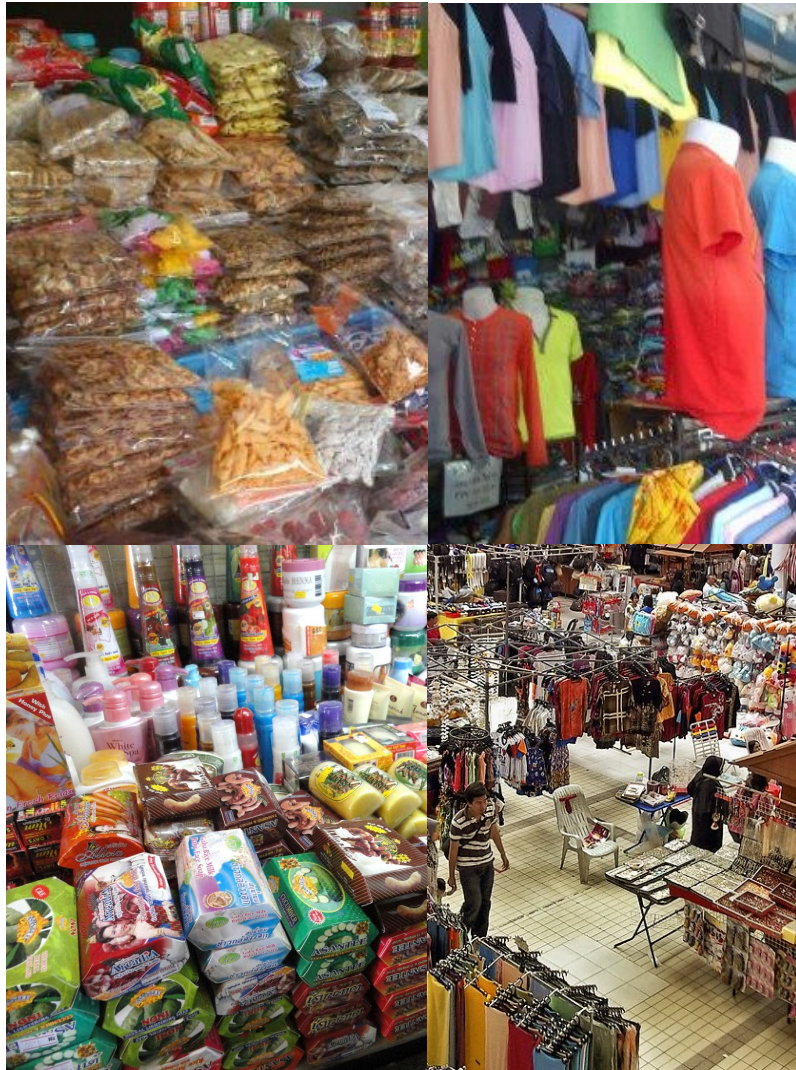
Secara umumnya Pusat Bandar Padang Besar telah dikenali sebagai sebuah Pusat Perdagangan Sempadan yang utama di bahagian Utara Semenanjung Malaysia. Fokus Pembangunan Pusat Bandar Padang Besar adalah untuk menjadikannya sebagai **Pusat Pelancongan Membeli-Belah** yang disokong oleh pembangunan fizikal dan infrastruktur yang lengkap.



Peranan Pusat Bandar Padang Besar sebagai Pusat Perdagangan Sempadan akan dapat diperkukuhkan lagi dengan menjadikannya sebagai Pusat Pelancongan Membeli-Belah selain disokong oleh program pembangunan semula, pembangunan baru, pembangunan naiktaraf dan mengekalkan pembangunan sedia ada secara produktif dan berdaya saing. Pembangunan Pusat Pelancongan Membeli-Belah diperkukuhkan dengan penyediaan kemudahan logistik dan sokongan yang dapat menampung keperluan aktiviti perdagangan berskala antarabangsa.



Keunikan Pusat Bandar Padang Besar dilihat dapat diserlahkan lagi dengan memberi penekanan terhadap perniagaan berteraskan barangan dari negara jiran. Ini berikutan barangan dari negara sempadan dilihat lebih murah selain memiliki kualiti yang baik. Melalui kaedah ini dijangkakan akan meningkatkan lagi kuasa beli penduduk tempatan yang berpendapatan sederhana.



3.1.1 Pembangunan Bandar Sempadan

Salah satu keunikan kawasan sempadan adalah mewujudkan perasaan teruja dan pengalaman baru di kalangan pelancong dan pengunjung apabila berada di tempat tersebut (*merasa bangga kerana telah berada di sini*). Kebiasaannya, kedatangan pelancong ke lokasi-lokasi ini melakukan aktiviti membeli-belah dan aktiviti hiburan. Kebanyakan daripada mereka merupakan pelawat di mana hanya singgah sebentar di lokasi-lokasi ini atau pun bermalam dalam jangka masa pendek.

Di Malaysia, pelancongan sempadan tertumpu di sempadan Malaysia – Thailand, sempadan Malaysia – Singapura, sempadan Malaysia - Brunei dan sempadan Malaysia – Indonesia. Beberapa pekan kecil menjadi tumpuan pelancong terutama pada hujung minggu, cuti am dan cuti persekolahan. Pergerakan mereka tidak terhad di beberapa pekan di sempadan tetapi merentasi sehingga ke beberapa bandar yang terletak 100 kilometer dari sempadan.



3.1.2 Strategi Pembangunan Bandar Sempadan

Beberapa strategi berkaitan pelancongan di kawasan sempadan telah ditumpukan dengan tujuan untuk meningkatkan jaringan perdagangan merentasi sempadan. Pembangunan difokuskan kepada produk membeli-belah, rekreasi, hiburan dan makanan selain menaiktaraf kemudahan-kemudahan sedia ada seperti kemudahan pelancongan di Padang Besar, Bukit Kayu Hitam, Bukit Bunga, Rantau Panjang dan Pengkalan Kubur serta mempromosikan Taman Negeri Ulu Muda dan Royal Belum State Park sebagai destinasi pelancongan alam semulajadi (NCER & ECER, 2007).

Bagi memastikan kawasan sempadan dapat dibangunkan secara menyeluruh dan menggalakkan pertumbuhan ekonomi setempat, beberapa perjanjian persefahaman telah ditandatangani oleh kedua-dua kerajaan seperti mempermudah prosedur perjalanan kepada rakyat bagi kedua-dua negara keluar masuk tanpa menggunakan dokumen perjalanan pada hari dan waktu tertentu seperti konsep yang dilaksanakan di Wang Kelian.



Perkembangan pembangunan di kawasan sempadan telah menggalakkan kedatangan pelancong. Ketibaan pelancong paling ramai dicatatkan di pintu keluar masuk Bukit Kayu Hitam diikuti Padang Besar, Pengkalan Hulu dan Rantau Panjang. Faktor kemasukan pelancong yang tinggi di bahagian pantai barat Semenanjung Malaysia disebabkan kemudahan aksesibiliti yang baik (lebuhraya trans ASEAN dan laluan keretapi) di samping lebih selamat berbanding dengan wilayah selatan yang bergolak.

Aktiviti yang paling popular di kawasan sempadan adalah membeli-belah di mana barangan yang dijual terdiri daripada makanan, pakaian, perkakasan rumah, barangan elektrik dan barangan kulit. Kebanyakan produk yang dijual adalah buatan Thailand dengan harga yang ditawarkan lebih murah.

Selain itu, kawasan sempadan juga merupakan hub bagi pengangkutan logistik membawa barang dagangan untuk dipasarkan di kedua-dua belah negara.

Padang Besar – Padang Basa (Sadao)

Merupakan lokasi yang paling popular dikunjungi pelancong bagi aktiviti membeli-belah terutama pada hujung minggu, cuti am dan cuti persekolahan. Ia terletak di bahagian timur laut Perlis yang boleh dihubungi melalui jalan raya dan laluan keretapi. Aktiviti pelancongan tertumpu di kawasan kompleks membeli-belah dan bebas cukai. Pintu sempadan dibuka setiap hari dari jam 6.00 pagi sehingga 10.00 malam.



3.1.3 Ciri-Ciri Pelancong

Pelancong yang mengunjungi kawasan sempadan dapat dibahagikan kepada dua kategori iaitu pelancong domestik dan pelancong antarabangsa.

Sebagai contoh, **pelancong domestik** (dari Malaysia) tertumpu kepada mengunjungi bazar, kompleks membeli-belah dan bebas cukai yang terdapat di pintu keluar masuk sempadan bagi aktiviti membeli-belah serta untuk mengunjungi rakan atau saudara-mara (kebanyakan mereka mempunyai hubungan kekeluargaan terutamanya masyarakat Melayu di selatan Thailand, warga Siam di wilayah Songkhla dan Satun) dan melawat beberapa pusat keagamaan (berkaitan dengan agama Buddha). Kebanyakan mereka datang secara berkumpulan terutamanya pada hujung minggu, cuti am dan cuti persekolahan dengan menaiki bas pesiaran dan kenderaan persendirian. Kunjungan ke bandar-bandar sempadan bukanlah menjadi tujuan utama pelancong-pelancong ini tetapi sekadar singgah sebentar untuk membeli-belah dan tidak bermalam di lokasi tersebut.

Tujuan kedatangan **pelancong antarabangsa** ke Thailand adalah untuk membeli-belah di bazar dan kompleks membeli-belah, menikmati hiburan berkonsepkan kebaratan pada waktu malam, pelancongan kesihatan, melawat beberapa destinasi pelancongan berteraskan alam semulajadi seperti pantai dan pulau serta menikmati makanan laut dan masakan Siam. Kebanyakan mereka datang menggunakan kenderaan sendiri, keretapi dan bas/van pesiaran.





Di samping itu, terdapat juga perkhidmatan sewaan van dan motorsikal disediakan untuk kegunaan pelancong yang ingin memasuki negara Thailand.

Bagi warga Thailand yang menjalankan perniagaan dengan membuka restoran makanan laut dan masakan Siam, mereka memasuki Padang Besar menggunakan kenderaan sendiri atau van pelancong dan akan bermalam di hotel yang terletak di utara Semenanjung Malaysia.

Kebiasaannya mereka mengunjungi bandar-bandar utama seperti di Kangar, Alor Setar, Georgetown dan Kota Bharu (bahagian Malaysia) serta Satun, Hat Yai, Sadao, Songkhla, Phattalung, Phuket, Yala dan Narathiwat (bahagian Thailand).

Kebanyakan pelancong antarabangsa (bukan warga Malaysia dan Thailand) hanya menjadikan kawasan sempadan Malaysia - Thailand sebagai zon transit untuk pergi ke destinasi pelancongan di kedua-dua buah negara.



3.2 OBJEKTIF PEMBANGUNAN

Objektif utama pembangunan Pusat Bandar Padang Besar adalah:

- Menumpukan aktiviti perdagangan ‘*Common Border Wholesale Market*’ selaras dengan cadangan untuk menjadikan Pusat Bandar Padang Besar sebagai **Pusat Pelancongan Membeli-Belah**.
- Menyediakan lebih banyak kemudahan dan infrastruktur fizikal serta perkhidmatan sokongan bagi menyokong pembangunan **Pusat Pelancongan Membeli-Belah bertaraf antarabangsa** seperti tempat letak kenderaan berpusat, pembinaan jalan baru dan pengurusan lalulintas serta pejabat kaki, ‘*forwarding agent*’, institusi kewangan dan perkhidmatan.
- Menyediakan perkhidmatan pergudangan untuk aktiviti **komersil seperti penyimpanan barangan jualan/edaran, perdagangan, pecah pukal, penggredan, pembungkusan semula, pelabelan semula dan transit kargo**. Kesan daripada perkara ini, pelbagai barangan dapat ditawarkan pada harga yang berpatutan/lebih murah.





3.3 STRATEGI PEMBANGUNAN

RKK Pusat Bandar Padang Besar mengandungi formula dan strategi yang strategik bagi memastikan Pusat Bandar Padang Besar menjadi destinasi pelancongan yang mempunyai kelebihan daya saing serta mengambil kira faktor-faktor utama sebagai sebuah bandar sempadan.



Rajah 3.1 : Strategi Pembangunan



STRATEGI 1

Meningkatkan dan mempelbagaikan kemudahan prasarana di **Pusat Pelancongan Membeli-Belah** melalui :

- Elemen sokongan (infrastruktur/prasarana)
- Menaiktaraf ICQ sedia ada
- Menambahbaik sistem saliran dan perparitan kawasan Pusat Bandar Padang Besar
- Menyediakan hub pengangkutan seperti Padang Besar Sentral
- Menyediakan pelan cadangan lalu lintas dan laluan pejalan kaki

STRATEGI 2

Meningkatkan aktiviti ekonomi di Pusat Bandar Padang Besar melalui pewujudan kawasan-kawasan perniagaan baru. Menaiktaraf dan membaik pulih bangunan perniagaan sedia ada.

- Memantapkan elemen sokongan ke arah **Pusat Pelancongan Membeli-Belah** seperti pewujudan 'Factory Outlet Centre' (FOC), Pusat Perniagaan Makanan dan lain-lain.
- Menyediakan kedai mampu milik untuk mengatasi masalah peniaga formal/informal, gerai-gerai dan lain keperluan.





STRATEGI 3

Pengekalan zon guna tanah perniagaan sedia ada dengan penambahbaikan dilakukan ke atas struktur bangunan, elemen landskap dan perabot jalan.

STRATEGI 4

Menggerakkan ekonomi tempatan dengan memberi keutamaan dalam pemilikan dan penyewaan tapak perniagaan di Pusat Pelancongan Membeli-Belah Padang Besar.





STRATEGI 5

Insentif kewangan dan bantuan latihan berterusan diberikan kepada peniaga tempatan bagi memastikan para peniaga terus berdaya saing dan aktiviti perniagaan kekal mampan.

- Penganjuran kursus dan khidmat nasihat dengan kerjasama agensi-agensi yang berkaitan.
- Mempermudahkan penerowan maklumat kemudahan kewangan dan peluang-peluang perniagaan kepada pengusaha.



STRATEGI 6



Kawalan dan pengelompokan perniagaan berdasarkan jenis melalui penempatan barangan dan produk.





STRATEGI 7

Mengenalpasti aktiviti-aktiviti perniagaan yang menyokong Pusat Pelancongan Membeli-Belah Padang Besar untuk diberikan galakan dan sokongan dari konteks modal, kemudahan dan khidmat nasihat.



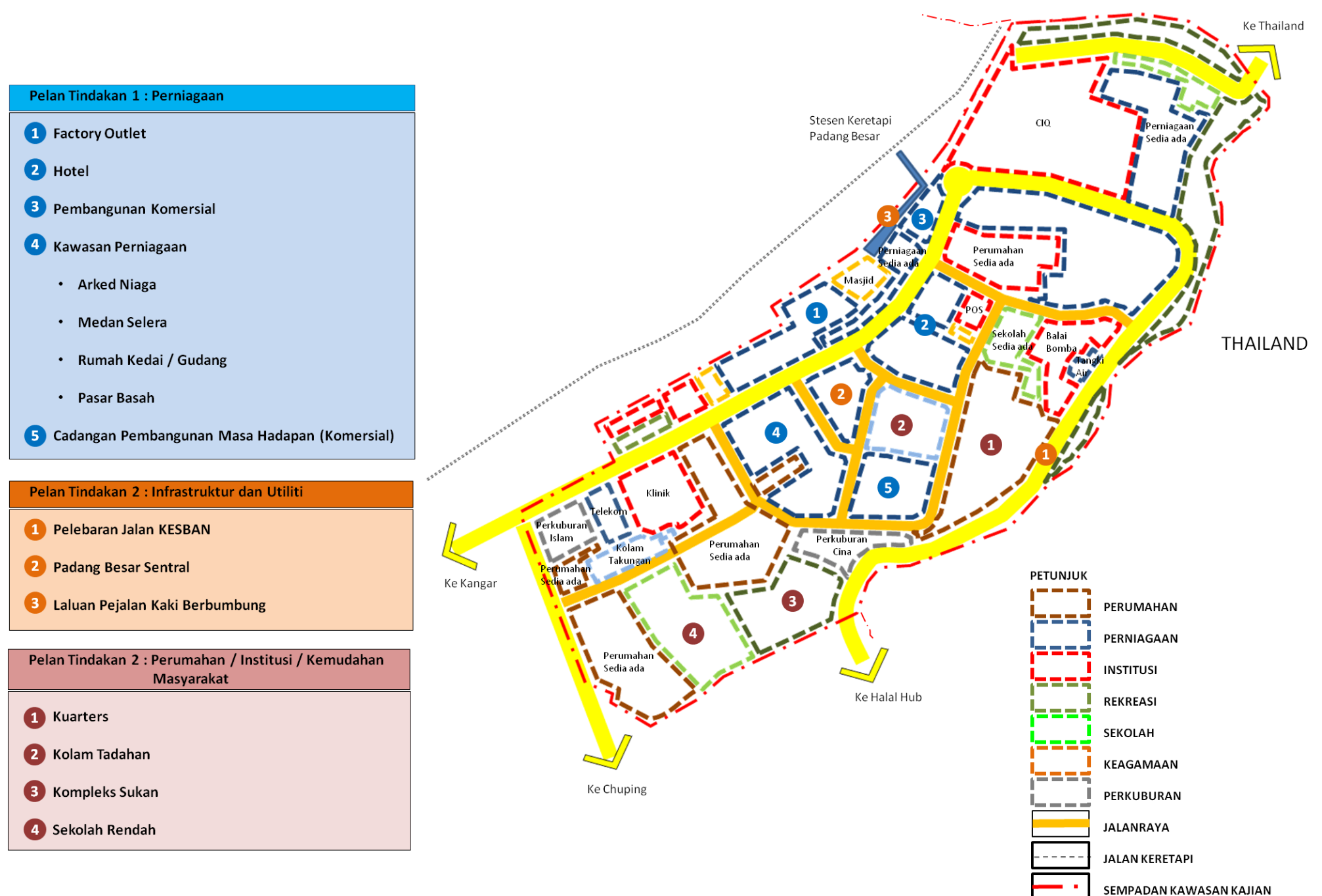
STRATEGI 8

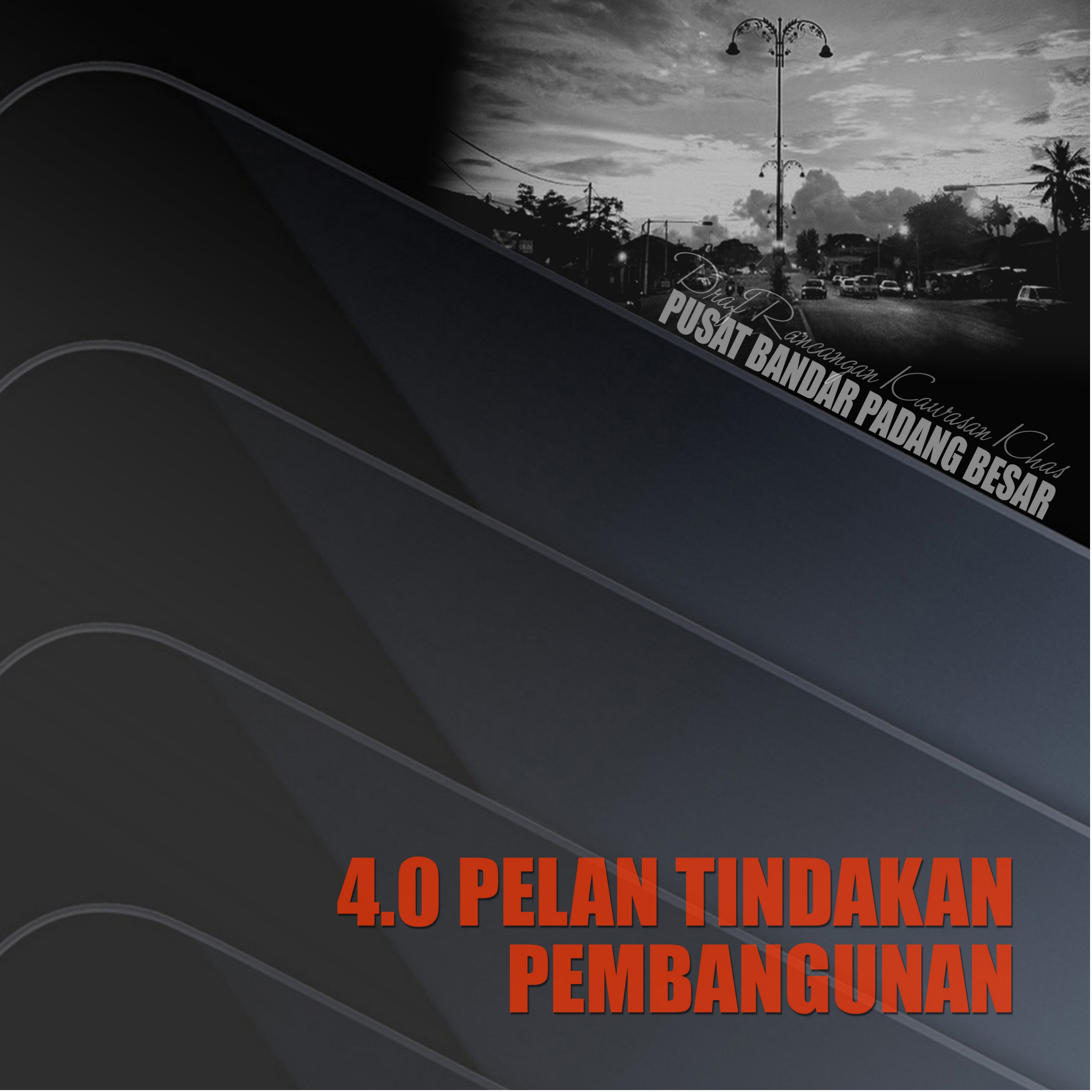
Mempromosi Pusat Bandar Padang Besar melalui medium yang bersesuaian sebagai Pusat Pelancongan Membeli-Belah bagi warga Asia khususnya di mana sokongan dari aspek pengiklanan dan pemasaran menjadi elemen utama.



3.4 KONSEP PEMBANGUNAN

Konsep, strategi dan cadangan guna tanah dan pelan tindakan pembangunan RKK Pusat Bandar Padang Besar dirangka berdasarkan kepada rumusan penemuan dan wawasan untuk membangunkan keseluruhan kawasan Pusat Bandar Padang Besar sebagai **Pusat Pelancongan Membeli-Belah** bertaraf antarabangsa yang holistik di mana komponen sokongan yang komprehensif disediakan **secara**





Draft Rancangan Kawasan / Chas
PUSAT BANDAR PADANG BESAR

4.0 PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN

4.0 PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN

Pelan tindakan pembangunan yang dicadangkan memperlihatkan perubahan selaras dengan wawasan pembangunan untuk menjadikan Pusat Bandar Padang Besar sebagai bandar sempadan yang dinamik dan sejahtera. Perubahan gunatanah memberi tumpuan untuk mengubah kegunaan tanah dari pembangunan tidak terancang kepada pembangunan terancang.

Bagi Pusat Bandar Padang Besar, cadangan **Pelan Tindakan Pembangunan** dibahagikan kepada tiga kategori seperti berikut :



PELAN TINDAKAN 1

- Perniagaan



PELAN TINDAKAN 2

- Infrastruktur dan Utiliti

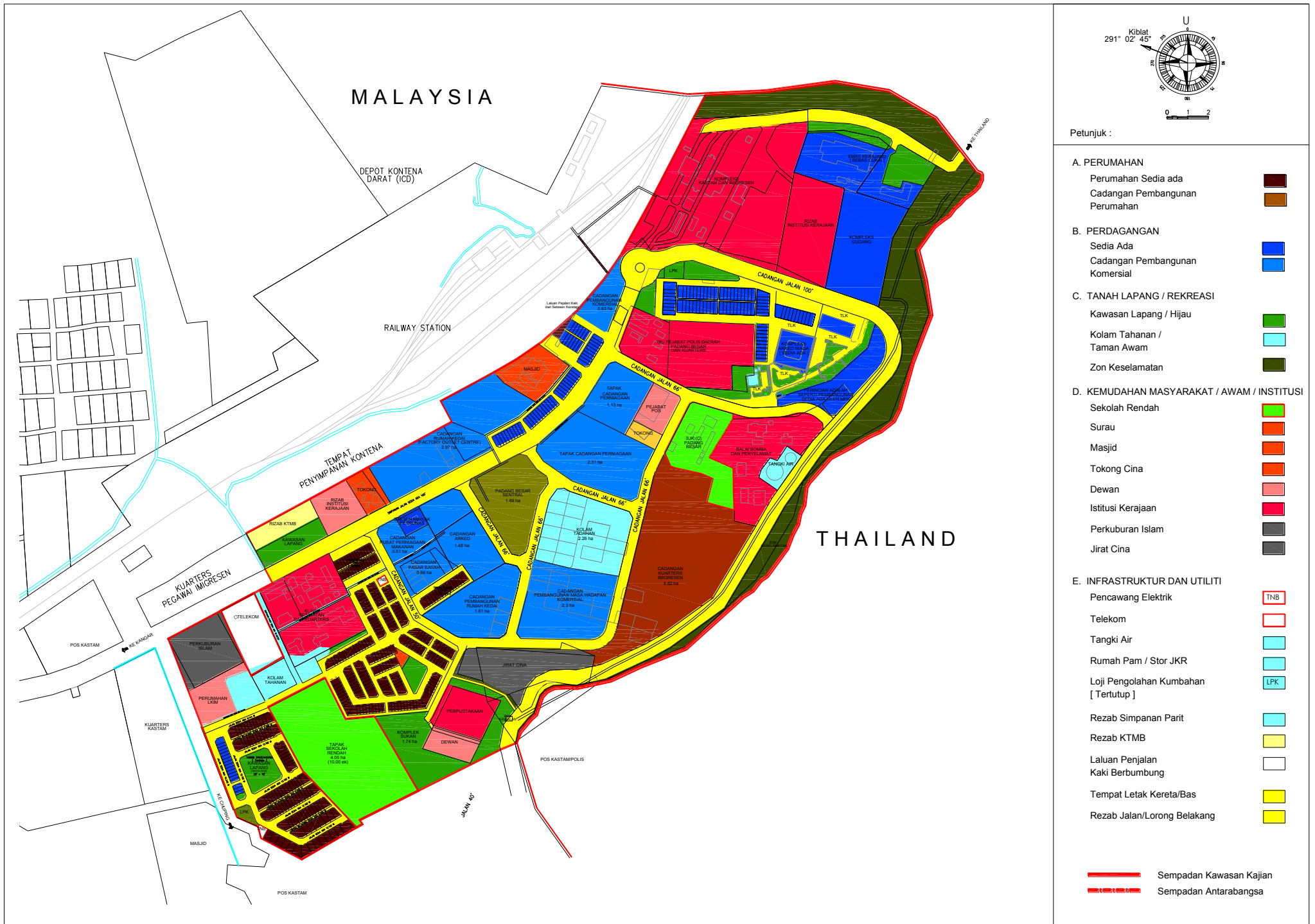


PELAN TINDAKAN 3

- Perumahan / Institusi dan Kemudahan Masyarakat

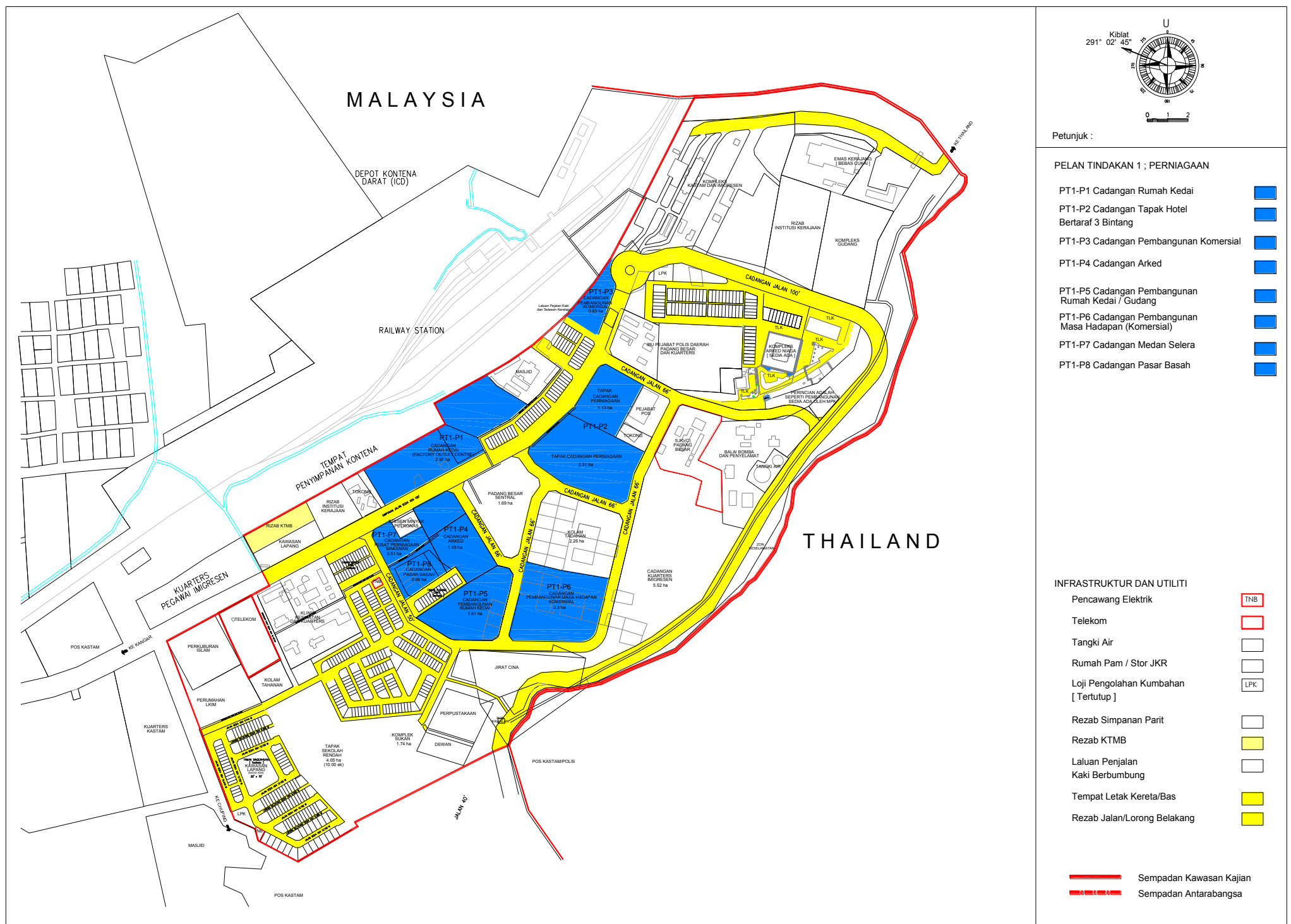


PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN



Rajah 4.1 : Pelan Tindakan Pembangunan RKK Pusat Bandar Padang Besar

PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN 1 – PERNIAGAAN

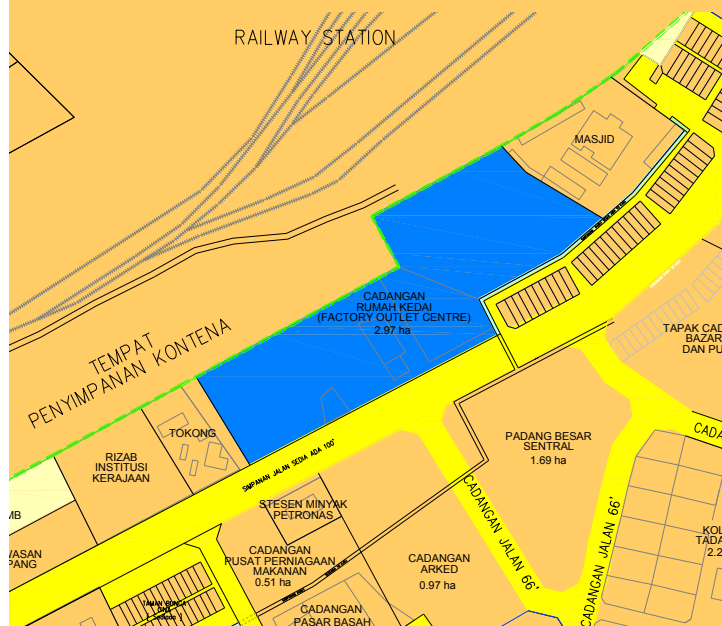


Rajah 4.2 : Pelan Tindakan 1 (Perniagaan)



KOMPONEN PEMBANGUNAN :-

- Unit Perniagaan/Kedai
- TLK Awam
- Elemen Landskap
- Tandas Awam



JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN :

1. Menyediakan tempat membeli-belah barangan terus dari pengeluar kepada pengunjung dengan harga kilang
2. Menawarkan perniagaan secara borong dan runcit

PERIHAL TAPAK :

Lokasi	: Bersebelahan landasan keretapi Padang Besar dan Masjid lama Padang Besar
No. Lot	: 1922, 1923, 1924, 2723 & 3425
Hakmilik Tanah	: Kerajaan Negeri / Persekutuan
Keluasan	: 2.97 hektar
Guna Tanah Semasa	: Perdagangan, tanah lapang dan setinggan
Agensi Pelaksana	: MPK / MBI/ PKNPs/ UPEN
Sumber Kewangan	: Pembiayaan Pihak Swasta, Kerajaan Negeri Swasta





KOMPONEN PEMBANGUNAN :-

- Hotel/ Motel
- Bazar/ Tapak Pasar Malam/ Gerai
- TLK Awam
- Elemen Landskap
- Tandas Awam



PERIHAL TAPAK :

Lokasi	: Terletak di antara Jalan Sadao, Pejabat Pos dan Tokong
Hakmilik Tanah	: Kerajaan Negeri/ Persendirian/ Persekutuan
Keluasan	: 3.44 hektar
Guna Tanah Semasa	: Kawasan perniagaan, gudang dan setingan
Agensi Pelaksana	: TDC / PKNPs
Sumber Kewangan	: Kementerian Pelancongan, Kerajaan Negeri



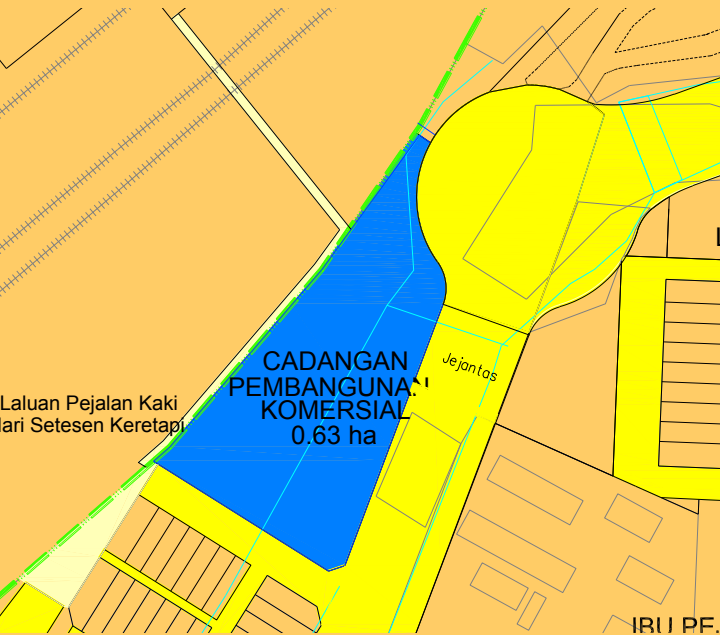
JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN :

1. Pembinaan hotel/motel yang dapat memberikan kemudahan penginapan di kawasan primer Pusat Bandar dengan pembangunan yang lebih ekonomik.
2. Menyediakan unit rumah kedai/ruang niaga yang mengekalkan konsep pasar terbuka dan mementingkan keselesaan berkonsepkan 'open space' dengan mewujudkan kelainan rekabentuk ruang perniagaan.
3. Menghidup dan manggalakkan aktiviti di Pusat Bandar Padang Besar terutamanya di waktu malam.
4. Penyediaannya dapat mengawal aktiviti perniagaan informal yang tidak teratur serta masalah kesesakan trafik serta tahap kebersihan di sekitar kawasan Pusat Bandar Padang Besar.



KOMPONEN PEMBANGUNAN :-

- Rumah Kedai 2 dan 3 tingkat
- Kemudahan Bank dan Mesin ATM
- Pemasangan CCTV
- Kemudahan Utiliti
- TLK Awam
- Tandas Awam



PERIHAL TAPAK :

Lokasi	: Bersebelahan Stesen Keretapi Padang Besar
No. Lot	: 1436, 1437, 1438, 1439 dan sebahagian lagi tiada nombor lot
Hakmilik Tanah	: Kerajaan Negeri/ Persekutuan
Keluasan	: 0.63 hektar
Guna Tanah Semasa	: Stesen teksi dan gerai sementara
Agensi Pelaksana	: MPK / MBI/ PKNPs/ UPEN / MARA
Sumber Kewangan	: Kerajaan Negeri / Pembiayaan GLC



JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN :

1. Menyusun dan menempatkan semula unit-unit perniagaan dan elemen lain supaya mempunyai ruang perniagaan yang lebih selesa dan teratur.
2. Menyediakan kedai mampu milik sebagai ruang perniagaan baru bagi mengatasi masalah peniaga-peniaga informal yang wujud secara tidak terancang di Pusat Bandar Padang Besar.
3. Menyediakan kemudahan perkhidmatan perbankan secara berpusat bagi kemudahan pengunjung.
4. Penyediaannya dapat mengawal aktiviti perniagaan informal yang tidak teratur serta masalah kesesakan trafik serta tahap kebersihan di sekitar kawasan Pusat Bandar Padang Besar.



KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Tapak Ruang Niaga
- TLK Awam
- *Pedestrian Walkway*
- Lain-lain Kemudahan Sokongan



PERIHAL TAPAK :

Lokasi	: Bersebelahan Klinik Kesihatan
No. Lot	: Sebahagian 1286
Hakmilik Tanah	: Kerajaan Negeri/ Persendirian
Keluasan	: 0.97 hektar
Guna Tanah Semasa	: Tanah lapang, gudang, gerai, Kampung Melayu dan setinggan



JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN :

1. Kemudahan Arked disediakan bagi menyediakan ruang niaga serta mengatasi masalah peniaga-peniaga informal yang wujud di sekitar kawasan tersebut.
2. **Menyediakan tapak festival dan ekspo yang boleh digunakan sebagai ruang pameran atau tapak ekspo bagi penganjuran seasonal festival.**
3. Mengekalkan konsep perniagaan terbuka yang menjadi tarikan utama Padang Besar.





KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Gudang
- TLK Awam



PERIHAL TAPAK :

Lokasi	:	Bersebelahan Taman Padang Emas dan Taman Bunga Cempaka serta Jirat Cina
No. Lot	:	Sebahagian 1286, sebahagian 3739, 3692 dan 4317
Hakmilik Tanah Keluasan	:	Kerajaan Negeri 1.61 hektar
Guna Tanah Semasa	:	Tanah lapang, gudang dan Kampung Melayu
Agensi Pelaksana	:	MBI/ PKNPs/ UPEN / UDA
Sumber Kewangan	:	Kerajaan Negeri / Usahasama GLC



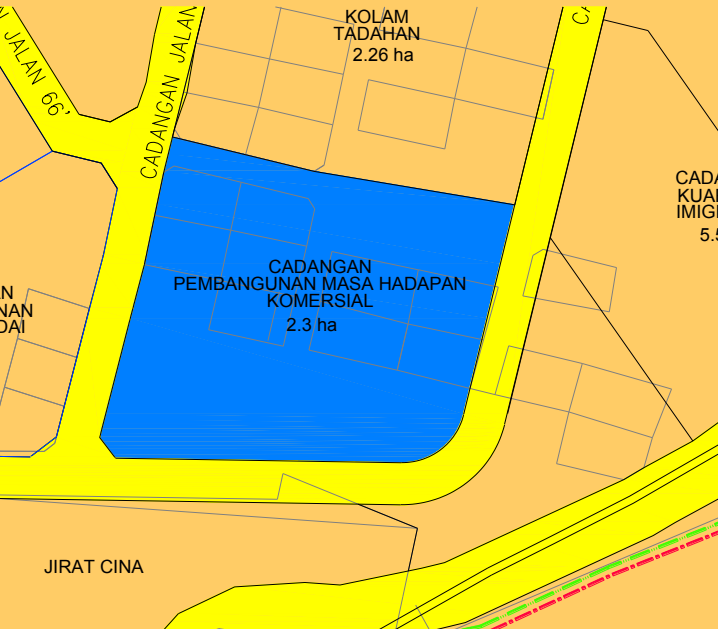
JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN :

1. Menyusun dan menempatkan semula unit-unit perniagaan dan elemen lain supaya mempunyai ruang perniagaan yang lebih selesa dan teratur.
2. Menyediakan perkhidmatan pergudangan untuk aktiviti komersil seperti penyimpanan barangan jualan/edaran, perdagangan, pecah pukal, penggredan, pembungkusan semula, pelabelan semula dan transit kargo.
3. Menyediakan kedai mampu milik sebagai ruang perniagaan baru bagi mengatasi masalah peniaga-peniaga informal yang wujud secara tidak terancang di Pusat Bandar Padang Besar.
4. Menyediakan kemudahan perkhidmatan perbankan dan kemudahan utiliti secara berpusat bagi kemudahan pengunjung.
5. Penyediaannya dapat mengawal aktiviti perniagaan informal yang tidak teratur serta masalah kesesakan trafik serta tahap kebersihan di sekitar kawasan Pusat Bandar Padang Besar.



KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Pembangunan Perniagaan
- TLK Awam



PERIHAT TAPAK :

Lokasi	: Terletak berhadapan Jirat Cina dan bersebelahan Kampung Melayu
No. Lot	: Sebahagian 1286, 3685, 3686, 3690, 3691, 3722, 3740, 4287, 4294 dan 4301
Hakmilik Tanah	: Kerajaan Negeri/ Tanah Persendirian
Keluasan	: 2.3 hektar
Guna Tanah Semasa	: Tanah lapang, gudang, Kampung Melayu dan setinggan
Agensi Pelaksana	: MPK /PKNPs/ UPEN / MARA / UDA
Sumber Kewangan	: Kerajaan Negeri / Pembiayaan GLC



JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN

1. Menyusun dan menempatkan semula unit-unit perniagaan dan elemen lain supaya mempunyai ruang perniagaan yang lebih selesa dan teratur.
2. Menyediakan kedai mampu milik sebagai ruang perniagaan baru bagi mengatasi masalah peniaga-peniaga informal yang wujud secara tidak terancang di Pusat Bandar Padang Besar.
3. Menyediakan kemudahan perkhidmatan perbankan dan kemudahan utiliti secara berpusat bagi kemudahan pengunjung.
4. Penyediaannya dapat mengawal aktiviti perniagaan informal yang tidak teratur serta masalah kesesakan trafik serta tahap kebersihan di sekitar kawasan Pusat Bandar Padang Besar.



KOMPONEN PEMBANGUNAN

- TLK Awam
- Ruang Niaga
- Tandas Awam
- Surau



JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN

1. Menyediakan ruang niaga dengan konsep terbuka bagi keselesaan pengunjung.
2. Menyediakan ruang menjamu selera yang mengandungi pelbagai makanan dengan penekanan kepada masakan Thai dan makanan Negeri Perlis (laksa beras Kuala Perlis, asam pedas Perlis, pulut mampelas) dan lain-lain.

PERIHAL TAPAK

Lokasi	: Bersebelahan Stesen Minyak Petronas dan Taman Bunga Cina
No. Lot	: Sebahagian 1286
Hakmilik Tanah	: Kerajaan Negeri
Keluasan	: 0.51 hektar
Guna Tanah Semasa	: Medan selera, pasar, tanah lapang, parit monsun dan seting-gan
Agensi Pelaksana	: MPK
Sumber Kewangan	: Bantuan Persekutuan (BP), Kerajaan Negeri



KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Kompleks Pasar
- TLK Awam



JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN

1. Menyediakan tapak pasar yang lebih luas dan selesa.
2. Menguruskan pembuangan sisa buangan pasar agar lebih sistematik dan tidak mendatangkan bau yang kurang menyenangkan.
3. Padang Besar terkenal sebagai pusat penjualan hasil pertanian dari Thailand. Ini dapat mengukuhkan lagi peranan tersebut.

Merupakan pembangunan baru menggantikan tapak sedia ada dengan pengurusan yang lebih sistematik. Tanah hak milik persendirian dengan keluasan 0.66 hektar. Guna tanah semasa adalah tanah kosong dan semak, berhadapan dengan Taman Padang Emas.

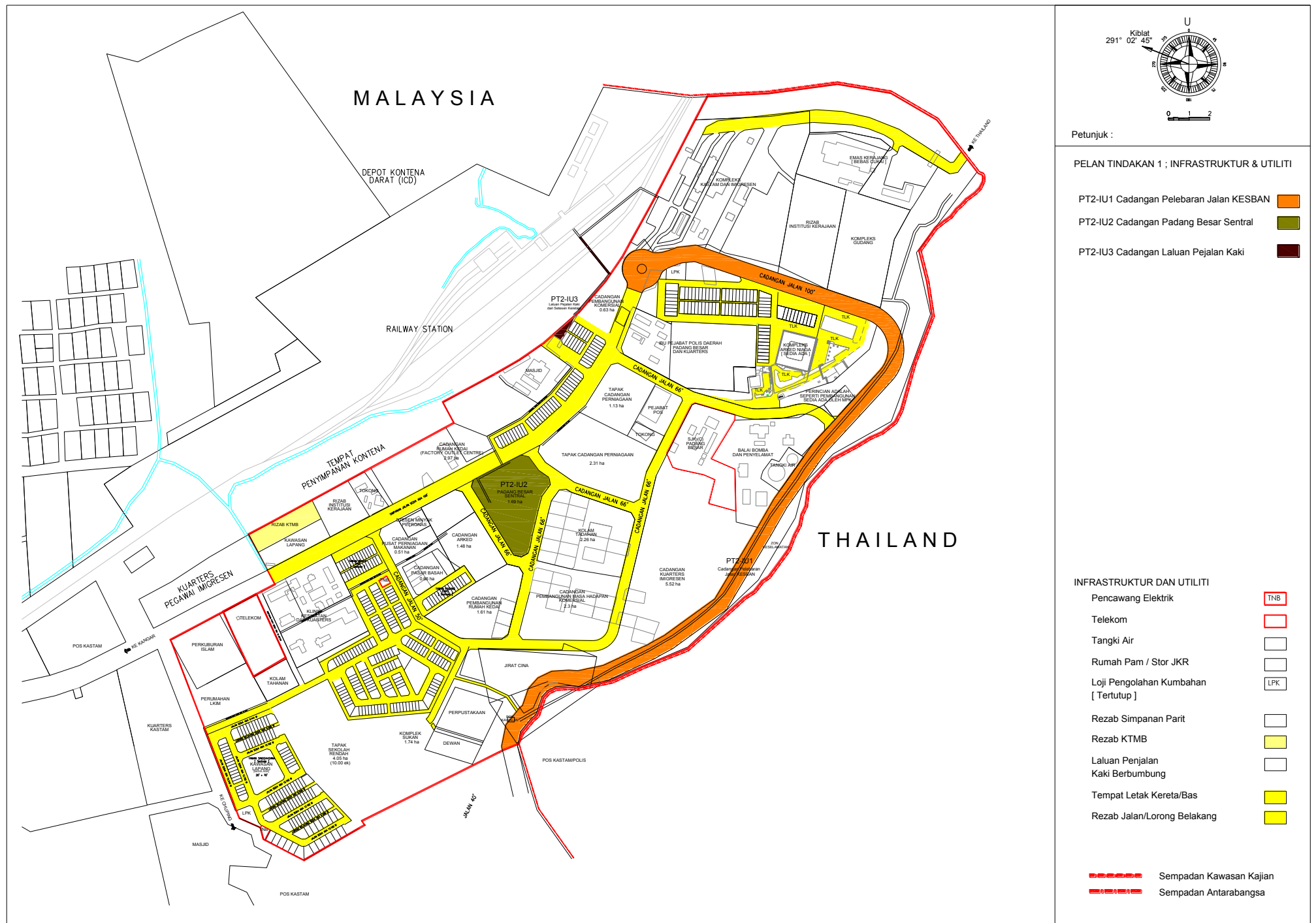
PERIHAL TAPAK

Lokasi	:	Bersebelahan Taman Padang Emas
No. Lot	:	Sebahagian 1286
Hakmilik Tanah	:	Kerajaan Negeri/ Persendirian
Keluasan	:	0.66 hektar
Guna Tanah	:	Tanah lapang
Semasa	:	
Agensi	:	MPK
Pelaksana	:	
Sumber	:	Bantuan Persekutuan (BP), Kerajaan Negeri
Kewangan	:	





PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN 2 - INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

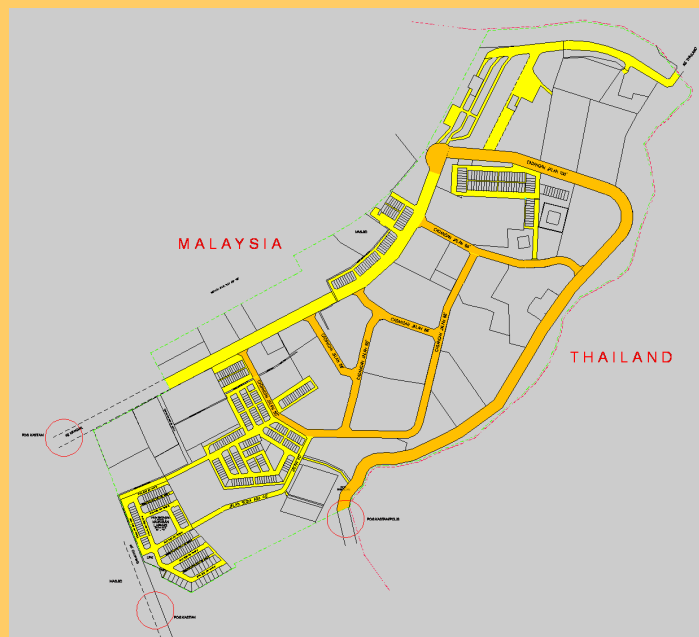


Rajah 4.3 : Pelan Tindakan 2 (Infrastruktur dan Utiliti)



KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Pelebaran jalan
- Zon 'greenbelt'



JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN

1. Pelebaran Jalan KESBAN bertujuan untuk menjadikan laluan utama lori pengangkutan tanpa melalui Pusat Bandar Padang Besar.
2. Cadangan pelebaran jalan di zon keselamatan ini adalah untuk menyelesaikan masalah lalu lintas terutamanya bagi lori-lori dagangan keluar masuk di Kompleks Kastam dan Imigresen.
3. Konsep 'greenbelt' diaplikasikan di zon ini bagi mewujudkan *buffer* dan sempadan yang jelas.

PERIHAL TAPAK :

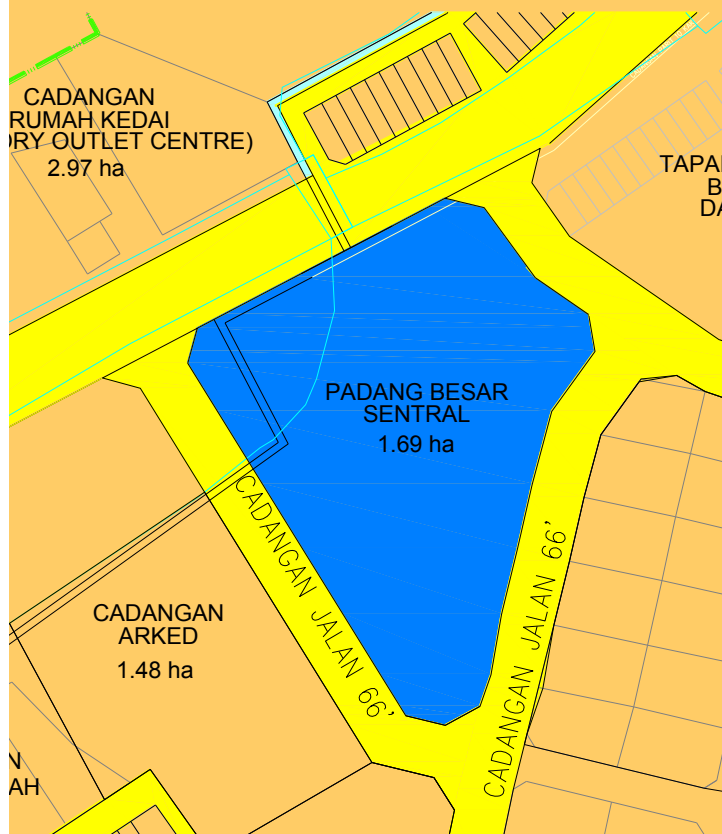
Lokasi	: Jalan sedia ada
No. Lot	: -
Hakmilik Tanah	: Majlis Keselamatan Negara
Keluasan	: 5.39 hektar
Guna Tanah Semasa	: Jalan KESBAN sedia ada
Agensi Pelaksana	: Jabatan Kerja Raya (JKR)
Sumber Kewangan	: Kementerian Kerja Raya





KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Kaunter Penjualan Tiket
- Ruang Menunggu
- Kiosk Jualan
- Surau
- Lain-lain Kemudahan Sokongan
- Tandas Awam



JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN

1. Menyediakan terminal pengangkutan awam bersepadu iaitu menjadi terminal bagi bas berhenti-henti, bas ekspres antara bandar dan teksi agar masalah kesesakan lalu lintas dapat diatasi.
2. Meningkatkan tahap perkhidmatan sistem pengangkutan awam yang lebih efisien dan efektif terutamanya jaringan antara bandar dan pekan-pekan kecil.
3. Meningkatkan imej dan perkhidmatan Pusat Bandar Padang Besar sebagai destinasi pelancongan bertaraf antarabangsa dan bandar sempadan.
4. Memenuhi salah satu prinsip *smart growth* yang meletakkan 'transit oriented development' sebagai salah satu kriteria utama pembangunan bandar.

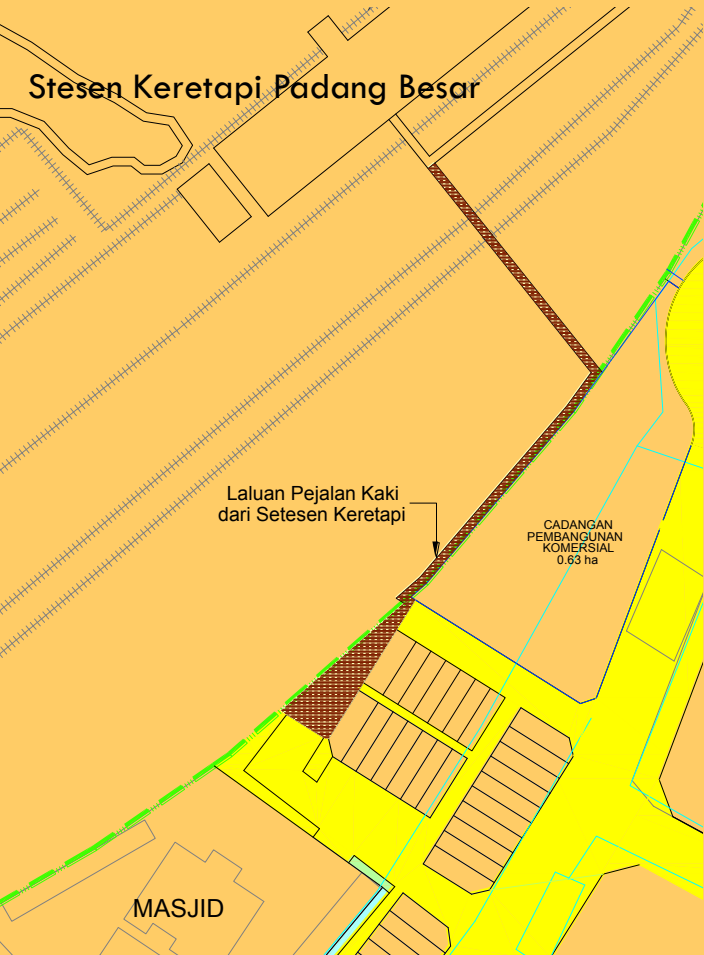
PERIHAL TAPAK

Lokasi	: Kampung Melayu
No. Lot	: 1505, 8625, 8626, 8627 dan 8628
Hakmilik Tanah	: Kerajaan Negeri/ Persekutuan
Keluasan	: 1.69 hektar
Guna Tanah Semasa	: Gerai, gudang dan setinggan
Agensi Pelaksana	: UPEN/ PKENPs
Sumber Kewangan	: Peruntukan Kerajaan Persekutuan / Kerajaan Negeri



KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Laluan Pejalan Kaki Berbumbung



PERIHAL TAPAK :

Lokasi	: Berhampiran Stesen Keretapi Padang Besar
No. Lot	: -
Hakmilik Tanah	: Kerajaan Negeri
Panjang	: 200 Meter
Guna Tanah	: Perdagangan dan Tanah Lapang
Semasa	: MPK / KTMB / GAMUDA
Agensi Pelaksana	: MPK / KTMB / GAMUDA
Sumber Kewangan	: KTMB / GAMUDA

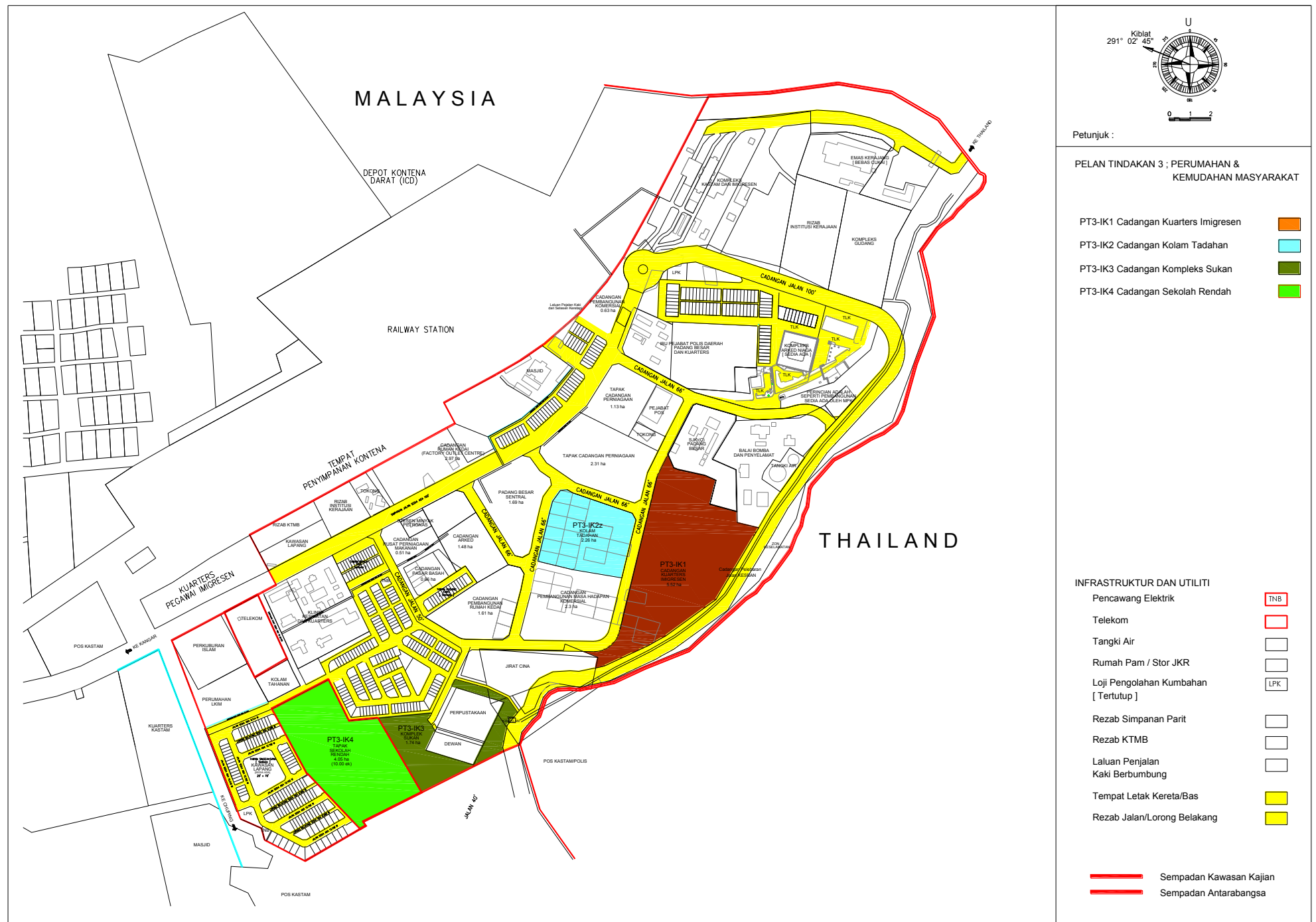


JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN

- Menyediakan kemudahan jejantas dari Stesen Keretapi Padang Besar
- Memberikan ciri-ciri keselamatan dan kemudahan kepada pengunjung.
- Laluan pejalan kaki berbumbung daripada jejantas KTMB ke hadapan Masjid Ahmad bagi memudahkan pengguna untuk ke Pusat Bandar Padang Besar.



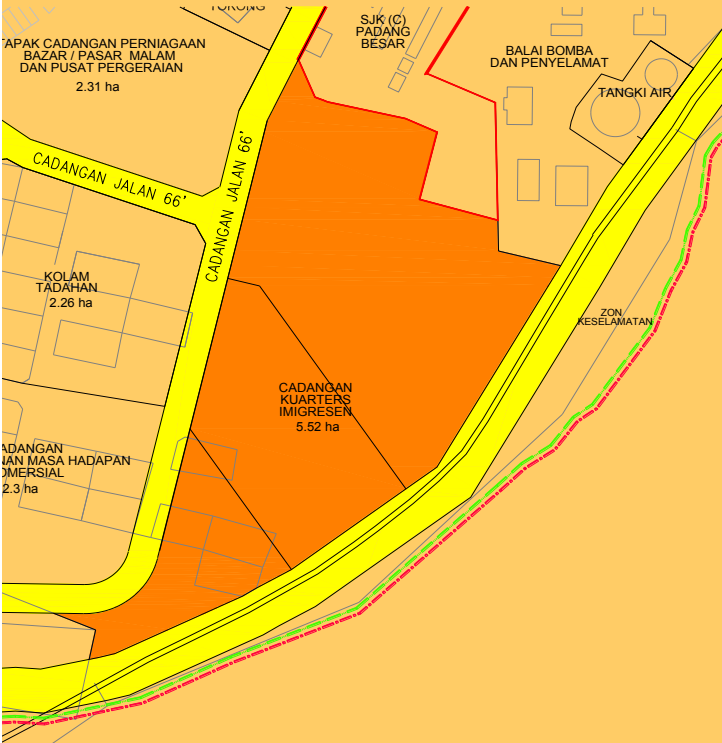
PELAN TINDAKAN 3 - PERUMAHAN / INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT



Rajah 4.3 : Pelan Tindakan 3 (Perumahan/ Institusi dan Kemudahan Masyarakat)

KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Kawasan Kediaman Imigresen



PERIHAL TAPAK

Lokasi	: Bersebelahan SJK (C) Padang Besar, Balai Bomba dan jirat Cina
No. Lot	: 3687, 3688, 3905, 4295 dan sekitarnya tiada nombor lot
Hakmilik Tanah	: Kerajaan Negeri/ Persekutuan
Keluasan	: 5.52 hektar
Guna Tanah Semasa	: Kediaman dan setingan
Agensi Pelaksana	: Jabatan Imigresen
Sumber Kewangan	: Kementerian Dalam Negeri



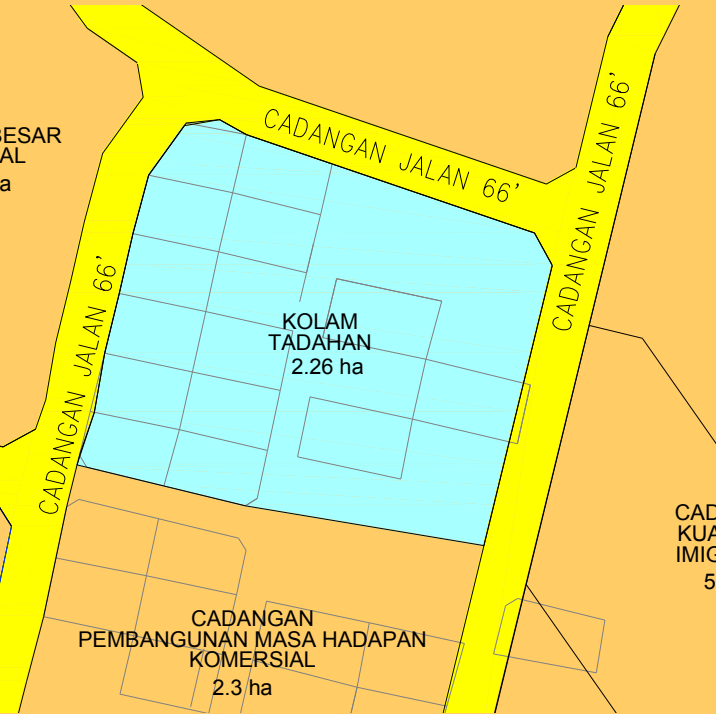
JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN

- Pembangunan ini diadakan bagi penempatan berpusat kakitangan Imigresen.
- Menyediakan kemudahan infrastruktur dan utiliti yang lengkap untuk kemudahan kakitangan Imigresen.



KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Kolam Tahanan
- Taman Awam



PERIHAL TAPAK :

Lokasi	:	Kampung Melayu
No. Lot	:	1311, 1312, 3903, 3904, 4286, 4288, 4289, 4290, 4291, 4293, 4296, 4297, 4298, 4299, 4300 dan sekitarnya tiada nombor lot
Hakmilik Tanah	:	Kerajaan Negeri/ Persekutuan
Keluasan	:	2.26 hektar
Guna Tanah Semasa	:	Kediaman kampung dan sebahagiannya setinggan
Agensi Pelaksana	:	JPS
Sumber Kewangan	:	Jabatan Pengairan dan Saliran



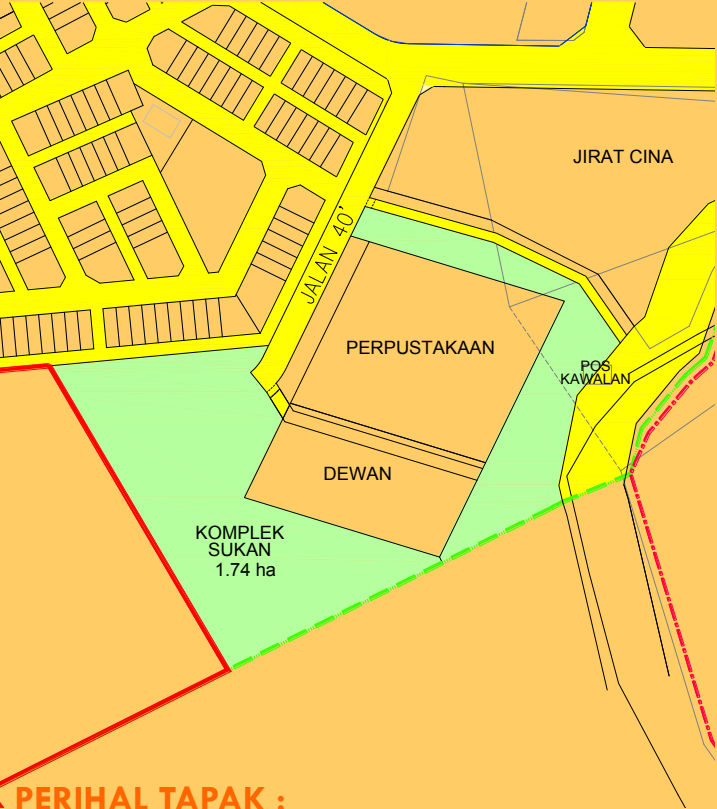
JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN

1. Pembangunan ini diadakan bagi mengatasi masalah banjir kilat yang kerap melanda Pusat Bandar Padang Besar.
2. Ia turut berfungsi sebagai kawasan taman awam dan rekreasi terancang dan terkawal bagi mewujudkan kesejahteraan dan suasana Bandar Sihat.
3. Mempelbagaikan aktiviti tumpuan dan sekaligus dapat menarik perhatian dan kunjungan umum.



KOMPONEN PEMBANGUNAN :-

- Dewan Tertutup (Pelbagai Aktiviti Sukan)
- Elemen Rekreasi dan Landskap
- Elemen Infrastruktur dan Utiliti
- Tandas Awam dan Bilik Mandi/ Persalinan



PERIHAL TAPAK :

Lokasi	:	Berhampiran Perpustakaan Awam
No. Lot	:	-
Hakmilik Tanah	:	Kerajaan Negeri
Keluasan	:	1.74 hektar
Guna Tanah	:	Tanah kosong
Semasa	:	
Agensi Pelaksana	:	MPK / Kem. Belia & Sukan
Sumber Kewangan	:	MPK / Kem. Belia & Sukan



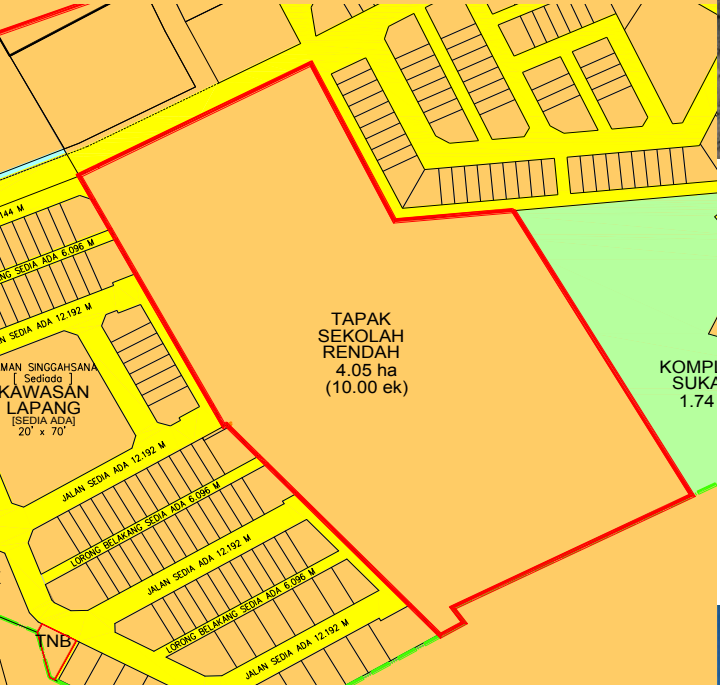
JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN :

1. Taman rekreasi dan kompleks sukan diwujudkan sebagai pusat aktiviti di Pusat Bandar Padang Besar untuk golongan belia dan komuniti dengan kelengkapan baru.
2. Mempunyai pelbagai fungsi seperti aktiviti sukan, kebudayaan dan perjumpaan komuniti.
3. Menghidupkan aktiviti di Pusat Bandar Padang Besar sekurang-kurangnya 12 jam.



KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Bangunan Sekolah
- Kantin
- Dewan
- Makmal
- Surau
- Padang
- Lain-lain kemudahan yang diperlukan



PERIHAL TAPAK :

Lokasi	: Bersebelahan Taman Singgahsana dan Taman Bunga Cempaka
Hakmilik Tanah	: Kerajaan Persekutuan
Keluasan	: 4.05 hektar
Guna Tanah Semasa	: Tanah kosong
Agensi Pelaksana	: Kementerian Pelajaran
Sumber Kewangan	: Kementerian Pelajaran



JUSTIFIKASI PEMBANGUNAN

1. Penyediaan kawasan yang luas bagi memenuhi keperluan piawaian penyediaan sekolah.
2. Sekolah dalam taman telah disarankan bagi mewujudkan suasana pembelajaran yang selesa, bersih, ceria dan selamat.

