

RANCANGAN TEMPATAN DAERAH BAGAN DATUK 2035



Majlis Perbandaran Teluk Intan

PLANMalaysia@Perak

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Perak

PLANMalaysia

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia

JILID 2 : KAWALAN PERANCANGAN

Mengandungi cadangan guna tanah dan perincian kegunaan tanah
serta aktiviti bangunan yang disediakan mengikut peruntukan
Sub Seksyen 12(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)



SENARAI KANDUNGAN

BAB 1 : PENDAHULUAN	1-1
1.1 Pengenalan	1-2
1.2 Cadangan Zon Guna Tanah Daerah Bagan Datuk 2035	1-3
1.3 Pembahagian Blok Perancangan dan Blok Perancangan Kecil	1-5
1.4 Intensiti Pembangunan	1-7
1.4.1 Kawalan Kepadatan (Densiti) Bagi Pembangunan Perumahan	1-7
1.4.2 Kawalan Nisbah Plot Bagi Komersial, Industri dan Pembangunan Bercampur	1-8
1.4.3 Kawasan 'Plinth'	1-8
1.5 Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan	1-10
 BAB 2 : ZON GUNA TANAH 2030	 2-1
2.1 Peta Cadangan BP1 : Bagan Datuk	2-2
2.2 Peta Cadangan BP2 : Rungkup	2-38
2.3 Peta Cadangan BP3 : Hutan Melintang	2-64
2.4 Peta Cadangan BP4 : Teluk Baru	2-104
2.5 Peta Cadangan BP5 : Zon Persisiran Pantai Bagan Datuk	2-120

BAB 3 : GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN	3-1
3.1 Pengangkutan dan Pengurusan Lalu Lintas	3-2
3.2 Infrastruktur, Utiliti dan Amalan Teknologi Hijau	3-5
3.3 Perdagangan, Perkhidmatan dan Perindustrian	3-13
3.4 Perikanan dan Penternakan	3-20
3.5 Pelancongan, Reka Bentuk Bandar, Landskap dan Pemeliharaan Warisan	3-27
3.6 Perumahan dan Kemudahan Masyarakat	3-34
3.7 Alam Sekitar, KSAS dan Pengurusan Biodiversiti	3-39



SENARAI JADUAL

Jadual 1.1	Cadangan Zon Guna Tanah Daerah Bagan Datuk 2035	1-3
Jadual 1.2	Blok Perancangan RT Daerah Bagan Datuk 2035	1-5
Jadual 1.3	Kawalan Kepadatan (Densiti) Zon Perumahan Daerah Bagan Datuk	1-7
Jadual 1.4	Kawalan Nisbah Plot Zon Komersial Daerah Bagan Datuk	1-8
Jadual 1.5	Aktiviti / Jenis Bagi Guna Tanah Perumahan	1-11
Jadual 1.6	Aktiviti / Jenis Bagi Guna Tanah Komersial	1-12
Jadual 1.7	Aktiviti / Jenis Bagi Guna Tanah Industri	1-20
Jadual 1.8	Aktiviti / Jenis Bagi Guna Tanah Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1-27
Jadual 1.9	Aktiviti / Jenis Bagi Guna Tanah Tanah Lapang dan Rekreasi	1-29
Jadual 1.10	Aktiviti / Jenis Bagi Guna Tanah Kemudahan Pengangkutan	1-31
Jadual 1.11	Aktiviti / Jenis Bagi Guna Tanah Kemudahan Infrastruktur dan Utiliti	1-32
Jadual 1.12	Aktiviti / Jenis Bagi Guna Tanah Pertanian	1-33
Jadual 2.1	Cadangan Zon Guna Tanah BP1 : Bagan Datuk 2035	2-2
Jadual 2.2	Unjuran Penduduk BP1 : Bagan Datuk	2-2
Jadual 2.3	Taburan BPK Bagi BP1 : Bagan Datuk	2-2
Jadual 2.4	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK1.1 : Bandar Bagan Datuk	2-6
Jadual 2.5	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK1.2 : BDWC	2-13
Jadual 2.6	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK1.3 : Kampung Pasang Api	2-19
Jadual 2.7	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK1.4 : Pekan Simpang Tiga	2-23
Jadual 2.8	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK1.5 : Bagan Pasir	2-28
Jadual 2.9	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK1.6 : Sungai Pergam	2-33

Jadual 2.10	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK1.7 : Pulau Sembilan	2-37
Jadual 2.11	Cadangan Zon Guna Tanah BP2 : Rungkup 2035	2-38
Jadual 2.12	Unjuran Penduduk BP2 : Rungkup	2-38
Jadual 2.13	Taburan BPK Bagi BP2 : Rungkup	2-38
Jadual 2.14	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK2.1 : Pekan Selekoh	2-41
Jadual 2.15	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK2.2 : Rungkup Kechil	2-47
Jadual 2.16	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK2.3 : PHIP	2-55
Jadual 2.17	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK2.4 : Bagan Sungai Tiang	2-60
Jadual 2.18	Cadangan Zon Guna Tanah BP3 : Hutan Melintang	2-64
Jadual 2.19	Unjuran Penduduk BP3 : Hutan Melintang	2-64
Jadual 2.20	Taburan BPK Bagi BP3 : Hutan Melintang	2-64
Jadual 2.21	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK3.1 : Simpang Empat-Hutan Melintang	2-72
Jadual 2.22	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK3.2 : Sungai Sumun	2-78
Jadual 2.23	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK3.3 : Kampung Kota	2-85
Jadual 2.24	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK3.4 : Jendarata	2-92
Jadual 2.25	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK3.5 : Sungai Samak	2-97
Jadual 2.26	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK3.6 : Sungai Manila	2-101
Jadual 2.27	Cadangan Zon Guna Tanah BP4 : Teluk Baru 2035	2-104
Jadual 2.28	Unjuran Penduduk BP4 : Teluk Baru	2-104
Jadual 2.29	Taburan BPK Bagi BP4 : Teluk Baru	2-104
Jadual 2.30	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK4.1 : Sungai Buloh	2-108



Jadual 2.31	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK4.2 : Sungai Dulang	2-113
Jadual 2.32	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK4.3 : Tanjung Sari	2-118
Jadual 2.33	Cadangan Zon Guna Tanah BP5 : Zon Persisiran Pantai Bagan Datuk	2-120
Jadual 2.34	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK5.1 : Persisiran Pantai Bagan Sungai Burong	2-123
Jadual 2.35	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK5.2 : Persisiran Pantai Bagan Sungai Tiang	2-125
Jadual 2.36	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK5.3 : Tambakan PHIP	2-128
Jadual 2.37	Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK5.4 : Persisiran Pantai Bagan Sungai Belukang	2-130

SENARAI RAJAH

Rajah 1.1	Zon Guna Tanah Daerah Bagan Datuk 2035	1-4
Rajah 1.2	Pembahagian Blok Perancangan dan Blok Perancangan Kecil	1-6
Rajah 1.3	Intensiti Pembangunan Daerah Bagan Datuk 2035	1-9
Rajah 2.1	Cadangan Guna Tanah BP1 : Bagan Datuk	2-3
Rajah 2.2	Cadangan Zon Guna Tanah BPK1.1 : Bandar Bagan Datuk	2-4
Rajah 2.3	Intensiti Pembangunan BPK1.1 : Bandar Bagan Datuk	2-5
Rajah 2.4	Cadangan Zon Guna Tanah BPK1.2 : Bagan Datuk Water City (BDWC)	2-11
Rajah 2.5	Intensiti Pembangunan BPK1.2 : Bagan Datuk Water City (BDWC)	2-12
Rajah 2.6	Cadangan Zon Guna Tanah BPK1.3 : Kampung Pasang Api	2-18
Rajah 2.7	Cadangan Zon Guna Tanah BPK1.4 : Pekan Simpang Tiga	2-21
Rajah 2.8	Intensiti Pembangunan BPK1.4 : Pekan Simpang Tiga	2-22
Rajah 2.9	Cadangan Zon Guna Tanah BPK1.5 : Bagan Pasir	2-26
Rajah 2.10	Intensiti Pembangunan BPK1.5 : Bagan Pasir	2-27
Rajah 2.11	Cadangan Zon Guna Tanah BPK1.6 : Sungai Pergam	2-32
Rajah 2.12	Cadangan Zon Guna Tanah BPK1.7 : Pulau Sembilan	2-36
Rajah 2.13	Cadangan Guna Tanah BP2 : Rungkup	2-39
Rajah 2.14	Cadangan Zon Guna Tanah BPK2.1 : Pekan Selekoh	2-40
Rajah 2.15	Cadangan Zon Guna Tanah BPK2.2 : Rungkup Kechil	2-45
Rajah 2.16	Intensiti Pembangunan BPK2.2 : Rungkup Kechil	2-46
Rajah 2.17	Cadangan Zon Guna Tanah BPK2.3 : <i>Perak Heavy Industry Park</i> (PHIP)	2-53
Rajah 2.18	Intensiti Pembangunan BPK2.3 : <i>Perak Heavy Industry Park</i> (PHIP)	2-54
Rajah 2.19	Cadangan Zon Guna Tanah BPK2.4 : Bagan Sungai Belukang	2-59



Rajah 2.20	Cadangan Guna Tanah BP3 : Hutan Melintang	2-65
Rajah 2.21	Cadangan Zon Guna Tanah BPK3.1 : Simpang Empat- Hutan Melintang	2-66
Rajah 2.22	Cadangan Zon Guna Tanah BPK3.1 : Simpang Empat- Hutan Melintang A	2-67
Rajah 2.23	Cadangan Zon Guna Tanah BPK3.1 : Simpang Empat- Hutan Melintang B	2-68
Rajah 2.24	Cadangan Zon Guna Tanah BPK3.1 : Simpang Empat- Hutan Melintang C	2-69
Rajah 2.25	Cadangan Zon Guna Tanah BPK3.1 : Simpang Empat- Hutan Melintang D	2-70
Rajah 2.26	Intensiti Pembangunan BPK3.1 : Simpang Empat- Hutan Melintang	2-71
Rajah 2.27	Cadangan Zon Guna Tanah BPK3.2 : Sungai Sumun	2-76
Rajah 2.28	Intensiti Pembangunan BPK3.2 : Sungai Sumun	2-77
Rajah 2.29	Cadangan Zon Guna Tanah BPK3.3 : Kampung Kota	2-83
Rajah 2.30	Intensiti Pembangunan BPK3.3 : Kampung Kota	2-84
Rajah 2.31	Cadangan Zon Guna Tanah BPK3.4 : Jendarata	2-90
Rajah 2.32	Intensiti Pembangunan BPK3.4 : Jendarata	2-91
Rajah 2.33	Cadangan Zon Guna Tanah BPK3.5 : Sungai Samak	2-96
Rajah 2.34	Cadangan Zon Guna Tanah BPK3.6 : Sungai Manila	2-100
Rajah 2.35	Cadangan Guna Tanah BP4 : Teluk Baru	2-105
Rajah 2.36	Cadangan Zon Guna Tanah BPK4.1 : Sungai Buloh	2-106
Rajah 2.37	Intensiti Pembangunan BPK4.1 : Sungai Buloh	2-107
Rajah 2.38	Cadangan Zon Guna Tanah BPK4.2 : Sungai Dulang	2-112
Rajah 2.39	Cadangan Zon Guna Tanah BPK4.3 : Tanjung Sari	2-117
Rajah 2.40	Cadangan Zon Guna Tanah BP5 : Zon Persisiran Pantai Bagan Datuk	2-121
Rajah 2.41	Cadangan Zon Guna Tanah BPK5.1 : Persisiran Pantai Bagan Sungai Burong	2-122

Rajah 2.42	Cadangan Zon Guna Tanah BPK5.2 : Persisiran Pantai Bagan Sungai Tiang	2-124
Rajah 2.43	Cadangan Zon Guna Tanah BPK5.3 : Tambakan Perak Heavy Industrial Park (PHIP)	2-126
Rajah 2.44	Intensiti Pembangunan BPK5.3 : Tambakan Perak Heavy Industrial Park (PHIP)	2-127
Rajah 2.45	Cadangan Zon Guna Tanah BPK5.4 : Persisiran Pantai Bagan Sungai	2-129



PENDAHULUAN

- Cadangan zon guna tanah Daerah Bagan Datuk 2035
- Pembahagian blok perancangan dan blok perancangan kecil
- Intensiti pembangunan
- Jenis dan perincian kelas penggunaan tanah dan bangunan



1.1 Pengenalan

Cadangan Zon Guna Tanah 2035 serta Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan bagi Daerah Bagan Datuk disediakan bagi mengawal dan merancang pembangunan agar mampu mencapai matlamat penyediaan RT. Jilid 2 akan memperincikan penggunaan mengenai zon guna tanah yang boleh dibangunkan, bangunan yang boleh dibina serta aktiviti-aktiviti lain yang dibenarkan mengikut setiap Blok Perancangan Kecil (BPK). Jilid 2 disediakan bertujuan untuk:

- Menerangkan kegunaan tanah dan bangunan dalam setiap kelas penggunaan tanah.
- Menjadi rujukan kepada Pihak Berkuasa Perancang Tempatan untuk menimbang permohonan kebenaran merancang.
- Digunakan apabila terdapat permohonan kebenaran merancang bagi pertukaran penggunaan tanah dan bangunan sedia ada.
- Memudahkan tuan tanah / pihak berkepentingan menyemak cadangan dan syarat yang terlibat ke atas tanah miliknya.
- Menjelaskan garis panduan perancangan yang perlu dipatuhi sebelum membuat permohonan pembangunan.

Kaedah penggunaan jilid 2 adalah seperti ilustrasi berikut:



1.2 Cadangan Zon Guna Tanah Daerah Bagan Datuk 2035

Cadangan guna tanah bagi RT Daerah Bagan Datuk 2035 adalah seperti **Jadual 1.1 dan Rajah 1.1**. Cadangan ini menjadi panduan dalam memajukan dan mengawal pembangunan oleh semua pihak yang terlibat dalam pembangunan Daerah Bagan Datuk.

Zon guna tanah pertanian merupakan guna tanah utama (77.32 peratus) dengan majoriti adalah tanaman kelapa sawit dan kelapa. Guna tanah ini dikekalkan sebagai kawasan pertanian dan hanya dibenar untuk pembangunan tepu bina bagi kawasan pertanian yang terletak di dalam sempadan pertumbuhan bandar sahaja. Ini bagi memastikan aset pertanian sedia ada terpelihara dan digunakan secara optimum terutama bagi kegunaan agromakanan sehingga tahun 2035. Tanaman kelapa sawit sedia ada juga digalakkan untuk ditukar kepada tanaman kelapa (jenis tanah kawasan RT amat sesuai untuk tanaman kelapa) bagi memperkukuhkan lagi potensi Daerah Bagan Datuk sebagai Pusat Kecemerlangan Industri Kelapa Negara.

Selain badan air (10.38 peratus), zon guna tanah tepu bina seluas 11.07 peratus juga mendominasi guna tanah Daerah Bagan Datuk 2035. Pengangkutan dan perumahan adalah antara tepu bina tertinggi dengan keluasan masing-masing adalah 3,830 hektar (3.91 peratus) dan 3,615.12 hektar (3.69 peratus). Kebanyakan zon perumahan adalah berdasarkan RT Daerah Hilir Perak 2020 yang dikekalkan kerana masih belum dibangunkan sepenuhnya. Pertambahan ketara juga dicadangkan bagi zon perindustrian seluas 1,308.90 hektar bertujuan memangkin pembangunan IKS dan aktiviti hiliran secara terancang berasaskan sumber perikanan dan kelapa (selain daripada cadangan pembangunan PHIP oleh pihak PKNP).

Jadual 1.1 : Cadangan Guna Tanah Daerah Bagan Datuk 2035

Jenis Guna Tanah	2018		2035	
	Luas (Hektar)	Peratus	Luas (Hektar)	Peratus
Tepu Bina				
Perumahan	670.19	0.68	3,615.12	3.69
Komersial	56.64	0.06	337.05	0.34
Industri	137.15	0.14	1,308.90	1.33
Pembangunan Bercampur	-	-	627.49	0.64
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	552.06	0.58	840.02	0.86
Tanah Lapang dan Rekreasi	29.25	0.03	134.65	0.14
Infrastruktur dan Utiliti	43.67	0.04	166.31	0.17
Pengangkutan	3,675.00	3.75	3,830.10	3.91
Jumlah	5,163.96	5.27	10,859.64	11.07
Bukan Tepu Bina				
Pertanian	80,825.09	82.41	75,838.35	77.32
Tanah Kosong	165.22	0.17	-	-
Hutan	1,525.46	1.56	987.37	1.01
Badan Air	10,183.61	10.38	10,177.98	10.38
Jumlah	92,699.38	94.52	87,060.11	88.71
Pulau Sembilan (hutan)*	214.82	0.22	214.82	0.22
Jumlah Keseluruhan*	98,078.16	100.00	98,078.16	100.00

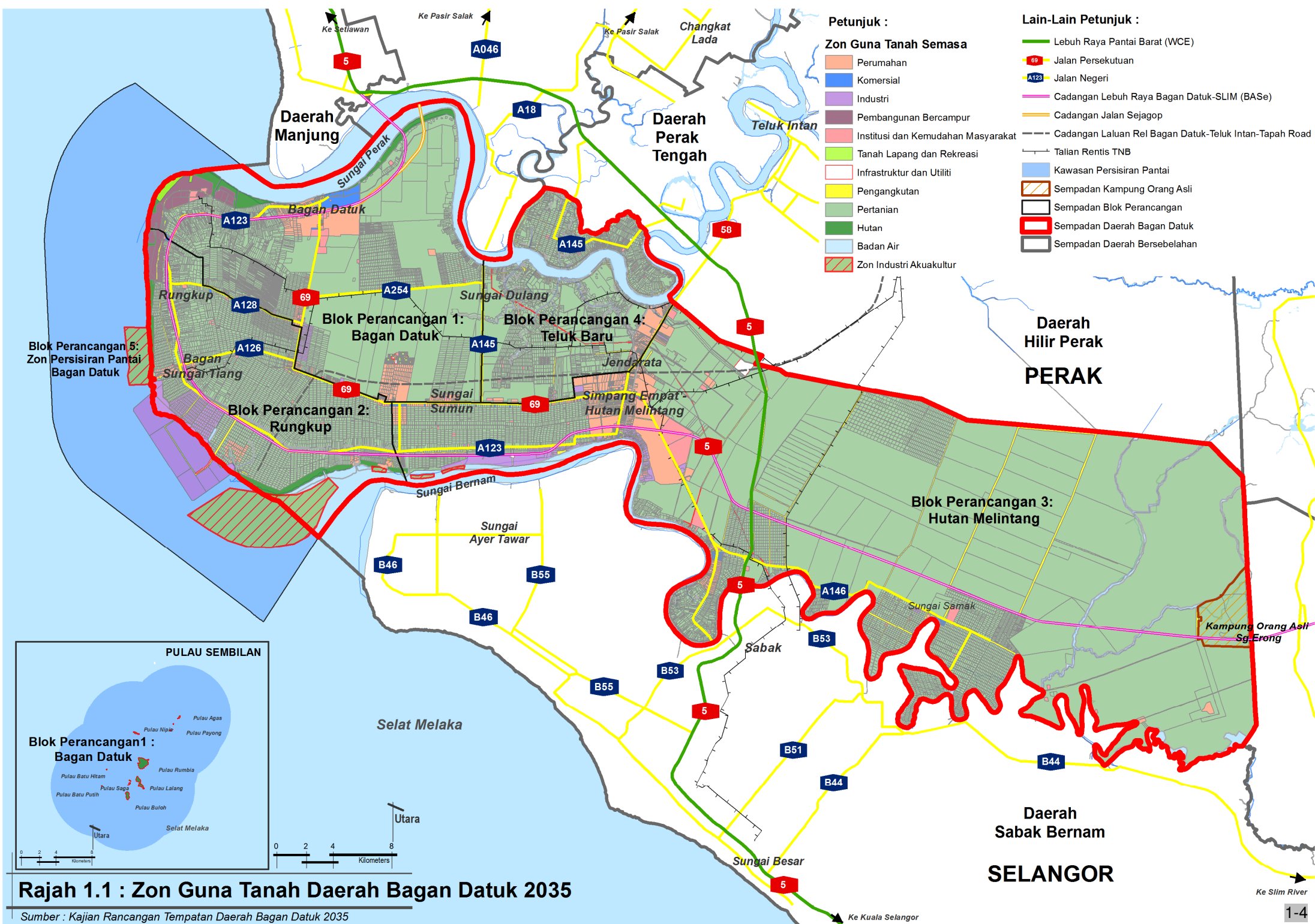
Sumber : Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.

Nota :

* Keluasan Pulau Sembilan berdasarkan Perbadanan Taman Negeri Perak dan Jabatan Perhutanan Negeri Perak.

** Jumlah keseluruhan 98,078.16 hektar tidak termasuk zon persisiran pantai (3 batu nautika dari tikas air surut) yang merupakan Perairan Laut Wilayah Bagan Datuk seluas 48,103.19 hektar.

*** Keluasan tidak termasuk tambakan pantai untuk pembangunan PHIP seluas 1,185.98 hektar.



1.3 Pembahagian Blok Perancangan dan Blok Perancangan Kecil

Kawasan RT dibahagikan kepada blok perancangan dan blok perancangan kecil bertujuan memperincikan paparan cadangan guna tanah Daerah Bagan Datuk agar mudah dirujuk. Pembahagian blok perancangan adalah berdasarkan kriteria perancangan iaitu:

- i. Ciri-ciri perundangan yang merupakan sempadan mukim.
- ii. Ciri-ciri fizikal seperti jalan raya dan sungai.
- iii. Sempadan blok perancangan RT Daerah Hilir Perak 2020 bagi mukim-mukim yang terlibat dengan RT Daerah Bagan Datuk.
- iv. Sempadan tanah bandar / tanah pekan berdasarkan status tanah.
- v. Ciri zon guna tanah yang sama.
- vi. Sempadan pertumbuhan bandar dan jenis tanah bandar / pekan.

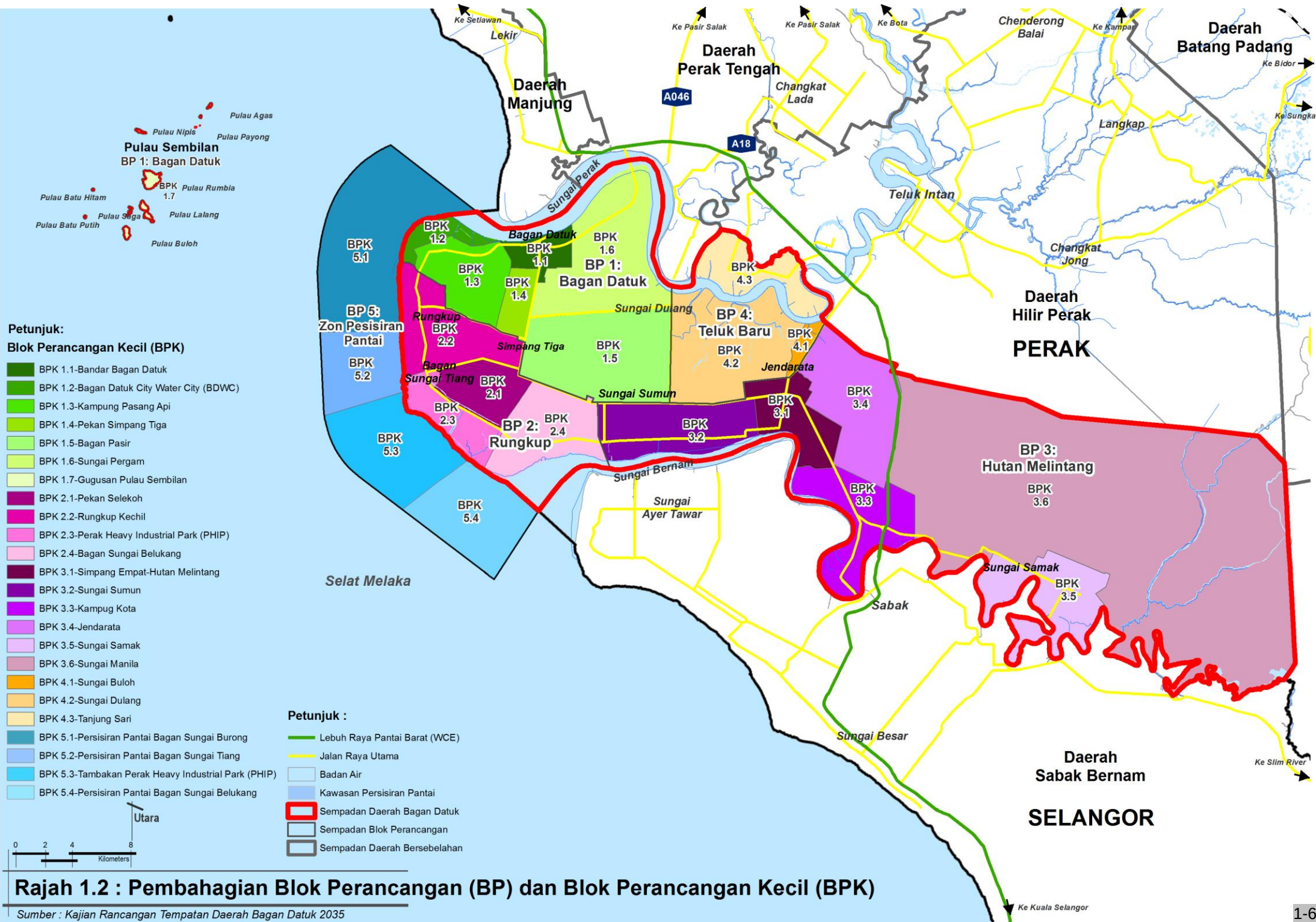
Kawasan RT dibahagikan kepada 5 blok perancangan seperti **Jadual 1.2** dan **Rajah 1.2**.

Jadual 1.2 : Blok Perancangan RT Daerah Bagan Datuk 2035

Bil.	BP dan BPK Mengikut Mukim	Keluasan (Hektar)
1.	BP 1 : Bagan Datuk BPK 1.1 : Bandar Bagan Datuk BPK 1.2 : Bagan Datuk Water City (BDWC) BPK 1.3 : Kampung Pasang Api BPK 1.4 : Pekan Simpang Tiga BPK 1.5 : Bagan Pasir BPK 1.6 : Sungai Pergam BPK 1.7 : Gugusan Pulau Sembilan	23,002.12 1,780.21 2,186.01 2,642.15 943.67 5,769.31 9,465.95 214.82
2.	BP 2 : Rungkup BPK 2.1 : Pekan Selekoh BPK 2.2 : Rungkup Kechil BPK 2.3 : Perak Heavy Industrial Park (PHIP) BPK 2.4 : Bagan Sungai Belukang	11,712.28 1,946.92 3,578.22 1,841.56 4,345.94
3.	BP 3 : Hutan Melintang BPK 3.1 : Simpang Empat - Hutan Melintang BPK 3.2 : Sungai Sumun BPK 3.3 : Kampung Kota BPK 3.4 : Jendarata BPK 3.5 : Sungai Samak BPK 3.6 : Sungai Manila	54,469.04 2,440.68 3,877.33 3,833.41 4,651.33 3,779.29 35,887.00
4.	BP 4 : Teluk Baru BPK 4.1 : Sungai Buloh BPK 4.2 : Sungai Dulang BPK 4.3 : Tanjung Sari	8,894.72 399.73 5,814.08 2,680.91
Jumlah Keluasan		98,078.16*
5.	BP5 : Zon Persisiran Pantai Bagan Datuk BPK 5.1 : Persisiran Pantai Bagan Sungai Burong BPK 5.2 : Persisiran Pantai Bagan Sungai Tiang BPK 5.3 : Tambakan Perak Heavy Industrial Park (PHIP) BPK 5.4 : Persisiran Pantai Bagan Sungai Belukang	18,359.76 7,370.87 2,730.06 4,387.56 3,871.27

Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk, 2035.

Nota : Kawasan Perairan Laut Wilayah Bagan Datuk (selain BP 5) seluas 29,743.43 hektar tertakluk kepada BP 1 (BPK 1.7: Pulau Sembilan).



1.4 Intensiti Pembangunan

Intensiti pembangunan disediakan bagi mengawal pembangunan perbandaran agar bersesuaian dengan persekitaran secara mampan. Bagi mengukuhkan kawalan zon guna tanah serta kelas penggunaan tanah dan bangunan, intensiti pembangunan juga perlu dikawal agar selaras dengan kemampuan infrastruktur dan kemudahan masyarakat dalam menyokong pembangunan yang dicadangkan. Intensiti pembangunan akan dikawal dalam dua bentuk iaitu:

1.4.1 Kawalan Kepadatan (Densiti) Bagi Pembangunan Perumahan

Densiti digunakan dalam perancangan pembangunan perumahan untuk mengira jumlah unit rumah yang akan dibina di atas sebidang tanah. Densiti disediakan bertujuan untuk mengelakkan serakan pembangunan dan memusatkan pembangunan dalam zon yang ditetapkan. Kepadatan sesebuah kawasan ditetapkan berdasarkan:

- Ciri-ciri tapak dan kawasan persekitaran.
- Keperluan untuk menghasilkan bilangan penduduk yang ramai bagi menyokong perkhidmatan perbandaran seperti pengangkutan awam, kedai dan sekolah.
- Kemudahan untuk penduduk sedia ada atau akan datang, termasuk memperuntukkan reruang awam, landskap dan tempat letak kereta di atas tapak.
- Keperluan untuk menyediakan pelbagai jenis perumahan bagi memenuhi keperluan penduduk akan datang.

Terdapat tiga kategori utama kepadatan perumahan yang disediakan bagi Daerah Bagan Datuk adalah seperti **Jadual 1.3**.

Jadual 1.3 : Kawalan Kepadatan (Densiti) Zon Perumahan Daerah Bagan Datuk

Kepadatan	Kepadatan (Unit / Ekar)	Penduduk / Hektar
Rendah	12 unit / ekar	<30
Sederhana	13-59 unit / ekar	• 241-400 • 131-240 • 31-130
Tinggi	60-90 unit / ekar	401-580

Sumber: Garis Panduan Perumahan 2017, PLANMalaysia.



1.4.2 Kawalan Nisbah Plot Bagi Komersial, Industri dan Pembangunan Bercampur

Kawalan keperluan ruang lantai akan dikenakan untuk pembangunan perdagangan, industri dan pembangunan bercampur di dalam kawasan yang ditetapkan dan dikawal melalui penggunaan nisbah plot. Piawaian nisbah plot menunjukkan perkaitan antara keluasan kasar tapak dan keluasan ruang lantai bangunan. Keperluan menetapkan nisbah plot bagi pembangunan tanah bertujuan untuk:

- i. Intensiti pembangunan mampan bagi menghalang kesan sampingan akibat kesesakan pembangunan.
- ii. Fungsi dan karakter yang diinginkan bagi kawasan bandar.

Selain plot ratio, kawalan ketinggian juga disediakan bagi bangunan komersial teres dengan ketinggian maksimum 4 tingkat.

1.4.3 Kawasan 'Plinth'

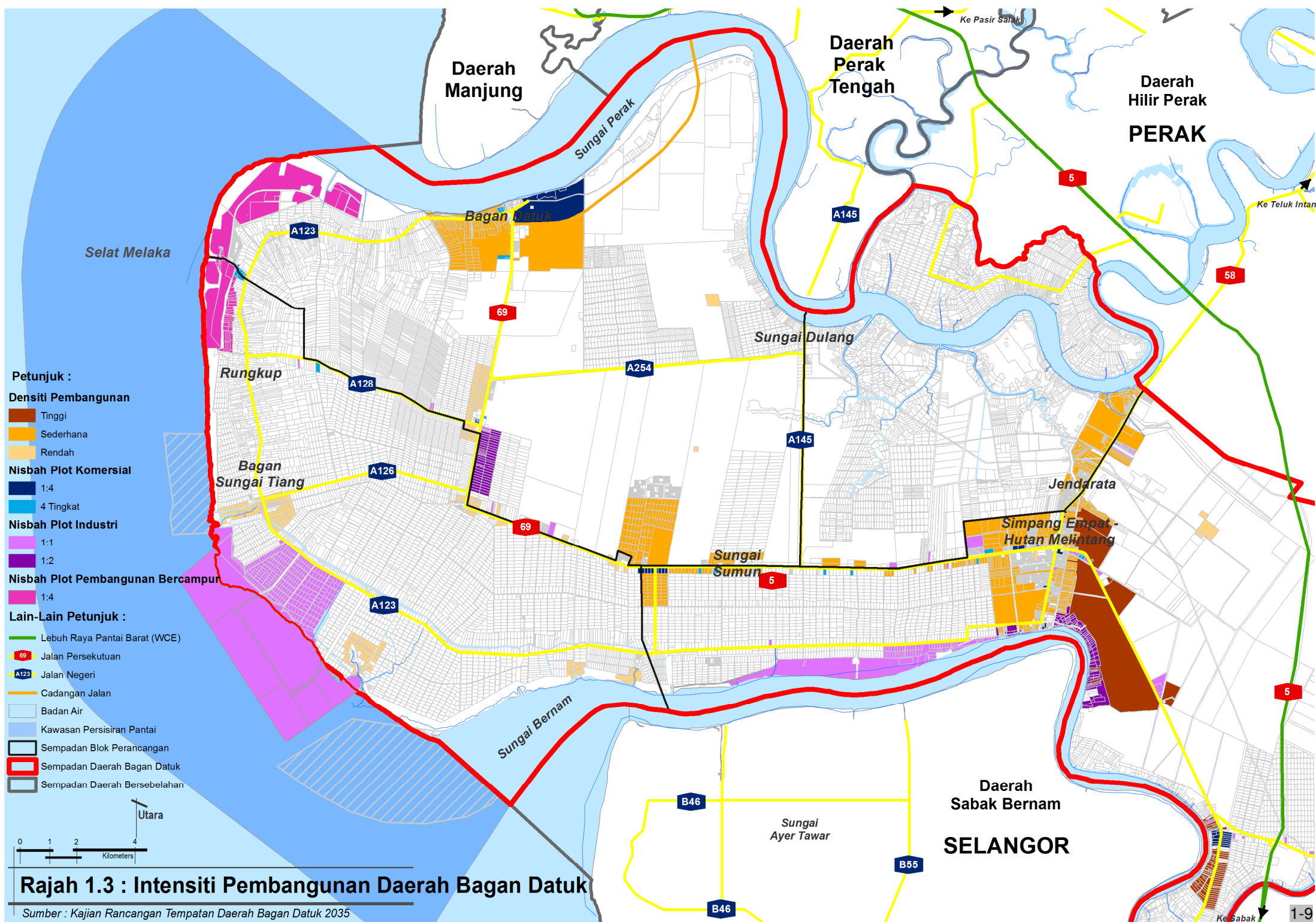
Kawalan kawasan 'plinth' membenarkan lebih banyak perancangan untuk kegunaan awam dan kawasan hijau secara mampan. Kawasan 'plinth' bermaksud sebahagian daripada plot tanah yang diliputi bangunan atau struktur yang berbumbung. Ianya termasuklah kawasan balkoni atau lain-lain tambahan kepada bangunan berkenaan tetapi tidak termasuk bahagian cucur atap. Untuk Daerah Bagan Datuk, sebanyak 60% kawasan 'plinth' ditetapkan bagi semua pembangunan komersial, industri dan pembangunan bercampur.

Nisbah plot yang disediakan bagi Daerah Bagan Datuk adalah seperti **Jadual 1.4**.

Jadual 1.4 : Kawalan Nisbah Plot Zon Komersial Daerah Bagan Datuk

Zon Guna Tanah	Nisbah Plot
Komersial	• 1:4 • 4 tingkat (kawalan ketinggian untuk bangunan komersial teres)
Industri	• 1:1 • 1:2
Pembangunan bercampur	1:4

Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035..





1.5 Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan

Kelas penggunaan tanah dan bangunan dibahagikan kepada 3 kolum seperti berikut:

**KELAS KEGUNAAN
DIBENARKAN**

**KOLUM
I**

Menyatakan zon guna tanah utama dan kelas penggunaan tanah dan bangunan yang dibenarkan berdasarkan Peta Cadangan 2035 setiap blok perancangan kecil (BPK).

**DIBENARKAN
DENGAN SYARAT**

**KOLUM
II**

Menyatakan zon guna tanah sokongan dan kelas penggunaan tanah dan bangunan lain yang dibenarkan selain daripada Kolum I, namun tertakluk kepada keperluan Jabatan Teknikal yang ditetapkan dan Garis Panduan Perancangan berkaitan.

CATATAN

**KOLUM
III**

Menjelaskan mengenai perkara-perkara yang perlu dipatuhi semasa permohonan pembangunan dibuat. Tiada senarai zon guna tanah yang tidak dibenarkan dinyatakan di dalam kolum ini bagi memudahkan pemahaman pengguna bahawa pihak MPTI / MDBD hanya akan mempertimbangkan perkara di dalam Kolum I atau Kolum II.

Kelas penggunaan tanah dan bangunan dikawal melalui 11 jenis zon guna tanah selaras dengan Peta Cadangan iaitu: Perincian mengenai aktiviti bagi setiap zon guna tanah adalah seperti berikut:

- A. Perumahan
- B. Komersial
- C. Industri
- D. Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- E. Tanah Lapang dan Rekreasi
- F. Infrastruktur dan Utiliti
- G. Pengangkutan
- H. Pertanian
- I. Pembangunan Bercampur
- J. Hutan dan Hutan Simpanan Kekal
- K. Badan Air
- L. Pantai

A. Perumahan

Perumahan merupakan bangunan yang didiami sebagai tempat tinggal termasuklah kuarters dan asrama pelajar. **Jadual 1.5** menyenaraikan jenis bangunan di dalam klasifikasi perumahan.

Jadual 1.5 :Aktiviti / Jenis Bagi Guna Tanah Perumahan

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
A. Perumahan	A1	Rumah Sesebuah
	A2	Rumah Berkembar
	A3	Rumah Teres
	A4	Rumah Bandar
	A5	Rumah Kluster
	A6	Pangsapuri / Kondominium
	A7	Rumah Pekerja / Perumahan Ladang / Perumahan Estet
	A8	Perumahan Pelajar

Catatan:

Semua pembangunan perumahan perlu menyediakan kemudahan masyarakat, tanah lapang serta infrastruktur dan utiliti mengikut Garis Panduan Perancangan terlibat.



B. Komersial

Komersial merangkumi 17 klasifikasi yang telah dikelaskan mengikut ciri-ciri persamaan aktiviti yang dijalankan. Ia termasuklah apa-apa aktiviti perniagaan, pekerjaan termasuklah penawaran barangan atau perkhidmatan, penyimpanan atau pertukaran apa jua jenis barangan untuk perniagaan. Senarai kelas, aktiviti atau jenis komersial adalah seperti **Jadual 1.6**.

Jadual 1.6 : Aktiviti / Jenis Bagi Guna Tanah Komersial

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
B. Komersial	B1 Perniagaan Borong	a) Jualan borong makanan dan minuman b) Jualan borong peralatan rumah dan barangan peribadi c) Jualan borong peralatan kenderaan d) Jualan borong peralatan pertanian dan peralatan perniagaan e) Gudang / stor bahan bukan merbahaya f) Pasar borong g) Pusat pengumpulan hasil pertanian
	B2 Perniagaan Runcit	a) Perniagaan runcit makanan dan minuman i. Ikan kering dan masin ii. Buah-buahan dan sayur-sayuran iii. Roti dan kek iv. Lain-lain yang berkaitan b) Perniagaan runcit peralatan rumah / pejabat i. Peralatan memasak / dapur ii. Barangan elektrik iii. Peralatan tandas iv. Peralatan hiasan dalaman v. Perabot dan bilik pameran vi. Hamparan dan permaidani vii. Barangan perhiasan viii. Barangan antik ix. Barangan plastik x. Akuarium (ikan peliharaan dan aksesori) xi. Pasu dan bunga

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		xii. Lain-lain yang berkaitan c) Perniagaan runcit barangan peribadi i. Pakaian / butik ii. Tekstil iii. Kasut iv. Barangan kecantikan dan kesihatan v. Barang-barang kemas vi. Barang-barang kegunaan rambut vii. Jam, barangan kulit viii. Alat permainan kanak-kanak ix. Peralatan sukan x. Peralatan melukis xi. Alat muzik / cakera padat / video cakera padat xii. Haiwan peliharaan xiii. Peralatan komputer xiv. Peralatan telekomunikasi xv. Peralatan cermin mata xvi. Peralatan untuk aktiviti keagamaan xvii. Kedai cenderamata - xviii. Farmasi dan kedai ubat xix. Lain-lain yang berkaitan d) Perniagaan runcit keperluan pembelajaran dan pendidikan i. Buku-buku dan peralatan pendidikan ii. Alat tulis iii. Peralatan sains iv. Lain-lain yang berkaitan v. Perniagaan motokar dan bilik pameran e) Perniagaan runcit peralatan kenderaan i. Barangan alat ganti ii. Petrol / minyak pelincir iii. Tayar



Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		iv. Aksesori kenderaan v. Pejabat pengurusan perniagaan vi. Lain-lain yang berkaitan f) Perniagaan runcit peralatan kenderaan i. Mesin ii. Produk pertanian bukan makanan (baja, fiber dsb.) iii. Peralatan pejabat, mesin iv. Peralatan memancing g) Kedai peralatan dan bahan binaan h) Kedai bahan mentah makanan i) Keranda dan batu nisan j) Tiket dan kupon loteri k) Produk desa
	B3 Kompleks Perniagaan	a) Pasaraya b) Pusat beli-belah c) Arked beli-belah d) Pejabat
	B4 Pasar	a) Pasar awam b) Pasar persendirian
	B5 Stesen Minyak dan Gas	a) Stesen (minyak dan gas) b) Stesen dan servis
	B6 Rehat dan Rawat	a) Stesen minyak dan gas b) Perkhidmatan membaiki kereta c) Perkhidmatan mencuci kereta d) Restoran dan gerai makanan e) Kafe f) Surau g) Taman permainan kanak-kanak h) Kiosk

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		i) Tempat letak kenderaan j) Tandas
	B7 Perkhidmatan Perniagaan dan Profesional	a) Pusat kewangan i. Bank ii. Pengurup wang iii. Syarikat pelaburan iv. Syarikat pinjaman kewangan berlesen v. Pajak gadai vi. Pusat perjudian vii. Lain-lain yang berkaitan b) Syarikat insurans c) Syarikat hartanah d) Syarikat pembinaan e) Perkhidmatan profesional i. Hospital / pusat rawatan swasta ii. Klinik swasta iii. Klinik haiwan iv. Perkhidmatan pergigian v. Perkhidmatan kejururawatan vi. Pusat dialisis vii. Pusat fisioterapi viii. Perkhidmatan perundangan ix. Lain-lain yang berkaitan f) Perniagaan dan perkhidmatan dari rumah (<i>home based business</i>) g) Agensi / syarikat i. Perkapalan ii. Pelancongan iii. Iklan iv. Pemasaran, import dan eksport v. Perumahan



Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		vi. Domestik vii. Menyewa kenderaan viii. Pengurusan Perladangan ix. Lain-lain yang berkaitan x. Makmal i.) SOHO (<i>Small Office Home Office</i>) j) SOFO (<i>Small Office Flexible Office</i>) k) SOVO (<i>Small Office Virtual Office</i>)
	B8 Pendidikan Swasta	a) Universiti / institusi pendidikan tinggi b) Kolej c) Sekolah (rendah, menengah, agama, pendidikan khas dan antarabangsa) d) Tadika e) Sekolah memandu f) Sekolah menjahit g) Pusat tuisyen h) Kelas tarian / nyanyian / muzik i) Motivasi dan ' <i>outbound school</i> ' j) Pusat pendidikan dan latihan k) Lain-lain yang berkaitan

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
	B9 Perkhidmatan Peribadi dan Isi Rumah	a) Perkhidmatan baik pulih i. Baiki barangan elektrik ii. Baiki kasut, jam iii. Lain-lain yang berkaitan b) Dobi c) Kedai gunting / salon kecantikan d) Kedai / studio gambar e) Kedai jahit f) Pusat penjagaan kanak-kanak swasta g) Pusat jagaan orang tua swasta h) Rumah asuhan / penjagaan swasta i) Pusat refleksologi / spa (termasuk mandi wap, mengurut muka, membentuk badan dan mandi sauna) j) Internet kafe k) Lain-lain yang berkaitan
	B10 Pusat Makanan	a) Restoran b) Kedai makan c) Medan selera / penjaja d) Gerai e) Kiosk f) Lain-lain yang berkaitan
	B11 Pejabat Persatuan dan Kelab Swasta	a) Pejabat persatuan b) Kelab
	B12 Hiburan dan Riadah	a) Pawagam b) Teater c) Auditorium / pusat konvensyen d) Pusat hiburan keluarga e) Bowling, billiard dan pusat snuker f) Internet kafe



Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		g) Kelab malam / bar / disko / karaoke / pub h) Studio i) Taman hiburan (<i>amusement park</i>) j) Gimnasium k) Gelanggang sukan l) Kolam renang persendirian m) Stesen pemancar radio persendirian n) Sarkas / funfair o) Kelab lumba kuda p) Kelab golf persendirian q) Lain-lain yang berkaitan
	B13 Pangsapuri Perkhidmatan	a) Kompleks perniagaan b) Pangsapuri / kondominium c) Perkhidmatan perniagaan dan profesional d) Pendidikan swasta e) Perkhidmatan peribadi dan isi rumah f) Pusat makanan g) Pejabat persatuan dan kelab swasta h) Perniagaan runcit i) Hiburan dan riadah j) Rumah kelab k) Kemudahan penginapan
	B14 Rumah Kelab	a) Rumah kelab b) Arked hiburan keluarga yang berkaitan dengan aktiviti rumah kelab c) Bowling, billiard, snuker yang berkaitan dengan aktiviti rumah kelab d) Restoran e) Kemudahan sukan dan gimnasium f) Pusat kesihatan dan kecantikan g) Lain-lain yang berkaitan

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
	B15 Kemudahan Penginapan	a) Hotel b) Motel c) Rumah tumpangan d) Rumah rehat e) Chalet f) Hostel g) Rumah / tempat peranginan h) Lain-lain yang berkaitan
	B16 Perkhidmatan Membaiki Kenderaan Bermotor	a) Membaiki kereta b) Membaiki motorsikal
	B17 Taman Tema	Taman tema persendirian
	B18 Hypermarket	Hypermarket
	B19 Tempat Letak Kenderaan Persendirian	Tempat letak kenderaan persendirian / berbayar

Catatan:

Semua pembangunan perdagangan perlu merujuk Garis Panduan Perancangan terlibat.

**C. Industri**

Tafsiran industri sepertimana perenggan 117 (1) (a) Kanun Tanah Negara, adalah sebagai membina atau menyelenggara kilang, bengkel, foundri gudang, limbungan, jeti, keretapi atau bangunan atau pemasangan lain untuk digunakan atau berhubungan dengan satu maksud atau lebih dari maksud-maksud mengilang, melebur, pengeluaran dan penyebaran kuasa, penyimpanan, pemasangan, pemprosesan, pengangkutan atau penyebaran barang atau barangan lain. Senarai kelas, aktiviti atau jenis industri adalah seperti **Jadual 1.7**.

Jadual 1.7: Aktiviti / Jenis Bagi Guna Tanah Industri

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
C. Perindustrian <i>Aktiviti industri mengikut Garis Panduan Perletakan dan Zoning Industri Jabatan Alam Sekitar</i>	C1 Industri Ringan	1. Pembuatan barangan tekstil (barangan kelengkapan rumah kecuali pakaian) 2. Kilang pakaian 3. Membuat pakaian dan tempahan jahitan 4. Pakaian-pakaian lain (yang tidak terdapat di aktiviti (1) – (4) di atas) 5. Pembuatan bekas berasaskan kayu dan rotan dan barangan kecil (rotan, mensiang, buluh dan mengkuang) 6. Pembuatan barangan berasaskan kayu dan gabus 7. Pembuatan kasut berasaskan getah 8. Pembuatan penyapu, berus dan mop 9. Membuat payung 10. Kilang teh 11. Kilang tenunan dan anyaman gentian semula jadi (kapas, jerami, sutera, bulu biri-biri, sabut kelapa, hem) 12. Memproses rotan 13. Industri membuat tali, kabel, jaring dan lain-lain pintalan 14. Pembuatan barangan berasaskan kulit dan gentian kulit (kecuali kasut dan pakaian) 15. Pembuatan kasut (bukan berasaskan getah dan plastik) 16. Pembuatan kotak daripada kertas dan kertas keras 17. Pembungkusan barangan farmasi 18. Gudang (tempat simpan barang secara sementara, seperti gudang getah, plastik, kontena). 19. Pembuatan kraf berasaskan kelapa. 20. Tapak semaian

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
	C2 Industri Sederhana	1. Produk tenusu lain (keju, krim, susu segar, susu tepung, minyak sapi dan lain-lain) 2. Mengetin nanas 3. Mengetin dan mengawet buah-buahan (selain nanas) dan sayur-sayuran 4. Mengetin makanan laut yang telah diawet dan diproses 5. Kilang beras bersaiz kecil (memproses padi tanaman sendiri sahaja) 6. Kilang mengisar tepung 7. Kilang sagu dan ubi kayu 8. Kilang memproses bawang, cili, bawang putih dan ubi kentang 9. Kilang kelapa 10. Kilang biskut 11. Kilang roti 12. Pembuatan koko, coklat dan manisan 13. Kilang ais (kecuali yang berasaskan bahan kimia) 14. Kilang kopi 15. Bihun, mee dan produk berkaitan lain 16. Rempah ratus dan serbuk kari 17. Pembuatan kanji dan produknya 18. Produk-produk lain (yang tidak terdapat di aktiviti (1) – (16) di atas) 19. Pembuatan makanan haiwan tersedia 20. Industri minuman ringan dan air berkarbonat 21. Pembuatan produk tembakau 22. Pembuatan berasaskan kelapa 23. Pembuatan minyak kelapa 24. Mewarna, meluntur, mencetak dan menghasilkan benang dan fabrik (selain daripada batik); 25. Membuat batik 26. Kilang tekstil sintetik 27. Pembuatan tekstil utama lain 28. Kilang pakaian berasaskan mengait 29. Pembuatan permaidani dan hamparan 30. Pembuatan tekstil 31. Menyamak kulit



Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		32. Industri pakaian berbulu 33. Pembuatan perabot dan alat pemasangan (kecuali barangan logam) 34. Pembuatan bahan bangunan pasang siap 35. Industri mencetak, penerbitan dan kedua-duanya 36. Pembuatan sabun dan barangan cucian 37. Pembuatan barangan wangian, kosmetik dan dandanan 38. Pembuatan lilin 39. Pembuatan mancis 40. Pembuatan produk plastik domestik 41. Pembuatan barang hiasan 42. Pembuatan alat solek 43. Pembuatan perkakas tandas 44. Pembuatan pasu, pinggan, mangkuk dan periuk belanga 45. Pembuatan tembikar dan barangan berasaskan tanah liat 46. Produk berasaskan batu dan batu potong 47. Produk genting bumbung, dinding, genting lantai, batu marmar 48. Pembuatan barangan kutleri, alat tangan dan perkakasan (kecuali menukang logam timah dan besi) 49. Pembuatan produk logam timah dan besi 50. Pembuatan bekas timah dan logam 51. Pembuatan wayar dan produk wayar 52. Pembuatan produk berasaskan loyang, tembaga, piuter, aluminium dan timah 53. Bahan-bahan lain berasaskan komponen logam 54. Alat jentera dan kelengkapan 55. Pembuatan mesin pejabat, pengkomputeran dan mesin pengiraan 56. Pembuatan oven 57. Pembuatan mesin jahitan 58. Pembuatan termos flask 59. Gramofon dan pita magnetik pra-rakaman 60. Kabel dan wayar 61. Tiub dan lampu elektrik

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		62. Peralatan radas elektrik 63. Pelbagai kelengkapan elektrik dan elektronik 64. Pembuatan dan pemasangan basikal, basikal roda tiga dan beca 65. Pembuatan peralatan pengangkutan 66. Pembuatan barangan fotografi dan optik 67. Pembuatan jam tangan dan jam 68. Pembuatan barangan kemas dan yang berkaitan 69. Pembuatan peralatan muzik 70. Pembuatan barangan sukan 71. Pembuatan pen, pensel, bekalan pejabat dan alat seni lukis 72. Pembuatan alat mainan kanak-kanak 73. Industri-industri pembuatan lain 74. Stor dan gudang 75. Perkhidmatan lain yang berkaitan pengangkutan (penghantaran) 76. Melonggok besi buruk 77. Menyimpan, melonggok ikan busuk
	C3 Industri Berat	1. Perlombongan batu arang 2. Pengeluaran gas asli dan petroleum 3. Perlombongan bijih besi 4. Pengorekan bijih timah 5. Perlombongan bijih timah (selain pengorekan) 6. Mendulang 7. Rawatan amang 8. Perlombongan bauksit, emas, tembaga, antimoni 9. Perlombongan batu kapur 10. Kuari-kuari lain 11. Mengangkut tanah 12. Lombong tanah liat, pasir, batuan kerikil 13. ' <i>Guano gathering</i> ' (pengumpulan najis burung laut untuk dijadikan baja) 14. Lombong galian mineral dan lain-lain bahan kimia



Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		15. Lombong garam 16. Lombong dan kuari 17. Penyembelihan, penyediaan dan pengawetan daging 18. Pembuatan minyak kelapa sawit 19. Pembuatan minyak isirong kelapa sawit 20. Pembuatan minyak dan lemak sayuran dan haiwan 21. Kilang-kilang bijirin lain 22. Kilang gula dan kilang penapis 23. Menyuling, menjernihkan dan mengadun spirit 24. Industri wain 25. Minuman keras 26. Kilang papan / kayu balak 27. Pembuatan kuasa dan amalgam 28. Pembuatan pulpa, kertas dan kertas keras 29. Pembuatan gaharu, kertas sembahyang dan barang berkaitan 30. Pembuatan gas untuk kegunaan industri (mampat, cecair atau pepejal) 31. Pembuatan bahan kimia industri asas lain kecuali baja 32. Pembuatan baja dan racun serangga 33. Pembuatan resin sintetik, bahan plastik dan gentian tiruan kecuali kaca 34. Pembuatan cat, varnis dan laker 35. Pembuatan ubat-ubatan 36. Pembuatan produk kimia 37. Pembuatan bahan sains dan kejuruteraan 38. Pembuatan bahan <i>fibre glass</i> 39. Pembuatan mercun, bunga api dan bahan letupan 40. Pembuatan mancis api 41. Penapisan petroleum 42. Pembuatan produk lain berasaskan petroleum dan batu arang 43. Industri tayar dan tiub 44. Mengisar semula getah dan proses lateks getah 45. Rumah asap getah

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		46. Pembuatan produk getah lain 47. Pembuatan produk kulit lain 48. Pembuatan kaca dan produk kaca 49. Pembuatan kapur dan plaster 50. Pembuatan barang berasaskan tanah liat 51. Pembuatan simen hidrolik 52. Pembuatan simen dan produk konkrit 53. Pembuatan produk mineral bukan logam lain 54. Pembuatan produk formika 55. Pembuatan asbestos / zink 56. Pembuatan nut, bolt, paku 57. Pembuatan batu permata dan logam 58. Industri primer besi dan keluli 59. Industri kawat, dawai mata punai dan pagar berantai 60. Foundry (melebur logam atau kaca) 61. Melebur timah 62. Kitar semula timah 63. Industri asas logam lain yang tidak mengandungi ferum (unsur logam yang digunakan untuk membuat keluli besi) 64. Pembuatan enjin dan turbin 65. Pembuatan jentera kayu dan logam 66. Pembuatan jentera dan kelengkapan industri khas (kecuali jentera kerja kayu dan logam) 67. Pembuatan mesin pendingin beku, ekzos, pengudaraan dan penghawa dingin 68. Pembuatan jentera dan radas elektrik bagi industri 69. Radio, televisyen dan kelengkapan rakaman 70. Semi konduktor, komponen elektrik lain dan kelengkapan komunikasi serta radas 71. Pembuatan peralatan elektrik dan kelengkapan rumah 72. Bateri dan sel kering 73. Membina dan membaiki kapal / bot 74. Pembuatan peralatan landasan 75. Pembuatan badan kenderaan bermotor



Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		76. Pembuatan dan pemasangan kenderaan bermotor 77. Pembuatan aksesori dan bahagian kenderaan bermotor 78. Pembuatan dan pemasangan motosikal dan skuter 79. Pembuatan pesawat udara 80. Pembuatan kelengkapan mengukur dan mengawal untuk kegunaan profesional dan saintifik 81. Jana kuasa dan lampu elektrik 82. Bekalan wap dan air panas 83. Bekalan dan kerja pengurusan air 84. Pembuatan dan pengedaran gas 85. Pembuatan arang kayu, arang batu, atap 86. Sanitari dan perkhidmatan yang berkaitan 87. Loji tenaga berasaskan fosil 88. Insinerator bahan kimia 89. Penghasilan bahan radioaktif, memproses bahan buangan nuklear atau penghasilan komponen nuklear 90. Memproses bahan buangan toksid dan sisa berbahaya 91. Kompleks kargo berbahaya 92. Olahan dan kitar semula sisa buangan berjadual 93. Penternakan komersial 94. Kontena
	C4 Industri Khas	1. Industri berteknologi tinggi 2. Industri penerbangan 3. Industri tenaga diperbaharui

Catatan:

Semua pembangunan perindustrian perlu merujuk Garis Panduan Perancangan terlibat.

D. Institusi dan Kemudahan Masyarakat

Klasifikasi institusi dan kemudahan masyarakat merujuk kepada kemudahan yang disediakan untuk kegunaan awam dan pihak kerajaan. **Jadual 1.8** menunjukkan senarai aktiviti mengikut kelas di dalam kategori ini.

Jadual 1.8: Aktiviti / Jenis Guna Tanah Kemudahan Masyarakat

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
D. Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 Kegunaan Kerajaan	a) Pejabat / agensi kerajaan b) Badan berkanun c) Pusat penyelidikan dan pembangunan d) Pusat latihan e) Kem tentera f) Lapang sasaran g) Pusat tahanan imigresen / khas h) Pusat serenti i) Penjara j) Mahkamah k) Istana l) Muzium m) Pusat pengujian dan pemeriksaan kenderaan n) Monumen, tapak dan bangunan warisan sejarah o) Lain-lain yang berkaitan
	D2 Institusi Pendidikan Tinggi Awam	a) Institusi Pengajian Tinggi Awam (IPTA) b) Institusi latihan dan kemahiran c) Maktab d) Kolej e) Politeknik f) Pusat pengajian lanjutan g) Lain-lain yang berkaitan
	D3 Keselamatan	a) Ibu pejabat polis daerah b) Balai polis c) Pondok polis



Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		d) Pusat komuniti polis e) RELA f) JPA3 g) Pasukan Gerak Am h) Balai bomba
	D4 Pendidikan	a) Sekolah menengah b) Sekolah agama c) Sekolah bersepadu d) Sekolah pendidikan khas e) Sekolah rendah f) Tadika / tabika g) Taska
	D5 Keagamaan	a) Masjid b) Surau / madrasah c) Gereja d) Kuil Hindu / Sikh e) Tokong / Vihara Buddha f) Rumah mayat dan mengurus mayat g) Tempat ibadat penganut lain h) Pusat pembelajaran / aktiviti keagamaan
	D6 Kesihatan	a) Hospital awam b) Pusat kesihatan c) Klinik kesihatan d) Klinik desa
	D7 Perkuburan	a) Perkuburan Islam b) Perkuburan bukan Islam c) Krematoria / kolumbarium
	D8 Rumah Kebajikan	a) Rumah kebajikan b) Rumah anak yatim c) Rumah / pusat aktiviti warga emas

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		d) Rumah orang kurang upaya / istimewa e) Rumah persatuan / pertubuhan berkaitan dengan kebajikan f) Pusat pemulihan akhlak
	D9 Lain-lain Kemudahan	a) Perpustakaan b) Pejabat pos c) Tandas awam d) Kelab belia e) Balai seni lukis f) Dewan orang ramai g) Dewan serbaguna h) Balai raya i) Pusat komuniti j) Medan info desa k) Pusat informasi pelancong

E. Tanah Lapang dan Rekreasi

Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) mentakrifkan tanah lapang sebagai mana-mana tanah sama ada dikepung atau tidak yang disusun atau dirizabkan untuk disusun atur keseluruhannya atau sebahagiannya sebagai suatu taman bunga awam, taman awam, padang sukan dan rekreasi awam, tempat makan angin awam, tempat jalan kaki awam atau sebagai suatu tempat awam. Bagi RT Daerah Bagan Datuk 2035, klasifikasi tanah lapang dan rekreasi juga meliputi tanah lapang dan rekreasi komersial. **Jadual 1.9** menunjukkan senarai aktiviti mengikut kelas di dalam kategori ini.

Jadual 1.9 : Aktiviti / Jenis Guna Tanah Tanah Lapang dan Rekreasi

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
E. Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 Tanah Lapang	a) Lot permainan b) Padang permainan c) Padang kejiranan d) Taman tempatan e) Taman bandar



Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		f) Taman wilayah g) Kawasan hijau h) Lain-lain yang berkaitan
	E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Stadium b) Kompleks sukan c) Kolam renang d) Gelanggang permainan e) Pusat rekreasi maritim f) Lapang sasaran g) Tapak perkhemahan h) Lain-lain yang berkaitan
	E3 Padang Golf	a) Padang golf b) Lapang sasaran <i>driving range</i> c) Rumah kelab golf
	E4 Rekreasi Komersial	a) Gelanggang permainan (badminton, futsal dan lain-lain) b) Gimnasium c) Litar lumba kereta / motosikal d) <i>Motor cross</i> e) Pusat sukan lasak f) <i>Adventure sport</i> g) <i>Paragliding</i> h) <i>Paintball</i> i) Pusat latihan seni mempertahankan diri j) Padang sukan berkuda k) Gelanggang permainan kawalan jauh l) Perahu layar m) Lain-lain yang berkaitan
	E5 Rekreasi Sukan	a) Memancing b) Berkayak c) Lain-lain yang berkaitan

F. Pengangkutan

Klasifikasi kemudahan pengangkutan adalah seperti di **Jadual 1.10**.

Jadual 1.10 : Aktiviti / Jenis Guna Tanah Pengangkutan

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
F. Pengangkutan	F1 Pengangkutan Darat	a) Terminal pengangkutan awam / bersepadu b) Terminal / stesen bas c) Terminal / stesen teksi d) Depot lori / jentera berat e) Terminal / stesen pengangkutan rel f) Depot bas g) Depot pengangkutan rel h) Terowong bawah tanah i) Landasan rel j) Jalan raya k) Lebuhraya l) Hentian bas / teksi m) Lain-lain yang berkaitan
	F2 Pengangkutan Air	a) Pelabuhan laut b) Dermaga c) Marina d) Jeti e) Terminal feri / bot f) Stesen pemindahan kargo g) Lain-lain yang berkaitan
	F3 Pengangkutan Udara	a) Lapangan terbang



G. Infrastruktur dan Utiliti

Klasifikasi kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah seperti di **Jadual 1.11**.

Jadual 1.11 : Aktiviti / Jenis Guna Tanah Infrastruktur dan Utiliti

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
G. Infrastruktur dan Utiliti	G1 Bekalan Elektrik	a) Stesen jana kuasa (<i>power station</i>) b) Rentis c) Pencawang masuk utama (PMU) d) Pencawang pengagih utama (PPU) e) Stesen suis utama (SSU) f) Pencawang elektrik g) Menara radar / antena h) Lain-lain yang berkaitan
	G2 Bekalan Air	a) Rumah pam b) Tangki air c) Lain-lain yang berkaitan
	G3 Telekomunikasi	a) Bangunan ibu sawat b) Pemancar utama (<i>main transmission tower</i>) c) <i>Exchange station</i> d) Menara pemancar telekomunikasi e) Rangkaian telekomunikasi f) IT hub g) Lain-lain yang berkaitan
	G4 Bekalan Gas	a) Stesen pengagih gas b) Laluan gas c) <i>City gates</i> d) Lain-lain yang berkaitan
	G5 Pengairan dan Perparitan	a) Rangkaian sistem perparitan b) Kolam takungan c) Kolam komuniti d) Stesen pam

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		e) Rizab sungai f) Kunci air g) Lain-lain yang berkaitan
	G6 Pembetulan	a) Kolam pengoksidaan b) Loji rawatan kumbahan c) Stesen pam rangkaian d) Lain-lain yang berkaitan
	G7 Pelupusan Sisa Pepejal	a) Tapak pelupusan b) Stesen pemindahan c) Lain-lain yang berkaitan

H. Pertanian

Pertanian mengikut tafsiran Akta 172 termasuklah holtikultur, perladangan, penanaman tanaman pokok buah-buahan, sayur-sayuran, atau pokok-pokok, penanaman tumbuh-tumbuhan untuk digunakan sebagai makanan binatang, perladangan, tenusu, pembiakan dan pemeliharaan ternakan, ikan atau lebah, dan menggunakan bagi maksud tambahan kepada mana-mana kegiatan itu atau pada mana-mana kegiatan pertanian yang lain, tetapi tidak bermaksud menggunakan tanah sebagai sebuah taman untuk digunakan bersama dengan sesuatu bangunan yang bercantum pada tanah itu. Senarai kelas, aktiviti atau jenis pertanian adalah seperti di **Jadual 1.12**.

Jadual 1.12 : Aktiviti / Jenis Guna Tanah Pertanian

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
H. Pertanian	H1 Pertanian Komoditi Utama	a) Kelapa sawit b) Getah
	H2 Pertanian Komersial	a) Buah-buahan b) Sayur-sayuran c) Rempah-ratus d) Koko e) Tebu



Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
		f) Tanaman herba g) Kopi h) Teh i) Mengkuang j) Tanaman berumbi k) Tanaman bijirin l) Tembakau m) Kelapa n) Sagu o) Nurseri p) Lain-lain yang berkaitan
	H3 Penternakan	a) Lembu b) Kambing c) Biri-biri d) Itik e) Angsa f) Burung walit g) Lain-lain yang berkaitan
	H4 Akuakultur	a) Air masin b) Air tawar c) Air payau
	H5 <i>Homestead</i>	<i>Homestead</i>
	H6 Bangunan Bagi Tujuan Pertanian	a) Pusat penyelidikan b) Stor c) Makmal d) Lain-lain yang berkaitan
	H7 Bangunan Untuk Industri Asas Tani	Bangunan di dalam kawasan pertanian atau petempatan tradisi untuk tujuan industri asas tani.

Zon Guna Tanah	Kelas	Aktiviti / Jenis
	H8 Inap Desa (<i>Homestay</i>)	Perumahan tradisi yang digunakan untuk program inap desa (<i>homestay</i>)
	H9 Padang Ragut	Kawasan pertanian yang digunakan sebagai padang ragut

I. Pembangunan Bercampur

Pembangunan bercampur merupakan pembangunan yang dijalankan secara bergabung antara kombinasi perumahan, komersial, industri atau institusi dan ditetapkan pemberat (peratus) pembangunan berdasarkan Kelas Kegunaan Tanah (berbeza mengikut kawasan dan diperincikan di dalam BPK terlibat).

J. Hutan dan Hutan Simpanan Kekal

Hutan merujuk kepada guna tanah berhutan yang merangkumi kawasan hutan dan hutan simpanan kekal yang terdapat di Daerah Bagan Datuk termasuklah hutan paya laut dan hutan paya gambut.

J. Badan Air

Klasifikasi badan air terdiri dari sungai, tasik, paya, lagun, kolam bekas lombong dan juga kawasan rizab badan air seperti rizab sungai. Semua pembangunan jeti di badan air tertakluk kepada dasar dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.

K. Pantai

Guna tanah pantai terdiri dari pantai semula jadi dan pantai yang ditambak yang berada di dalam zon persisiran pantai (3 batu nautika dari tikas air surut).



ZON GUNA TANAH 2035

- Perincian cadangan guna tanah 2035 mengikut BP dan BPK.
- Perincian mengenai pernyataan kelas penggunaan tanah dan bangunan mengikut BPK.



2.1 Peta Cadangan BP 1 : Bagan Datuk

BP 1 : Bagan Datuk merangkumi kawasan seluas 23,002.12 hektar dengan majoritinya adalah pertanian (59.57 peratus), badan air (25.53 peratus) dan perumahan (4.74 peratus) (Jadual 2.1 dan Rajah 2.1). Unjuran penduduk bagi BP ini adalah seperti Jadual 2.2.

Jadual 2.1 : Cadangan Zon Guna Tanah BP 1 : Bagan Datuk 2035

Zon Guna Tanah 2035	Keluasan (Hektar)	Peratus
Perumahan	1,090.65	4.74
Komersial	211.49	0.92
Industri	138.70	0.60
Pembangunan Bercampur	414.35	1.80
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	176.34	0.77
Tanah Lapang dan Rekreasi	112.61	0.49
Infrastruktur dan Utiliti	8.87	0.04
Pengangkutan	528.66	2.30
Pertanian	13,702.64	59.57
Hutan Simpanan Kekal	530.38	2.31
Badan Air	5,872.61	25.53
Pulau Sembilan	214.82	0.93
Jumlah	23,002.12	100.00

Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.

Jadual 2.2 : Unjuran Penduduk BP 1 : Bagan Datuk

Tahun	2015	2020	2025	2030	2035
Jumlah Penduduk	14,260	15,039	15,484	16,003	16,743

Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.

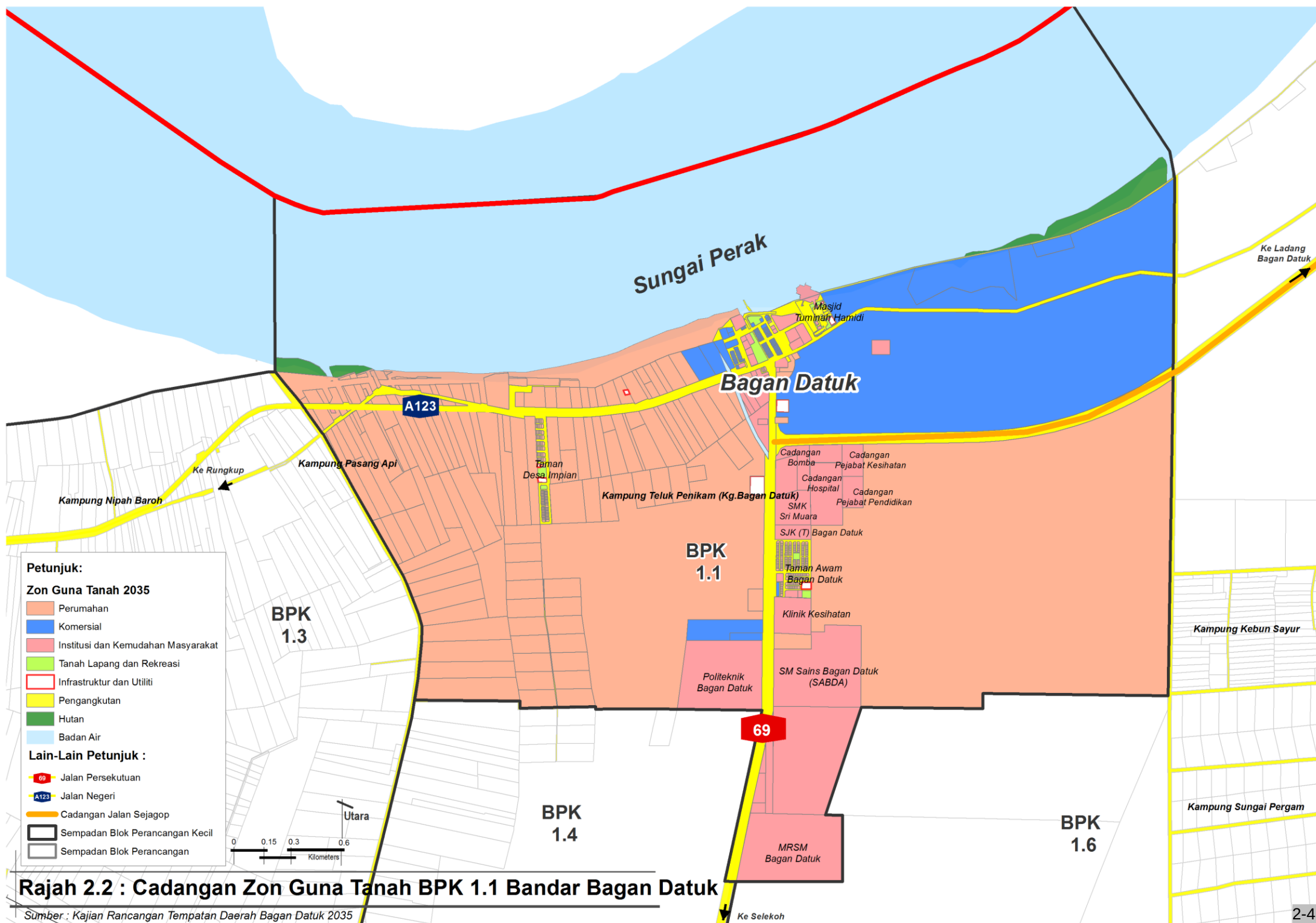
Bagi memperincikan peta guna tanah, terdapat 7 BPK telah disediakan seperti Jadual 2.3.

Jadual 2.3 : Taburan BPK Bagi BP 1 : Bagan Datuk

BPK.	BPK	Keluasan (Hektar)
1.1	Bandar Bagan Datuk	1,780.21
1.2	Bagan Datuk Water City (BDWC)	2,186.01
1.3	Kampung Pasang Api	2,642.15
1.4	Pekan Simpang Tiga	943.67
1.5	Bagan Pasir	5,769.31
1.6	Sungai Pergam	9,465.95
1.7	Gugusan Pulau Sembilan	214.82
Jumlah Keluasan		23,002.12

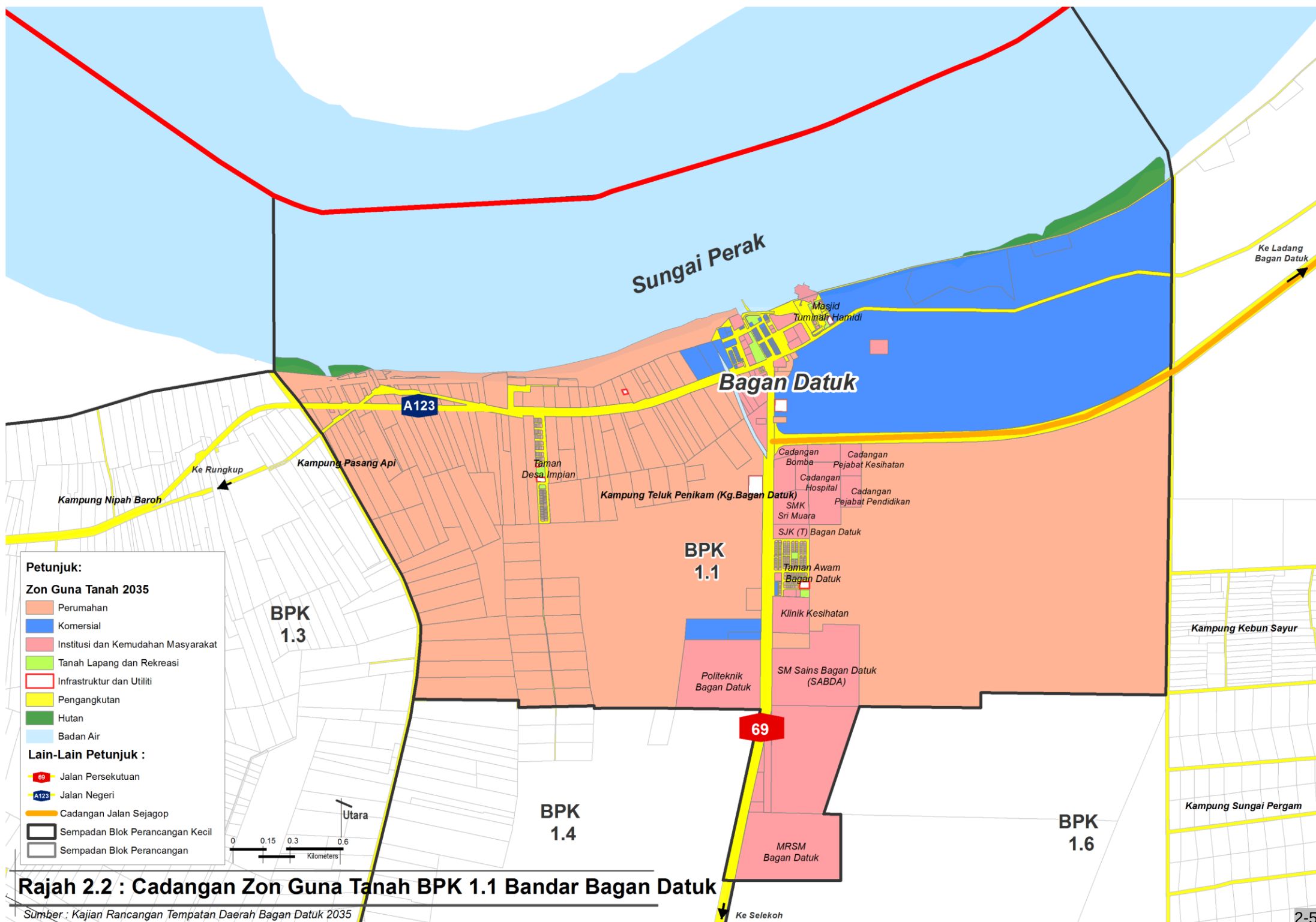
Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.





Rajah 2.2 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.1 Bandar Bagan Datuk

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035





Jadual 2.4: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 1.1 : Bandar Bagan Datuk

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster A6 Pangsapuri / kondominium A7 Perumahan pelajar	B Komersial	B2 Perniagaan runcit	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. c. <i>Free standing building</i> dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. d. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi
			B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional	
			B8 Pendidikan swasta	
			B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah	
			B10 Pusat makanan	
			B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta	
			B15 Kemudahan penginapan	
			D3 Keselamatan	
			D4 Pendidikan	
			D5 Keagamaan	
			D6 Kesihatan	
			D8 Rumah kebajikan	
			D9 Lain-lain kemudahan	
			E1 Tanah lapang	
			E4 Rekreasi komersial	



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif. c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B1 Perniagaan Borong B2 Perniagaan runcit B3 Kompleks perniagaan B4 Pasar awam B5 Stesen minyak dan gas B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta B12 Hiburan dan riadah B13 Pangsapuri perkhidmatan B14 Rumah kelab B15 Kemudahan penginapan B16 Perkhidmatan membaiki	A Perumahan D Institusi dan kemudahan masyarakat E Tanah lapang dan rekreasi	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D9 Lain-lain kemudahan E4 Rekreasi komersial	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. b. Bangunan sesebuah dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. c. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). d. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
	kenderaan bermotor B17 Taman tema B18 Hypermarket B19 Tempat letak kenderaan persendirian			
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D2 Institusi Pengajian Tinggi Awam D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. Keperluan penyediaan kemudahan dan institusi berdasarkan keperluan penduduk: Fasa 1 (2019-2020) a. Sebuah perpustakaan awam (cawangan B) b. Naik taraf pejabat pos lama kepada Pejabat Cawangan MPTI Fasa 2 (2021-2025) a. Sebuah hospital daerah b. Sebuah Pejabat Kesihatan Daerah c. Sebuah Pejabat Pendidikan Daerah
Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E2 Kemudahan sukan rekreasi E4 Rekreasi komersial	-	-	a. Pengekalan tanah lapang sedia ada. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara.
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Jajaran lebuh raya tertakluk kepada LLM. c. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Infrastruktur dan utiliti	G1 Bekalan elektrik G2 Bekalan air G3 Telekomunikasi G4 Bekalan gas G5 Pengairan dan perparitan G6 Pembetulan	-	-	a. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. b. Penyediaan kemudahan perlulah berdasarkan keperluan.
Hutan dan hutan simpanan kekal	-	-	-	a. Perlu mematuhi syarat yang telah ditetapkan oleh Jabatan Perhutanan dan Garis Panduan KSAS (Bab 3). b. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif (pelancongan eko) dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. c. Pengekalan tumbuhan bakau sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. Selain itu, ianya sebagai zon penampakan dari ancaman hakisan dan banjir. e. Penanaman semula hutan paya laut perlu dijalankan jika terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. f. Aktiviti pemotongan dan pembersihan kawasan hutan paya laut tidak dibenarkan. g. Aset warisan sedia ada perlu dipelihara dan tidak dimusnahkan.



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Badan air	-	B Komersial E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	B15 Kemudahan penginapan E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	Komersial: a. Hanya dibenarkan bagi lot komersial di tepi sungai. b. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.

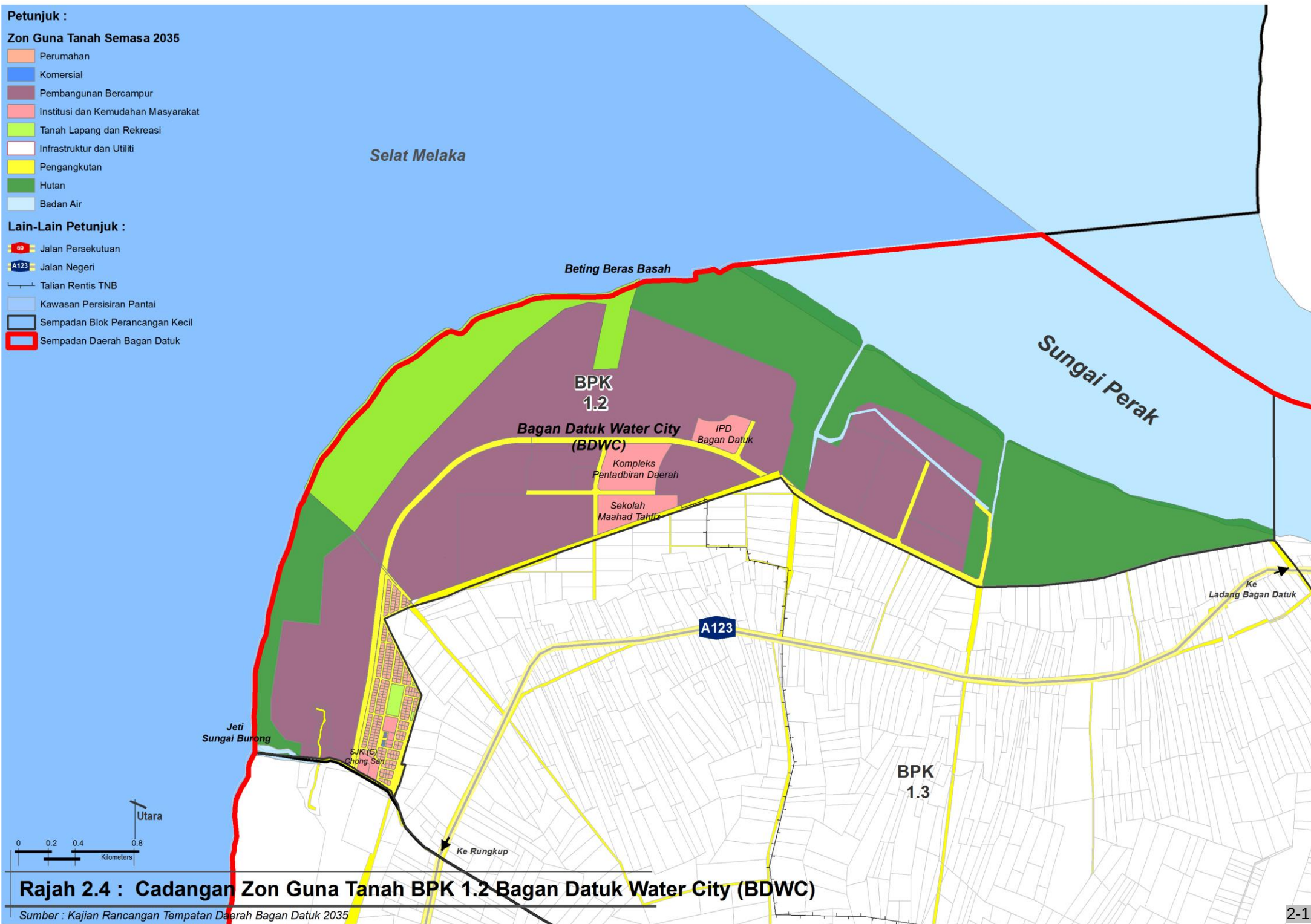
Petunjuk :

Zon Guna Tanah Semasa 2035

- Perumahan
- Komersial
- Pembangunan Bercampur
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Hutan
- Badan Air

Lain-Lain Petunjuk :

- 69 Jalan Persekutuan
- A123 Jalan Negeri
- Talian Rentis TNB
- Kawasan Persisiran Pantai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil
- Sempadan Daerah Bagan Datuk



Rajah 2.4 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.2 Bagan Datuk Water City (BDWC)

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035

Petunjuk :

Densiti

 Rendah

Nisbah Plot Komersial

 4 Tingkat

Nisbah Plot Pembangunan Bercampur

 1:4

Lain-Lain Petunjuk :

 69 Jalan Persekutuan

 A123 Jalan Negeri

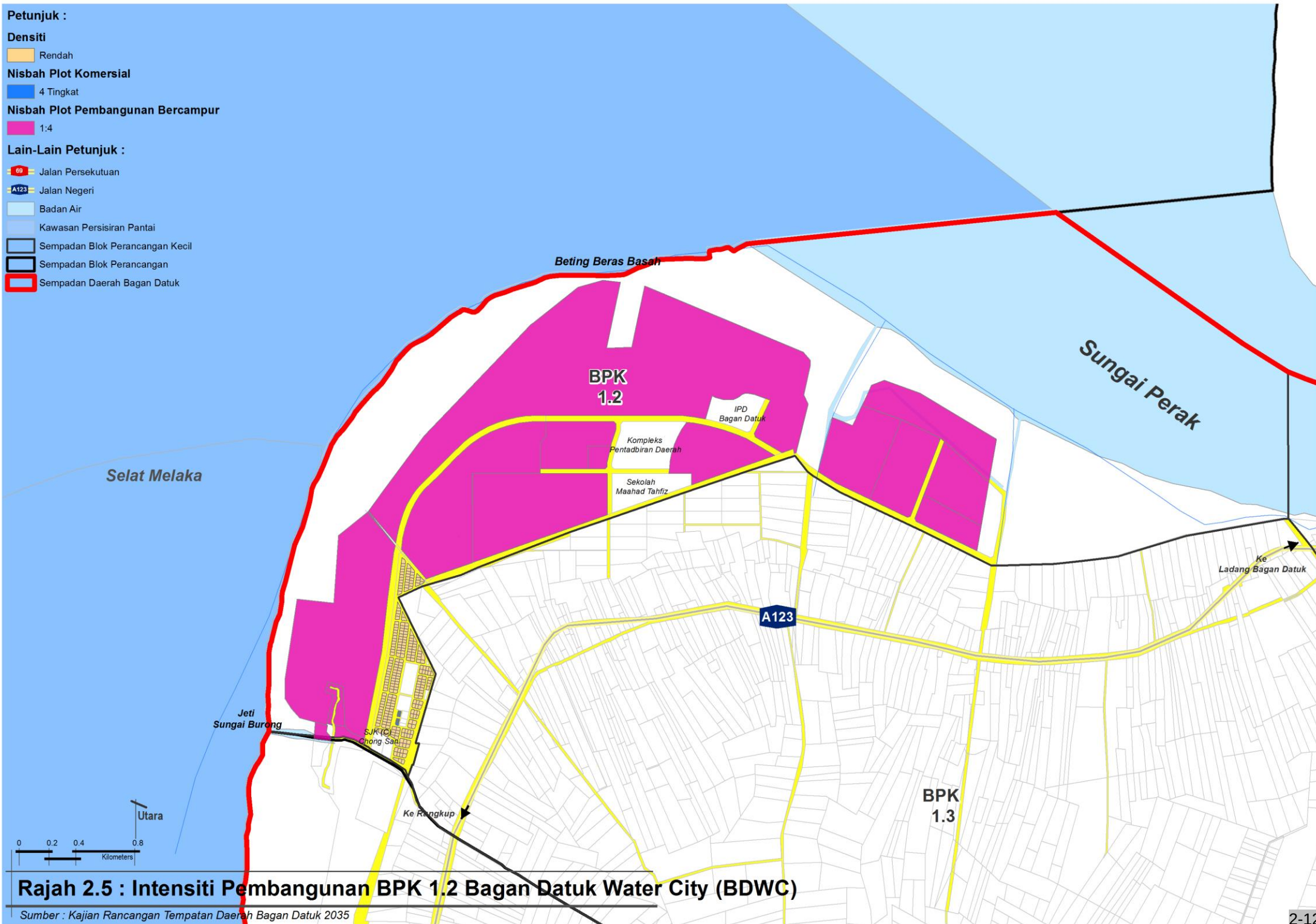
 Badan Air

 Kawasan Persisiran Pantai

 Sempadan Blok Perancangan Kecil

 Sempadan Blok Perancangan

 Sempadan Daerah Bagan Datuk



Rajah 2.5 : Intensiti Pembangunan BPK 1.2 Bagan Datuk Water City (BDWC)

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035

Jadual 2.5: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 1.2 : BDWC

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif. c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan.
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E3 Padang golf E4 Rekreasi komersial	



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B2 Perniagaan runcit B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	-	-	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. b. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet A8 Perumahan pelajar	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. Keperluan penyediaan kemudahan dan institusi berdasarkan keperluan penduduk: Fasa 2 (2021-2025) a. Sebuah Ibu Pejabat Polis Daerah
Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E2 Kemudahan sukan rekreasi E4 Rekreasi komersial	-	-	a. Pengekalan tanah lapang sedia ada. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Infrastruktur dan utiliti	G1 Bekalan elektrik G2 Bekalan air G3 Telekomunikasi G4 Bekalan gas G5 Pengairan dan perparitan G6 Pembetulan	-	-	a. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. b. Penyediaan kemudahan perlulah berdasarkan keperluan.
Pembangunan bercampur	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster A6 Pangsapuri / kondominium	B Komersial	B1 Perniagaan Borong B2 Perniagaan runcit B3 Kompleks perniagaan B4 Pasar awam B5 Stesen minyak dan gas B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta B12 Hiburan dan riadah B13 Pangsapuri perkhidmatan B14 Rumah kelab B15 Kemudahan penginapan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor B17 Taman tema B18 Hypermarket B19 Tempat letak kenderaan persendirian	Perumahan a. Pembangunan perumahan pelbagai jenis sebanyak 50% dari keluasan pembangunan bercampur. Komersial: a. Pembangunan komersial sebanyak 30% dari keluasan pembangunan bercampur. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. c. <i>Free standing building</i> dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. d. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: a. Pembangunan Institusi dan kemudahan masyarakat sebanyak 20% dari keluasan pembangunan bercampur. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang



2-16

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				c. Pengekalan tumbuhan bakau sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. Selain itu, ianya sebagai zon penampakan dari ancaman hakisan dan banjir. d. Penanaman semula hutan paya laut perlu dijalankan jika terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. e. Aktiviti pemotongan dan pembersihan kawasan hutan paya laut tidak dibenarkan. f. Aset warisan sedia ada perlu dipelihara dan tidak dimusnahkan.
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.

Catatan: Projek BDWC pada masa kini masih dalam peringkat perbincangan dan belum mendapat pengesahan daripada Pihak Berkuasa Negeri. Sekiranya cadangan BDWC ini akan dilaksanakan kelak, perlulah mendapat kelulusan pihak terlibat dengan mengambil kira kemampuan kawasan RT. Unjuran penduduk yang disediakan di BP ini tidak mengambil kira BDWC.

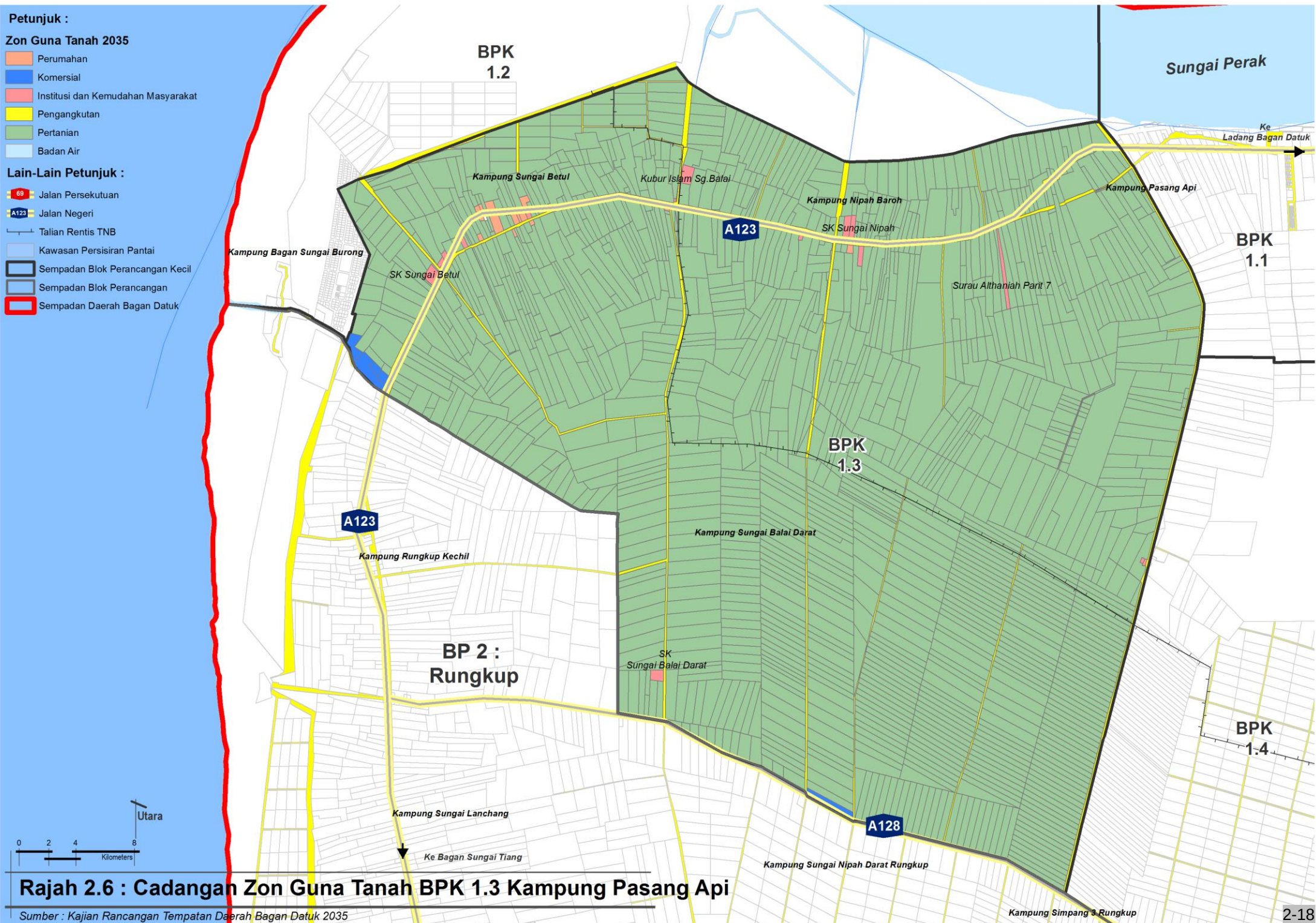
Petunjuk :

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

Lain-Lain Petunjuk :

- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Talian Rentis TNB
- Kawasan Persisiran Pantai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan Daerah Bagan Datuk



Rajah 2.6 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.3 Kampung Pasang Api

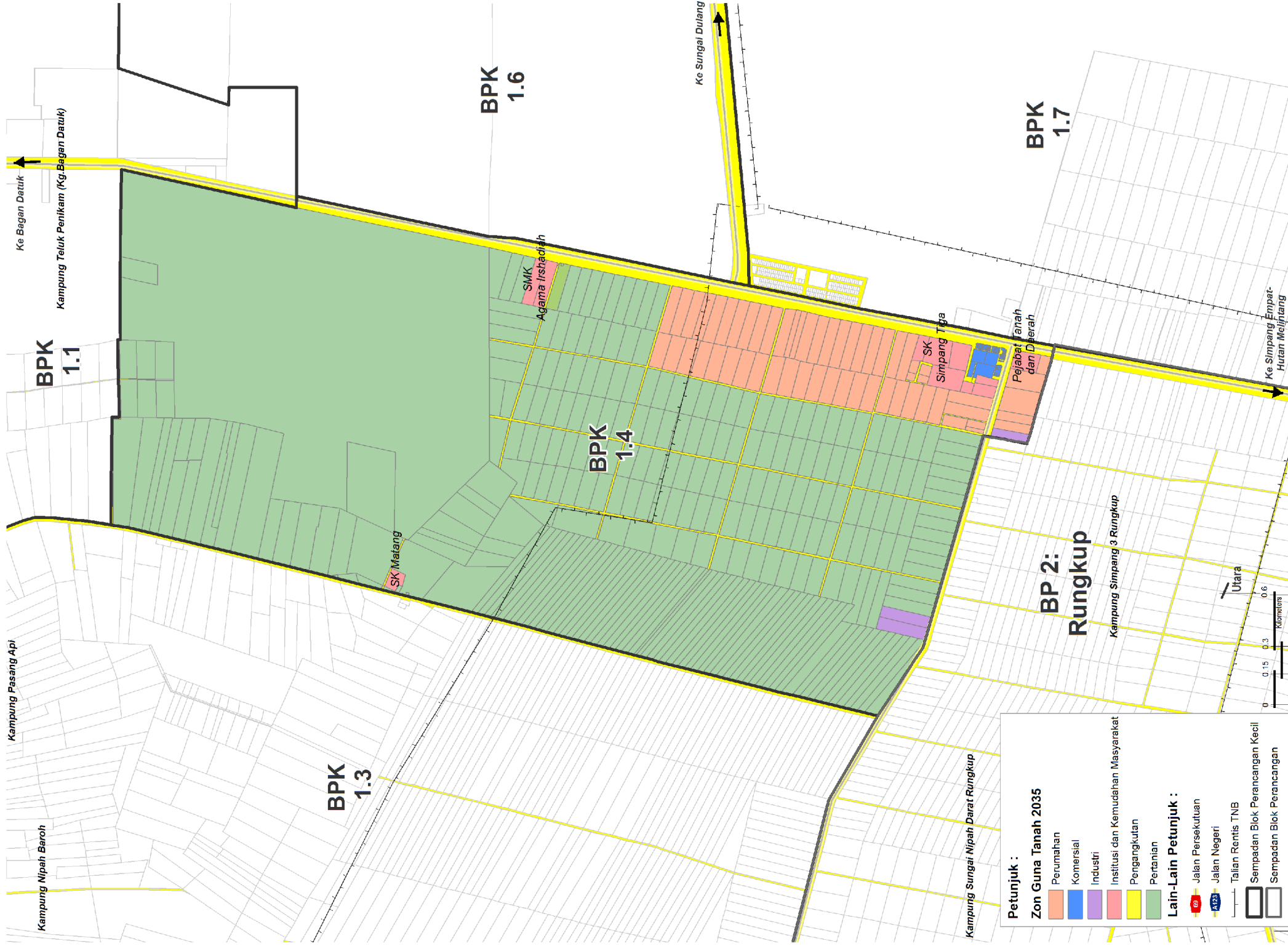
Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035

Jadual 2.6: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 1.3 : Kampung Pasang Api

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar	-	-	a. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif. b. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. c. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH). d. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B2 Perniagaan runcit B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B15 Kemudahan penginapan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	-	-	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. b. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.

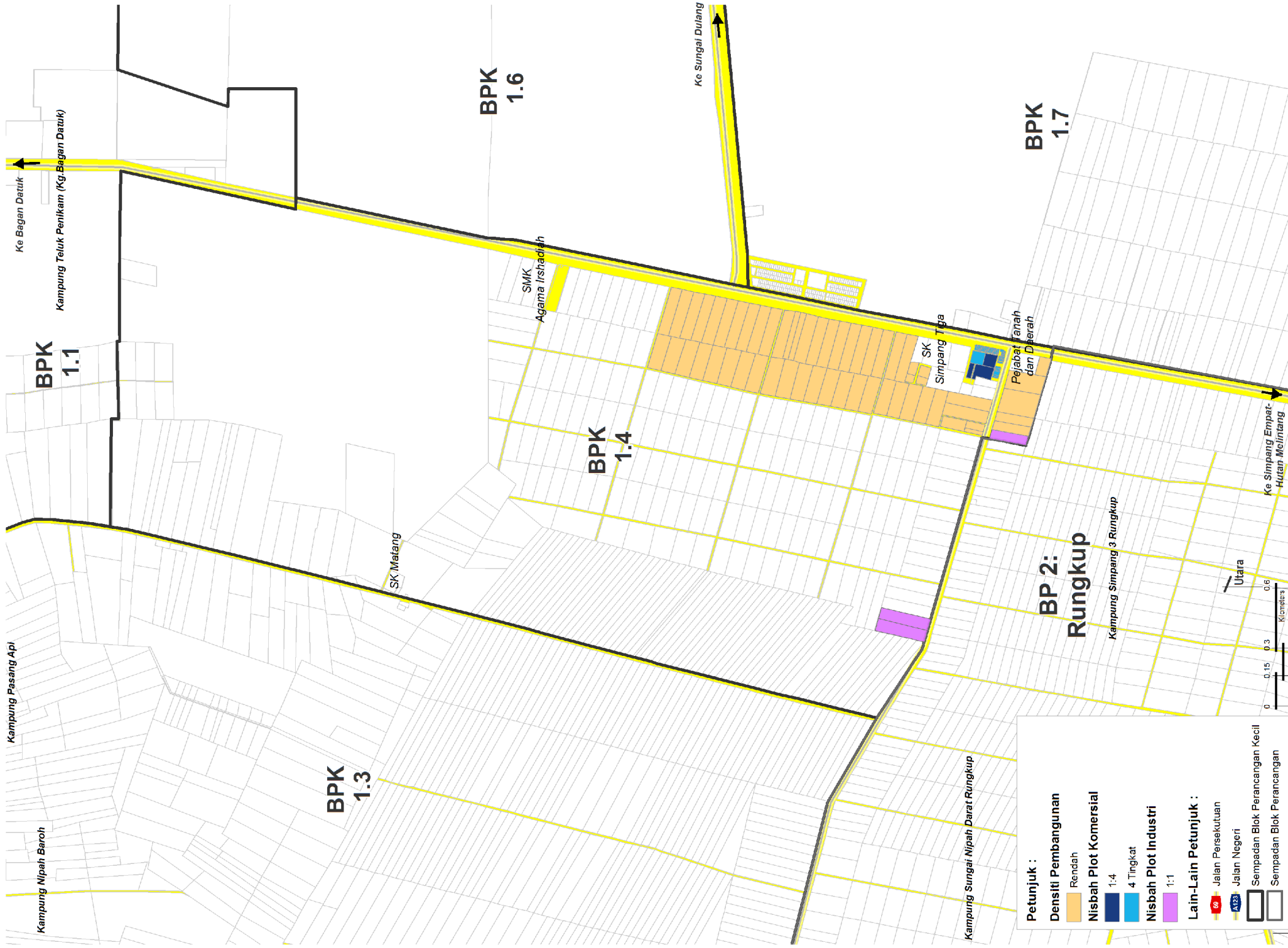


KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama H2 Pertanian komersial H3 Penternakan H4 Akuakultur H5 <i>Homestead</i> H6 Bangunan tujuan pertanian H7 Bangunan untuk industri asas tani H8 Inap desa (<i>homestay</i>) H9 Padang ragut	A Perumahan B Komersial D Institusi dan kemudahan masyarakat	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet B5 Stesen minyak dan gas D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan D9 Lain-lain kemudahan	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki. Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.



Rajah 2.7 : Cadangan Zon Guna Tanah BP 1.4 Pekan Simpang Tiga

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035



Rajah 2.8 : Intensiti Pembangunan BPK 1.4 Pekan Simpang Tiga

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035

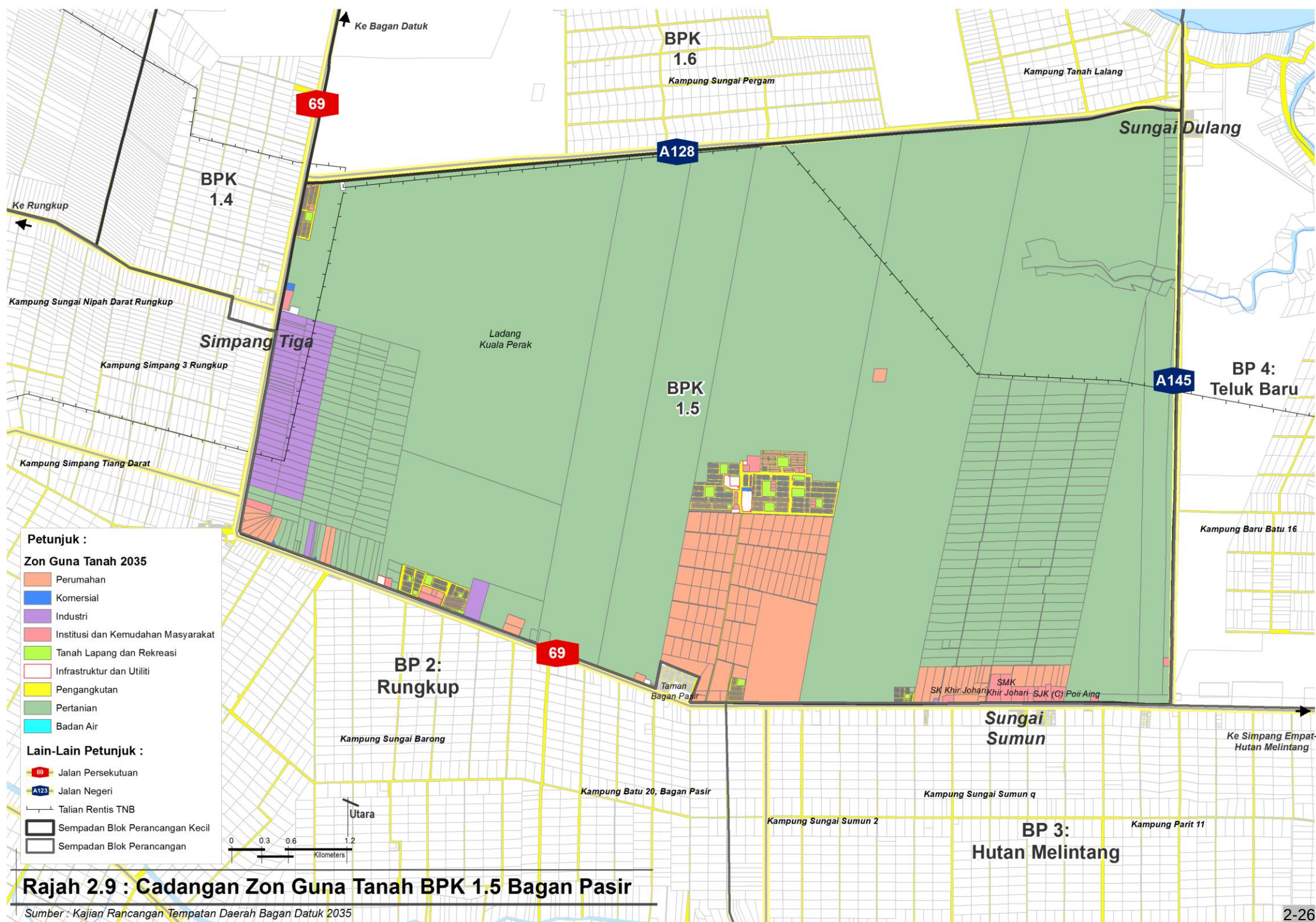
Jadual 2.7: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 1.4 : Pekan Simpang Tiga

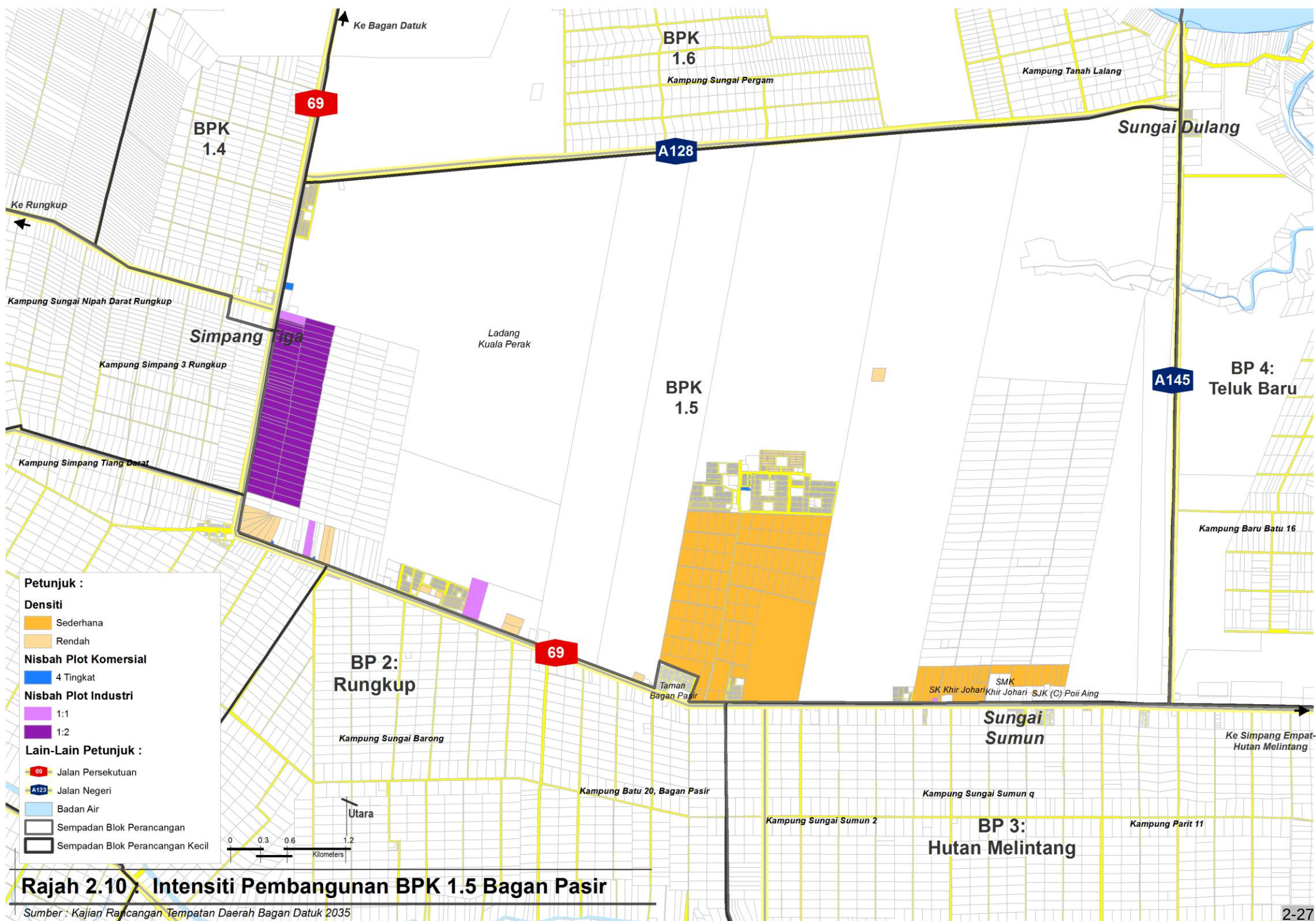
KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat keijiran. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. c. <i>Free standing building</i> dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif. b. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. c. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH).
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E4 Rekreasi komersial	



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				d. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B2 Perniagaan runcit B4 Pasar awam B5 Stesen minyak dan gas B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	D Institusi dan kemudahan masyarakat E Tanah lapang dan rekreasi	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D9 Lain-lain kemudahan E4 Rekreasi komersial	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. b. Bangunan sesebuah dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. c. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). d. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.
Industri	C1 Industri ringan C2 Industri sederhana	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	a. Aktiviti industri mengikut kelulusan JAS. b.Keperluan penyediaan jalan dan infrastruktur adalah tertakluk kepada garis panduan jabatan teknikal yang berkuatkuasa.
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama H2 Pertanian komersial H3 Penternakan H4 Akuakultur H5 <i>Homestead</i> H6 Bangunan tujuan pertanian H7 Bangunan untuk industri asas tani H8 Inap desa (<i>homestay</i>) H9 Padang ragut	A Perumahan B Komersial D Institusi dan kemudahan masyarakat	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet B5 Stesen minyak dan gas D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan D9 Lain-lain kemudahan	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki. Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.







Jadual 2.8: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 1.5 : Bagan Pasir

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster A6 Pangsapuri / kondominium A7 Perumahan pelajar	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B5 Stesen minyak dan gas B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat keejiran. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. c. <i>Free standing building</i> dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. d. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif.
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E4 Rekreasi komersial	

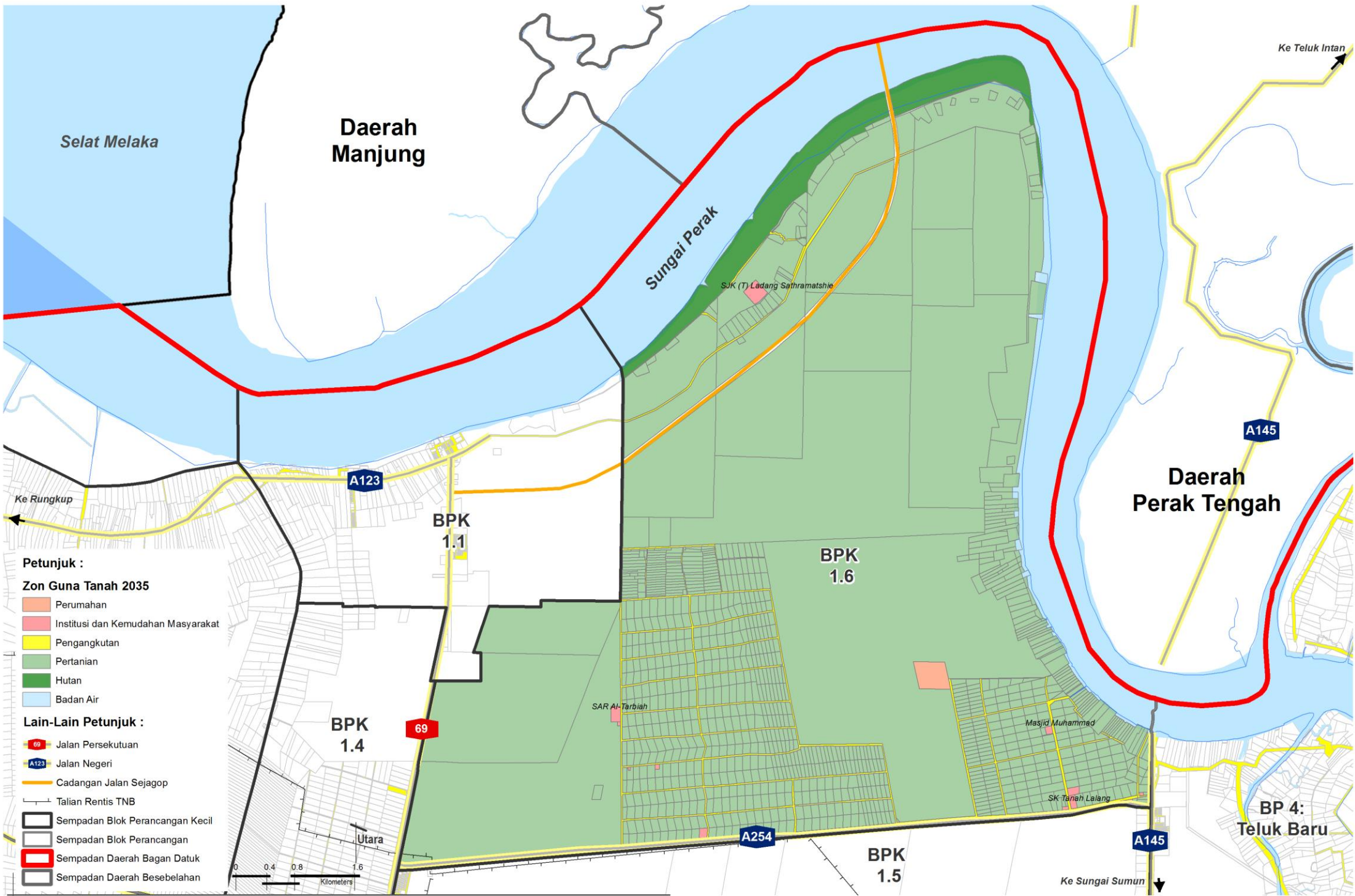


KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				b. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. c. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B2 Perniagaan runcit B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	-	-	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 2 tingkat. b. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.
Industri	C1 Industri ringan C2 Industri sederhana	B Komersial	B1 Perniagaan borong B2 Perniagaan runcit B5 Stesyen minyak dan gas B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	a. Aktiviti industri mengikut kelulusan JAS. b. Keperluan penyediaan jalan dan infrastruktur adalah tertakluk kepada garis panduan jabatan teknikal yang berkuatkuasa. d. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1).
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E2 Kemudahan sukan rekreasi E4 Rekreasi komersial	-	-	a. Pengekalan tanah lapang sedia ada. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.
Infrastruktur dan utiliti	G1 Bekalan elektrik G2 Bekalan air G3 Telekomunikasi G4 Bekalan gas G5 Pengairan dan perparitan G6 Pembetulan	-	-	a. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. b. Penyediaan kemudahan perlulah berdasarkan keperluan.
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama H2 Pertanian komersial H3 Penternakan H4 Akuakultur H5 <i>Homestead</i> H6 Bangunan tujuan pertanian H7 Bangunan untuk industri asas tani H8 Inap desa (<i>homestay</i>) H9 Padang ragut	A Perumahan B Komersial D Institusi dan kemudahan masyarakat	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet B5 Stesen minyak dan gas D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan D9 Lain-lain kemudahan	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki.

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.



Rajah 2.11 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.6 Sungai Pergam

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035

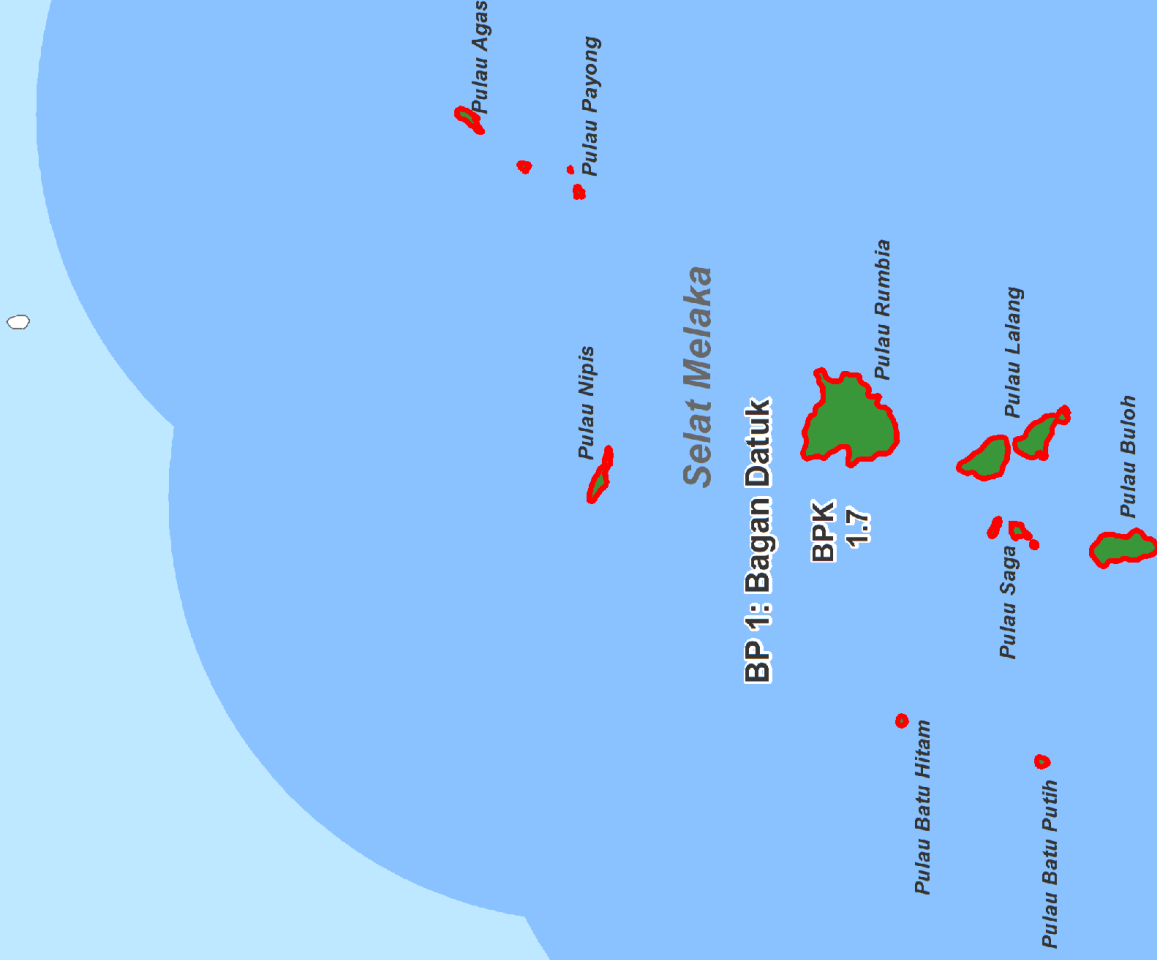
Jadual 2.9: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 1.6 : Sungai Pergam

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres	B Komersial	B2 Perniagaan runcit	a. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif. b. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. c. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH). d. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. Keperluan penyediaan kemudahan dan institusi berdasarkan keperluan penduduk: Fasa 1 (2019-2020) Naik taraf sebuah dewan orang ramai
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.

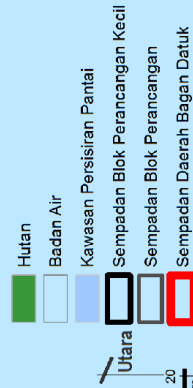


KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki. Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.
	H2 Pertanian komersial	B Komersial	B5 Stesen minyak dan gas	
	H3 Penternakan			
	H4 Akuakultur			
	H5 <i>Homestead</i>			
	H6 Bangunan tujuan pertanian			
	H7 Bangunan untuk industri asas tani			
	H8 Inap desa (<i>homestay</i>)			
	H9 Padang ragut			

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Hutan dan hutan simpanan kekal	-	-	-	a. Perlu mematuhi syarat yang telah ditetapkan oleh Jabatan Perhutanan dan Garis Panduan KSAS (Bab 3). b. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif (pelancongan eko) dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. c. Pengekalan tumbuhan bakau sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. Selain itu, ianya sebagai zon penampakan dari ancaman hakisan dan banjir. d. Penanaman semula hutan paya laut perlu dijalankan jika terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. e. Aktiviti pemotongan dan pembersihan kawasan hutan paya laut tidak dibenarkan. f. Aset warisan sedia ada perlu dipelihara dan tidak dimusnahkan.
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.



Petunjuk :



Rajah 2.12 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.7 Pulau Sembilan

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035

Jadual 2.10: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 1.7 : Pulau Sembilan

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Hutan	-	B Komersial D Institusi dan kemudahan masyarakat F Pengangkutan	B15 Kemudahan penginapan D1 Kegunaan kerajaan F2 Pengangkutan air	a. Perlu mematuhi syarat yang telah ditetapkan oleh Jabatan Perhutanan, Perbadanan Taman Negeri Perak dan Garis Panduan KSAS (Bab 3). b. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif (pelancongan eko) dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. c. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. d. Pengekalan tumbuhan bakau / paya laut sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. Selain itu, ianya sebagai zon penampakan dari ancaman hakisan dan banjir. e. Penanaman semula bakau / paya laut perlu dijalankan jika terdapat tumbuhan bakau sedia ada terjejas. f. Pembangunan pejabat / agensi kerajaan (D1), chalet berdensiti rendah (B15) dengan ketinggian maksimum 1 tingkat dan jeti (F2) hanya dibenarkan dibina di Pulau Rumbia. g. Pembangunan perlu mengambil kira pengurusan sisa pepejal agar tidak mencemarkan pulau / pantai.
Pantai	-	-	-	a. Sebarang kerja-kerja penambakan tidak dibenarkan. b. Rujuk bab 3 : Garis Panduan Pembangunan.



2.2 Peta Cadangan BP 2 : Rungkup

BP 2 : Rungkup merangkumi kawasan seluas 11,712.28 hektar dengan majoritinya adalah pertanian (69.93 peratus), badan air (11.16 peratus) dan industri (4.34 peratus) (Jadual 2.11 dan Rajah 2.13). Unjuran penduduk bagi BP ini adalah seperti Jadual 2.12.

Jadual 2.11 : Cadangan Zon Guna Tanah BP 2 : Rungkup 2035

Zon Guna Tanah 2035	Keluasan (Hektar)	Peratus
Perumahan	296.37	2.53
Komersial	12.80	0.11
Industri	507.85	4.34
Pembangunan Bercampur	213.14	1.82
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	71.60	0.61
Tanah Lapang dan Rekreasi	2.65	0.02
Infrastruktur dan Utiliti	2.03	0.02
Pengangkutan	659.38	5.63
Pertanian	8,190.27	69.93
Hutan Simpanan Kekal	449.27	3.84
Badan Air	1,306.92	11.16
Jumlah	11,712.28	100.00

Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.

Jadual 2.12 : Unjuran Penduduk BP 2 : Rungkup

Tahun	2015	2020	2025	2030	2035
Jumlah Penduduk	12,121	12,545	12,884	13,235	13,898

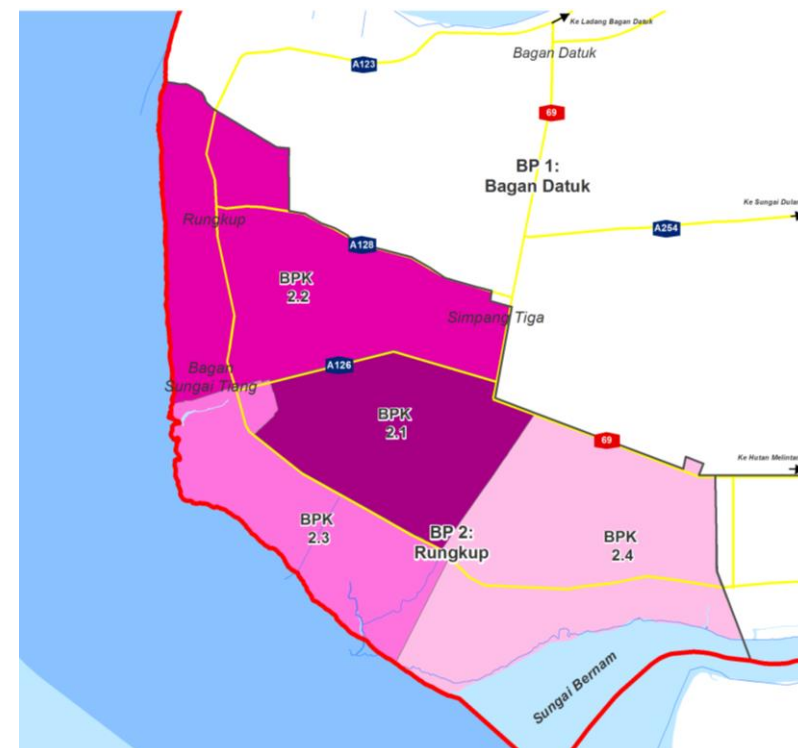
Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.

Bagi memperincikan peta guna tanah, terdapat 4 BPK telah disediakan seperti **Jadual 2.13**.

Jadual 2.13 : Taburan BPK Bagi BP 2 : Rungkup

BPK.	BPK	Keluasan (Hektar)
2.1	Pekan Selekoh	1,946.92
2.2	Rungkup Kechil	3,578.22
2.3	Perak Heavy Industrial Park (PHIP)	1,841.56
2.4	Bagan Sungai Belukang	4,345.94
Jumlah Keluasan		11,712.28

Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.

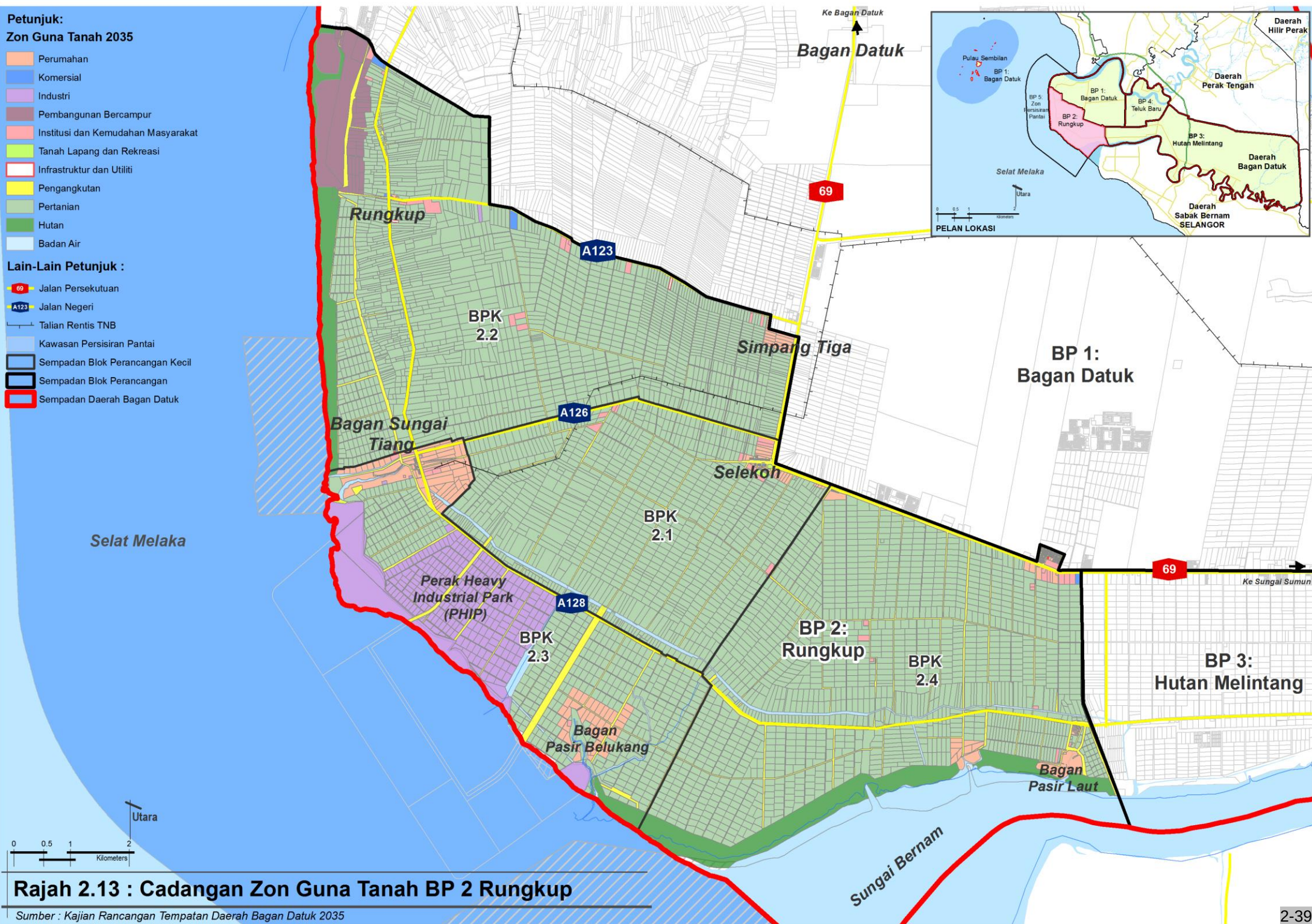


Petunjuk:
Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Pembangunan Bercampur
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

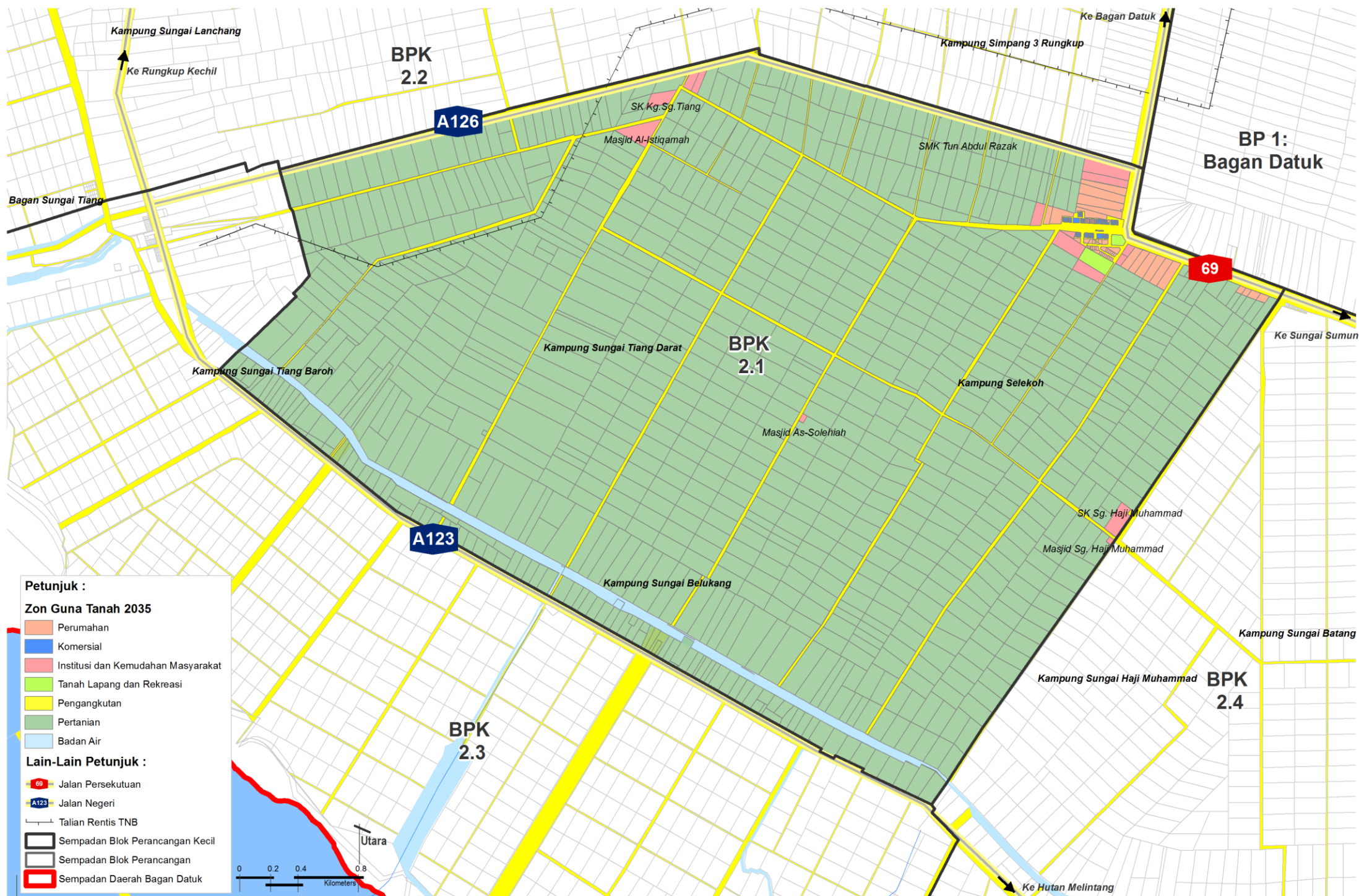
Lain-Lain Petunjuk :

- 69 Jalan Persekutuan
- A123 Jalan Negeri
- Talian Rentis TNB
- Kawasan Persisiran Pantai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan Daerah Bagan Datuk



Rajah 2.13 : Cadangan Zon Guna Tanah BP 2 Rungkup

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035



Jadual 2.14: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 2.1 : Pekan Selekoh

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. c. <i>Free standing building</i> dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif. b. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan.
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E4 Rekreasi komersial	



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				c. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAHL). d. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B2 Perniagaan runcit B3 Kompleks perniagaan B4 Pasar awam B5 Stesen minyak dan gas B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	D Institusi dan kemudahan masyarakat E Tanah lapang dan rekreasi	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D9 Lain-lain kemudahan E4 Rekreasi komersial	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. b. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). c. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estetik	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E2 Kemudahan sukan rekreasi E4 Rekreasi komersial	-	-	a. Pengekalan tanah lapang sedia ada. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Jajaran lebuh raya tertakluk kepada LLM. c. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan kesesuaian yang baik.
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama H2 Pertanian komersial H3 Penternakan H4 Akuakultur H5 <i>Homestead</i> H6 Bangunan tujuan pertanian H7 Bangunan untuk industri asas tani H8 Inap desa (<i>homestay</i>) H9 Padang ragut	A Perumahan B Komersial D Institusi dan kemudahan masyarakat	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet B5 Stesen minyak dan gas D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan D9 Lain-lain kemudahan	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki. Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti,



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.

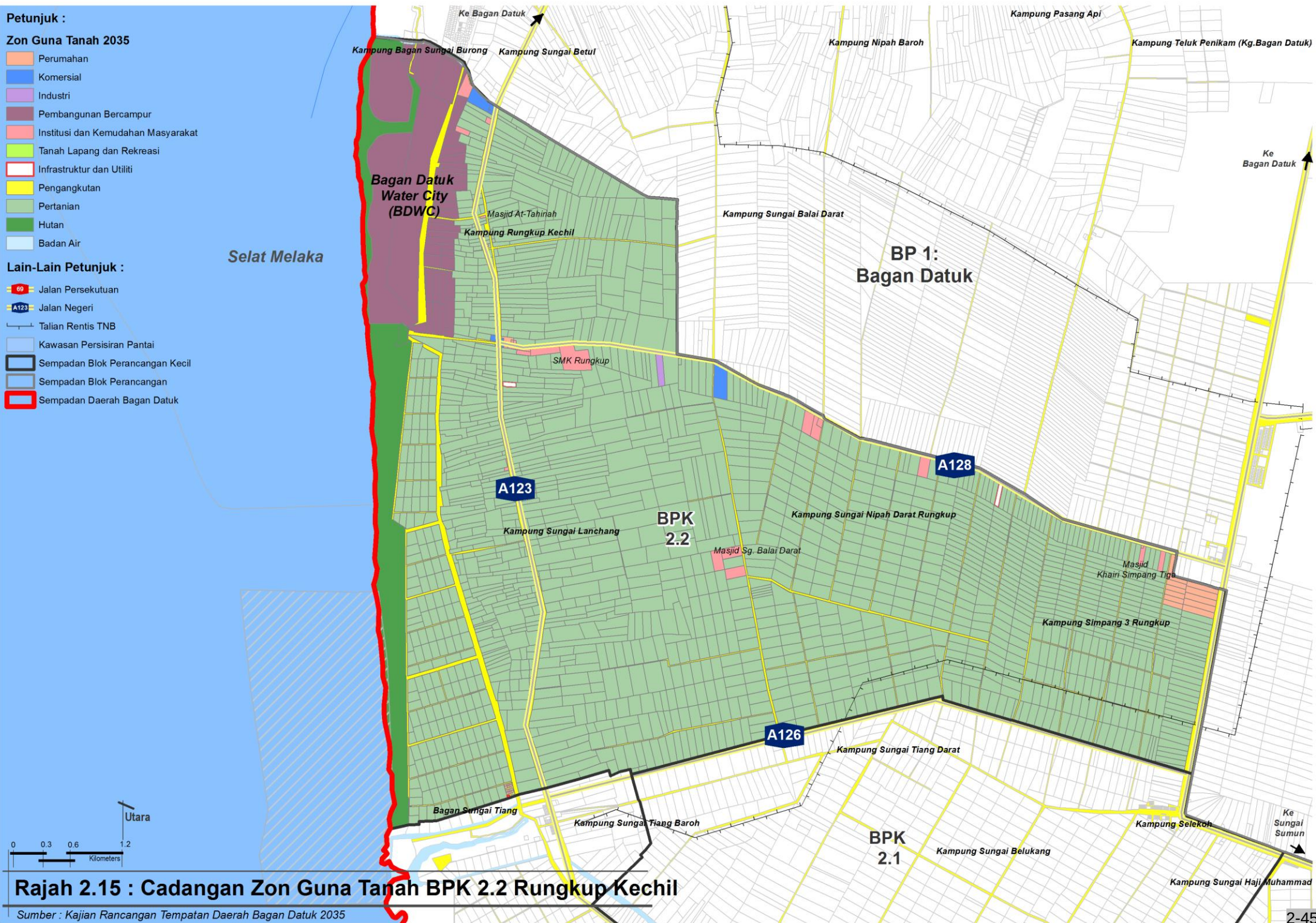
Petunjuk :

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Pembangunan Bercampur
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

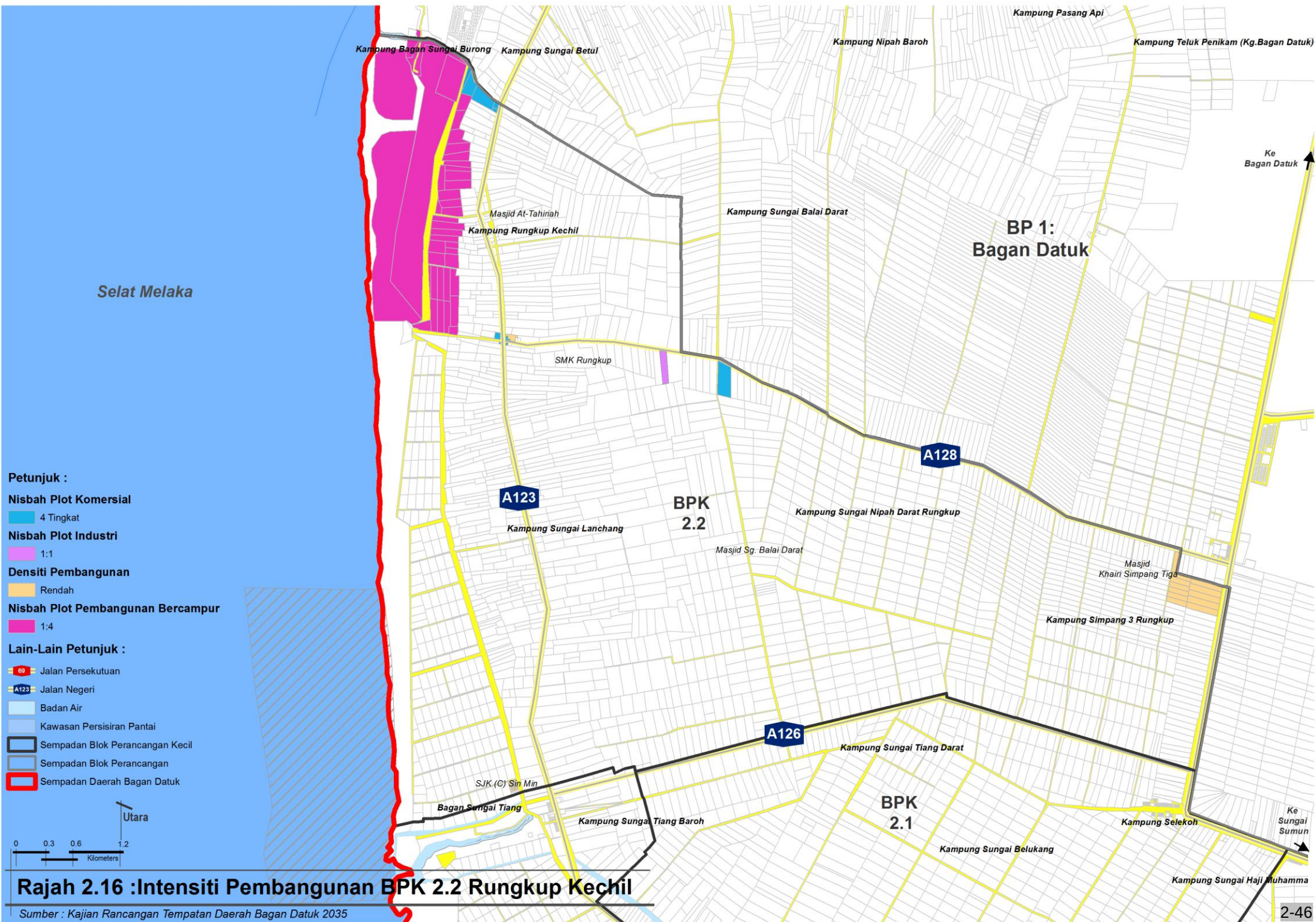
Lain-Lain Petunjuk :

- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Talian Rentis TNB
- Kawasan Persisiran Pantai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan Daerah Bagan Datuk



Rajah 2.15 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.2 Rungkup Kechil

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035



Jadual 2.15: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 2.2 : Rungkup Kechil

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah	B Komersial	B2 Perniagaan runcit	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat keijiran. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif.
	A2 Rumah berkembar		B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah	
	A3 Rumah teres		B10 Pusat makanan	
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan	
			D4 Pendidikan	
			D5 Keagamaan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	D6 Kesihatan	
			D8 Rumah kebajikan	
			D9 Lain-lain kemudahan	
			E1 Tanah lapang	
			E4 Rekreasi komersial	



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B2 Perniagaan runcit B4 Pasar awam B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B15 Kemudahan penginapan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	D Institusi dan kemudahan masyarakat E Tanah lapang dan rekreasi	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D9 Lain-lain kemudahan E4 Rekreasi komersial	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. b. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.
Industri	C1 Industri ringan	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	a. Aktiviti industri mengikut kelulusan JAS. b. Keperluan penyediaan jalan dan infrastruktur adalah tertakluk kepada garis panduan jabatan teknikal yang berkuatkuasa.
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. Keperluan penyediaan kemudahan dan institusi berdasarkan keperluan penduduk: Fasa 1 (2019-2020) Naik taraf sebuah dewan orang ramai

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E2 Kemudahan sukan rekreasi E4 Rekreasi komersial	-	-	a. Pengekalan tanah lapang sedia ada. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.
Infrastruktur dan utiliti	G1 Bekalan elektrik G2 Bekalan air G3 Telekomunikasi G4 Bekalan gas G5 Pengairan dan perparitan G6 Pembetulan	-	-	a. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. b. Penyediaan kemudahan perlulah berdasarkan keperluan.
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama H2 Pertanian komersial H3 Penternakan H4 Akuakultur H5 <i>Homestead</i> H6 Bangunan tujuan pertanian H7 Bangunan untuk industri asas tani H8 Inap desa (<i>homestay</i>) H9 Padang ragut	A Perumahan B Komersial D Institusi dan kemudahan masyarakat	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet B5 Stesen minyak dan gas D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan D9 Lain-lain kemudahan	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki. Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan

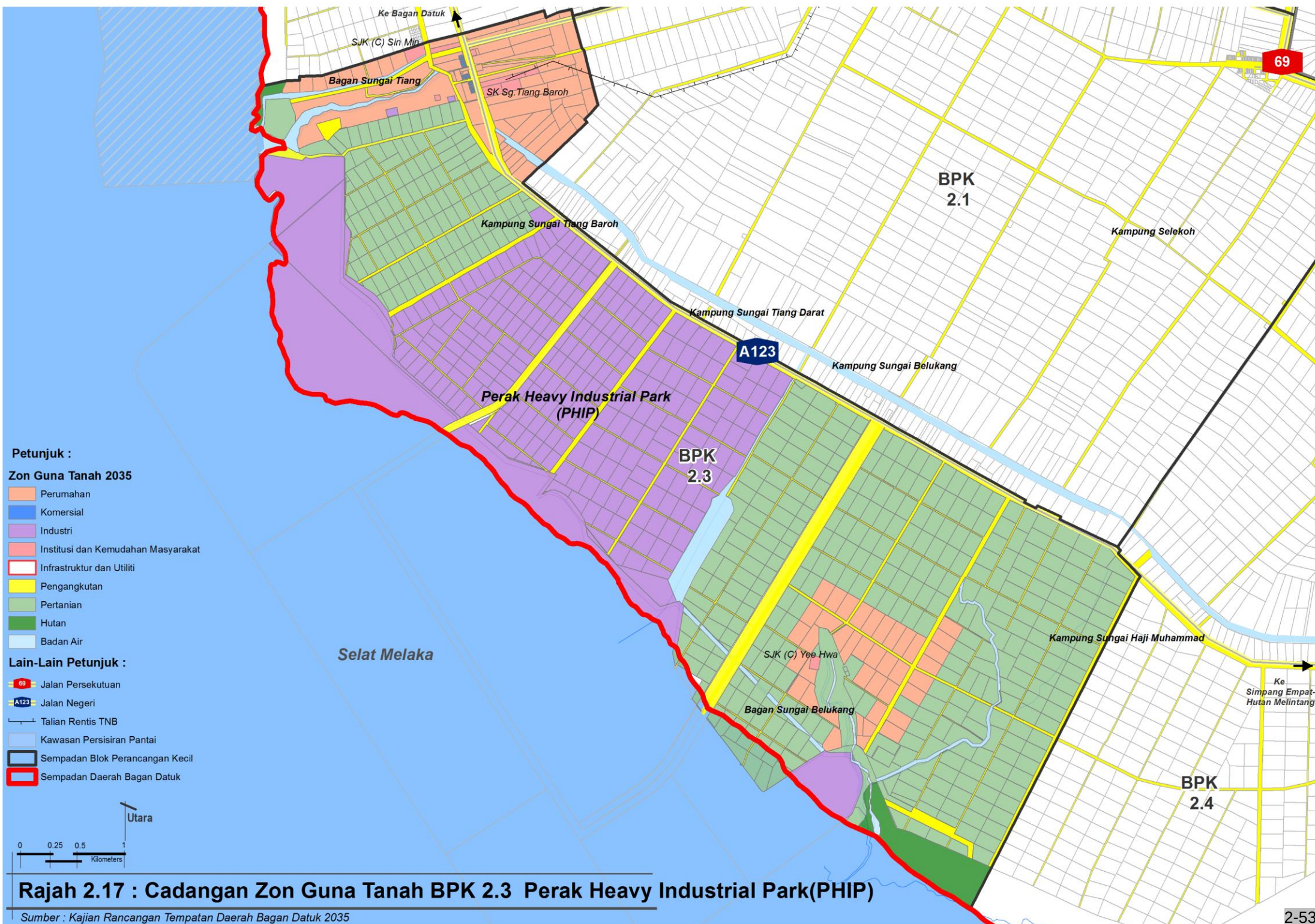


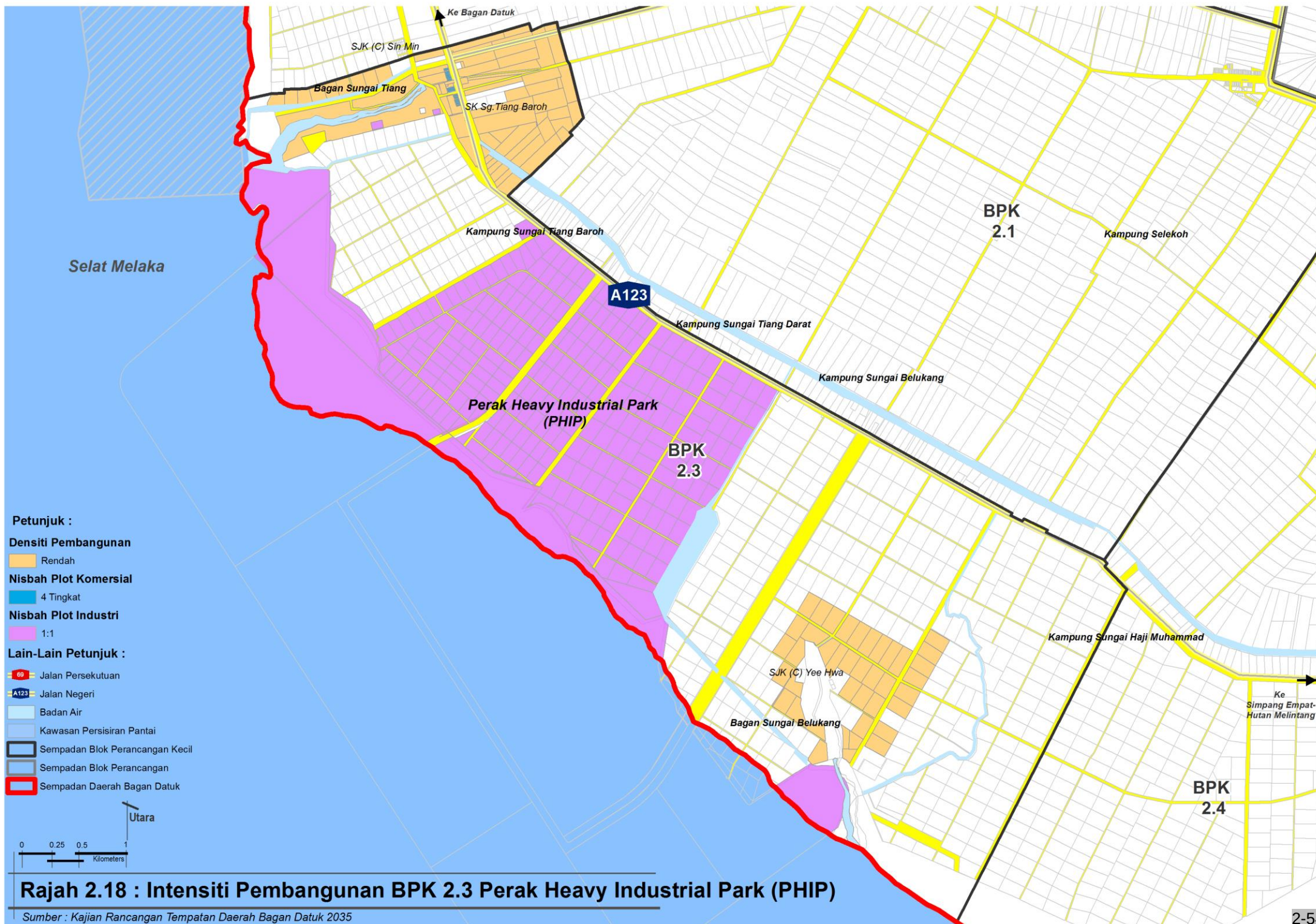
KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.
Hutan dan hutan simpanan kekal	-			a. Perlu mematuhi syarat yang telah ditetapkan oleh Jabatan Perhutanan dan Garis Panduan KSAS (Bab 3). b. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif (pelancongan eko) dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. c. Pengekalan tumbuhan bakau / paya laut sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. Selain itu, ianya sebagai zon penampakan dari ancaman hakisan dan banjir. d. Penanaman semula bakau / paya laut perlu dijalankan jika terdapat tumbuhan bakau sedia ada terjejas. e. Aktiviti pemotongan dan pembersihan kawasan bakau / paya laut tidak dibenarkan.

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Pembangunan bercampur	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster A6 Pangsapuri / kondominium	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B3 Kompleks perniagaan B4 Pasar awam B5 Stesen minyak dan gas B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta B12 Hiburan dan riadah B13 Pangsapuri perkhidmatan B14 Rumah kelab B15 Kemudahan penginapan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor B17 Taman tema B18 Hypermarket	Perumahan: a. Pembangunan perumahan pelbagai jenis sebanyak 50% dari keluasan pembangunan bercampur. Komersial: a. Pembangunan komersial sebanyak 20% dari keluasan pembangunan bercampur. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. c. Free standing building dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan plinth tidak melebihi 60%. d. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: a. Pembangunan Institusi dan kemudahan masyarakat sebanyak 20% dari keluasan pembangunan bercampur. Tanah lapang dan rekreasi: a. Pembangunan tanah lapang dan rekreasi sebanyak 10% dari keluasan pembangunan bercampur. b. Rekreasi komersial tidak termasuk dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan.
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D2 Institusi pendidikan tinggi awam D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E4 Rekreasi komersial	b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif. c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.





Jadual 2.16: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 2.3 : PHIP

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif. c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E4 Rekreasi komersial	



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				semula air hujan (SPA). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Industri	C3 Industri berat C4 Industri khas	B Komersial	B5 Stesyen minyak dan gas B10 Pusat makanan	a. Aktiviti industri mengikut kelulusan JAS. b. Menyediakan kemudahan asrama untuk pekerja di kawasan industri seperti keperluan Garis Panduan Perancangan. c. Keperluan penyediaan jalan dan infrastruktur adalah tertakluk kepada garis panduan jabatan teknikal yang berkuatkuasa.
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.
Infrastruktur dan utiliti	G1 Bekalan elektrik G2 Bekalan air G3 Telekomunikasi G4 Bekalan gas G5 Pengairan dan perparitan G6 Pembetungan	-	-	a. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. b. Penyediaan kemudahan perlulah berdasarkan keperluan.

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki. Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.
	H2 Pertanian komersial	B Komersial	B5 Stesen minyak dan gas	
	H3 Penternakan		D1 Kegunaan kerajaan	
	H4 Akuakultur	D Institusi dan kemudahan masyarakat	D4 Pendidikan	
	H5 <i>Homestead</i>		D5 Keagamaan	
	H6 Bangunan tujuan pertanian		D7 Perkuburan	
	H7 Bangunan untuk industri asas tani		D9 Lain-lain kemudahan	
	H8 Inap desa (<i>homestay</i>)			
	H9 Padang ragut			



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Hutan dan hutan simpanan kekal	-			a. Perlu mematuhi syarat yang telah ditetapkan oleh Jabatan Perhutanan dan Garis Panduan KSAS (Bab 3). b. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif (pelancongan eko) dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. c. Pengekalan tumbuhan bakau / paya laut sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. Selain itu, ianya sebagai zon penampakan dari ancaman hakisan dan banjir. d. Penanaman semula bakau / paya laut perlu dijalankan jika terdapat tumbuhan bakau sedia ada terjejas. e. Aktiviti pemotongan dan pembersihan kawasan bakau / paya laut tidak dibenarkan.
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.

Catatan: Projek PHIP pada masa kini masih dalam peringkat perbincangan dan belum mendapat pengesahan daripada Pihak Berkuasa Negeri. Sekiranya cadangan PHIP ini akan dilaksanakan kelak, perlulah mendapat kelulusan pihak terlibat dengan mengambil kira kemampuan kawasan RT. Unjuran penduduk yang disediakan di BP ini tidak mengambil kira PHIP.

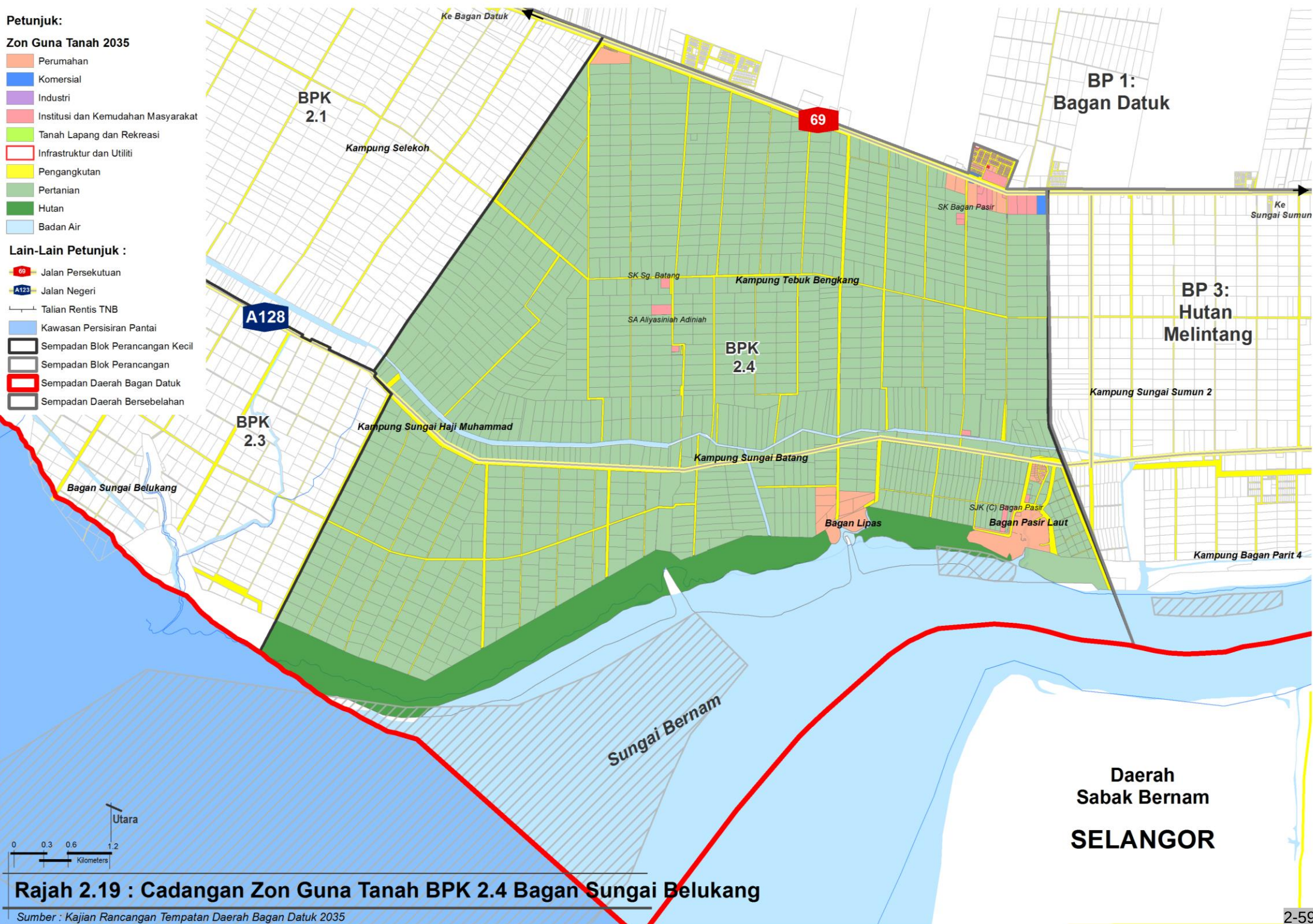
Petunjuk:

Zon Guna Tanah 2035

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

Lain-Lain Petunjuk :

- 69 Jalan Persekutuan
- A123 Jalan Negeri
- Talian Rintis TNB
- Kawasan Persisiran Pantai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan Daerah Bagan Datuk
- Sempadan Daerah Bersebelahan



Rajah 2.19 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.4 Bagan Sungai Belukang

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035



Jadual 2.17: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 2.4 : Bagan Sungai Tiang

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat keejiran. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif.
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E4 Rekreasi komersial	

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAHS). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B2 Perniagaan runcit B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	-	-	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. b. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Infrastruktur dan utiliti	G1 Bekalan elektrik G2 Bekalan air G3 Telekomunikasi G4 Bekalan gas G5 Pengairan dan perparitan G6 Pembetulan	-	-	a. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. b. Penyediaan kemudahan perlulah berdasarkan keperluan.
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama H2 Pertanian komersial H3 Penternakan H4 Akuakultur H5 <i>Homestead</i> H6 Bangunan tujuan pertanian H7 Bangunan untuk industri asas tani H8 Inap desa (<i>homestay</i>) H9 Padang ragut	A Perumahan B Komersial D Institusi dan kemudahan masyarakat	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet B5 Stesen minyak dan gas D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan D9 Lain-lain kemudahan	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki. Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1).

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.
Hutan dan hutan simpanan kekal	-			a. Perlu mematuhi syarat yang telah ditetapkan oleh Jabatan Perhutanan dan Garis Panduan KSAS (Bab 3). b. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif (pelancongan eko) dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. c. Pengekalan tumbuhan bakau / paya laut sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. Selain itu, ianya sebagai zon penampakan dari ancaman hakisan dan banjir. d. Penanaman semula bakau / paya laut perlu dijalankan jika terdapat tumbuhan bakau sedia ada terjejas. e. Aktiviti pemotongan dan pembersihan kawasan bakau / paya laut tidak dibenarkan.
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.



2.3 Peta Cadangan BP 3 : Hutan Melintang

BP 3 : Hutan Melintang merangkumi kawasan seluas 54,469.04 hektar dengan majoritinya adalah pertanian (86.47 peratus), pengangkutan (3.92 peratus) dan perumahan (2.66 peratus) (Jadual 2.18 dan Rajah 2.20). Unjuran penduduk bagi BP ini adalah seperti Jadual 2.19.

Jadual 2.18 : Cadangan Zon Guna Tanah BP 3 : Hutan Melintang 2035

Zon Guna Tanah 2035	Keluasan (Hektar)	Peratus
Perumahan	1,920.62	3.53
Komersial	110.63	0.20
Industri	652.02	1.20
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	528.04	0.97
Tanah Lapang dan Rekreasi	16.31	0.03
Infrastruktur dan Utiliti	123.62	0.23
Pengangkutan	2,135.26	3.92
Pertanian	47,098.72	86.47
Hutan Simpanan Kekal	7.72	0.01
Badan Air	1,876.10	3.44
Jumlah	54,469.04	100.00

Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.

Jadual 2.19 : Unjuran Penduduk BP 3 : Hutan Melintang

Tahun	2015	2020	2025	2030	2035
Jumlah Penduduk	36,363	37,272	37,904	38,747	39,916

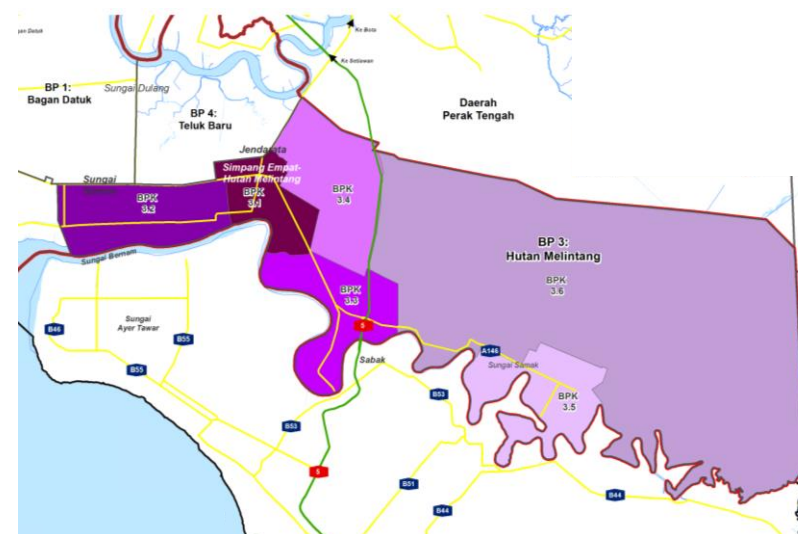
Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.

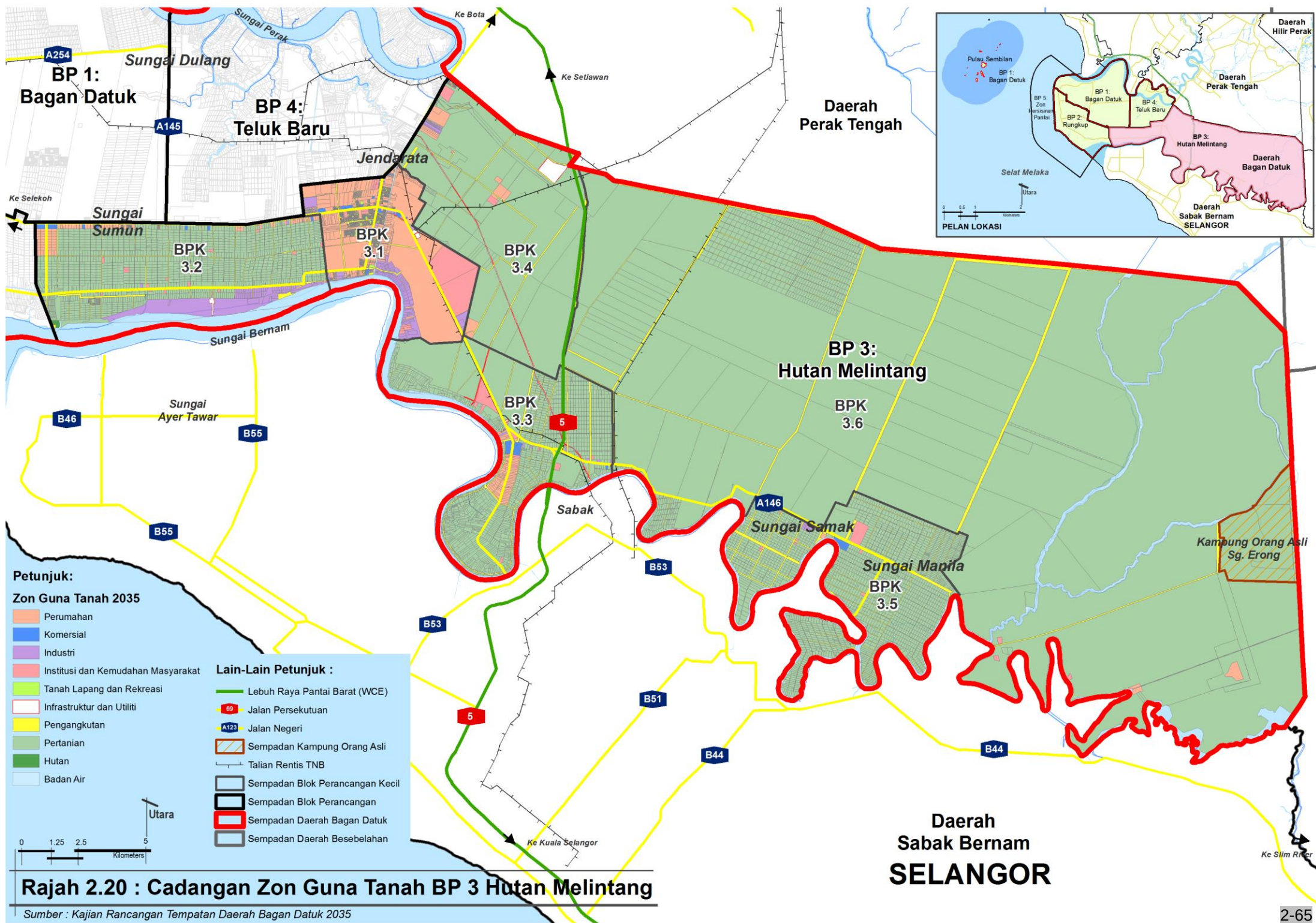
Bagi memperincikan peta guna tanah, terdapat 6 BPK telah disediakan seperti **Jadual 2.20**.

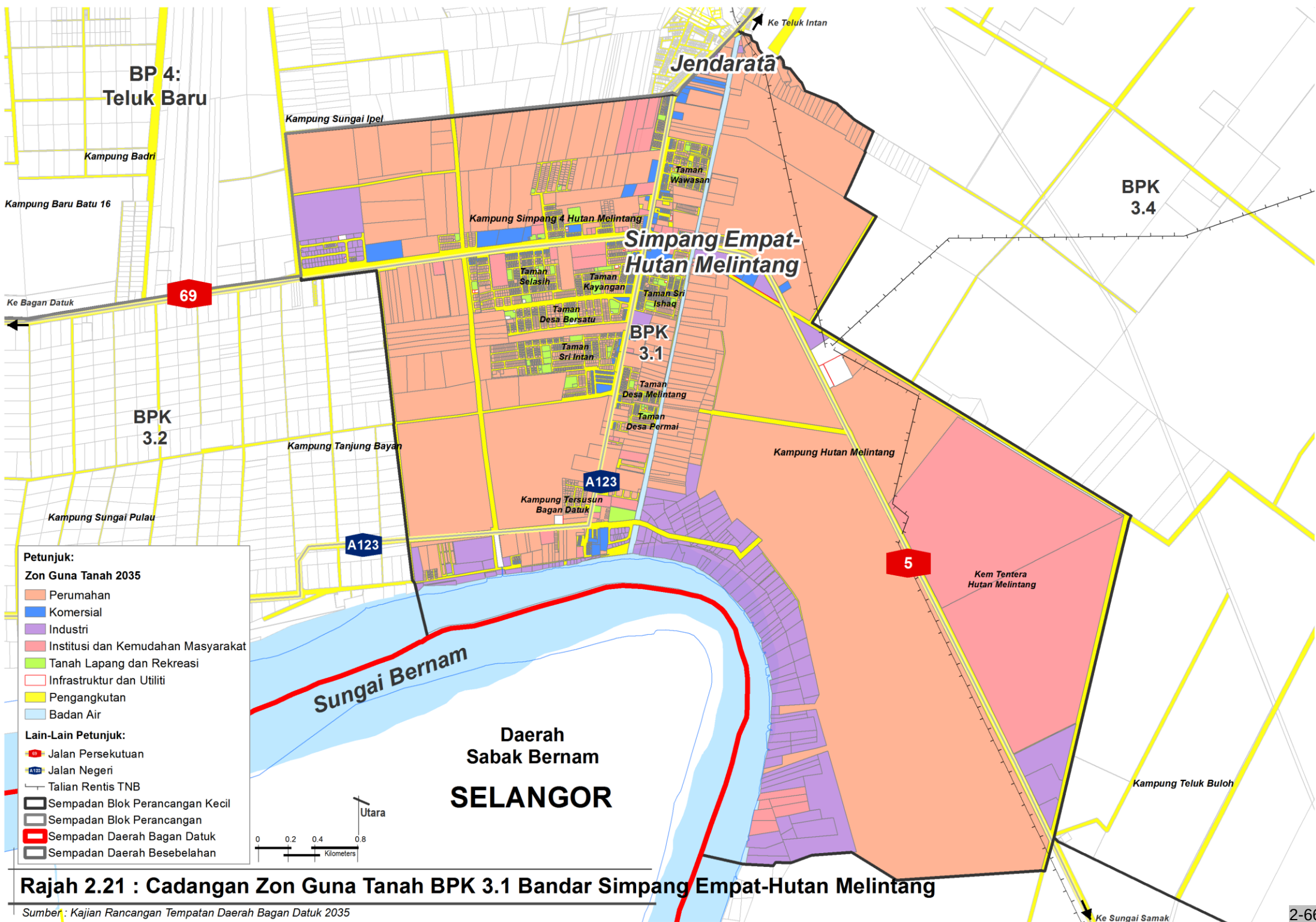
Jadual 2.20 : Taburan BPK Bagi BP 3 : Hutan Melintang

BPK.	BPK	Keluasan (Hektar)
3.1	Bandar Simpang Empat - Hutan Melintang	2,440.68
3.2	Sungai Sumun	3,877.33
3.3	Kampung Kota	3,833.41
3.4	Jendarata	4,651.33
3.5	Sungai Samak	3,779.29
3.6	Sungai Manila	35,887.00
Jumlah Keluasan		54,469.04

Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.







Rajah 2.21 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.1 Bandar Simping Empat-Hutan Melintang

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035

BP 4:
Teluk Baru

Kampung Sngai IpeI

Kampung Simpang 4 Hutan Melintang

69

69

Ke Sungai Samak

Ke Sungai Sumun

Kampung Tanjung Bajan

BPK
3.2

BPK
3.1

Petunjuk:
Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Badan Air

Lain-Lain Petunjuk:

Jalan Persekutuan

Jalan Negeri

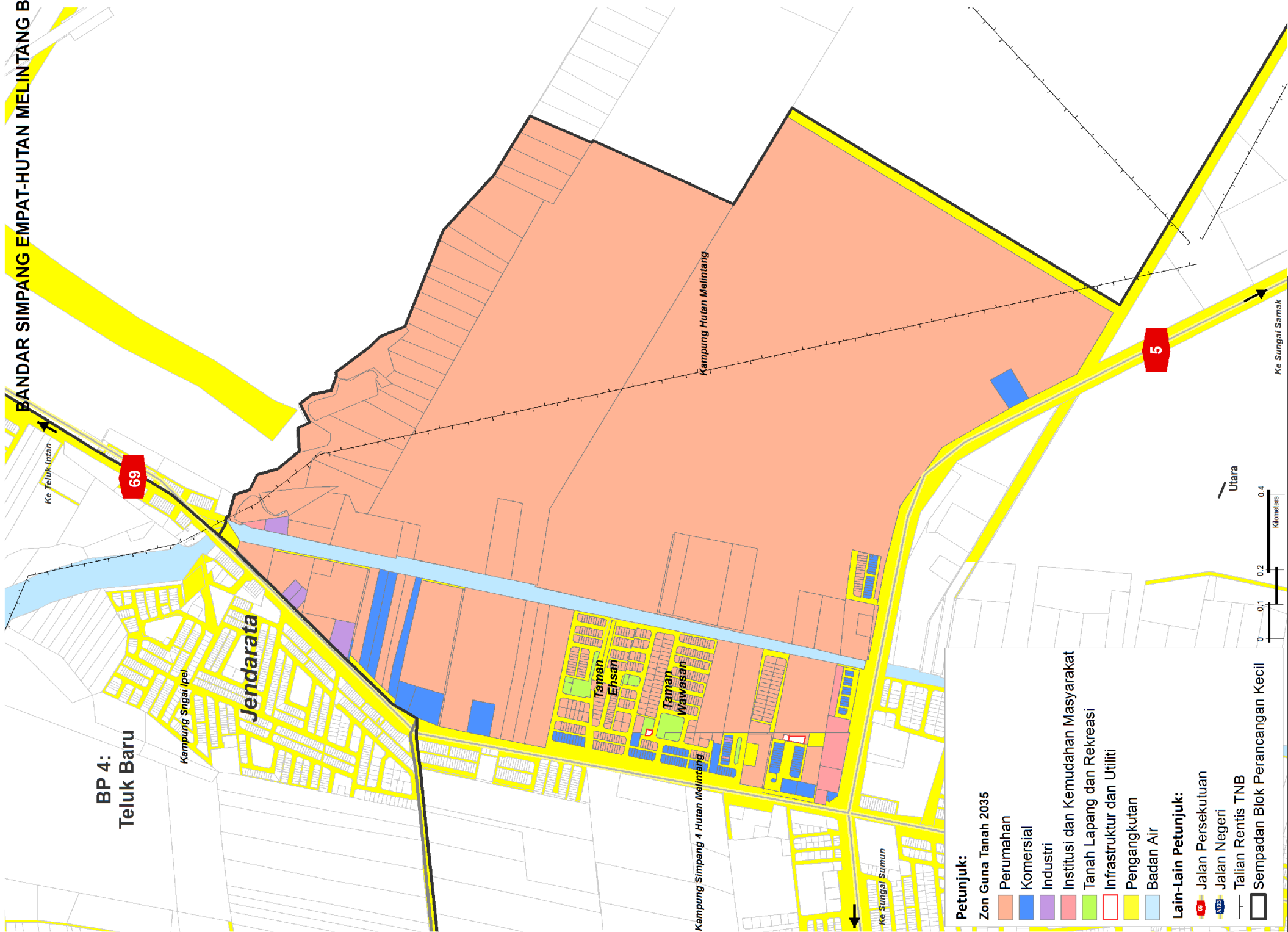
Talian Rentis TNB

Sempadan Blok Perancangan Kecil

Sempadan Blok Perancangan

Utara

0 0.1 0.2 0.4
Kilometers



Petunjuk:

Zon Guna Tanah 2035

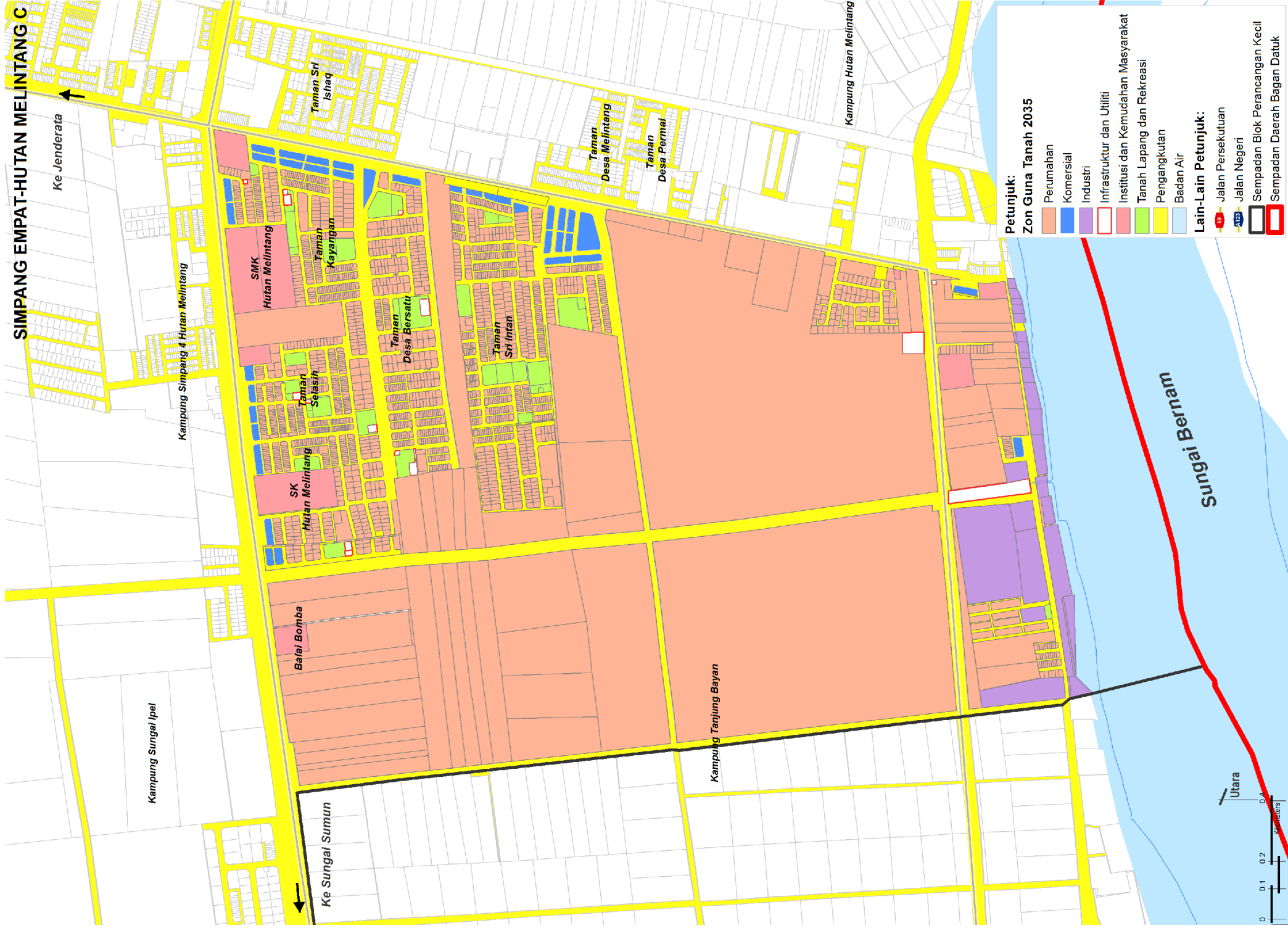
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Badan Air

Lain-Lain Petunjuk:

- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Talian Rentis TNB
- Sempadan Blok Perancangan Kecil

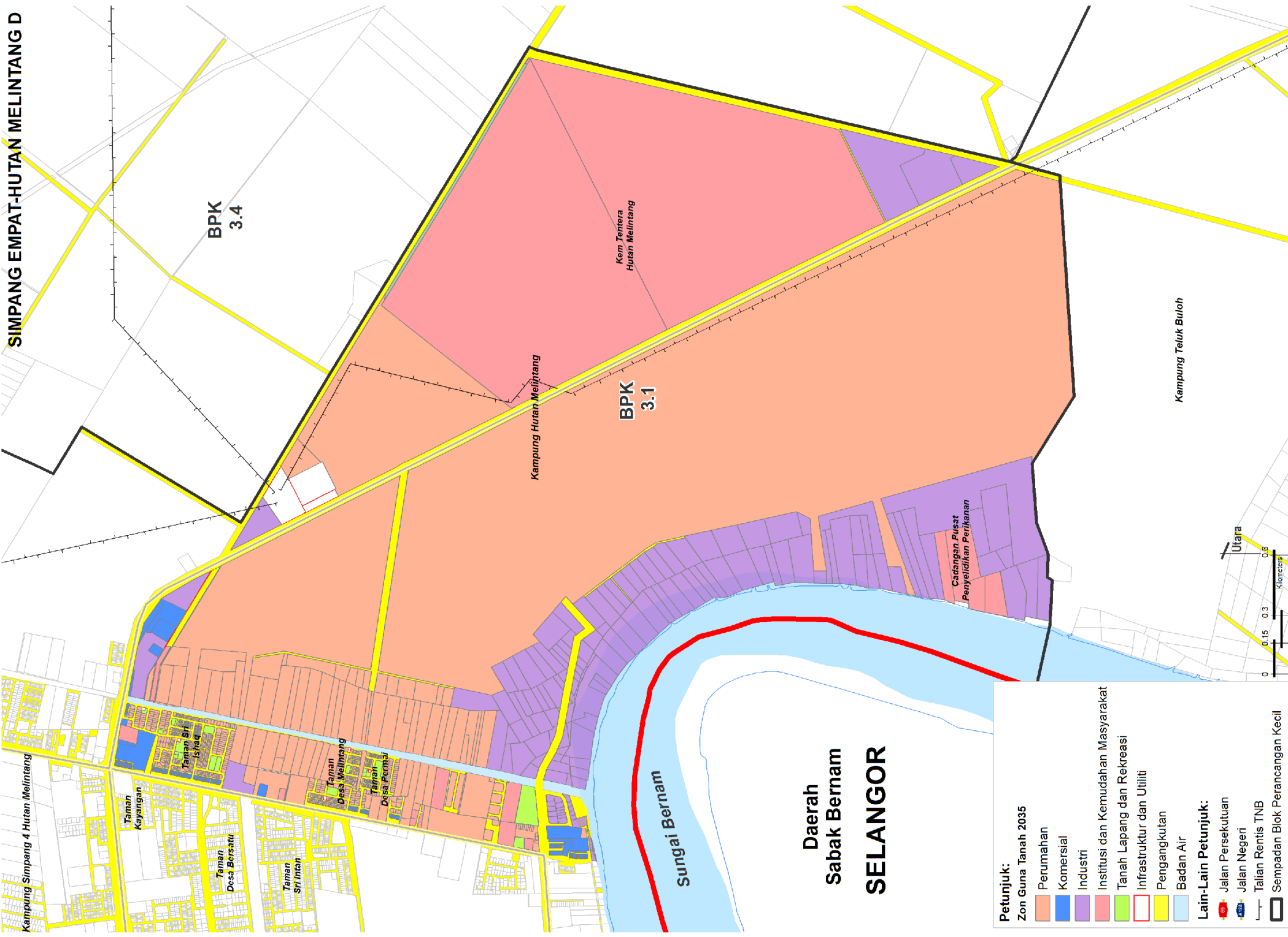
Rajah 2.23 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.1 Bandar Simpang Empat-Hutan Melintang

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagas Datuk 2035



Rajah 2.24 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.1 Bandar Simpang Empat-Hutan Melintang

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035



Daerah
Sabak Bernam
SELANGOR

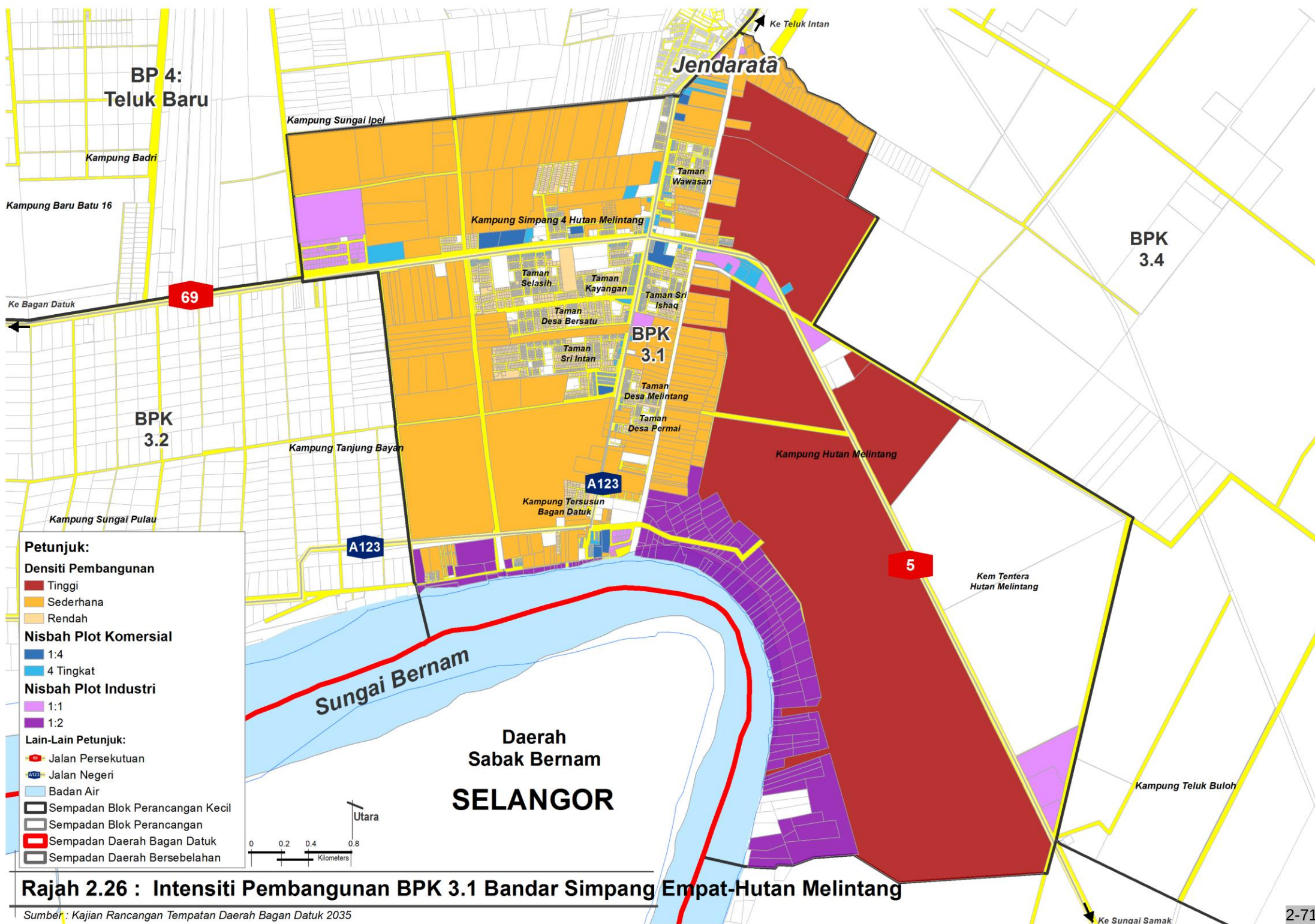
Petunjuk:

Zon Guna Tanah 2035

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Badan Air

Lain-Lain Petunjuk:

- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Talian Rentis TNB
- Sempadan Blok Perancangan Kecil



Rajah 2.26 : Intensiti Pembangunan BPK 3.1 Bandar Simpang Empat-Hutan Melintang

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035



Jadual 2.21: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 3.1 : Bandar Simpang Empat – Hutan Melintang

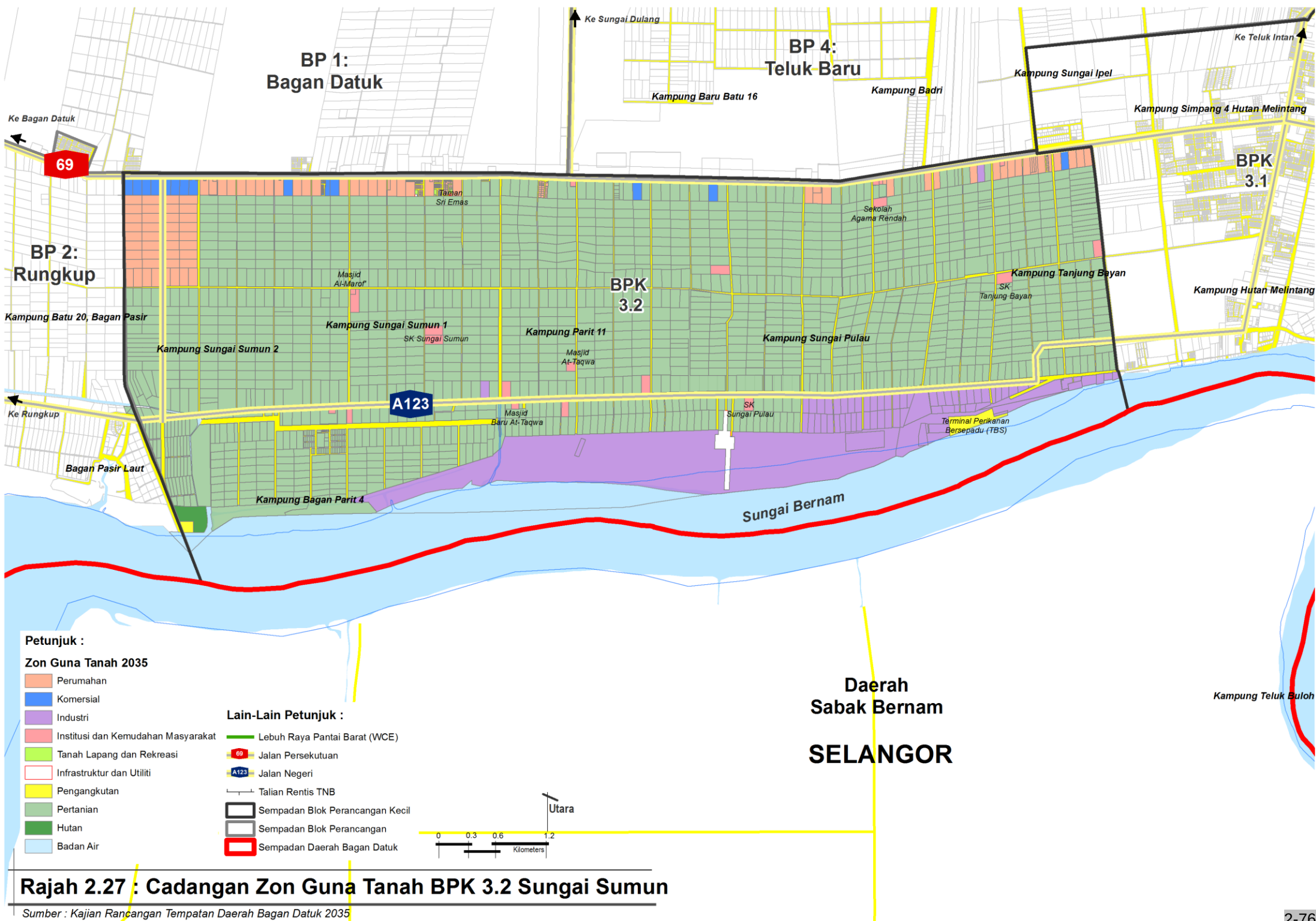
KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah	B Komersial	B2 Perniagaan runcit	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiiran. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. c. <i>Free standing building</i> dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif.
	A2 Rumah berkembar		B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional	
	A3 Rumah teres		B8 Pendidikan swasta	
	A4 Rumah bandar		B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah	
	A5 Rumah kluster		B10 Pusat makanan	
	A6 Pangsapuri / kondominium		B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta	
	A7 Perumahan pelajar			
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan	
			D4 Pendidikan	
			D5 Keagamaan	
			D6 Kesihatan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	D8 Rumah kebajikan	
			D9 Lain-lain kemudahan	
			E1 Tanah lapang	
			E4 Rekreasi komersial	

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B1 Perniagaan Borong B2 Perniagaan runcit B3 Kompleks perniagaan B4 Pasar awam B5 Stesen minyak dan gas B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta B12 Hiburan dan riadah B13 Pangsapuri perkhidmatan B14 Rumah kelab B15 Kemudahan penginapan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor B17 Taman tema	D Institusi dan kemudahan masyarakat E Tanah lapang dan rekreasi	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D9 Lain-lain kemudahan E4 Rekreasi komersial	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. b. Bangunan sesebuah dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. c. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). d. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.



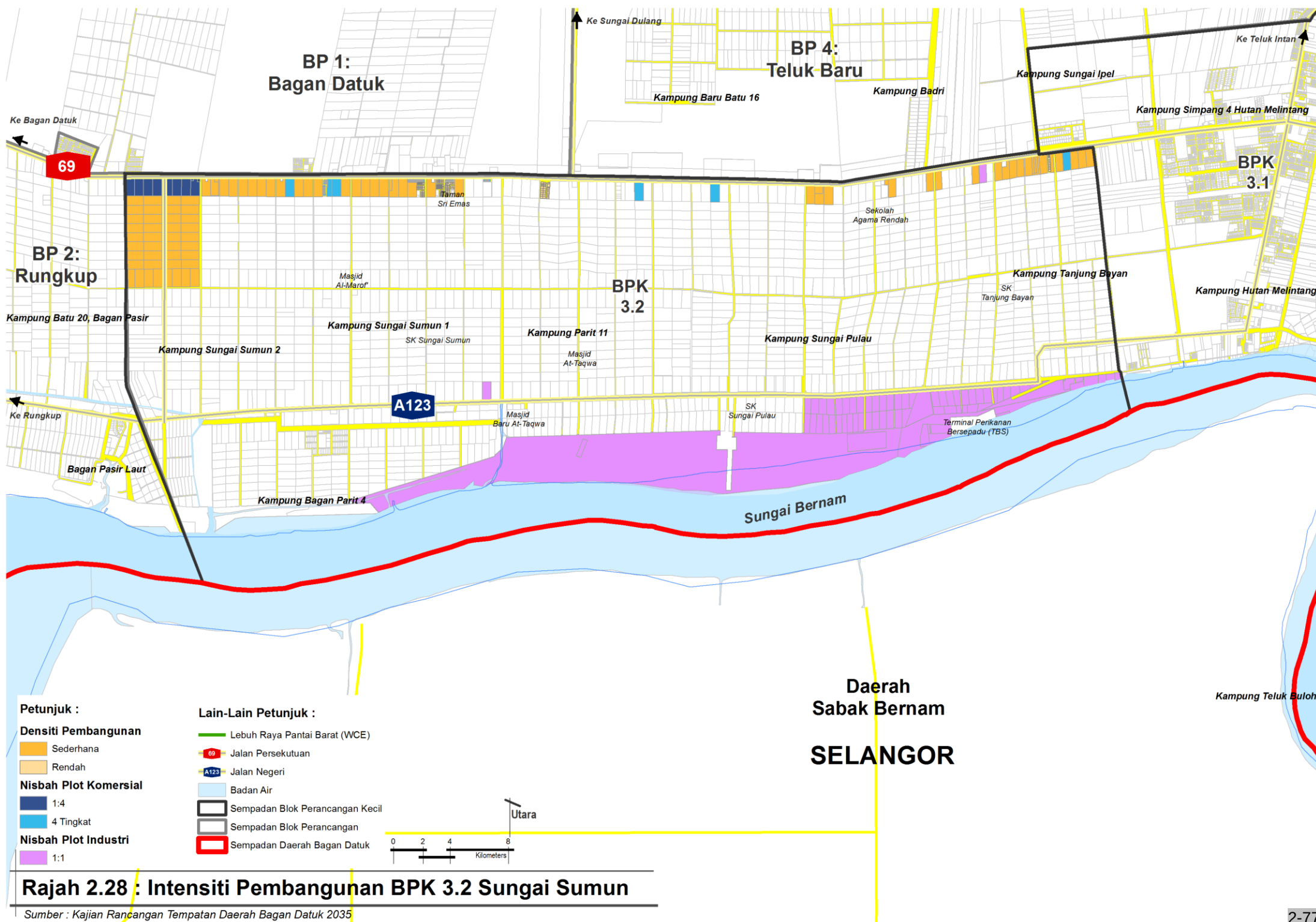
KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
	B18 Hypermarket B19 Tempat letak kenderaan persendirian			
Industri	C1 Industri ringan C2 Industri sederhana	B Komersial F Pengangkutan	B1 Perniagaan borong B2 Perniagaan runcit B5 Stesyen minyak dan gas B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor F2 Pengangkutan air	a. Aktiviti industri mengikut kelulusan JAS. b. Keperluan penyediaan jalan dan infrastruktur adalah tertakluk kepada garis panduan jabatan teknikal yang berkuatkuasa. c. F2 hanya dibenarkan di lot 193 bagi kegunaan industri perikanan dan pengangkutan air.
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. Keperluan penyediaan kemudahan dan institusi berdasarkan keperluan penduduk: Fasa 1 (2019-2020) a. Sebuah sekolah menengah b. Sebuah perpustakaan desa
Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E2 Kemudahan sukan rekreasi E4 Rekreasi komersial	-	-	a. Pengekalan tanah lapang sedia ada. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Infrastruktur dan utiliti	G1 Bekalan elektrik G2 Bekalan air G3 Telekomunikasi G4 Bekalan gas G5 Pengairan dan perparitan G6 Pembetulan	-	-	a. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. b. Penyediaan kemudahan perlulah berdasarkan keperluan.
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.



Rajah 2.27 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.2 Sungai Sumun

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035





Jadual 2.22: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 3.2 : Sungai Sumun

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiiran. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. c. <i>Free standing building</i> dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif.
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E4 Rekreasi komersial	

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B2 Perniagaan runcit B3 Kompleks perniagaan B4 Pasar awam B5 Stesen minyak dan gas B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta B15 Kemudahan penginapan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	D Institusi dan kemudahan masyarakat E Tanah lapang dan rekreasi	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D9 Lain-lain kemudahan E4 Rekreasi komersial	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. b. Bangunan sesebuah dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. c. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas. d. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.

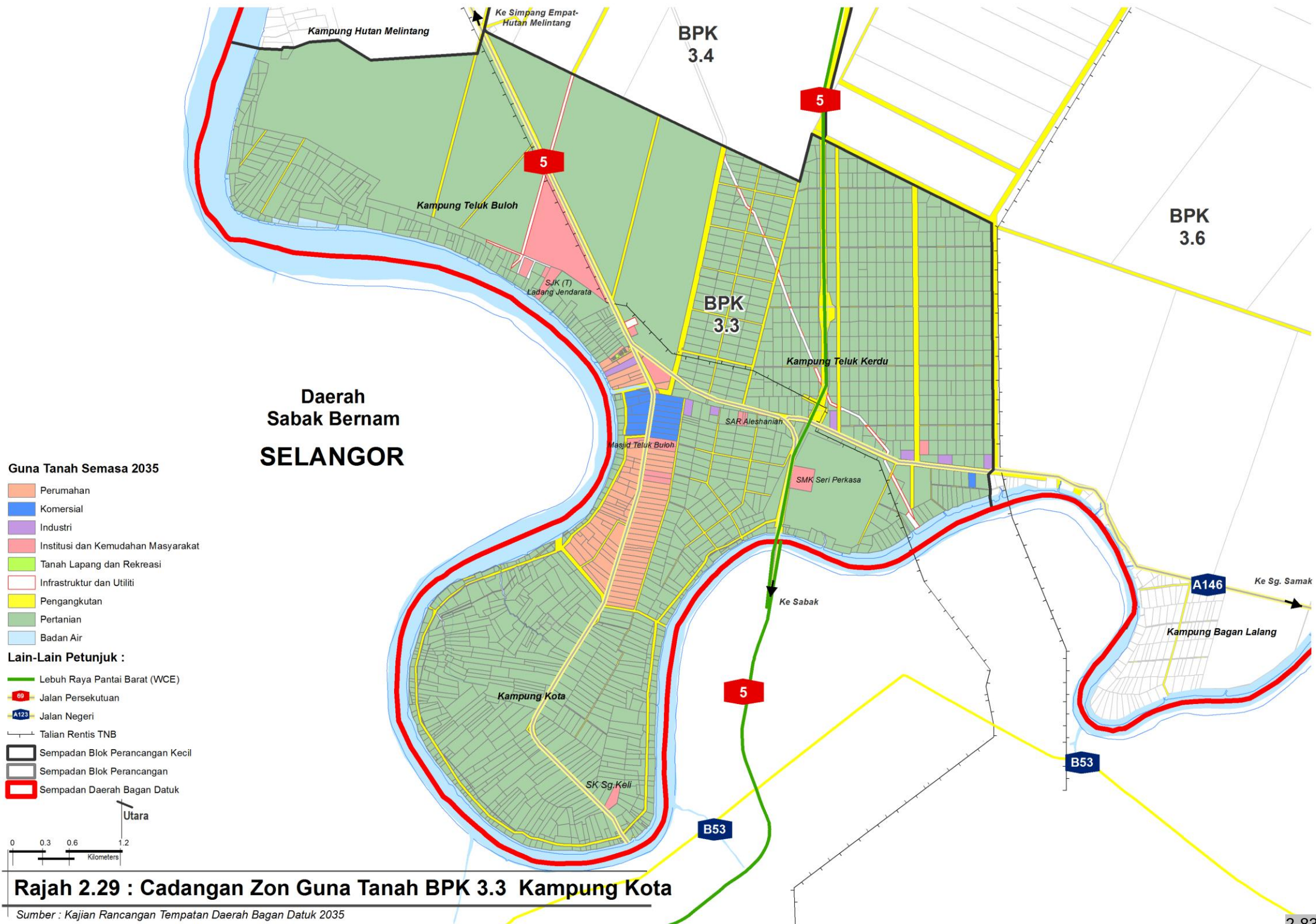


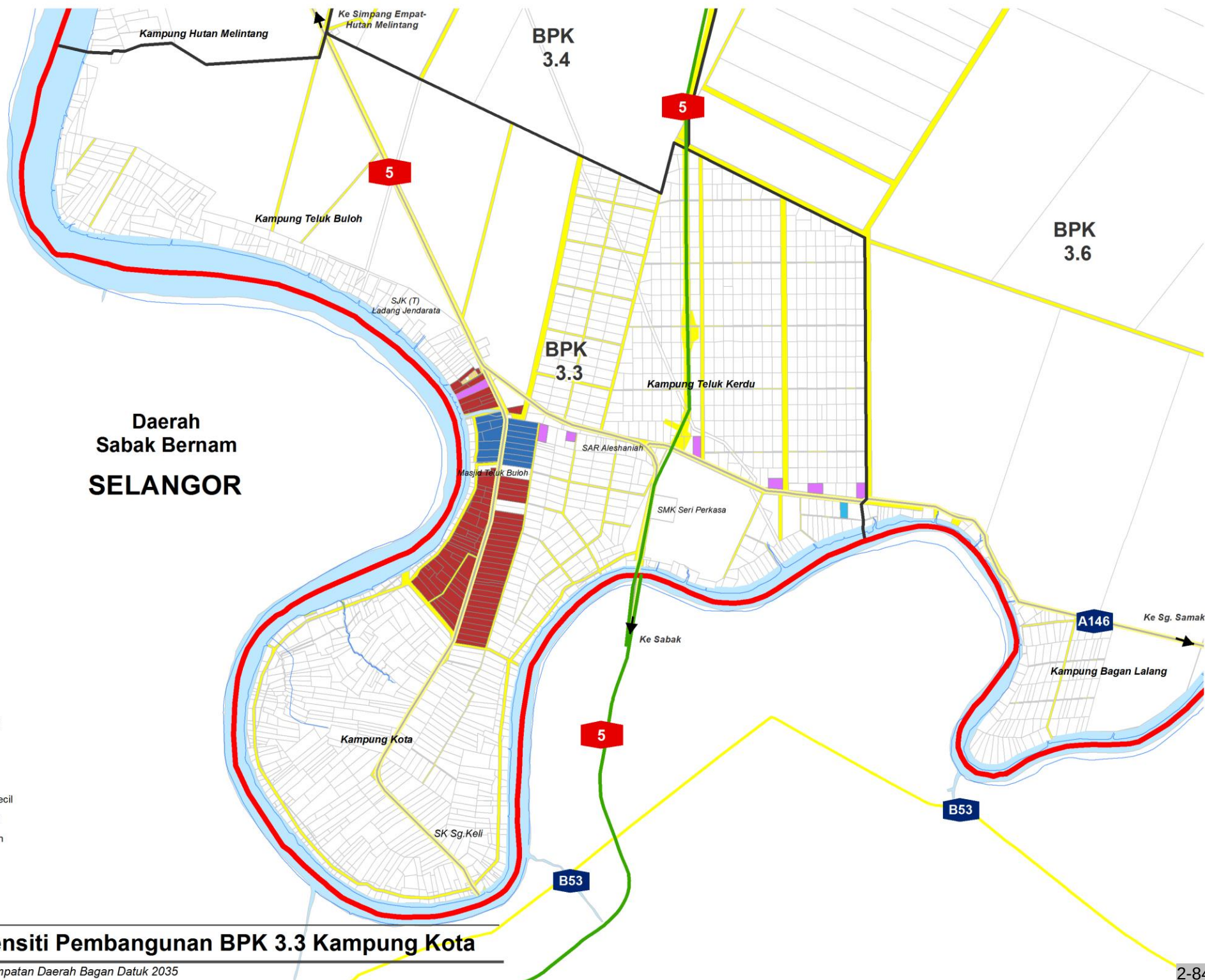
KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Industri	C1 Industri ringan C2 Industri sederhana C3 Industri berat C4 Industri khas	B Komersial	B1 Perniagaan borong B2 Perniagaan runcit B5 Stesyen minyak dan gas B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	a. Aktiviti industri mengikut kelulusan JAS. b. Perlu menyediakan asrama pekerja di kawasan industri. c. Keperluan penyediaan jalan dan infrastruktur adalah tertakluk kepada garis panduan jabatan teknikal yang berkuatkuasa.
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.
Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E2 Kemudahan sukan rekreasi E4 Rekreasi komersial	-	-	a. Pengekalan tanah lapang sedia ada. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.
Infrastruktur dan utiliti	G1 Bekalan elektrik G2 Bekalan air G3 Telekomunikasi G4 Bekalan gas G5 Pengairan dan perparitan G6 Pembetulan	-	-	a. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. b. Penyediaan kemudahan perlulah berdasarkan keperluan.

KOLUM I			KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan		Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
			Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Pertanian	H1	Pertanian komoditi utama	A Perumahan <		



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Hutan dan hutan simpanan kekal	-	-	-	a. Perlu mematuhi syarat yang telah ditetapkan oleh Jabatan Perhutanan dan Garis Panduan KSAS (Bab 3). b. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif (pelancongan eko) dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. c. Pengekalan tumbuhan bakau / paya laut sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. Selain itu, ianya sebagai zon penampakan dari ancaman hakisan dan banjir. d. Penanaman semula bakau / paya laut perlu dijalankan jika terdapat tumbuhan bakau sedia ada terjejas. e. Aktiviti pemotongan dan pembersihan kawasan bakau / paya laut tidak dibenarkan.
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.





Jadual 2.23: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 3.3 : Kampung Kota

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster A6 Pangsapuri / kondominium A7 Perumahan pelajar	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiiran. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. c. <i>Free standing building</i> dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif.
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E3 Padang Golf E4 Rekreasi komersial	



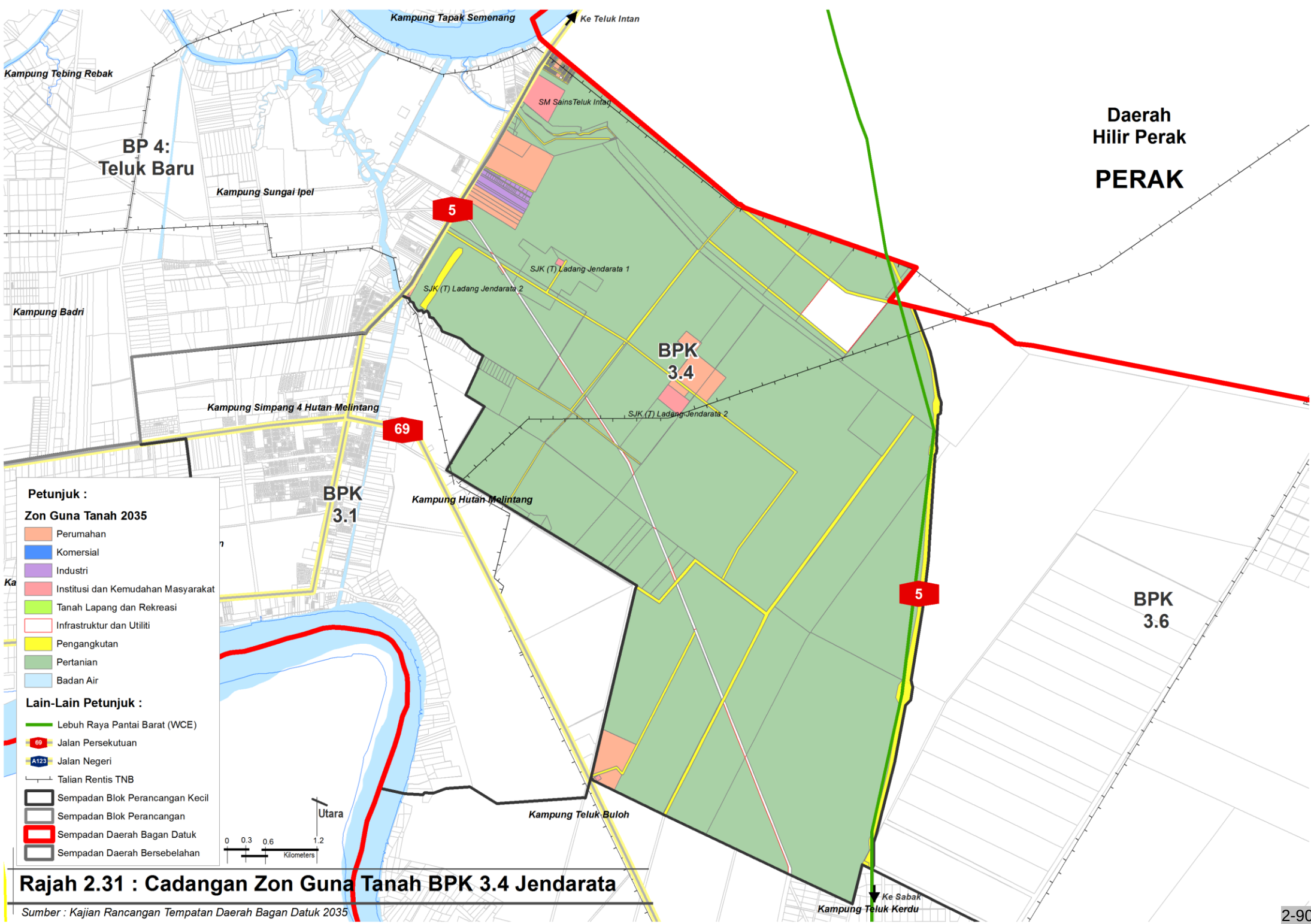
KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B1 Perniagaan Borong B2 Perniagaan runcit B3 Kompleks perniagaan B4 Pasar awam B5 Stesen minyak dan gas B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta B12 Hiburan dan riadah B13 Pangsapuri perkhidmatan B14 Rumah kelab B15 Kemudahan penginapan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor B17 Taman tema	D Institusi dan kemudahan masyarakat E Tanah lapang dan rekreasi	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D9 Lain-lain kemudahan E4 Rekreasi komersial	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. b. Bangunan sesebuah dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. c. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). d. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
	B18 Hypermarket B19 Tempat letak kenderaan persendirian			
Industri	C1 Industri ringan C2 Industri sederhana	B Komersial	B1 Perniagaan borong B2 Perniagaan runcit B5 Stesyen minyak dan gas B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	a. Aktiviti industri mengikut kelulusan JAS. b. Keperluan penyediaan jalan dan infrastruktur adalah tertakluk kepada garis panduan jabatan teknikal yang berkuatkuasa.
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Jajaran lebuh raya tertakluk kepada LLM. c. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.
Infrastruktur dan utiliti	G1 Bekalan elektrik G2 Bekalan air G3 Telekomunikasi G4 Bekalan gas G5 Pengairan dan perparitan G6 Pembetulan	-	-	a. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. b. Penyediaan kemudahan perlulah berdasarkan keperluan.



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki. Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.
	H2 Pertanian komersial	B Komersial	B5 Stesen minyak dan gas	
	H3 Penternakan			
	H4 Akuakultur			
	H5 <i>Homestead</i>			
	H6 Bangunan tujuan pertanian			
	H7 Bangunan untuk industri asas tani			
	H8 Inap desa (<i>homestay</i>)			
	H9 Padang ragut			
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan D9 Lain-lain kemudahan	

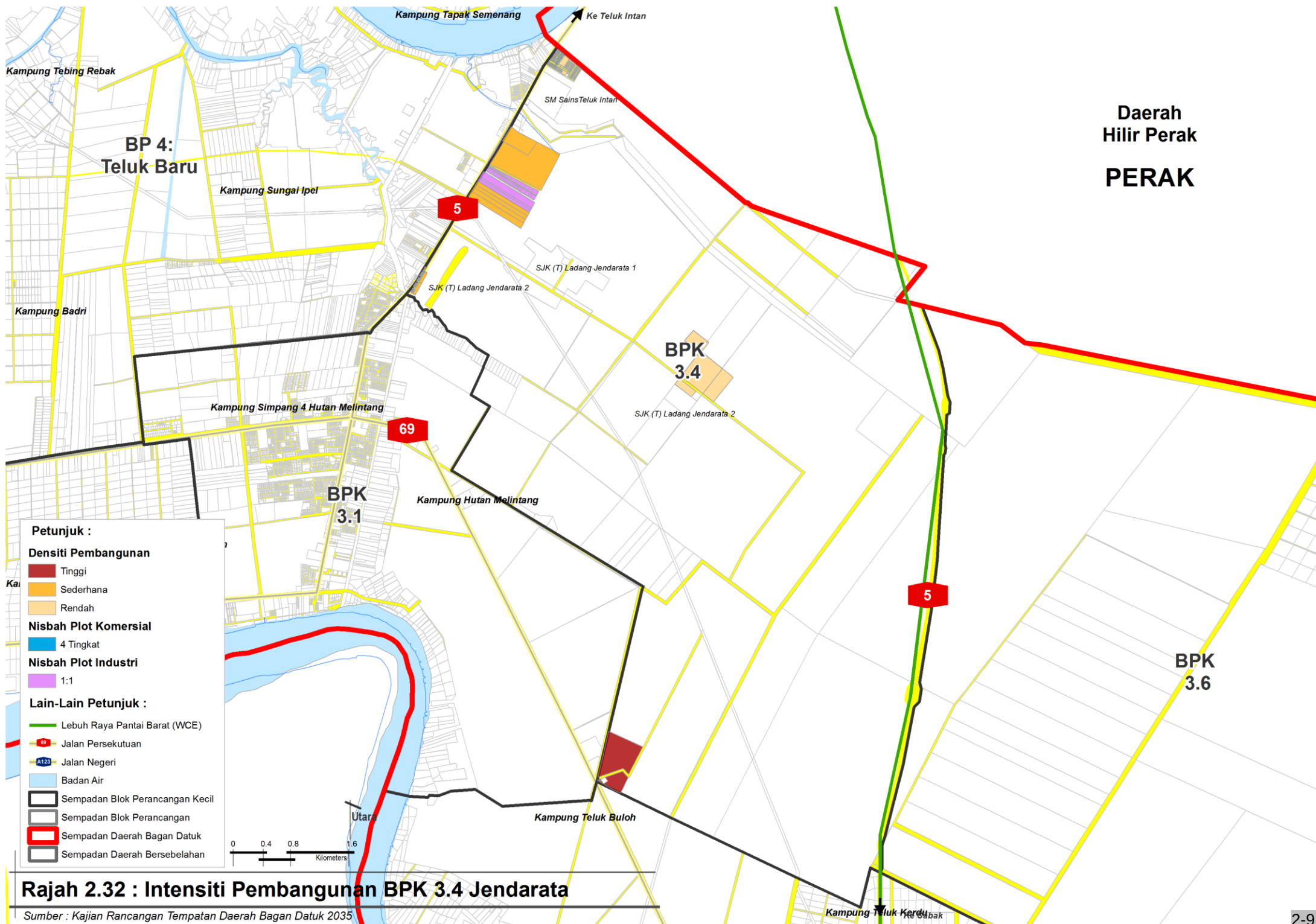
KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.



Rajah 2.31 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.4 Jendarata

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035

Daerah
Hilir Perak
PERAK



Rajah 2.32 : Intensiti Pembangunan BPK 3.4 Jendarata

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035



Jadual 2.24: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 3.4 : Jendarata

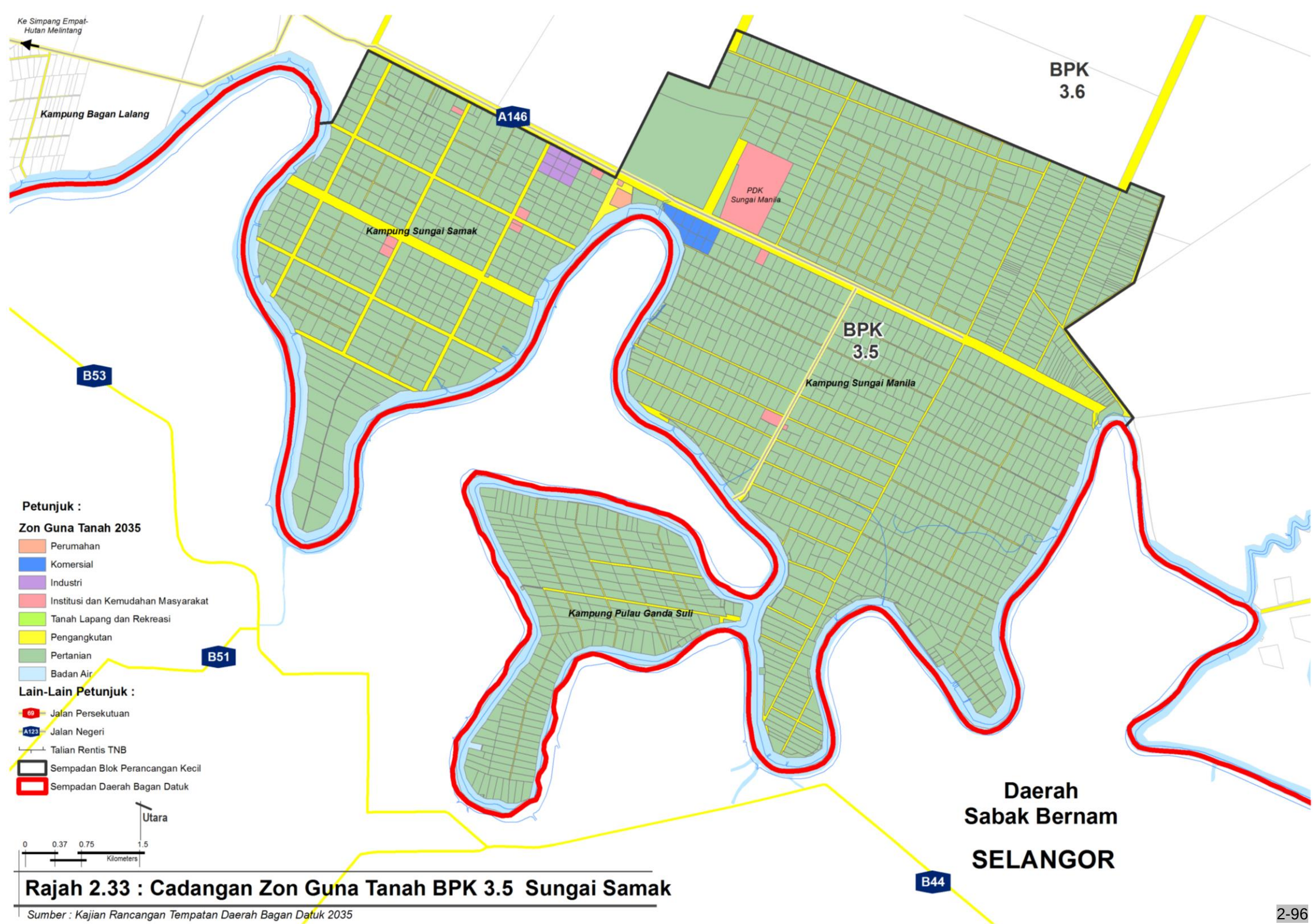
KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiiran. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. c. <i>Free standing building</i> dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif.
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E4 Rekreasi komersial	

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B2 Perniagaan runcit B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	D Institusi dan kemudahan masyarakat E Tanah lapang dan rekreasi	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D9 Lain-lain kemudahan E3 Padang Golf E4 Rekreasi komersial	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. c. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.
Industri	C1 Industri ringan C2 Industri sederhana	B Komersial	B1 Perniagaan borong B2 Perniagaan runcit B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	a. Aktiviti industri mengikut kelulusan JAS. b. Industri berat hanya dibenarkan yang berkaitan aktiviti kitar semula. c. Keperluan penyediaan jalan dan infrastruktur adalah tertakluk kepada garis panduan jabatan teknikal yang berkuatkuasa.
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E2 Kemudahan sukan rekreasi E4 Rekreasi komersial	-	-	a. Pengekalan tanah lapang sedia ada. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F3 Pengangkutan udara	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Jajaran lebuh raya tertakluk kepada LLM. c. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.
Infrastruktur dan utiliti	G1 Bekalan elektrik G2 Bekalan air G3 Telekomunikasi G4 Bekalan gas G5 Pengairan dan perparitan G6 Pembetungan G7 Pelupusan sisa pepejal	-	-	a. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. b. Penyediaan kemudahan perlulah berdasarkan keperluan. c. Hanya pelupusan sisa pepejal sanitari dibenarkan.
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama H2 Pertanian komersial H3 Penternakan H4 Akuakultur H5 <i>Homestead</i> H6 Bangunan tujuan pertanian H7 Bangunan untuk industri asas tani H8 Inap desa (<i>homestay</i>) H9 Padang ragut	A Perumahan B Komersial D Institusi dan kemudahan masyarakat	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet B5 Stesen minyak dan gas D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan D9 Lain-lain kemudahan	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki.

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.



Jadual 2.25: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 3.5 : Sungai Samak

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah	-	-	a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif. c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B2 Perniagaan runcit B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	-	-	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 2 tingkat. b. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.
Industri	C1 Industri ringan C2 Industri sederhana	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	a. Aktiviti industri mengikut kelulusan JAS. b. Keperluan penyediaan jalan dan infrastruktur adalah tertakluk kepada garis panduan jabatan teknikal yang berkuatkuasa.



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.
Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E2 Kemudahan sukan rekreasi E4 Rekreasi komersial	-	-	a. Pengekalan tanah lapang sedia ada. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Jajaran lebuh raya tertakluk kepada LLM. c. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama H2 Pertanian komersial H3 Penternakan H4 Akuakultur H5 <i>Homestead</i> H6 Bangunan tujuan pertanian H7 Bangunan untuk industri asas tani H8 Inap desa (<i>homestay</i>) H9 Padang ragut	A Perumahan B Komersial D Institusi dan kemudahan masyarakat	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet B5 Stesen minyak dan gas D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan D9 Lain-lain kemudahan	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki.

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.

Jadual 2.26: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 3.6 : Sungai Manila

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah	B Komersial	B2 Perniagaan runcit	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiiran. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 2 tingkat. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif. c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan
	A2 Rumah berkembar		B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah	
	A3 Rumah teres		B10 Pusat makanan	
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E4 Rekreasi komersial	



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				semula air hujan (SPA). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahnya dan keselesaan yang baik.
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama H2 Pertanian komersial H3 Penternakan H4 Akuakultur H5 <i>Homestead</i> H6 Bangunan tujuan pertanian H7 Bangunan untuk industri asas tani H8 Inap desa (<i>homestay</i>) H9 Padang ragut	A Perumahan B Komersial C Industri D Institusi dan kemudahan masyarakat	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet B5 Stesen minyak dan gas C1 Industri ringan C2 Industri sederhana D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki.

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
			D9 Lain-lain kemudahan	Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Industri: a. Hanya dibenarkan bagi industri yang berkaitan dengan memproses bahan pertanian. Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.



2.4 Peta Cadangan BP 4 : Teluk Baru

BP 4 : Teluk Baru merangkumi kawasan seluas 8,894.72 hektar dengan majoritinya adalah pertanian (76.98 peratus), pengangkutan (5.70 peratus) dan perumahan (3.46 peratus) (Jadual 2.27 dan Rajah 2.35). Unjuran penduduk bagi BP ini adalah seperti Jadual 2.28.

Jadual 2.27 : Cadangan Zon Guna Tanah BP 4 : Teluk Baru 2035

Zon Guna Tanah 2035	Keluasan (Hektar)	Peratus
Perumahan	307.48	3.46
Komersial	2.13	0.02
Industri	10.33	0.12
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	64.04	0.72
Tanah Lapang dan Rekreasi	3.08	0.03
Infrastruktur dan Utiliti	31.79	0.36
Pengangkutan	506.80	5.70
Pertanian	6,846.72	76.98
Badan Air	1,122.35	12.62
Jumlah	8,894.72	100.00

Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.

Jadual 2.28 : Unjuran Penduduk BP 4 : Teluk Baru

Tahun	2015	2020	2025	2030	2035
Jumlah Penduduk	8,556	8,642	8,728	8,815	8,943

Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.

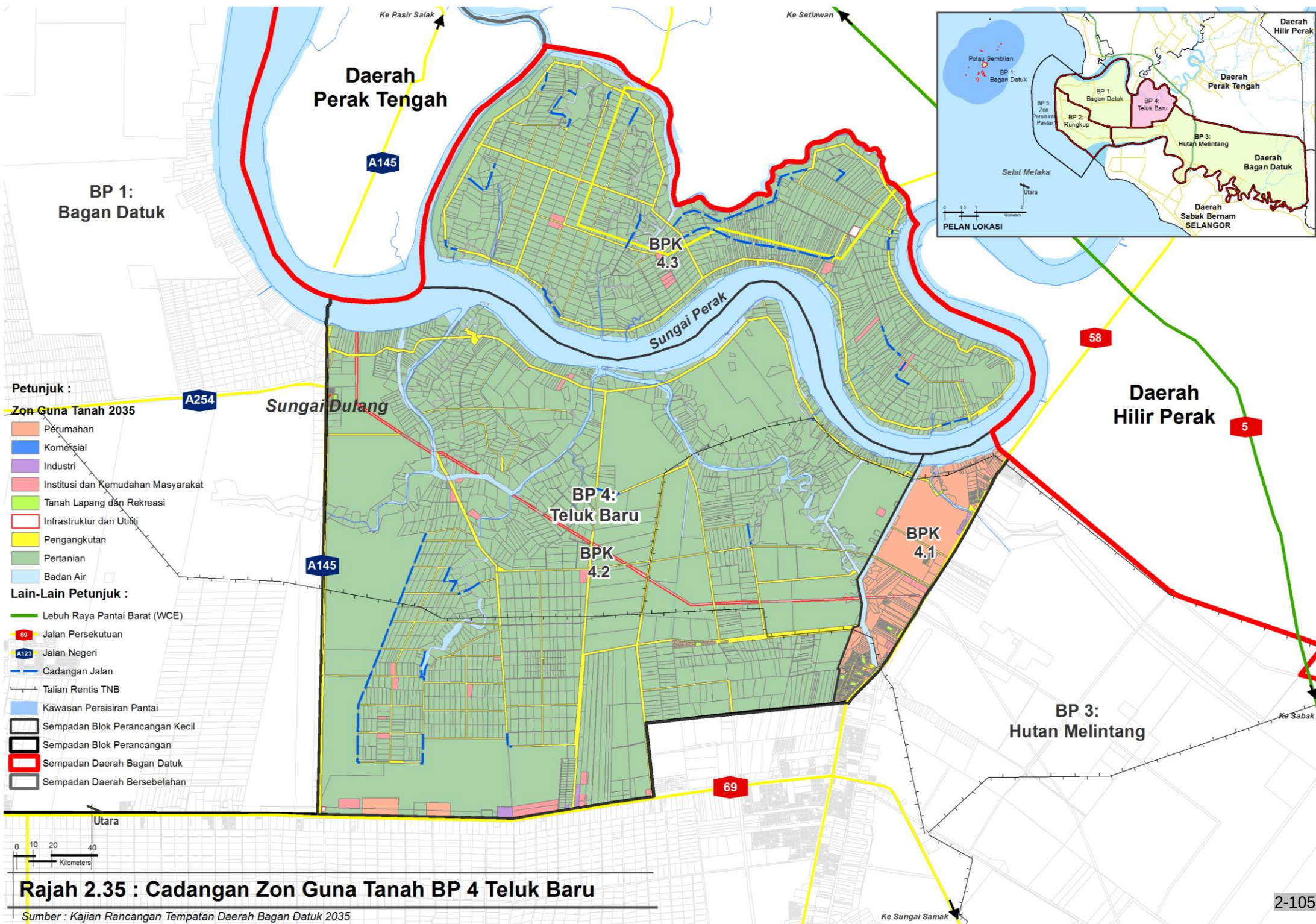
Bagi memperincikan peta guna tanah, terdapat 3 BPK telah disediakan seperti Jadual 2.29

Jadual 2.29 : Taburan BPK Bagi BP 4 : Teluk Baru

BPK.	BPK	Keluasan (Hektar)
4.1	Sungai Buloh	399.73
4.2	Sungai Dulang	5,814.08
4.3	Tanjung Sari	2,680.91
Jumlah Keluasan		8,894.72

Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.









Rajah 2.37 : Intensiti Pembangunan BPK 4.1 Sungai Buloh

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035



Jadual 2.30: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 4.1 : Sungai Buloh

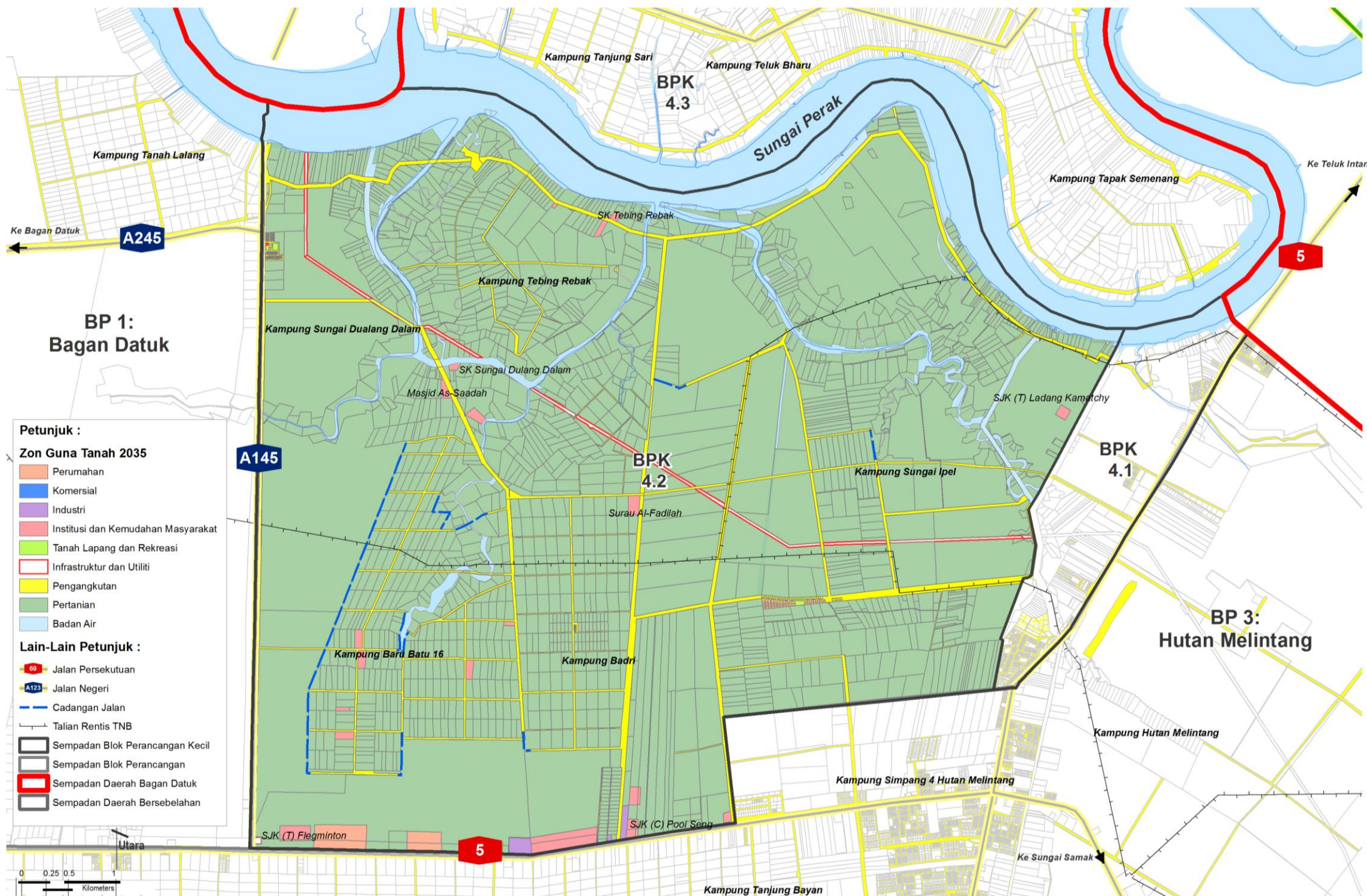
KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah A2 Rumah berkembar A3 Rumah teres A4 Rumah bandar A5 Rumah kluster	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat kejiranan. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. c. <i>Free standing building</i> dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif. c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan.
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E4 Rekreasi komersial	

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPA). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemarkaan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B1 Perniagaan Borong B2 Perniagaan runcit B3 Kompleks perniagaan B4 Pasar awam B5 Stesen minyak dan gas B7 Perkhidmatan perniagaan dan profesional B8 Pendidikan swasta B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B11 Pejabat persatuan dan kelab swasta B12 Hiburan dan riadah B15 Kemudahan penginapan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	-	-	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. b. Bangunan sesebuah dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. d. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.
Industri	C1 Industri ringan C2 Industri sederhana	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	a. Aktiviti industri mengikut kelulusan JAS. b. Keperluan penyediaan jalan dan infrastruktur adalah tertakluk kepada garis panduan jabatan teknikal yang berkuatkuasa.



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan. Keperluan penyediaan kemudahan berdasarkan keperluan penduduk: Fasa 3 (2026-2030) Sebuah sekolah menengah
Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E2 Kemudahan sukan rekreasi E4 Rekreasi komersial	-	-	a. Pengekalan tanah lapang sedia ada. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama H2 Pertanian komersial H3 Penternakan H4 Akuakultur H5 <i>Homestead</i> H6 Bangunan tujuan pertanian H7 Bangunan untuk industri asas tani H8 Inap desa (<i>homestay</i>) H9 Padang ragut	A Perumahan B Komersial D Institusi dan kemudahan masyarakat	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet B5 Stesen minyak dan gas D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan D9 Lain-lain kemudahan	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki.

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.



Rajah 2.38 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 4.2 Sungai Dulang

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035

Jadual 2.31: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 4.2 : Sungai Dulang

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Perumahan	A1 Rumah sesebuah	B Komersial	B2 Perniagaan runcit	Komersial: a. Hanya dibenarkan berfungsi sebagai pusat keijiran. b. Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. Tanah lapang dan rekreasi: a. Rekreasi komersial tidak termasuk di dalam pengiraan penyediaan kawasan lapang perumahan. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara. Lain-lain: a. Reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman hakisan tanah, banjir dan ribut seperti perlindungan hakisan, ketinggian minimum lantai, bahan binaan dan struktur bangunan. b. Pemajuan hendaklah berkonsepkan mesra alam dengan memberi penekanan kepada pencahayaan, pengudaraan dan teknologi hijau bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif.
	A2 Rumah berkembar		B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah	
	A3 Rumah teres		B10 Pusat makanan	
		D Institusi dan kemudahan masyarakat	D3 Keselamatan	
			D4 Pendidikan	
			D5 Keagamaan	
		E Tanah lapang dan rekreasi	D6 Kesihatan	
			D8 Rumah kebajikan	
			D9 Lain-lain kemudahan	
			E1 Tanah lapang	
			E4 Rekreasi komersial	



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				c. Pembentukan kawasan perumahan berasaskan prinsip dan konsep komuniti sejahtera yang lengkap dengan keperluan asas yang diperlukan. d. Bangunan perumahan perlu dilengkapi dengan tangki simpanan pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPA). e. Jumlah unit perumahan bagi sesuatu pemajuan tidak melebihi densiti maksimum yang dibenarkan.
Komersial	B2 Perniagaan runcit B9 Perkhidmatan peribadi dan isi rumah B10 Pusat makanan B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	-	-	Bagi pembangunan perniagaan baru, jenis pembangunan yang dibenarkan ialah: a. Rumah kedai atau kedai pejabat dengan ketinggian maksimum 4 tingkat. b. Bangunan sesebuah dengan nisbah plot 1:4 dan kawasan <i>plinth</i> tidak melebihi 60%. d. Ternakan burung walit tidak dibenarkan.
Industri	C1 Industri ringan C2 Industri sederhana	B Komersial	B2 Perniagaan runcit B16 Perkhidmatan membaiki kenderaan bermotor	a. Aktiviti industri mengikut kelulusan JAS. b. Keperluan penyediaan jalan dan infrastruktur adalah tertakluk kepada garis panduan jabatan teknikal yang berkuatkuasa.
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Tanah lapang dan rekreasi	E1 Tanah lapang E2 Kemudahan sukan rekreasi E4 Rekreasi komersial	-	-	a. Pengekalan tanah lapang sedia ada. b. Penanaman pokok atau landskap hendaklah terdiri daripada pokok yang bersesuaian, menarik dan mudah diselenggara
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.
Infrastruktur dan utiliti	G1 Bekalan elektrik G2 Bekalan air G3 Telekomunikasi G4 Bekalan gas G5 Pengairan dan perparitan G6 Pembetulan	-	-	a. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. b. Penyediaan kemudahan perlulah berdasarkan keperluan.
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama H2 Pertanian komersial H3 Penternakan H4 Akuakultur H5 <i>Homestead</i> H6 Bangunan tujuan pertanian H7 Bangunan untuk industri asas tani H8 Inap desa (<i>homestay</i>) H9 Padang ragut	A Perumahan B Komersial D Institusi dan kemudahan masyarakat	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet B5 Stesen minyak dan gas D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan D9 Lain-lain kemudahan	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP). d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki.



KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
				Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.



Rajah 2.39 : Cadangan Zon Guna Tanah BPK 4.3 Tanjung Sari

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035



Jadual 2.32: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 4.3 : Tanjung Sari

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Institusi dan kemudahan masyarakat	D1 Kegunaan kerajaan D3 Keselamatan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D6 Kesihatan D7 Perkuburan D8 Rumah kebajikan D9 Lain-lain kemudahan	A Perumahan	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet	Semua guna tanah institusi dan kemudahan masyarakat sedia ada dikekalkan.
Pengangkutan	F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	-	-	a. Depot lori / jentera berat hanya dibenarkan di kawasan industri. b. Rangkaian jalan hendaklah mempunyai kesinambungan, kemudahsampaian dan keselesaan yang baik.
Infrastruktur dan utiliti	G1 Bekalan elektrik G2 Bekalan air G3 Telekomunikasi G4 Bekalan gas G5 Pengairan dan perparitan G6 Pembetungan	-	-	a. Pengekalan infrastruktur dan utiliti sedia ada. b. Penyediaan kemudahan perlulah berdasarkan keperluan.
Pertanian	H1 Pertanian komoditi utama H2 Pertanian komersial H3 Penternakan H4 Akuakultur H5 <i>Homestead</i> H6 Bangunan tujuan pertanian H7 Bangunan untuk industri asas tani H8 Inap desa (<i>homestay</i>)	A Perumahan B Komersial D Institusi dan kemudahan masyarakat	A7 Rumah pekerja / perumahan ladang / perumahan estet B5 Stesen minyak dan gas D1 Kegunaan kerajaan D4 Pendidikan D5 Keagamaan D7 Perkuburan	a. H3 - H4 tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat. b. Penggunaan racun makhluk perosak, racun rumpai dan baja hendaklah terkawal dan tidak mencemarkan alam sekitar. c. Aktiviti penternakan hendaklah merujuk Skim Amalan Ladang Ternakan (SALT) sebagai panduan Good Animal Husbandary Practice (GAHP).

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
	H9 Padang ragut		D9 Lain-lain kemudahan	d. Kelebaran minimum jalan pertanian adalah 20 kaki. Perumahan: a. Pembinaan rumah mematuhi peruntukan Seksyen 115 (4) (a) Kanun Tanah Negara 1965. b. Kawasan rumah pekerja ladang perlu disediakan dengan kemudahan sokongan seperti jalan raya, bekalan utiliti, telekomunikasi dan kemudahan masyarakat. Komersial: a. B5 hanya dibenarkan di lot berhadapan jalan utama dengan penyediaan jalan susur masuk khas (plot ratio 1:1). Institusi dan kemudahan masyarakat: Berdasarkan keperluan penduduk mengikut unjuran.
Badan air	-	E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Kaedah-kaedah kawalan yang perlu dijalankan bagi memastikan sebarang aktiviti yang dijalankan di pesisir sungai tidak menjejaskan kualiti air Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.



2.5 Peta Cadangan BP 5 : Zon Persisiran Pantai Bagan Datuk

BP 5 : Zon Persisiran Pantai merangkumi kawasan seluas 18,539.76 hektar yang merangkumi kawasan persisiran pantai 3 batu nautika di sepanjang Daerah Bagan Datuk. Zon guna tanah utama BP ini adalah (Jadual 2.33 dan Rajah 2.40).

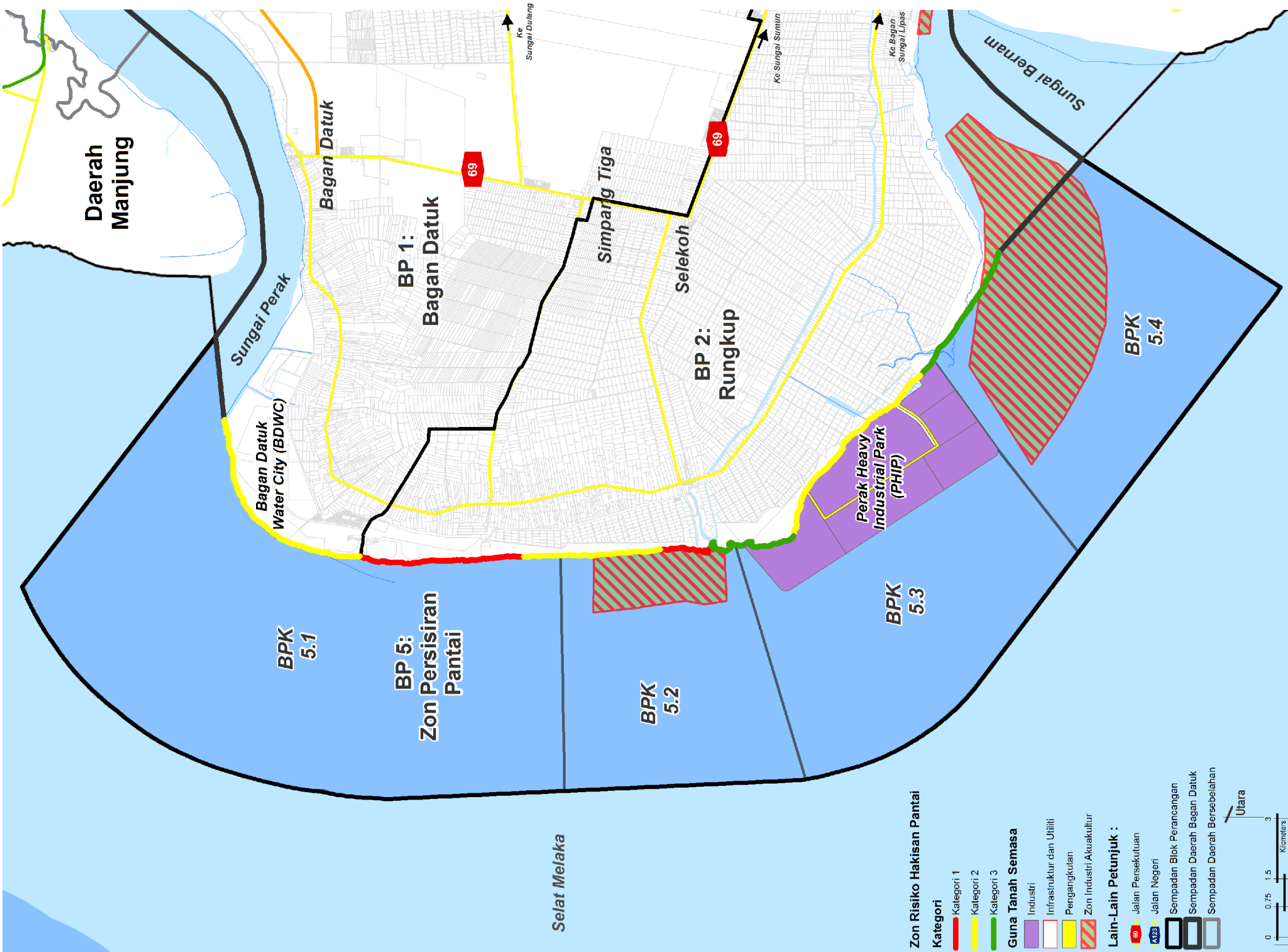
Jadual 2.33 : Cadangan Zon Guna Tanah BP 5 : Zon Persisiran Pantai Bagan Datuk 2035

Zon Guna Tanah 2035	Keluasan (Hektar)	Peratus
Industri	1,185.98	6.40
Pantai	17,353.78	93.60
Jumlah	18,539.76	100.00

Sumber: Kajian RT Daerah Bagan Datuk 2035.

Nota: Terdapat Zon Industri Akuakultur seluas 1,854 hektar di atas kawasan pantai.

Bagi memperincikan peta guna tanah, terdapat 4 BPK yang disediakan dengan perincian seperti berikut:



Zon Risiko Hakisan Pantai

- Kategori**
- Kategori 1
 - Kategori 2
 - Kategori 3

Guna Tanah Semasa

- Industri
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Zon Industri Akuakultur

Lain-Lain Petunjuk :

- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan Daerah Bagan Datuk
- Sempadan Daerah Bersebelahan



Rajah 2.40 : Cadangan Zon Guna Tanah BP 5 Zon Pesisiran Pantai Bagan Datuk

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035

Guna Tanah Semasa
Zon Risiko Hakisan Pantai

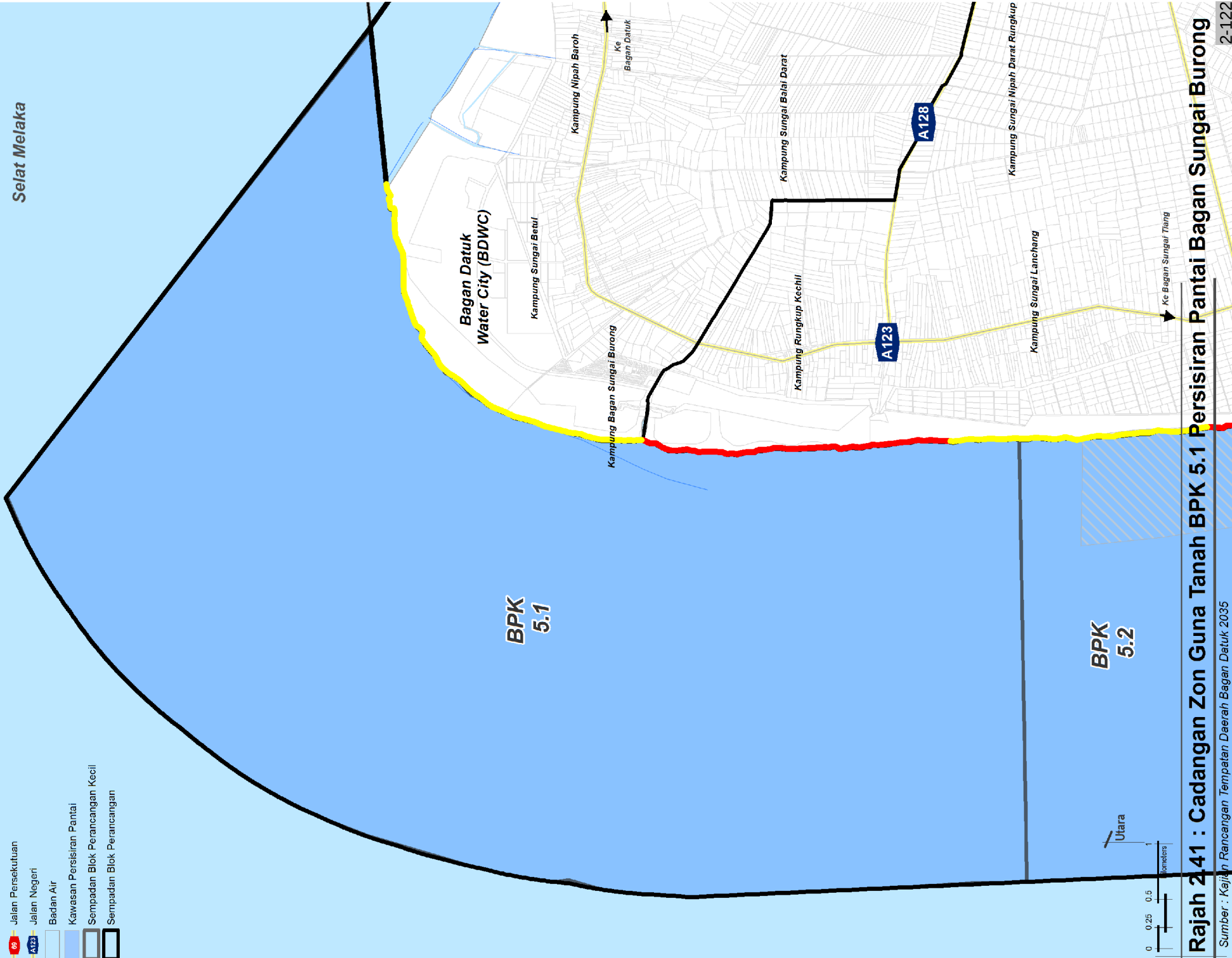
Kategori

- Kategori 1
- Kategori 2

Lain-Lain Petunjuk :

- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Badan Air
- Kawasan Persisiran Pantai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil
- Sempadan Blok Perancangan

Selat Melaka

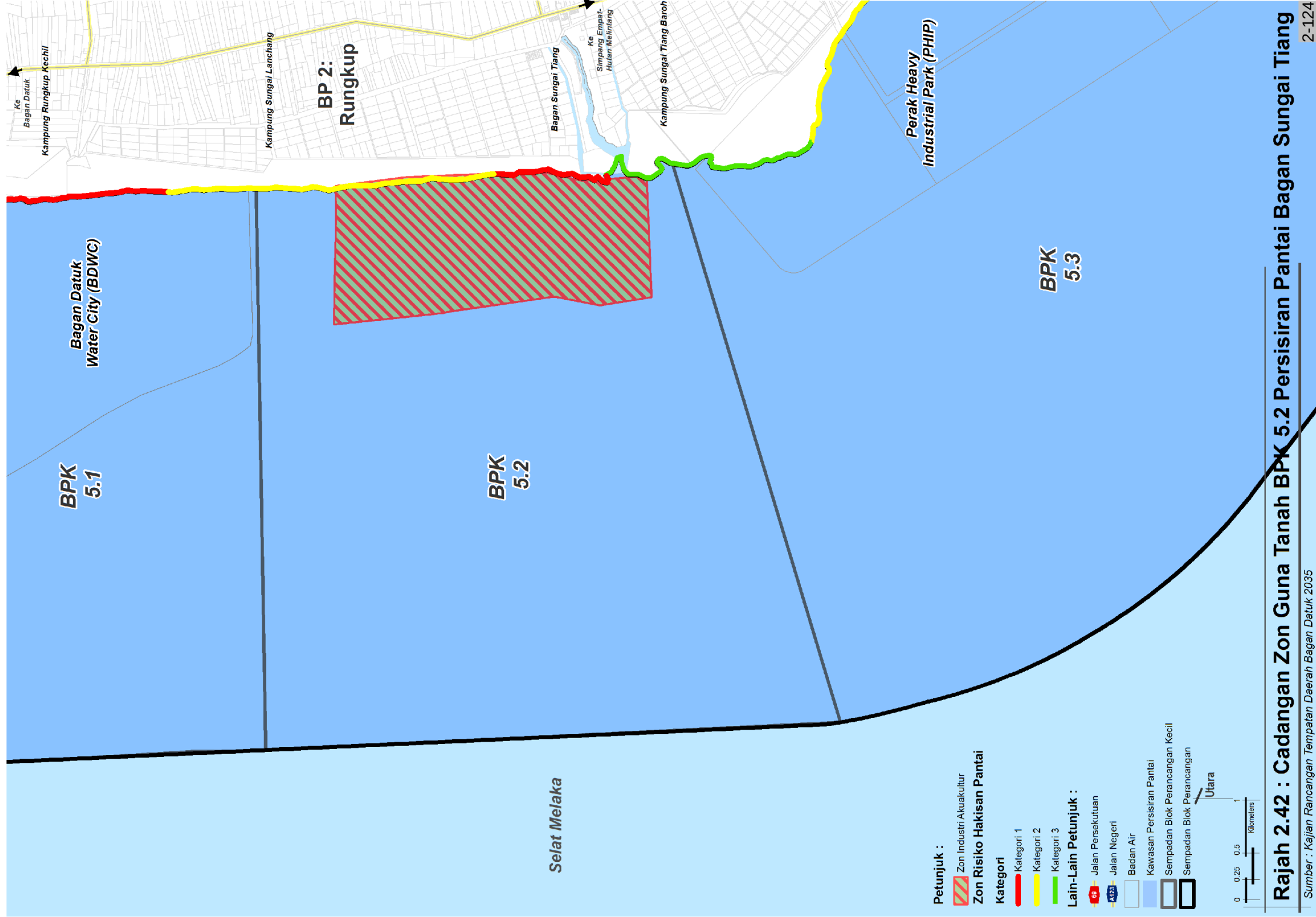


Rajah 241 : Cadangan Zon Tanah BPK 5.1 Persisiran Pantai Bagan Sungai Burong

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Daerah Bagan Datuk 2035

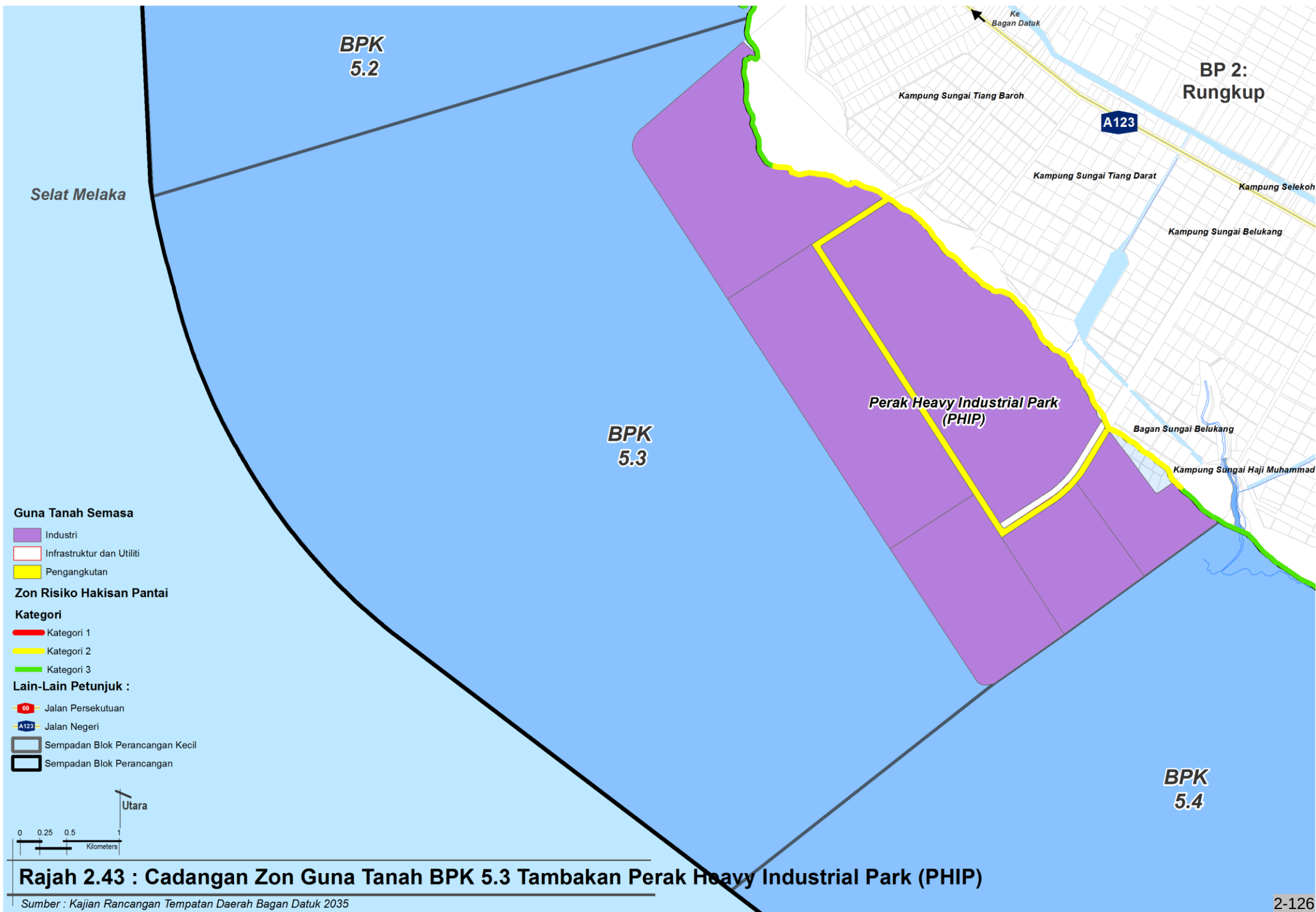
Jadual 2.34: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 5.1: Persisiran Pantai Bagan Sungai Burong

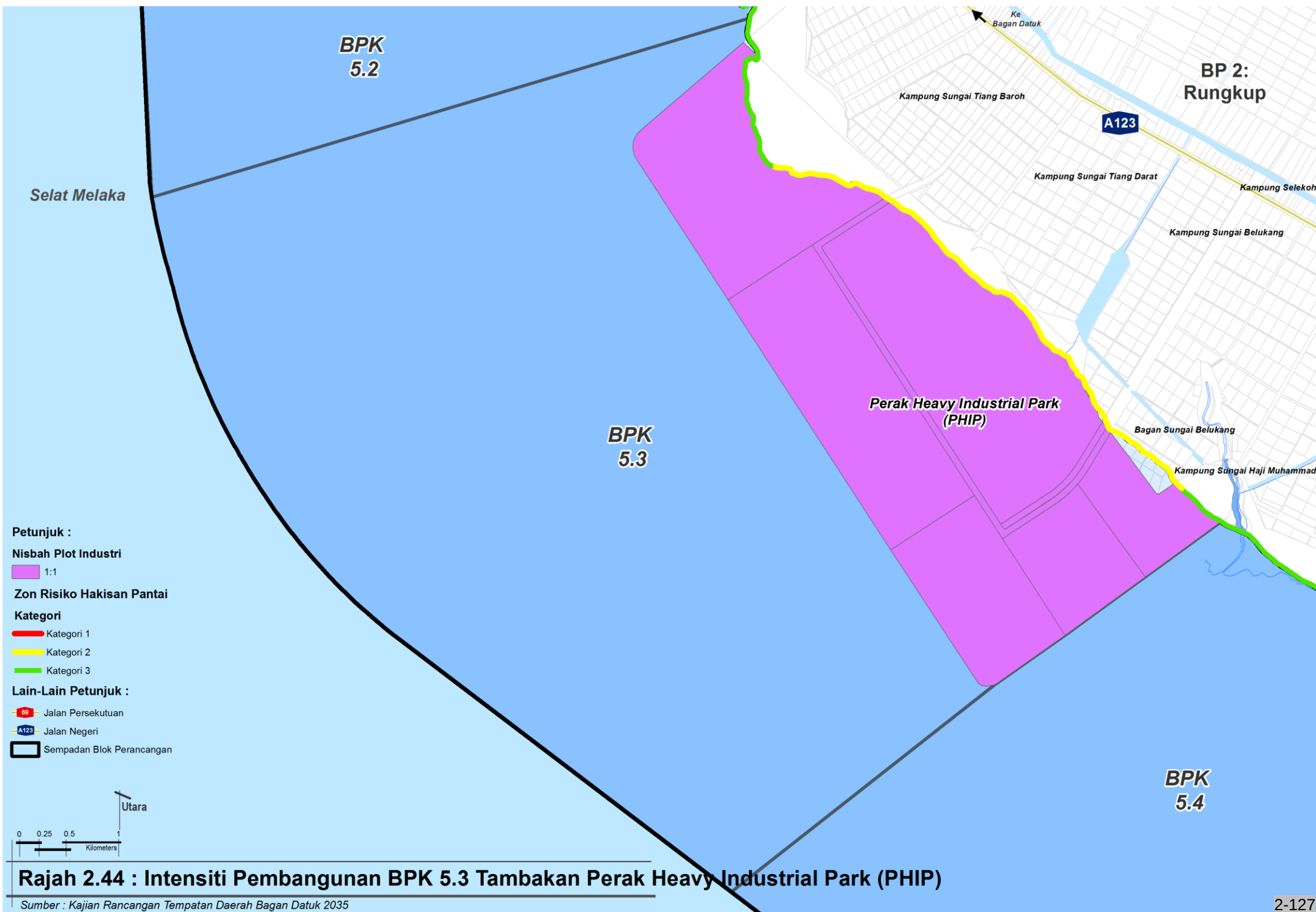
KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Pantai	-	B Komersial E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	B10 Pusat makanan B15 Kemudahan penginapan E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Sebarang kerja-kerja penambakan tidak dibenarkan. b. Rujuk bab 3 : Garis Panduan Pembangunan. c. Pengekalan tumbuhan bakau / paya laut sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. Selain itu, ianya sebagai zon penampungan dari ancaman hakisan dan banjir. d. Penanaman semula bakau / paya laut perlu dijalankan jika terdapat tumbuhan bakau sedia ada terjejas. e. Aktiviti pemotongan, penebangan dan pembersihan kawasan bakau / paya laut tidak dibenarkan. Komersial: a. B15 hanya dibenarkan dibina di atas tiang. Struktur yang menghalang aliran pantai tidak dibenarkan. Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.



Jadual 2.35: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 5.2: Persisiran Pantai Bagan Sungai Tiang

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Pantai	-	B Komersial E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	B10 Pusat makanan E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Sebarang kerja-kerja penambakan tidak dibenarkan. b. Rujuk bab 3 : Garis Panduan Pembangunan. c. Pengekalan tumbuhan bakau / paya laut sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. Selain itu, ianya sebagai zon penamparan dari ancaman hakisan dan banjir. d. Penanaman semula bakau / paya laut perlu dijalankan jika terdapat tumbuhan bakau sedia ada terjejas. e. Aktiviti pemotongan dan pembersihan kawasan bakau / paya laut tidak dibenarkan. Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.

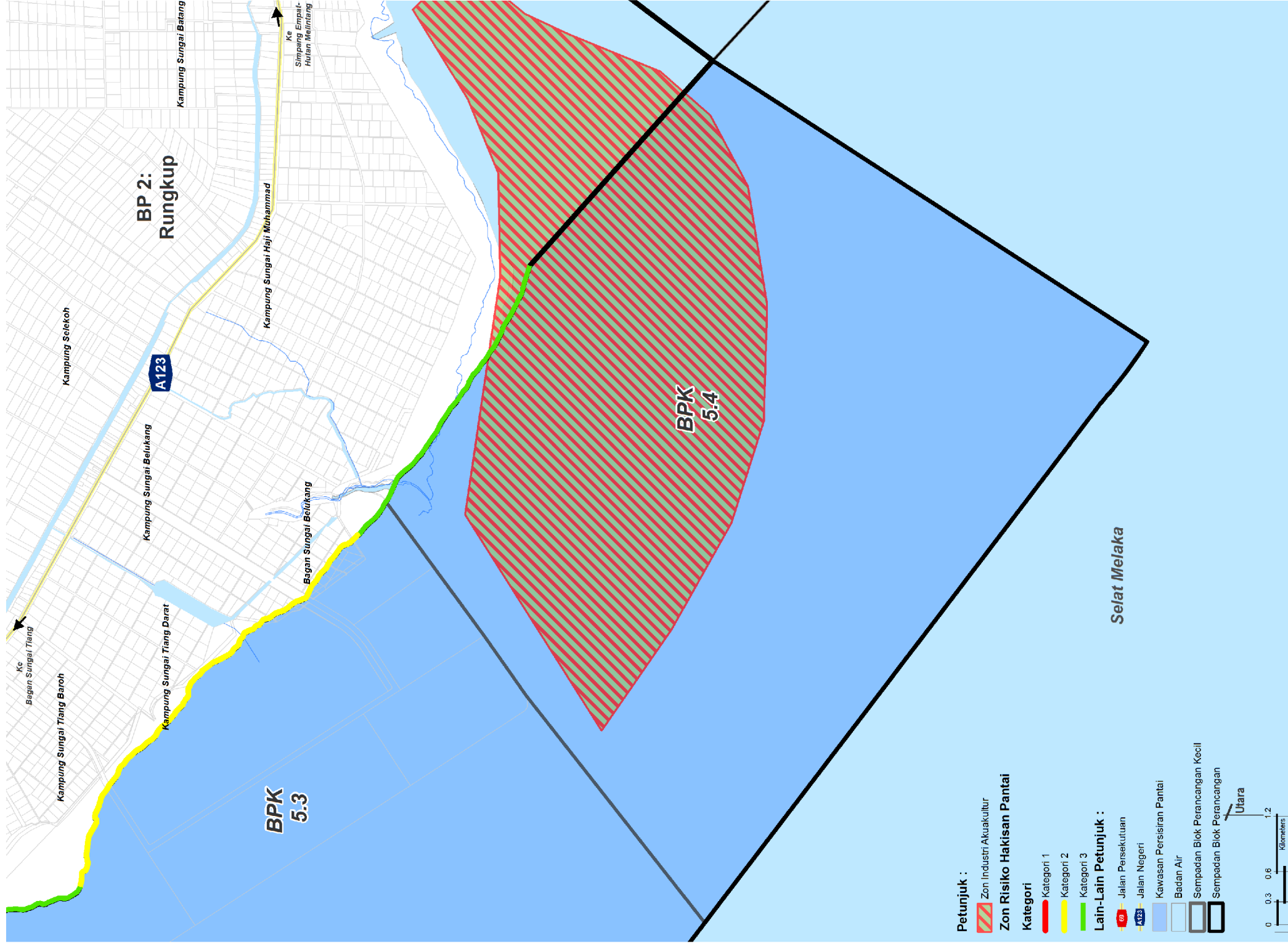






Jadual 2.36: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 5.3: Tambakan PHIP

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Pantai	-	B Komersial E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	B10 Pusat makanan E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Sebarang kerja-kerja penambakan tidak dibenarkan. b. Rujuk bab 3 : Garis Panduan Pembangunan. c. Pengekalan tumbuhan bakau / paya laut sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. Selain itu, ianya sebagai zon penamparan dari ancaman hakisan dan banjir. d. Penanaman semula bakau / paya laut perlu dijalankan jika terdapat tumbuhan bakau sedia ada terjejas. e. Aktiviti pemotongan dan pembersihan kawasan bakau / paya laut tidak dibenarkan. Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.
Industri	C3 Industri berat C4 Industri khas	B Komersial F Pengangkutan	B5 Stesyen minyak dan gas B10 Pusat makanan F1 Pengangkutan darat F2 Pengangkutan air	a. Aktiviti industri mengikut kelulusan JAS. b. Perlu menyediakan asrama pekerja di kawasan industri. c. Keperluan penyediaan jalan dan infrastruktur adalah tertakluk kepada garis panduan jabatan teknikal yang berkuatkuasa.





Jadual 2.37: Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan BPK 5.4: Persisiran Pantai Bagan Sungai Belukang

KOLUM I		KOLUM II		KOLUM III
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat*		Catatan
		Guna Tanah Sokongan	Kelas Kegunaan	
Pantai	-	B Komersial E Tanah lapang dan rekreasi H Pertanian	B10 Pusat makanan E1 Tanah lapang E5 Rekreasi sukan H4 Akuakultur	a. Sebarang kerja-kerja penambakan tidak dibenarkan. b. Rujuk bab 3 : Garis Panduan Pembangunan. c. Pengekalan tumbuhan bakau / paya laut sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna. Selain itu, ianya sebagai zon penamparan dari ancaman hakisan dan banjir. d. Penanaman semula bakau / paya laut perlu dijalankan jika terdapat tumbuhan bakau sedia ada terjejas. e. Aktiviti pemotongan dan pembersihan kawasan bakau / paya laut tidak dibenarkan. Tanah lapang dan rekreasi: a. E5 - hanya aktiviti memancing dibenarkan. b. Tertakluk kepada kelulusan JPS. Pertanian: Tertakluk kepada kelulusan jabatan terlibat.



GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN

Garis panduan pembangunan merangkumi:

- Pengangkutan dan pengurusan lalu lintas
- Infrastruktur, utiliti dan amalan teknologi hijau
- Perdagangan, perkhidmatan dan perindustrian
- Perikanan dan penternakan
- Pelancongan, reka bentuk bandar, landskap dan pemeliharaan warisan
- Perumahan dan kemudahan masyarakat
- Alam sekitar, KSAS dan pengurusan biodiversiti



3.1 Pengangkutan dan Pengurusan Lalu Lintas

GP 1.1 : Hierarki dan Jenis Jalan

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
- FT69 antara Bandar Bagan Datuk ke Simpang Empat Hutang Melintang - Laluan ke Beting Beras Basah	- Keseragaman hierarki dan jenis jalan raya yang mengambil kira keperluan semua pengguna jalan perlu dirancang dan dilaksanakan, terutamanya untuk jalan utama yang menghubungkan Bagan Datuk ke kawasan lain. - Ciri-ciri jalan yang menuju ke Beting Beras Basah perlu mengambil kira fungsi kawasan tersebut sebagai salah satu pusat tarikan pelancong.	- Jalan FT69 ini sesuai untuk dikategori mengikut piawaian R3 mengikut Piawaian Arahan Teknik JKR. Ini akan memastikan terdapat ruang bahu jalan sekurang-kurangnya 2.0m berturap untuk digunakan oleh pengguna motosikal, basikal dan pejalan kaki. - Arahan Teknik JKR perlu digunakan sebagai piawaian untuk reka bentuk jalan menuju ke Beting Beras Basah. Kemungkinan jalan ini perlu menepati piawaian R3 atau sekurang-kurangnya R2. - Ukuran geometri jalan mengikut piawaian Arahan Teknik JKR. - Reka bentuk jalan perlu merujuk kepada kajian penilaian impak trafik (<i>traffic impact assessment</i>) yang akan menentukan keperluan trafik masa hadapan terutama terhadap ciri-ciri geometri jalan yang hendak dinaik taraf. - Reka bentuk jalan harus melalui audit keselamatan jalan (<i>road safety audit</i>) untuk memastikan jalan selamat digunakan. - Turapan jalan haruslah daripada jenis konkrit <i>asphalt</i>. Reka bentuk tebal turapan dan reka bentuk campuran konkrit <i>asphalt</i> mestilah mengikut piawaian reka bentuk yang dipersetujui oleh JKR Malaysia.	- Mereka bentuk penambahbaikan jalan FT69 untuk menepati piawaian R3 Arahan Teknik JKR, dan seterusnya melaksanakan pembinaannya di kawasan yang paling memerlukan di sepanjang laluan FT69 ini. - Menggunakan piawaian R3 atau sekurang-kurangnya R2 mengikut Arahan Teknik JKR untuk jalan di kawasan Beting Beras Basah, dan seterusnya melakukan penaik tarafan jalan berkenaan.

GP 1.2 : Perkhidmatan Pengangkutan Awam

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
Seluruh kawasan RT	- Kemudahan bas henti-henti dalam kawasan RT perlu ditingkatkan. - Di samping itu, perkhidmatan teksi luar bandar juga perlu diwujudkan dengan menyesuaikan keadaan permintaan yang mungkin tidak begitu tinggi tetapi masih ada terutama bagi mereka yang tiada kenderaan sendiri yang sesuai. - Terminal untuk bas dan teksi juga seharusnya dinaik taraf untuk meningkatkan kemudahan untuk pengguna pengangkutan awam. - Mod pengangkutan sokongan seperti beca moden juga boleh diwujudkan di kawasan yang ramai pelancong seperti di Bandar Bagan Datuk.	- Perkhidmatan bas luar bandar yang sesuai dengan tahap permintaan pengguna harus disediakan, seperti saiz bas yang lebih kecil seperti bas mini atau van besar (kapasiti 10-15 orang), yang lebih mudah bergerak di kawasan kampung, dan boleh beroperasi dengan kekerapan yang lebih tinggi (contohnya setiap 30 minit) daripada bas bersaiz besar. - Begitu juga dengan perkhidmatan teksi luar bandar, di mana kemungkinan penggunaan kaedah <i>e-hailing</i> melalui telefon pintar boleh dilaksanakan untuk kemudahan pengguna.	Perbincangan dengan pelbagai pihak yang berminat untuk menyediakan perkhidmatan pengangkutan awam dan teksi luar bandar ini harus dilakukan untuk mendapatkan cara pelaksanaan yang boleh memberi pulangan kepada semua pihak dan juga pengguna.



GP 1.3 : Kemudahan Pejalan Kaki dan Basikal

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
Kawasan Bandar Bagan Datuk dan Simpang Empat, Hutan Melintang	Setiap kawasan bandar seperti Bagan Datuk dan Simpang Empat Hutan Melintang perlu mempunyai jaringan pejalan kaki dan berbasikal yang mencukupi dan mengikut piawaian yang sesuai.	- Piawaian reka bentuk untuk kemudahan pejalan kaki dan berbasikal perlu merangkumi aspek geometri dan fizikal. - Laluan pejalan kaki perlu mencukupi untuk keselesaan orang berjalan dan berselisih antara satu sama lain. Ukuran lebar ruang pejalan kaki adalah 5 kaki (1.8 meter). - Laluan basikal seharusnya memberi keselamatan kepada penunggang basikal untuk bergerak. Lebar lorong basikal yang baik adalah antara 1.5-2.0 meter.	Reka bentuk rangkaian pejalan kaki dan berbasikal perlu dilaksanakan untuk Bandar Bagan Datuk dan Simpang Empat Hutan Melintang. Seterusnya pelan pelaksanaan rangkaian pejalan kaki dan berbasikal harus dibentuk dan pembinaan dilakukan.

GP 1.4 : Pengangkutan Air

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
Jeti sedia ada dan Pulau Sembilan	- Sekiranya fungsi jeti ini diteruskan, peningkatan kecukupan operasi (di samping aspek infrastruktur) perlu diberikan perhatian supaya sebarang peningkatan bilangan pengunjung / pengguna akan dapat dikendalikan dengan baik. - Ketiadaan jeti khas di Pulau Sembilan telah menyulitkan pengunjung untuk berkunjung ke sana. Bot yang membawa pengunjung terpaksa menunggu air pasang untuk dapat berlabuh di pantai.	- Sebarang penambahbaikan infrastruktur jeti perlu mengikut piawaian yang ditetapkan oleh jabatan teknikal terlibat. - Hanya dibenarkan dibina bagi tujuan industri perikanan dan pengangkutan kepada penduduk / pelancong. - Jeti di Pulau Sembilan hanya dibenarkan dibina di Pulau Rumbia dengan fasad jeti yang bertiang dan keluasan minimum.	Perlu memilih piawaian yang paling sesuai untuk mereka bentuk jeti baru atau menambah baik yang sedia ada.

3.2 Infrastruktur, Utiliti Dan Amalan Teknologi Hijau

GP 2.1 : Bekalan Air

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan										
Semua kawasan yang terlibat dengan pembangunan baru	Keperluan-keperluan tangki air mengikut garis panduan Jabatan Bekalan Air. Kriteria reka bentuk adalah seperti berikut: a) Anggaran keperluan air: <table><tr><th>Deskripsi</th><th>Keperluan Air Mengikut Kegunaan Harian</th></tr><tr><td>Kompleks Kerajaan</td><td>2,500 gelen sehari/ekar</td></tr><tr><td>Kemudahan Masyarakat / Institusi</td><td>1,500 gelen sehari/ekar</td></tr><tr><td>Perumahan</td><td>250 gelen sehari/unit</td></tr><tr><td>Penduduk</td><td>50 gelen/orang/hari</td></tr></table>	Deskripsi	Keperluan Air Mengikut Kegunaan Harian	Kompleks Kerajaan	2,500 gelen sehari/ekar	Kemudahan Masyarakat / Institusi	1,500 gelen sehari/ekar	Perumahan	250 gelen sehari/unit	Penduduk	50 gelen/orang/hari	• Program-program kerja penyelenggaraan, peningkatan keupayaan dan pembinaan loji rawatan air seperti yang telah dicadangkan perlu dilaksanakan mengikut fasa. • Sumber-sumber bekalan air seperti sungai, empangan, tasik dan kawasan tadahan air utama perlu dilindungi dan dirizabkan agar tidak tercemar dan diterokai untuk pembangunan masa hadapan. • Kajian keperluan bekalan air berdasarkan pertumbuhan penduduk dan kegiatan ekonomi terkini perlu dijalankan secara berkala agar dapat mengunjurkan keupayaan loji sedia ada dan bekalan air yang dirancangkan adalah mencukupi untuk menampung permintaan pengguna. • Projek-projek bekalan air ke kawasan luar bandar perlu diberi perhatian terutama di kawasan perkampungan tradisional. • Kempen-kempen bersepadu untuk meningkatkan kesedaran dan pendidikan masyarakat terhadap pengurusan dan pemeliharaan sumber air harus dilakukan dari semasa ke semasa. • Galakan bersepadu harus diberikan kepada konsep penjimatan penggunaan air bagi memastikan tiada pembaziran air berlaku dan bekalan air digunakan dengan sepenuhnya secara cekap.
Deskripsi	Keperluan Air Mengikut Kegunaan Harian											
Kompleks Kerajaan	2,500 gelen sehari/ekar											
Kemudahan Masyarakat / Institusi	1,500 gelen sehari/ekar											
Perumahan	250 gelen sehari/unit											
Penduduk	50 gelen/orang/hari											



GP 2.2 : Bekalan Elektrik

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan				
Semua kawasan yang terlibat dengan pembangunan baru	- Menyediakan tapak pencawang (2000-3000 kaki persegi) bagi setiap 100 unit rumah teres atau 30 unit rumah kedai. - Tiada pembangunan struktur kekal. - Untuk rumah pangsa, tapak pencawang perlu berada di dalam bangunan. - Mengadakan lampu-lampu jalan yang bersesuaian di setiap jalan dan kawasan-kawasan pejalan kaki yang berasing dengan jalan.	- Pihak TNB perlu menjalankan kajian permintaan bekalan secara berkala untuk mengenal pasti cadangan-cadangan projek pembangunan bagi memastikan infrastruktur bekalan elektrik yang mencukupi dapat disediakan mengikut fasa pelaksanaan pembangunan yang bersesuaian. - Suatu pelan pembangunan bersepadu harus diadakan oleh agensi terlibat dan cadangan-cadangan pembangunan yang telah dikenalpasti perlu dikemukakan kepada semua pembekal utiliti seperti TNB bagi membolehkannya membuat perancangan pembekalan yang mencukupi ke kawasan pembangunan mengikut fasa pembangunan yang telah ditentukan. - Pembekalan sumber tenaga elektrik di kawasan luar bandar dan pedalaman tidak boleh diabaikan. Usaha pembekalan tenaga elektrik harus diberikan ke seluruh kawasan di Negeri Perak walaupun penekanan diberikan ke kawasan yang mengalami pembangunan pesat - Selaras dengan Dasar Kepelbagaian Bahan Api, kaedah-kaedah penjanaan sumber tenaga elektrik yang bersifat “hijau” dan yang boleh diperbaharui seperti kuasa angin, ombak, hidro, biogas, biomass dan solar perlu dikaji pelaksanaannya dan digalakkan.				
	<table><tr><td>Kediaman kurang dari 100 unit</td><td>Pencawang atas tiang</td></tr><tr><td>Kediaman 100-400 unit</td><td>Pencawang luar 40' x 40' atau pencawang jenis padat 20' x 20'</td></tr></table>		Kediaman kurang dari 100 unit	Pencawang atas tiang	Kediaman 100-400 unit	Pencawang luar 40' x 40' atau pencawang jenis padat 20' x 20'
	Kediaman kurang dari 100 unit		Pencawang atas tiang			
Kediaman 100-400 unit	Pencawang luar 40' x 40' atau pencawang jenis padat 20' x 20'					

GP 2.3 : Saliran dan Perparitan

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus		Cadangan Tindakan
• Kawasan yang berisiko banjir. • Kawasan persisiran pantai yang berlumpur dan menghadapi risiko hakisan pantai.	Jenis-jenis parit yang boleh digunakan	Jenis terbuka dan tertutup	• Penyelenggaraan berterusan dari aspek pembersihan laluan seperti pencucian am dan pembersihan sampah sarap serta tumbuhan kecil yang menghalang pengaliran air. • Mendalamkan dasar dan kerja-kerja <i>desilting</i> untuk membersihkan dasar sungai dan mengelakkan dari mendapan yang berlarutan. • Memperkukuhkan tebing dengan <i>concrete lining</i> atau kaedah lain yang berkesan bagi melindungi cerun dan tebing sungai. • Membaiki <i>outlet</i>. • Penyelenggaraan secara berkala dan berjadual ke atas sistem perparitan utama, tali air di skim skim pertanian, longkang dan parit di kawasan bandar juga perlu diberikan perhatian yang sewajarnya. • Menyediakan rizab sungai dan parit yang mencukupi bagi mempertingkatkan sistem pengairan dan saliran dalam usaha mengatasi masalah banjir dan bagi tujuan pengairan pertanian yang lebih cekap. Rizab sungai perlu ditentukan dan diwartakan berdasarkan kepada garis panduan sedia ada.
	<i>Standard Precast</i>	Longkang sekunder di kawasan perumahan	
	<i>Block drains with brickwalls</i>	Kawasan perdagangan dan industri	
	<i>Precast RC Section</i>	Parit utama dan sekunder di kawasan kediaman, perdagangan dan industri yang padat	
	<i>Partially Concrete Line Section</i>	Parit utama dan sekunder di kawasan berdensiti tinggi.	
	Parit tanah	Kawasan yang belum dibangunkan	
	Parit tertutup	Kawasan perdagangan yang padat dengan jalan dan pejalan kaki di mana nilai tanah adalah tinggi	
	• Pemasangan perangkat mendap di kawasan hilir sistem perparitan utama. • Punca-punca pencemaran dari perumahan, perdagangan, bengkel dan sebagainya hendaklah diolah ke Piawaian A, Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Kumbahan dan Effluen Perindustrian, 1976) sebelum dilepaskan ke sungai.		



GP 2.4 : Pembetulan

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
Semua kawasan perumahan terancang, kawasan perdagangan dan taman perindustrian.	Pembangunan kediaman: - Kurang dari 100 unit – tangki septik 100-300 unit – tangki imhoff - Melebihi 300 unit – kolam oksidasi Pembangunan mega. - Sistem rawatan pembetulan yang 'mechanised' dan moden perlu digunakan. - Air kumbahan yang dirawat dengan sistem rawatan pembetulan 'activated sludge' Pemilikan sistem rawatan pembetulan bergantung kepada perkara-perkara berikut: - Kualiti effluen yang tinggi - Kurang bau. - Kriteria operasi yang berkenaan - Keperluan tanah yang kecil	- Sistem pengolahan kumbahan sedia ada seperti tangki septik komunal memerlukan pembaharuan serta dinaikkan taraf ke sistem mekanikal berudara yang lebih berkesan. - Rawatan kumbahan secara berpusat dengan efluen kumbahan yang dirawat mestilah mencapai piawaian Jabatan Alam Sekitar sebelum dilepaskan ke badan air. - Loji pengolahan kumbahan mestilah menggunakan proses rawatan terkini yang lengkap dengan pengolahan sekunder seperti penghapusan bahan nutrien. Keluasan yang mencukupi bagi setiap loji perlulah disediakan. Zon penampungan perlu diadakan bagi mengelakkan daripada masalah bau. - Kumbahan dari kawasan industri dan kilang hendaklah dirawat secara berasingan daripada kumbahan domestik. Dicapai kawasan industri mempunyai satu loji pengolahan berpusat berasingan untuk merawat efluen yang dikeluarkan. - Bagi kawasan yang mempunyai kapasiti PE yang rendah seperti di kampung-kampung tradisi, kawasan luar bandar dan kawasan perumahan kos rendah, cadangan-cadangan am untuk meningkatkan perkhidmatan pembetulan adalah seperti berikut: - Kualiti pelepasan efluen ke parit dan saliran semula jadi perlu mematuhi piawaian dan garis panduan yang ditetapkan oleh Jabatan Alam Sekitar dan Jabatan Perkhidmatan Pembetulan. - Tangki septik baru yang dibina perlu mematuhi reka bentuk piawaian yang diluluskan oleh JPP. Pembinaan dan penyelenggaraan harus dilakukan oleh kontraktor berlesen yang diluluskan oleh Ketua Pengarah, Jabatan Perkhidmatan Pembetulan. - Ruang kelegaan yang mencukupi harus diadakan antara premis-premis kediaman agar kerja-kerja pembersihan dapat dilakukan. Begitu juga dengan penyediaan jalan-jalan masuk ke premis-premis kediaman yang sesuai.

GP 2.5 : Hakisan Tanah dan Pemendapan Sungai

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus
• Kawasan persisiran sungai. • Kawasan persisiran pantai yang berlumpur dan menghadapi risiko hakisan pantai.	Hakisan tanah dari kawasan binaan: • Penggunaan tanah mesti dihadkan kepada 30% daripada pemajuan tanah sedia ada dan 5% dikhaskan untuk kolam pemendapan serta takungan air. • Bagi kawasan melebihi 10 hektar, adalah diwajibkan satu kawasan seluas 5% dari jumlah luas keseluruhan untuk digunakan sebagai perangkap lumpur kekal dan takungan banjir. • Pemasangan perangkap mendapan wajib untuk semua sistem perparitan utama serta pada kesemua laluan air mungkin bagi menjamin fungsi dan keberkesananannya. • Mengemukakan perancangan kawalan mendapan dan hakisan (<i>Erosion and Sediment Control Plan</i>) • Mengetatkan syarat terhadap pembukaan tanah untuk aktiviti pembinaan dan pembangunan. • Memastikan sisa kumbahan dari kawasan petempatan dan perbandaran menepati sepenuhnya Piawaian A Kualiti Alam Sekeliling (Kumbahan dan Effluen-effluen Perindustrian) Peraturan 1978. • Kajian Hidraulik perlu dijalankan untuk menilai kesan ke atas persekitaran sungai dan laut dan seterusnya mencadangkan langkah-langkah tebatan. • Komponen untuk penambahbaikan pantai terdiri daripada pemecah ombak (<i>breakwater</i>), sebarang struktur pencegahan hakisan lain seperti <i>groin</i>, lapis lindung (<i>revetment</i>) dan pendalaman saluran navigasi di muara sungai. Komponen yang bersesuaian akan dicadangkan berdasarkan kajian hidraulik yang perlu dijalankan terlebih dahulu. • Memastikan pengaliran air (<i>flushing</i>) ke laut tidak tersekat disebabkan mendapan di muara sungai selepas siap pembinaan. • Memastikan pelayaran dengan selesa dan selamat sepanjang masa, kedalaman minimum laluan pelayaran diperlukan adalah 2 meter. • Memastikan kerja-kerja pembinaan hanya memberi impak yang minima terhadap operasi pendaratan di jeti. • Memastikan impak yang minima terhadap perusahaan pertanian semasa pembinaan. • Projek penambakan yang melibatkan kawasan 50 hektar (123.55 ekar) atau lebih dan aktiviti pengorekan pasir yang melibatkan kawasan 50 hektar atau lebih perlu menjalankan kajian penilaian impak alam sekitar terperinci (<i>detailed EIA</i>). Projek penambakan yang dikemukakan secara berasingan dikehendaki menjalankan kajian EIA Makro untuk melihat kesan terhadap keseluruhan kawasan hasil penambakan yang berkaitan. Dalam kajian EIA terperinci, metodologi dan kaedah penilaian yang berlainan dengan kajian EIA awal. Kajian terperinci ini memerlukan input yang lebih luas seperti; ✓ Dialog awam ✓ Penilaian kesan sosial ✓ Pengisytiharan supaya laporan dibaca oleh orang ramai



Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus
	✓ Input orang awam diambilkira ✓ Kajian arkeologi perlu dijalankan ✓ Penilaian perlu dibuat oleh panel pakar. Hakisan tanah dari kawasan pertanian: • Pelaksanaan sistem pertanian mengikut kontur di mana teres atau batas tanaman dibuat berserenjang dengan arah kemiringan cerun. Batas boleh berfungsi sebagai penghalang kepada larian air permukaan dan memberi lebih masa untuk penyerapan air ke dalam tanah. Alur-alur antara batas juga boleh bertindak sebagai pemendapan sedimen yang dihakis. • Penggunaan helaian plastik di atas batas tanaman bergantung kepada kesesuaian tanaman. Alternatif kepada helaian plastik ialah jerami padi dan habuk kayu. • Struktur-struktur penutup berbentuk bumbung juga menjadi alternatif yang boleh digunakan. • Gravel dan batuan juga dapat mengurangkan hakisan permukaan cerun dengan memberi halangan kepada hakisan pada jangka panjang. Ia juga memberi lebih peluang kepada penyerapan air hujan. • Menyediakan zon penampakan sebanyak 20 m sebagai perangkap sedimen di sepanjang sungai. Zon ini boleh dibentuk oleh tanaman jangka panjang. • Menggalakkan pertukaran jenis tanaman bagi sesuatu kawasan pertanian yang sama untuk mengimbangi kandungan nutrien dalam tanah, dengan itu akan mengurangkan kadar pembajaan. • Pembukaan tanah baru untuk pertanian harus dikurangkan dan langkah penutupan dengan tanaman tutup bumi perlu dilakukan segera selepas pembukaan tanah.

GP 2.6 : Buangan Sisa Pepejal dan Sisa Berjadual

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
Cadangan tapak pelupusan sanitari di Ladang Jendarata.	Sisa Pepejal - Mengawasi sistem pembuangan dari semua punca buangan di dalam blok perancangan dengan pembentuk Alam Sekitar dan Kesihatan. Misalnya, pengawasan supaya tiada buangan terus ke dalam sungai-sungai. - Stesen peralihan sampah jika perlu disediakan hendaklah ditempatkan di lokasi sesuai dan zon penampungan minimum 500m dari kawasan perumahan diperuntukkan. - Pengelasan sampah mengikut kelas tertentu umpamanya barangan kaca, logam, plastik dan kertas digalakkan untuk dikitar semula (<i>recycle</i>) dengan sewajarnya. - Kempen kebersihan hendaklah dijalankan bagi menyedarkan masyarakat awam, perdagangan dan industri tentang keperluan mengurus sampah sarap dan guna semula. Pembuangan Sisa Berjadual - Menguatkuasakan undang-undang kecil di bawah Akta Kerajaan Tempatan, 1976 yang memberi kuasa untuk kawalan buangan sisa. - Pendidikan di sekolah hendaklah menekankan kebersihan dan kawalan ke atas buangan sisa ke parit dan sungai. - Menguatkuasakan garis panduan yang dikeluarkan oleh JAS untuk mengedalikan sisa terjadual. Garis panduan termasuklah: - Mengurangkan penghasilan sisa toksik seminum mungkin - Memberitahu JAS tentang pengeluaran sisa berjadual termasuk membuat inventori semasa bagi sisa yang terhasil, dirawat dan dihapuskan. - Tong simpanan sisa toksik dan berjadual mestilah ditandakan dengan jelas dan menggunakan tong atau bekas yang sesuai serta tapak simpanan yang baik. - Simpanan pelbagai bahan sisa yang boleh mendatangkan kesan buruk tidak dibenarkan. - Pengeluar sisa berjadual mestilah memberitahu pihak yang mengangkut sisa tersebut mengenai sisa yang diangkut serta mencadangkan aspek-aspek keselamatan sekiranya berlaku kemalangan. - Mengaplikasi perkomposan sisa organik dan sisa kebun dengan mengadakan pusat-pusat pengkomposan bagi tujuan memproses lebihan sisa makanan dari pasar awam dan kediaman kepada baja kompos dan dapat mengurangkan sisa yang dibuang ke tapak pelupusan.	- Perangkap sampah-sarap disyorkan dipasang di bahagian hilir semua perparitan utama sebelum dilepaskan ke alur air utama sungai di dalam blok perancangan. - Sistem perparitan tertutup digalakkan dipakai di pusat bandar. - Menggantikan kaedah pelupusan semasa dengan kaedah insinerator atau sistem lain yang lebih sesuai. - Memperbaiki dan mengawal pembuangan sisa secara terbuka. - Di kawasan yang tiada perkhidmatan pengangkutan sampah, para penduduk digalakkan menanam sisa.



Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
	• Pusat-pusat pengkomposan harus diwujudkan berhampiran pasar-pasar awam dan berhampiran kompleks nelayan bagi memudahkan pengguna mengasingkan sisa pepejal yang telah dihasilkan. • Mengguna pakai Garis Panduan Panduan Pelaksanaan Inisiatif Pembangunan Kejiranan Hijau Pengkomposan Sisa 2012 bagi mengaplikasi kaedah pengkomposan sisa seperti yang sedang dilaksanakan oleh segelintir PBT seperti Majlis Bandaraya Shah Alam dan Putrajaya. • Pengasingan sisa pepejal dijalankan mengikut komposisi sisa pepejal iaitu kertas, plastik dan lain – lain bahan kitar semula (kaca / seramik, tin aluminium / besi / logam, sisa elektronik / barang elektrik lain, bahan fabrik / kasut / getah / kulit dan sisa berbahaya), dan sisa baki (sisa makanan, lampin pakai buang dan sisa lain yang kotor) untuk dihantar ke tempat yang bersesuaian selepas di asingkan.	

3.3 Perdagangan, Perkhidmatan dan Perindustrian

GP 3.71 : Perdagangan dan Perkhidmatan

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus				
Tapak cadangan pasar awam di Bandar Bagan Datuk dan Hutan Melintang	- Luas tapak minimum untuk pasar basah dan pasar kering adalah 0.5 hektar - Keperluan penduduk tadahan minimum bagi sesebuah pasar ialah 2,000 unit kediaman atau 10,000 penduduk - Penyediaan tempat letak kenderaan yang mencukupi seperti berikut: 1 petak kereta bagi setiap 46.4 meter persegi ruang lantai kasar. - Tambahan 1 petak motosikal bagi setiap 84 meter persegi ruang lantai kasar. - TLK OKU: 2% daripada jumlah TLK keseluruhan. - Tempat letak lori : Minimum 3 petak, ukuran saiz 2.9 meter x 2.9 meter. - Penyediaan surau berasingan lelaki dan perempuan lengkap dengan tempat wuduk. - Penyediaan kemudahan untuk golongan kelainan upaya dan golongan istimewa dan mematuhi Garis Panduan Reka Bentuk Sejagat (2015) dan Malaysia Standard MS1184:2014. - Penyediaan tempat menunggu bas dan teksi dengan “lay-by” bersesuaian dan ditempatkan di luar kawasan sama ada di jalan susur atau jalan utama - Penyediaan ruang memunggah secara berasingan;sesuai diletakkan di belakang bangunan - Tandas awam disediakan berasingan untuk lelaki dan perempuan - Tempat pembuangan sampah sementara ditempatkan di belakang bangunan atau tempat yang terlindung daripada pandangan awam. - Penyediaan pusat pembuangan sampah berasingan bagi bahan-bahan halal dan tidak halal. - Penyediaan lain-lain kemudahan seperti ruang ‘weighing room’, stor sejuk beku berasingan bagi bahan-bahan halal dan tidak halal serta papan tanda bangunan.				
Medan selera dan lain-lain premis F&B di semua kawasan komersial	- Ukuran minimum sesebuah lot ialah: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jenis Premis</th><th>Saiz Minimum Lot</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Medan Selera Dalam Bangunan</td><td> 500 m.p. - Ruang Gerai: 202.5 m.p. - Ruang Makan: 202.5 m.p. - Ruang Legar: 95.0 m.p. - Ruang setiap gerai:4.5 x 4.5 m.p </td></tr> </tbody> </table>	Jenis Premis	Saiz Minimum Lot	Medan Selera Dalam Bangunan	500 m.p. - Ruang Gerai: 202.5 m.p. - Ruang Makan: 202.5 m.p. - Ruang Legar: 95.0 m.p. - Ruang setiap gerai:4.5 x 4.5 m.p
Jenis Premis	Saiz Minimum Lot				
Medan Selera Dalam Bangunan	500 m.p. - Ruang Gerai: 202.5 m.p. - Ruang Makan: 202.5 m.p. - Ruang Legar: 95.0 m.p. - Ruang setiap gerai:4.5 x 4.5 m.p				



Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus	
	Medan Selera Luar Bangunan	1,305.6 m.p. - Ruang Gerai: 135 m.p. - Ruang Makan: 135 m.p. - Ruang setiap gerai: 4.5 x 3.0 m.p
	Kiosk	64 m.p. - Ruang setiap gerai: 2 x 2 m.p
	Kafe sudut	90 m.p.
	Kafe koridor	36 m.p
	Kafe beraras	90 m.p
	Kafe persisiran pantai	90 m.p
	Kafe nodal	90 m.p
	Kafe taman	2.8-3.8 m.p
	Kafe lorong	36 m.p
	Kafe atas bumbung	90 m.p
	- Lokasi yang dibenarkan ialah kawasan perdagangan termasuk kompleks membeli-belah, <i>shopping street</i> dan kawasan perbankan; kompleks pejabat; hotel; terminal pengangkutan awam termasuk stesen LRT dan lapangan terbang; pusat kejuruan; kawasan pelancongan; pesisir pantai atau sungai; dan rizab jalan yang diselenggara oleh MPTI. - Lokasi yang tidak dibenarkan termasuk di bawah rentis elektrik atau berdekatan kawasan pelupusan bahan buangan yang terdedah dengan bau busuk, asap, habuk, sisa toksik dan bahan pencemaran lain. - Selain dari itu, premis ini haruslah ditempatkan di kawasan yang tidak berhadapan dengan deretan kawasan perumahan dan bukan jalan-jalan utama yang sibuk dengan aliran lalu lintas; tidak mengganggu laluan pejalan kaki, aktiviti sekitarnya dan kedudukan pili bomba. - Jalan masuk hendaklah melalui laluan pejalan kaki dan tidak boleh dihubungkan terus ke laluan utama kenderaan. - Reka bentuk, saiz dan warna perlu menarik dan sesuai mengikut konsep jenis premis F&B, menggunakan reka bentuk yang unik, mesra pengguna dan mesra alam. Sebaiknya juga ianya harus melambangkan imej bandar atau kawasan setempat. - Penyediaan tempat letak kenderaan yang mencukupi. - Penyediaan kemudahan untuk golongan kelainan upaya dan golongan istimewa dan mematuhi "<i>universal design guidelines</i>" yang disediakan oleh JPBD Semenanjung Malaysia - Penyediaan ruang memunggah yang diletakkan berasingan, sesuai diletakkan di belakang bangunan	

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus												
	- Tandas awam dan surau disediakan berasingan untuk lelaki dan perempuan - Tempat pembuangan sampah sementara ditempatkan di belakang bangunan atau tempat terlindung daripada pandangan awam												
Kawasan komersial mampu milik, bazaar / arked dan pusat penjaja di semua kawasan komersial	- Pembangunan 50 unit rumah kedai atau lebih, sebanyak 20% kedai mampu milik (kos rendah) perlu disediakan. - Bagi kompleks perniagaan, 10% daripada keseluruhan ruang lantai kasar perlu dijadikan sebagai kedai mampu milik. - Bazar atau arked disediakan pada nisbah 1:1,000 unit kediaman dengan luas minimum 0.4 hektar (1 ekar). - Pusat penjaja atau gerai ditempatkan di kawasan yang tidak berhadapan dengan deretan kawasan perumahan dan bukan jalan-jalan utama yang sibuk dengan aliran lalu lintas. - Pilihan bangunan: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jenis</th><th>Luas Lot Minimum</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pembangunan Kedai Mampu Milik satu tingkat dalam bentuk satu deretan Blok Kedai.</td><td>5.5m x 19.8m (18' x 65')</td></tr> <tr> <td>Pengintegrasian pembangunan Kedai Mampu Milik dalam deretan kedai satu tingkat</td><td>Kedai : 6.1m x 19.8m (20' x 65') Kedai Mampu Milik : 3.1m x 19.8m (10' x 65')</td></tr> <tr> <td>Pengintegrasian pembangunan Kedai Mampu Milik dalam deretan kedai dua tingkat atau lebih</td><td>Kedai / Kedai Pejabat : 6.1m x 19.8m (20' x 65') Kedai Mampu Milik (2 unit) : 6.1m x 10.0m (20'x35')</td></tr> <tr> <td>Pengintegrasian pembangunan Kedai Mampu Milik dalam pembangunan Kompleks Perniagaan dan Pasaraya Besar (<i>Hypermarket</i>)</td><td>Saiz lot minimum: 9.3 mp (100 kp).</td></tr> <tr> <td>Bazar atau arked dan pusat penjaja</td><td>Unit terbuka: 9.5mp - 12.6mp (103kp – 136kp) Unit tertutup ≥ 12.6 mp (136 kp).</td></tr> </tbody> </table>	Jenis	Luas Lot Minimum	Pembangunan Kedai Mampu Milik satu tingkat dalam bentuk satu deretan Blok Kedai.	5.5m x 19.8m (18' x 65')	Pengintegrasian pembangunan Kedai Mampu Milik dalam deretan kedai satu tingkat	Kedai : 6.1m x 19.8m (20' x 65') Kedai Mampu Milik : 3.1m x 19.8m (10' x 65')	Pengintegrasian pembangunan Kedai Mampu Milik dalam deretan kedai dua tingkat atau lebih	Kedai / Kedai Pejabat : 6.1m x 19.8m (20' x 65') Kedai Mampu Milik (2 unit) : 6.1m x 10.0m (20'x35')	Pengintegrasian pembangunan Kedai Mampu Milik dalam pembangunan Kompleks Perniagaan dan Pasaraya Besar (<i>Hypermarket</i>)	Saiz lot minimum: 9.3 mp (100 kp).	Bazar atau arked dan pusat penjaja	Unit terbuka: 9.5mp - 12.6mp (103kp – 136kp) Unit tertutup ≥ 12.6 mp (136 kp).
Jenis	Luas Lot Minimum												
Pembangunan Kedai Mampu Milik satu tingkat dalam bentuk satu deretan Blok Kedai.	5.5m x 19.8m (18' x 65')												
Pengintegrasian pembangunan Kedai Mampu Milik dalam deretan kedai satu tingkat	Kedai : 6.1m x 19.8m (20' x 65') Kedai Mampu Milik : 3.1m x 19.8m (10' x 65')												
Pengintegrasian pembangunan Kedai Mampu Milik dalam deretan kedai dua tingkat atau lebih	Kedai / Kedai Pejabat : 6.1m x 19.8m (20' x 65') Kedai Mampu Milik (2 unit) : 6.1m x 10.0m (20'x35')												
Pengintegrasian pembangunan Kedai Mampu Milik dalam pembangunan Kompleks Perniagaan dan Pasaraya Besar (<i>Hypermarket</i>)	Saiz lot minimum: 9.3 mp (100 kp).												
Bazar atau arked dan pusat penjaja	Unit terbuka: 9.5mp - 12.6mp (103kp – 136kp) Unit tertutup ≥ 12.6 mp (136 kp).												



GP 3.2 : Perindustrian

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus																																
Semua kawasan perindustrian	- Pembinaan - Keluasan tapak minimum : 4 hektar (9.88 ekar) - Mengutamakan reka bentuk bangunan bersifat mesra alam. - Reka bentuk bangunan yang kemas dan melambangkan ciri-ciri teknologi tinggi. - Menggunakan bahan binaan yang berkualiti dan bersesuaian dengan topografi. - Tapak Pelupusan Sisa Pepejal - Luas tapak bersih dalam lingkungan 0.3 hek. (0.7 ekar). - Tapak hendaklah tidak mengandungi laluan air, tidak mudah menakung air dan tidak terdedah kepada risiko banjir. - Elakkan tapak di kawasan lembah / laluan angin menghala ke kediaman atau peredaran udara yang kurang baik. - Lokasi tapak hendaklah berdekatan dengan laluan pengangkutan utama. - Lot berbentuk segi empat digalakkan, manakala lot yang sempit dan berbentuk ganjil perlu dielakkan. - Tanah Lapang / Landskap - Minimum 5% daripada keluasan tapak industri. - Perimeter Planting - Minimum 3m (10') disediakan di sekitar kawasan pembangunan (tidak termasuk jarak anjakan) bagi tujuan landskap. - Hanya bagi bangunan <i>free standing</i> dan tertakluk kepada keperluan PBT. - Jenis Pemajuan Perindustrian																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Piawaian</th><th colspan="2">Kilang Sesebuah</th><th rowspan="2">Kilang Berkembar</th></tr> <tr> <th>Saiz Kecil</th><th>Saiz Sederhana - Besar</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Luas Tapak Minimum</td><td>0.20 hek. (0.5 ekar)</td><td>0.4 hek. (1 ekar)</td><td>18.2m x 40.2m (60' X 132')</td></tr> <tr> <td>Kawasan Plinth</td><td colspan="3"> 60% ≤ 30% daripada ruang lantai kasar iaitu ruang pejabat. </td></tr> <tr> <td>Ketinggian Bangunan</td><td>12m (40'3")</td><td>25.5m (80'6")</td><td>24m (78'7")</td></tr> <tr> <td>Jalan Perkhidmatan</td><td colspan="3">20.1m (66')</td></tr> <tr> <td>Anjakan Bangunan</td><td colspan="2"> - Hadapan jalan • 12.2m (40') - Sisi / belakang • 7.6m (25') - Anjakan□tepi • 12.2m (40') </td><td> 12.2m (40') 7.6m (25') 12.2m (40') </td></tr> <tr> <td>Anjung Kanopi</td><td colspan="3">Anjung hadapan bangunan maksimum 1.8m (5'9") dibenarkan memasuki anjakan bangunan.</td></tr> </tbody> </table>	Piawaian	Kilang Sesebuah		Kilang Berkembar	Saiz Kecil	Saiz Sederhana - Besar	Luas Tapak Minimum	0.20 hek. (0.5 ekar)	0.4 hek. (1 ekar)	18.2m x 40.2m (60' X 132')	Kawasan Plinth	60% ≤ 30% daripada ruang lantai kasar iaitu ruang pejabat.			Ketinggian Bangunan	12m (40'3")	25.5m (80'6")	24m (78'7")	Jalan Perkhidmatan	20.1m (66')			Anjakan Bangunan	- Hadapan jalan • 12.2m (40') - Sisi / belakang • 7.6m (25') - Anjakan□tepi • 12.2m (40')		12.2m (40') 7.6m (25') 12.2m (40')	Anjung Kanopi	Anjung hadapan bangunan maksimum 1.8m (5'9") dibenarkan memasuki anjakan bangunan.				
Piawaian	Kilang Sesebuah		Kilang Berkembar																														
	Saiz Kecil	Saiz Sederhana - Besar																															
Luas Tapak Minimum	0.20 hek. (0.5 ekar)	0.4 hek. (1 ekar)	18.2m x 40.2m (60' X 132')																														
Kawasan Plinth	60% ≤ 30% daripada ruang lantai kasar iaitu ruang pejabat.																																
Ketinggian Bangunan	12m (40'3")	25.5m (80'6")	24m (78'7")																														
Jalan Perkhidmatan	20.1m (66')																																
Anjakan Bangunan	- Hadapan jalan • 12.2m (40') - Sisi / belakang • 7.6m (25') - Anjakan□tepi • 12.2m (40')		12.2m (40') 7.6m (25') 12.2m (40')																														
Anjung Kanopi	Anjung hadapan bangunan maksimum 1.8m (5'9") dibenarkan memasuki anjakan bangunan.																																



Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus																										
	<table><tr><th>Piawaian</th><th>Kilang Teres</th><th>Kilang Teres Kos Rendah</th></tr><tr><td>Luas Tapak Minimum</td><td>6.1m x 24.4m (20' x 80')</td><td>6.1m x 18.3m (20' x 60')</td></tr><tr><td>Ketinggian Bangunan</td><td colspan="2">12.2m (40')</td></tr><tr><td>Tingkat Maksimum</td><td>3 tingkat</td><td>2 tingkat</td></tr><tr><td>Jalan Perkhidmatan</td><td colspan="2">20.1m (66')</td></tr><tr><td>Anjakan Bangunan</td><td colspan="2">Tiada</td></tr><tr><td>• Hadapan jalan</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Lorong Tepi / Belakang / Langkau Api</td><td>12.2m (40')</td><td>12.2m (40')</td></tr></table>			Piawaian	Kilang Teres	Kilang Teres Kos Rendah	Luas Tapak Minimum	6.1m x 24.4m (20' x 80')	6.1m x 18.3m (20' x 60')	Ketinggian Bangunan	12.2m (40')		Tingkat Maksimum	3 tingkat	2 tingkat	Jalan Perkhidmatan	20.1m (66')		Anjakan Bangunan	Tiada		• Hadapan jalan			Lorong Tepi / Belakang / Langkau Api	12.2m (40')	12.2m (40')
Piawaian	Kilang Teres	Kilang Teres Kos Rendah																									
Luas Tapak Minimum	6.1m x 24.4m (20' x 80')	6.1m x 18.3m (20' x 60')																									
Ketinggian Bangunan	12.2m (40')																										
Tingkat Maksimum	3 tingkat	2 tingkat																									
Jalan Perkhidmatan	20.1m (66')																										
Anjakan Bangunan	Tiada																										
• Hadapan jalan																											
Lorong Tepi / Belakang / Langkau Api	12.2m (40')	12.2m (40')																									
	Kilang Bertingkat <table><tr><th colspan="2">Piawaian</th></tr><tr><td>Luas Tapak Minimum</td><td>0.405 hektar (1 ekar)</td></tr><tr><td>Anjakan Bangunan</td><td> • Hadapan jalan • Sempadan bersama </td></tr><tr><td>Ketinggian Bangunan</td><td> • 6 tingkat (24m/ 80'6") • Tinggi bangunan tingkat bawah hendaklah 5.5m (18') dan tingkat seterusnya 3.7m (12'). </td></tr><tr><td>Kawasan Plinth</td><td> • 60% • ≤ 30% daripada ruang lantai kasar iaitu ruang pejabat. </td></tr><tr><td>Jalan Perkhidmatan</td><td>20.1m (66')</td></tr></table>			Piawaian		Luas Tapak Minimum	0.405 hektar (1 ekar)	Anjakan Bangunan	• Hadapan jalan • Sempadan bersama	Ketinggian Bangunan	• 6 tingkat (24m/ 80'6") • Tinggi bangunan tingkat bawah hendaklah 5.5m (18') dan tingkat seterusnya 3.7m (12').	Kawasan Plinth	• 60% • ≤ 30% daripada ruang lantai kasar iaitu ruang pejabat.	Jalan Perkhidmatan	20.1m (66')												
Piawaian																											
Luas Tapak Minimum	0.405 hektar (1 ekar)																										
Anjakan Bangunan	• Hadapan jalan • Sempadan bersama																										
Ketinggian Bangunan	• 6 tingkat (24m/ 80'6") • Tinggi bangunan tingkat bawah hendaklah 5.5m (18') dan tingkat seterusnya 3.7m (12').																										
Kawasan Plinth	• 60% • ≤ 30% daripada ruang lantai kasar iaitu ruang pejabat.																										
Jalan Perkhidmatan	20.1m (66')																										
	7. Lain-lain • Industri perkhidmatan perlu menyediakan kemudahan rawatan minyak dan gris. • Tandas (lelaki & wanita). • Kebuk sampah. • <i>Fire hydrant</i>. • Kotak pos. • Pondok pengawal.																										



Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus
Penyediaan perumahan pekerja di semua kawasan perindustrian	1. Jenis bangunan yang dibenarkan termasuk (i) apartment / flat / dormitori; (ii) rumah teres / berkembar / banglo; (iii) town house; (iv) rumah kedai; (v) rumah kampung; (vi) lain-lain bangunan bukan kediaman yang diubahsuai bagi kegunaan penginapan hendaklah mendapat kelulusan PBT dan mematuhi standard minimum terkandung dalam UKBS 1984. 2. Kediaman pekerja tersebut mestilah : (a) Mempunyai Perakuan Siap dan Pematuhan (<i>Certificate of Completion and Compliance</i> - CCC) atau Perakuan Kelayakan Menduduki (<i>Certificate of Fitness for Occupation</i> – CFO) (b) Memperoleh kelulusan Permit Bangunan bagi suatu tempoh terhad yang dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (bagi bangunan sementara); (c) Memperoleh kelulusan Pihak Berkuasa Tempatan untuk menukarguna kegunaan bangunan daripada bangunan bukan kediaman kepada bangunan untuk tujuan kediaman. 3. Sesebuah cadangan pembinaan khusus kediaman pekerja asing memerlukan kebenaran merancang yang hendaklah disertakan dengan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) mengikut Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172), Seksyen 21A. 4. Standard ruang minimum sekiranya bangunan tersebut sedia didiami ialah 1 pekerja: 4.5 m.p. ruang bertutup sepenuhnya. 5. Jarak dari tempat kerja hendaklah dalam lingkungan 45 minit ke 1 jam perjalanan menggunakan bas pekerja. 6. Sebaiknya penempatan pekerja asing dalam satu-satu kawasan ataupun bangunan hendaklah mengikut pengasingan seperti: (a) jantina (b) negara asal (c) agama yang dianuti (d) tempat kerja dan jenis pekerjaan 7. Kemudahan asas minimum berikut hendaklah disediakan untuk setiap pekerja dan tidak boleh dikongsi: a) Katil bujang, tilam dan bantal; dan b) Almari pakaian berkunci. 8. Majikan hendaklah memastikan keselamatan dan kebersihan sesebuah penginapan pekerja termasuk dari aspek pengalihudaraan dan cahaya semula jadi, tandas, bilik mandi, dapur, persekitaran halaman dan bangunan sentiasa dalam keadaan selamat dan bersih; penyediaan kemudahan tempat membuang sampah; pendawaian elektrik dibuat tanpa kelulusan pihak berkuasa tidak dibenarkan sama sekali; dan penyediaan peti kecemasan (<i>first aid kit</i>) dan alat pemadam api yang mencukupi.
Penyediaan zon penampakan di semua kawasan perindustrian	1. Zon penampakan hijau perlu disediakan sekurang-kurangnya 70% dari keseluruhan zon penampakan. Elemen yang dibenarkan hanya tiang dan lampu jalan. 2. Zon penampakan fizikal hanya dibenarkan tidak melebihi 30% dari zon penampakan keseluruhan dan terdiri daripada tempat letak kereta 'driveway', laluan pejalan kaki, jalan raya, longkang dan parit, sungai, tasik, dan kawasan lapang. 3. Bagi bangunan industri yang menghadap jalan utama, rizab landskap 1.5 meter perlu disediakan. 4. Keperluan zon penampakan dan jaluran tanaman adalah seperti berikut:



Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus		
	Jenis Industri	Keperluan Zon Penampakan	Jaluran Tanaman
	Industri Berat	500 m (1,640')	30 m (98')
	Industri Sederhana	250 m (820')	20 m (66')
	Industri Khas	200 m (660')	20 m (66')
	Industri Ringan	50 m (1,64')	10 m (33')
Penyediaan jalan dan tempat letak kereta di semua kawasan perindustrian	- Pembinaan jalan mati ('cul-de-sac') di dalam kawasan industri hendaklah dielakkan. Jika tidak dapat dielakkan, maka panjang mesti tidak melebihi 189.9m (623') dengan ruang bulatan memusing berukuran garis pusat lebih daripada 30.5m (100'). - Jalan masuk utama ke kawasan industri hendaklah tidak melalui kawasan kediaman. - Saiz laluan / kelebaran jalan : - Jalan Perkhidmatan : 20.1m (66') - Lorong Tepi/Langkau Api : 12.2m (40') - Lorong Belakang : 12.2m (40') - Penyediaan tempat letak kenderaan di Ruang Pengeluaran : 1 TLK / 139.3mp (1,500 kp) / ruang lantai kasar; di Stor : 1 TLK : 232.2mp (2,500kp) ruang lantai kasar dan di Pejabat : 1 TLK : 46.4mp (500kp) ruang lantai kasar + 10% TLK pelawat - Penyediaan tempat letak motosikal ialah 1 TLM : 185.8mp (2,000kp) atau 1 TLM : 1 pekerja - Penyediaan tempat letak lori di Kilang Sesebuah / Berkembar ialah 1 TLL : 929.9mp (10,000kp) (minima) atau 2 TLL (berdasarkan jumlah yang lebih tinggi)		



3.4 Perikanan dan Penternakan

GP 4.1 : Perikanan (Akuakultur)

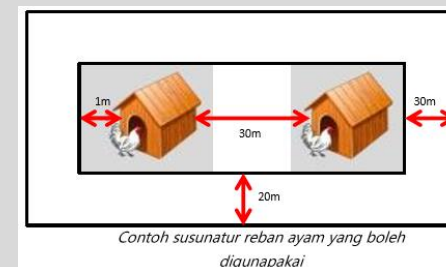
Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus
Semua kawasan perikanan	Aktiviti akuakultur mestilah dijalankan secara mampan dan tidak mencemarkan alam sekitar, serta mengamalkan 'Amalan Akuakultur Baik (GAqP)'. i. Aktiviti penternakan kerang-kerangan - Semua pengusaha harus memohon tapak perusahaan (TOL) daripada Pejabat Tanah dan Galian (PTG), dan memohon lesen Sistem Kultur Laut (SKL) daripada Jabatan Perikanan Daerah, iaitu lesen yang membenarkan ternakan kerang di kawasan tertentu. - Tapak perusahaan yang dipohon bukanlah tapak semula jadi kerang (sekurang-kurangnya 500 meter - 1 km daripada tapak pembenihan kerang semula jadi). - Tapak perusahaan yang dipohon tidak bertindih dengan tapak TOL orang lain atau tapak yang telah diusahakan secara sah. - Tapak yang dipohon tidak mengganggu laluan bot atau vesel nelayan. - Tapak yang dipohon tidak boleh melebihi 100 ekar (ditetapkan oleh Jabatan Perikanan Daerah bersama-sama dengan pengusaha kerang bagi mengelakkan dimonopoli oleh seorang pengusaha di satu kawasan). - Tapak yang dipohon untuk ternakan kerang mestilah memiliki ciri-ciri kesesuaian fizikal dan parameter untuk ternakan kerang, iaitu: - Tanah adalah berlumpur/ berselut. - Kemasaan air adalah bersesuaian ($\text{pH} > 7$). - Kedalaman yang bersesuaian (2 – 3 meter semasa air surut). ii. Tapak pembenihan kerang semula jadi (KSAS Tahap 1) - Kawasan ini mesti dikawal, termasuklah kawasan dalam lingkungan 1 kilometer di sekitar tapak pembenihan utama. Aktiviti-aktiviti perusahaan dan pengeluaran kerang-kerangan atau lain-lain hidupan adalah tidak dibenarkan dalam kawasan ini. - Kawasan ini tidak boleh dicero bohi. Pengusaha-pengusaha perlu mendapatkan kebenaran bertulis daripada pihak jabatan perikanan. - Kawasan ini tidak boleh dicemari, terutamanya oleh bahan-bahan yang boleh menjejaskan pembiakan kerang seperti minyak dan gris.

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus
	iii. Aktiviti ikan air tawar – kolam a. Pemilihan Tapak - Kawasan yang digalakkan: • Kawasan yang telah dizonkan oleh Pihak Berkuasa Negeri sebagai kawasan pembangunan akuakultur air tawar. • Kawasan tanah terbiar dan tidak produktif tetapi bersesuaian untuk pembangunan akuakultur. • Kawasan yang tidak menjejaskan aktiviti lain-lain sektor ekonomi yang berdekatan. • Kawasan yang mempunyai prasarana asas. b. Pembinaan Kolam • Penebangan pokok di kawasan ladang - kolam hendaklah diminimakan. • Zon penampungan perlu disediakan bagi kawasan yang berhampiran dengan sungai atau lain-lain badan perairan umum. • Mengelakkan hakisan dan pencemaran sumber air semasa pembinaan kolam. • Mengelakkan cara pembinaan yang memberi kesan negatif kepada alam sekitar. • Mempunyai kolam atau kawasan untuk rawatan kumbahan yang bersesuaian dengan saiz ladang. • Bentuk dan saiz kolam hendaklah memudahkan pengurusan air dan ternakan. iv. Pengurusan ternakan - Menggunakan racun yang dibenarkan dengan kadar yang bersesuaian. - Sistem ternakan dan pengurusan yang diamalkan hendaklah disesuaikan dengan saiz benih yang digunakan. - Air yang berkeladak hendaklah diendapkan terlebih dahulu dalam kolam takungan dalam tempoh yang sesuai. - Kadar pertukaran air hendaklah disesuaikan dengan peringkat umur ternakan. - Air kumbahan dari sistem ternakan hendaklah dirawat sebelum dialirkan ke perairan umum. - Bahan kumbahan hendaklah diletakkan di tempat yang sesuai. - Kolam ternakan yang menghadapi masalah bau lumpur, rawatan yang sesuai hendaklah dilaksanakan. - Penggunaan bahan kimia tidak digalakkan semasa pengendalian hasil lepas tuai. - Tempat pengendalian dan peralatan yang digunakan untuk pengendalian hasil hendaklah sentiasa bersih.



GP 4.2 : Penternakan Haiwan

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus
Semua kawasan penternakan haiwan	Aktiviti Penternakan Ayam Aktiviti penternakan ayam secara komersial hanya dibenarkan dengan menggunakan 'Sistem Reban Tertutup' yang mesra alam. Ladang-ladang penternakan ayam ini digalakkan untuk menyertai 'Program Pemeriksaan dan Akreditasi Veterinar' bagi dianugerahi logo <i>Veterinary Health Mark</i> (VHM) yang merupakan lambang kualiti kepada hasil ternakannya. Untuk aktiviti penternakan ayam secara terbuka, terdapat beberapa garis panduan khusus yang mesti dipatuhi sepenuhnya untuk mencapai konsep mesra alam dan mesra penduduk. Antaranya adalah: Lokasi Tapak Ladang - Ternakan ayam mestilah dijalankan di kawasan yang sekurang-kurangnya 200 meter radius daripada kawasan penempatan utama seperti perumahan, rumah ibadat, sekolah, klinik dan rekreasi. - Sekurang-kurangnya 500 meter daripada ladang unggas terdekat. - Mempunyai kemudahan dan prasarana asas (jalan raya, jalan ladang, talian telefon, elektrik, bekalan air bersih) yang baik, mencukupi dan sempurna. - Tidak berhampiran dengan tasik, parit utama, pengairan dan sungai, khususnya yang digunakan sebagai punca bekalan air awam serta mengelakkan limpahan apabila berlaku banjir atau hujan lebat. - Mengelakkan kawasan yang rendah dan mudah ditenggelami air apabila banjir berlaku. Lokasi Reban - Sekeliling kawasan reban perlu dipagar dan disulami dengan pokok-pokok tanaman / buah-buahan. - Reban tidak harus dibina terlalu dekat dengan jalan yang sering digunakan oleh kenderaan mengangkut ayam.





Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus
	iii. Binaan Reban - Paksi memanjang reban mengarah timur-barat. - Reka bentuk, ukuran dan bahan binaan harus membolehkan pengudaraan reban yang sempurna serta memudahkan kerja sucihama. - Jarak antara reban sekurang-kurangnya 30 kaki. - Mempunyai sistem perparitan yang baik dan berfungsi. iv. Sanitasi Ladang - Sentiasa menjaga kebersihan di persekitaran ladang, premis, peralatan dan kemudahan. - Sentiasa menyelenggara dengan baik akan rumput dan tumbuhan yang terdapat dalam kawasan ladang. - Sentiasa menyelenggara saluran ladang dengan memastikannya dalam keadaan baik dan bersih. v. Sisa Ladang - Melupus segera ayam mati, sarap reban dan sisa dengan kaedah pelupusan yang sempurna. vi. Kawalan Makhluk Perosak - Memastikan tidak ada tempat, premis dan pokok di dalam kawasan ladang yang menarik kedatangan tikus dan burung untuk membuat sarang - Menyelenggara dengan baik dahan-dahan pokok yang ditanam di sekeliling reban. - Menyelenggara dengan baik supaya ketinggian rumput dalam kawasan ladang supaya tidak melebihi 15 cm. - Memastikan tidak ada pertumbuhan rumput dalam jarak sekurang-kurangnya 1 meter dari tepi reban. - Reban dan stor harus kalis burung liar dan tikus dengan memasang jaring. Jaring harus diperiksa untuk menentukan ia sentiasa dalam keadaan baik. - Menjalankan program mengawal tikus seperti memasang perangkap tikus di tempat-tempat strategik. - Memantau tahap infestasi tikus secara berkala dan indeks tikus harus dikawal di bawah paras 10.



Contoh sistem reban ayam tertutup



Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus
	vii. Kawalan Pencemaran - Menyediakan kolam rawatan supaya sisa buangan ladang tidak dialir terus ke dalam sistem perparitan di luar ladang yang boleh menyebabkan pencemaran air dan persekitaran. - Mengambil langkah supaya tahap infestasi lalat di ladang berada bawah paras indeks 10 (menggunakan <i>scudderfly grill</i>). - Program kawalan lalat dibuat dua kali seminggu. - Mengambil langkah supaya tahi ayam sentiasa kering bagi mengelakkan bau busuk yang mengganggu kesejahteraan awam di kawasan sekitar. - Memastikan udara yang disedut keluar dari reban tidak mencemarkan udara, bangunan dan tumbuhan di kawasan berhampiran.

GP 4.3 : Perusahaan Sarang Burung Walit

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus
Semua kawasan pertanian	- Lokasi Premis Perladangan Burung Walit Sedia Ada - Premis sedia ada yang terletak di kawasan pembangunan bandar tetapi bukan di dalam bandar adalah dibenarkan terus beroperasi mengikut garis panduan di bawah “Amalan Baik Penternakan Haiwan” (GAHP). - Premis sedia ada di pusat tumpuan utama bandar adalah dibenarkan terus beroperasi sekiranya mengamalkan GAHP dan mendapat kelulusan daripada MPTI - Ubah suai fasad, tambahan dan pembesaran bangunan adalah tidak dibenarkan. - Lokasi Premis Perladangan Burung Walit baru - Aktiviti perladangan burung walit di pusat bandar adalah tidak dibenarkan. - Premis baru di kawasan pembangunan bandar perlu mematuhi GAHP. - Premis baru yang menggunakan bangunan sedia ada perlu mengekalkan pintu dan tingkap sedia ada. - Zon penampakan minimum 50 meter daripada kawasan perumahan adalah diperlukan. - Lokasi yang dibenarkan untuk aktiviti perladangan burung walit adalah: - kawasan pertanian, kawasan agro pelancongan dan tanah pertanian kosong. - kawasan industri ringan dan kluster. - Lokasi yang tidak dibenarkan untuk aktiviti perladangan burung walit ialah berhampiran sekolah, klinik kesihatan, tempat ibadat, kawasan rekreasi, rizab utiliti, penginapan pelancong, kawasan sensitif alam sekitar dan kawasan tadahan air.

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus
	• Had ketinggian bangunan adalah tidak melebihi atau sama dengan 12 meter. • Bagi bandar mati ' Ghost Town ', kawasan yang aktiviti manusianya rendah, bangunan kosong boleh diusahakan untuk ternakan burung walit dengan mendapatkan kelulusan daripada MPTI. c. Lesen Premis Perladangan Burung Walit • Permohonan pendaftaran aktiviti/ premis perladangan harus dikemukakan kepada Jabatan Perkhidmatan Veterinar. • Permohonan lesen premis perladangan burung walit harus dikemukakan kepada MPTI. • Salinan lesen hendaklah sentiasa dipamerkan di tempat yang mudah dilihat di premis yang dilesenkan. d. Kebersihan dan Alam Sekitar • Percampuran antara manusia dan burung walit dalam satu bangunan adalah tidak dibenarkan. • Premis perladangan burung walit, persekitaran premis dan peralatan yang digunakan harus dijaga kebersihannya supaya dapat menghindari burung daripada sebarang penyakit. • Premis perladangan burung walit mesti dibersihkan dan dihapuskan kuman dengan menggunakan ubat pembasmi kuman yang disyorkan, sekurang-kurangnya sekali seminggu. • Takungan air yang disediakan dalam premis untuk mengekalkan kelembapan premis (80 hingga 90 peratus) perlu ditukar dengan kerap atau meletakkan "Abate" dalam takungan air bagi mengelakkan pembiakan nyamuk Aedes atau serangga lain yang membahayakan. • Alat pembersih yang dipilih harus berdasarkan kesesuaiannya dan aspek keselamatan. • Najis burung walid tidak boleh dibuang dalam parit atau sungai. • Penangkapan burung hantu yang tertarik kepada rumah burung walid tidak dibenarkan. e. Kawalan Operasi (Akta Kerajaan Tempatan 1976 – Seksyen 80, 81, 82, 84, 107 dan 110) • Ajuk bunyi tidak boleh sama atau melebihi 40dB; diukur 6 meter daripada dinding luar bangunan premis perladangan. • Corong suara ajuk bunyi dicondongkan pada 60 darjah dengan menghala ke atas premis perladangan. Tempoh ajuk bunyi yang dibenarkan adalah antara 7:00 pagi hingga 10:00 pagi dan 5:00 petang hingga 8:00 malam. • Pengawasan dan penguatkuasaan perlu dibuat oleh MPTI dengan kerjasama oleh Jabatan Perkhidmatan Veterinar, Kementerian Pertanian Malaysia.



Lokasi Terlibat	Garis Panduan Khusus
	• Bagi penternakan sedia ada yang telah dijalankan di premis-premis perniagaan di pusat tumpuan utama bandar, notis pemindahan dan penutupan perlu diberikan mengikut budi bicara dari pihak MPTI. • Semua premis perladangan burung walit menggunakan ubat pembasmi kuman yang disyorkan, sekurang-kurangnya sekali seminggu. • Guano (najis burung) mesti sentiasa dipungut agar tidak menjadi tempat membiaknya parasit yang boleh membawa penyakit. • Semua premis mesti mempunyai hanya satu pintu untuk masuk dan keluar. Disyorkan membina 'double - door' (pintu dua lapis) untuk keselamatan. • Pengusaha mesti menyediakan alat pemadam api di setiap tingkat rumah/premis burung. • Pemangsa seperti tikus, burung hantu, burung helang, semut, cicak dan tokek harus dijauhkan daripada persekitaran premis burung. • Sarang burung walit yang dihasilkan harus dipetik setelah telurnya menetas dan ditinggalkan oleh anak burung walit bagi menjamin populasi burung walit.  <i>Bangunan khusus untuk ternakan burung walit atas tanah pertanian adalah digalakkan</i> 

3.5 Pelancongan, Reka Bentuk Bandar, Landskap dan Pemeliharaan Warisan

GP 5.1 : Pelancongan di Pulau Sembilan

Subjek	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
Menguatkuasakan undang-undang dan akta bagi melindungi Pulau Sembilan	- Memperkasakan undang-undang kemasukan pelancong dengan cara yang lebih sistematik dan terhad bagi menjaga kualiti alam semula jadi - Mengawal pembangunan fizikal di Pulau Sembilan. - Membenarkan pembangunan minimum sebagai sokongan sahaja untuk fasiliti kepada para pelancong	- Mengawasi kemasukan pelancong secara beramai-ramai dengan menetapkan daya tampungan pulau iaitu 120 pengunjung / sehari. - Menguatkuasa sistem kebersihan pantai dengan hanya membenarkan aktiviti riadah dijalankan di pulau tanpa melibatkan kemasukan sebarang jenis makanan. - Aktiviti berkelah, berenang, <i>snorkelling</i> dan <i>scuba diving</i> hanya dibenarkan di Pulau Rumbia. - Semua pengunjung tidak dibenarkan bermalam di Pulau Sembilan. Lawatan adalah secara harian. - Pembangunan fizikal dengan fasad yang minimum hanya dibenarkan di Pulau Rumbia (termasuk jeti, tandas, surau, pejabat pengurusan dan chalet / resort). - Lain-lain pulau tidak dibenarkan dibangunkan dengan sebarang pembangunan fizikal (pengekalan kawasan semulajadi sepenuhnya). - Menetapkan laluan dan jadual perjalanan bot yang membawa pengunjung. - Semua bot dan pengusaha pelancongan perlu berdaftar dengan pihak pengurusan Pulau Sembilan.	- Menubuhkan renjer hutan di setiap pulau. - Mengawal spesies dan tumbuhan semula jadi dari pupus akibat pembangunan pelancongan. - Memperkukuhkan fungsi dan penjawatan Jabatan Laut dan Perbadanan Taman Negeri Perak bagi meningkatkan kecekapan pengurusan dan pemeliharaan Pulau Sembilan.



GP 5.2 : Reka Bentuk Bandar

Subjek	Huraian	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
Pengubahsuaian bangunan semasa di Bandar Bagan Datuk	Pengubahsuaian kepada bangunan semasa bagi bangunan perlu mengikut karakter dan ciri setempat.	Fizikal bangunan harus dikekalkan seperti asal dan sebarang perubahan haruslah dengan rujukan bersesuaian dan harmoni.	Bahan binaan Seperti asal atau spesifikasi yang sama dari corak semasa Bentuk Bangunan dan Fasad Terjemahan dari corak asal bangunan berdekatan Pintu, Tingkap dan Kerja-Kerja Kayu Kaitkan dengan corak asal yang bersesuaian Perhiasan Corak yang ringkas atau terjemahan corak semasa dari ciri setempat atau seperti reka bentuk asal Kaki Lima dan Verandah Corak ringkas atau terjemahan corak semasa dan ciri setempat atau seperti reka bentuk asal Hadapan Kedai Keseimbangan dari skala dan bahan bersesuaian dengan corak asal yang munasabah Ketinggian Bangunan Menggunakan ketinggian asal atau selaras dengan bangunan bersebelahan. Bumbung Jenis “terracotta” atau genting seramik yang sesuai	Bangunan yang terlibat dengan ‘double fronting’ perlu: - Memastikan pengubahsuaian dilakukan hendaklah ditukar dan diganti dengan corak reka bentuk yang selari dengan bahagian hadapan kedai. - Mesti tidak menjejaskan karektor asal bangunan dan kawasan sekitarnya.

Subjek	Huraian	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
Warna di kawasan pusat bandar	Penambahbaikan warna kepada bangunan atau struktur fizikal bandar yang memberi impak perubahan kepada imej bandar.	Warna bangunan haruslah harmoni dengan kawasan sekitar.	- Warna asas dan warna terang yang lain perlu digunakan sebagai warna utama untuk memeriahkan seni bina dan haruslah digunakan mengikut kesesuaian. - Warna tersebut dapat melengkapkan dan meningkatkan elemen seni bina dan perincian sesebuah bangunan.	Bandar Bagan Datuk menerapkan tema warna warni bagi menceriakan kawasan bandar dan menjadikan bandar yang aktif (<i>vibrant</i>)
Jalan Kongsi (Lorong Belakang Jalan Datoh, Bandar Bagan Datuk)	Lorong belakang Jalan Datoh dicadangkan untuk dijadikan sebagai jalan kongsi bagi pejalan kaki dan kenderaan. Namun begitu, lorong ini lebih memberi keutamaan kepada pejalan kaki. Fungsi utama jalan kongsi adalah untuk menggalakkan interaksi sosial serta mengurangkan arus trafik.	Jalan kongsi adalah laluan yang dikongsi antara Zon Pejalan Kaki dan Zon Kenderaan. Ia merupakan rangkaian dalam bandar yang berfungsi sebagai pintu masuk kepada aktiviti perkedaian dan perkhidmatan serta bangunan-bangunan komersial.	- Lebar laluan untuk zon pejalan kaki mestilah berterusan dan konsisten. - Zon Kenderaan pula haruslah mengawal trafik dengan jumlah dan kelajuan rendah sahaja dibenarkan.	- Mewujudkan ruang awam yang efektif dan berkualiti di antara sempadan yang dikongsi untuk menggalakkan interaksi sosial seperti tempat duduk, kawasan permainan kanak-kanak, kafe, dan seumpamanya. - Memasukkan reka bentuk kreatif pada perabot jalan, landskap dan pencahayaan.
Penunjuk arah di kawasan pusat bandar	Penunjuk arah bagi pejalan kaki di sekitar pusat bandar bagi menambah baik elemen <i>way finding</i> bandar.	- Menyediakan maklumat yang bersesuaian - Mudah dilihat dan informasi yang dipaparkan perlulah boleh dibaca dengan baik	- Penggunaan warna berdasarkan tema semasa bandar - Perletakan logo bandar di setiap penunjuk arah sebagai identiti bandar - Ketinggian yang bersesuaian (2M) agar tidak menjadi halangan laluan kepada OKU cacat penglihatan.	- Penunjuk arah perlu diletakkan di persimpangan jalan utama. - Mengenal pasti <i>point of interest</i> di kawasan pusat bandar yang menjadi galakan untuk



Subjek	Huraian	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
		• Tidak menghalang pandangan atau laluan pejalan kaki • Penggunaan bahasa dan ejaan yang tepat		pejalan kaki.
Landskap di kawasan bandar	Penanaman pokok di ruang hijau jalan bandar	• Tiang lampu: ➢ 8m dari tiang lampu ➢ Sekiranya silara matang pokok kecil, jarak boleh dikurangkan sehingga 5m dari tiang lampu • Simpang jalan: ➢ 8m dari kerb di simpang jalan • Pili bomba & penunjuk arah trafik ➢ 3m • Jalan masuk, margin lorong, utiliti bawah tanah, tiang utiliti ➢ 1.5m • Antara pokok bersebelahan berlainan spesies ➢ 6m jarak piawaian. ➢ Jarak antara pokok juga perlu ditentukan oleh silara matang spesis yang dipilih dan yang bersebelahan. • Jarak antara pokok ➢ 6m jarak piawaian. ➢ Jarak antara pokok perlu ditentukan oleh silara matang spesis yang dipilih. • Elemen landskap perlu mengambil kira keperluan OKU.		• Menggalakkan penanaman pokok jenis palma sebagai landskap bandar (terutama imej pokok kelapa). • Menekankan kepada tema Bandar Maritim di Bandar Bagan Datuk dan tema Bandar Perikanan di Bandar Hutan Melintang.



GP 5.3 : Pemeliharaan Bangunan Warisan (Bangunan Teres di Jalan Datoh, Bandar Bagan Datuk)

Kawasan	Tindakan	Perkara Yang Perlu Dielakkan
Sistem Struktur Keseluruhan	• Mengekalkan sebanyak mungkin bentuk dan corak struktur / karektor asal • Merawat dan mengukuhkan kerosakan yang nyata seperti menampal retak, membaiki alang-alang / penyokong dsb. • Memperbaiki bahagian sistem struktur apabila hanya diperlukan.	• Memusnahkan dan mengacau-ganggu struktur penyokong terutama asas bangunan. • Kegagalan merawat struktur penyokong dengan baik akan mengakibatkan kemerosotan di kemudian kelak.
Fasad Luaran (Hiasan Batu Atau Hiasan Plaster)	• Kerja hiasan batu / plaster perlu dibersihkan dengan berhati-hati dengan menggunakan tekanan air yang rendah dan berus yang lembut. • Mengekalkan hiasan batu plaster yang asli. • Penggantian elemen-elemen yang musnah seperti 'cornices', pendakap dan lain-lain mengikut ciri-ciri asli sebaik mungkin. • Mengekalkan dengan sebaik mungkin tekstur dan waktu hiasan batu / plaster yang asli.	• Menggunakan cara pencucian yang agresif seperti '<i>sandblasting</i>' perlu dielakkan begitu juga dengan produk pencucian kimia. • Elakkan dari menggunakan jenis-jenis alat kalis air (<i>water proofing</i>) kecuali pada masalah yang spesifik. • Tidak digalakkan penggunaan keterlaluan cat di atas hiasan batu / plaster.
Kerja Kayu (Ukiran dan Sebagainya)	• Membaiki dan mengganti corak kerja kayu sebaik mungkin dengan corak asli dan segi saiz, bentuk dan tekstur. • Bagi penggantian kepada bahan struktur kayu yang dibuat, penyambungannya mestilah mengikut corak yang asli.	Tidak dibenarkan penggantian kayu penyokong struktur dengan bahan yang tidak sesuai seperti besi dan aluminium.
Bahan Bumbung	• Kekalkan curaman dan bahan bumbung yang asal. • Pastikan tiada ketelusan air. • Apabila menggantikan bumbung, gunakan bahan bumbung yang selaras dengan corak asli dan segi saiz, bentuk dan tekstur asli.	Tidak digalakkan menggunakan bahan pengkalis air di bumbung yang tidak selaras dengan warna dan tekstur asli seperti bahan tar.
Pintu dan Tingkap	• Baiki kerosakan yang ada pada tingkap, pintu, ambang antara, bingkai tingkap dan sebagainya. • Gantikan di mana yang tidak dapat dibaiki seperti pintu dan tingkap dengan menitikberatkan dari segi saiz dan butiran yang terdapat pada yang asli.	• Menyediakan dan mengubah perletakan ruang pembukaan (pintu dan tingkap). • Memasang tingkap dan pintu baru dengan penggunaan bahan yang tidak sesuai dan selaras. • Memasang alat penghawa dingin di bahagian rangka / bingkai tingkap. • Menutup pintu dan tingkap dengan bidai dan 'grill' keselamatan yang tidak sesuai.



Kawasan	Tindakan	Perkara Yang Perlu Dielakkan
Pintu Masuk, Anjung, Balkoni dan Tangga	• Kekalkan dan baiki pintu masuk, anjung, balkoni dan tangga sedia ada. • Sekiranya perlu ditukar, pastikan karektor dan skalanya dikekalkan.	• Menutup balkoni dengan tingkap berbingkai aluminium dan kaca. • Penambahan anjung yang tidak sesuai dan janggal.
Struktur Dalaman	• Mengekalkan dengan sebaik mungkin pelan dan susun atur yang asli. • Tingkat-tingkat tambahan adalah tidak digalakkan sekiranya diperlukan juga, tingkat tambahan ini perlu dianjakkan ke belakang supaya tidak merosakkan skala struktur sedia ada. • Kekalkan ketinggian asal setiap bilik, elakkan seberapa yang boleh membentuk 'false ceilings' di dalam ruang dalaman. • Kekalkan tangga-tangga asal kecuali kepada yang mempunyai struktur yang tidak kukuh. • Kekalkan ciri-ciri keaslian kepada hiasan-hiasan plaster, 'cornices' jejaring, 'balustrades' dan sebagainya.	• Penambahan tingkat di dalam bangunan yang terlindung di sebalik fasad asal. • Penambahan ruang dan bahan-bahan yang mengagihkan ruang dalaman sering memberi tekanan (<i>stress</i>) yang berlebihan kepada struktur bangunan.
Sistem Kejuruteraan	Unit-unit penyamanan udara dan antena televisyen mestilah diletakkan secara terselindung.	Kabel dan 'ductings' yang terdedah.

GP 5.4 : Pengubahsuaian Bangunan Warisan (Bangunan Teres di Jalan Datoh, Bandar Bagan Datuk)

Kriteria Penambahan	Syarat Kebenaran
Mana-mana bahagian bangunan yang telah diubahsuai atau telah ditambah sehingga mencacatkan keaslian seni bina asal bangunan tersebut.	Hendaklah ditukar dan diganti dengan corak reka bentuk asal (maklumat diperolehi melalui kajian).
Mana-mana bahagian yang melibatkan tambahan ataupun pengubahsuaian reka bentuk asal.	Mesti tidak menjejaskan karektor asal bangunan dan kawasan sekitarnya. Semua pengubahsuaian mesti direkodkan melalui gambar foto.
Bahan-bahan yang akan digunakan untuk elemen-elemen tambahan dan pengubahsuaian.	Hendaklah sama atau hampir sama dengan bahan binaan asal. Sebagai contohnya genting 'V' tradisional (<i>indian tile</i>) boleh diganti dengan genting baru yang mempunyai bentuk (<i>profile</i>) yang sama.
Kerja-kerja pengubahsuaian dan tambahan ruang dalaman bangunan	Dibenarkan selagi struktur dan elemen-elemen utama seperti perigi udara (<i>air well</i>), tangga, dinding pemisah dan lain-lain dikekalkan.
Kerja-kerja penambahan dan pengubahsuaian di bahagian belakang bangunan atau dapur.	Dibenarkan hanya untuk bangunan-bangunan di kawasan penampian.
Cadangan penambahan yang lebih tinggi daripada ketinggian bangunan sedia ada (hanya kepada bangunan-bangunan di kawasan penampian)	Boleh dipertimbangkan sekiranya ia dibuat di blok belakang bangunan sedia ada atau pada bahagian dapur dan tidak menjejaskan pandangan hadapan fasad. Penambahan yang dicadangkan hendaklah bersesuaian dengan gaya, 'spint' dan skala senibina sedia ada.
Cadangan untuk penukaran kegunaan kepada kegunaan baru (<i>adaptive reuse</i>)	Dibenarkan selagi ianya tidak menjejaskan reka bentuk asal dan struktur bangunan tersebut.
Tempat meletak kereta, seni taman dan perabot jalan yang dicadangkan	Hendaklah bersesuaian dengan karektor bangunan dan kawasan sekitar.



3.6 Perumahan dan Kemudahan Masyarakat

GP 6.1 : Perumahan Mampu Milik

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus			Cadangan Tindakan																	
• Bagan Datuk • Simpang Empat-Hutan Melintang • Selekoh • Jendarata • Sungai Sumun • Rungkup	• Pembangunan perumahan berkeluasan 10-20 Ekar	<table><tr><th>Bil.</th><th>Harga* dan Keluasan Minimum</th><th>% / Jumlah Unit Yang Dibina</th></tr><tr><td>1.</td><td> • RM42,000 atau kurang • 750 kps </td><td rowspan="2">10%</td></tr><tr><td>2.</td><td> • RM42,001 hingga RM70,000 • 860 kps dan 1,000 kps jika ada porch </td></tr><tr><td>3.</td><td> • RM130,001 hingga RM220,000 • RM150,001 hingga RM250,000 • 1,000 kps </td><td>10%</td></tr><tr><td>4.</td><td>Rumah harga terbuka</td><td>80%</td></tr><tr><td>5.</td><td colspan="2">3 bilik tidur 2 bilik air</td></tr></table>	Bil.	Harga* dan Keluasan Minimum	% / Jumlah Unit Yang Dibina	1.	• RM42,000 atau kurang • 750 kps	10%	2.	• RM42,001 hingga RM70,000 • 860 kps dan 1,000 kps jika ada porch	3.	• RM130,001 hingga RM220,000 • RM150,001 hingga RM250,000 • 1,000 kps	10%	4.	Rumah harga terbuka	80%	5.	3 bilik tidur 2 bilik air			• Penetapan pembinaan rumah mampu milik ke atas pemaju perlu dikuatkuasakan untuk memberi peluang kepada penduduk berpendapatan rendah dan sederhana memiliki rumah.	
	Bil.	Harga* dan Keluasan Minimum	% / Jumlah Unit Yang Dibina																			
1.	• RM42,000 atau kurang • 750 kps	10%																				
2.	• RM42,001 hingga RM70,000 • 860 kps dan 1,000 kps jika ada porch																					
3.	• RM130,001 hingga RM220,000 • RM150,001 hingga RM250,000 • 1,000 kps	10%																				
4.	Rumah harga terbuka	80%																				
5.	3 bilik tidur 2 bilik air																					
• Pembangunan perumahan berkeluasan melebihi 20 Ekar	<table><tr><th>Bil.</th><th>Harga* dan Keluasan Minimum</th><th>% /Jumlah Unit Yang Dibina</th></tr><tr><td>1.</td><td> • RM42,000 atau kurang • 750 kps </td><td rowspan="2">10%</td></tr><tr><td>2.</td><td> • RM42,001 hingga RM70,000 • 860 kps dan 1,000 kps jika ada porch </td></tr><tr><td>3.</td><td> • RM70,001 hingga RM150,000 • 1,000 kps </td><td>20%</td></tr><tr><td>4.</td><td> • RM130,001 hingga RM220,000 • RM150,001 hingga RM250,000 • 1,000 kps </td><td>20%</td></tr><tr><td>5.</td><td>Rumah harga terbuka</td><td>50%</td></tr><tr><td>6.</td><td colspan="2">3 bilik tidur 2 bilik air</td></tr></table>	Bil.	Harga* dan Keluasan Minimum	% /Jumlah Unit Yang Dibina	1.	• RM42,000 atau kurang • 750 kps	10%	2.	• RM42,001 hingga RM70,000 • 860 kps dan 1,000 kps jika ada porch	3.	• RM70,001 hingga RM150,000 • 1,000 kps	20%	4.	• RM130,001 hingga RM220,000 • RM150,001 hingga RM250,000 • 1,000 kps	20%	5.	Rumah harga terbuka	50%	6.	3 bilik tidur 2 bilik air		
Bil.	Harga* dan Keluasan Minimum	% /Jumlah Unit Yang Dibina																				
1.	• RM42,000 atau kurang • 750 kps	10%																				
2.	• RM42,001 hingga RM70,000 • 860 kps dan 1,000 kps jika ada porch																					
3.	• RM70,001 hingga RM150,000 • 1,000 kps	20%																				
4.	• RM130,001 hingga RM220,000 • RM150,001 hingga RM250,000 • 1,000 kps	20%																				
5.	Rumah harga terbuka	50%																				
6.	3 bilik tidur 2 bilik air																					

GP 6.2 : Pembangunan Perumahan Secara *Infill*

Lokasi Terlibat	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus
Simpang Empat-Hutan Melintang	Keutamaan adalah untuk pembangunan perumahan di kawasan bandar.	- Ketinggian dan reka bentuk bangunan <i>infill</i> hendaklah berdasarkan kepada ketinggian bangunan bersebelahan. - Menggunakan bahan-bahan yang sama atau hampir sama dengan bangunan bersebelahan. - Skim warna hendaklah bersesuaian dengan bangunan sekitar.

GP 6.3 : Pembangunan Kemudahan Masyarakat

Subjek	Lokasi Terlibat	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
Kemudahan Pendidikan	Bandar Hutan Melintang	- Kemudahan sekolah perlu terletak dalam jarak berjalan kaki dengan kawasan perumahan dan berada di lokasi kondusif. - Tidak dibenar diletakkan di sepanjang atau berhampiran jalan utama. - Tapak kemudahan pendidikan hendaklah mempunyai ciri fizikal yang baik di samping penyediaan padang permainan yang mempunyai sistem saliran sempurna dan berfungsi.	- Keluasan tapak minimum bagi kawasan Kategori B adalah 2 – 4 hektar (35 pelajar/kelas). - Komponen kemudahan sokongan : - Pejabat pentadbiran dan pengetua. - Bilik guru - Perpustakaan - Bengkel dan bilik makmal	- Penyediaan kemudahan sekolah menengah perlulah dapat menampung keperluan penduduk di kawasan sekitar. - Lokasi yang bersesuaian dan berdekatan dengan kawasan perumahan.
Kemudahan Kesihatan	Bandar Bagan Datuk	- Lokasi hospital perlu bersesuaian dan mudah diakses oleh masyarakat setempat. - Keluasan tapak perlu mencukupi bagi penyediaan bangunan utama, tempat letak kenderaan, landskap, kemudahan sokongan, kuarters kakitangan (sekiranya perlu) serta keperluan tambahan pembangunan	- Keluasan tapak minimum bagi hospital (di kawasan kategori B) adalah 8 hektar dan bilangan katil 100 hingga 200. - Komponen utama - Perkhidmatan pesakit luar dan pesakit dalam. - Perkhidmatan rawatan dan diagnostic.	- Penyediaan kapasiti 100 hingga 200 katil perlu bagi menampung keperluan penduduk tempatan. - Bagi cadangan Klinik Desa, pemilihan lokasi yang strategik dicadangkan dengan keluasan minimum 0.4 hektar bagi setiap klinik.



Subjek	Lokasi Terlibat	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
		masa hadapan.	- Perkhidmatan sokongan perubatan. - Pentadbiran hospital. - Latihan. - Kemudahan kakitangan	
Kemudahan Keselamatan	Bagan Datuk Water City	• Lokasi balai polis hendaklah di tempat yang strategik dan mudah sampai iaitu dihubungi melalui jalan utama. • Reka bentuk dan susun atur kemudahan polis perlu mengambil kira keselamatan, kemudahsampaian, keselesaan dan melambangkan budaya dan identiti polis tempatan.	• Komponen kemudahan sokongan: - Bangunan ibu pejabat - Bangunan balai - Garaj - Kemudahan sukan - Kemudahan keselamatan - Bilik jentera - Pejabat kenderaan - Lokap polis - Tempat letak kereta	• Cadangan keluasan bagi IPD adalah 0.8 hingga 1.2 hektar di Bagan Datuk Water City.
		• Tapak balai bomba perlu ditempatkan di lokasi strategik. • Perancangan tapak balai bomba perlu mengutamakan faktor keselamatan dan laluan khas keluar masuk kenderaan bomba yang tidak mendatangkan bahaya kepada pengguna jalan raya terutama kanak-kanak dan murid sekolah.	• Keluasan minimum tapak bagi Balai Bomba Kategori B (kawasan Kategori B) adalah 3 hingga 5 ekar • Keperluan satu balai dengan penyediaan minimum 3 enjin bay. • Tempoh masa sampai ke kawasan kejadian kebakaran 5 hingga 8 minit. • Komponen kemudahan: - Bangunan balai	• Tempoh masa sampai ke kawasan kejadian kebakaran 5 hingga 8 minit serta mempunyai anggota yang mencukupi.

Subjek	Lokasi Terlibat	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
			- Padang kawad - Menara kawad - Bangunan logistik	
Kemudahan Awam dan Komuniti	Sg. Pergam dan Bagan Sungai Tiang	• Pusat komuniti sesuai ditempatkan berhampiran kemudahan masyarakat lain seperti surau, padang, pusat kesihatan dan sebagainya. • Reka bentuk kemudahan perlu disesuaikan dengan fungsi dan aktiviti yang akan dijalankan atau reka bentuk yang mudah supaya boleh digunakan untuk pelbagai aktiviti.	• Kawasan tadahan 1 dewan orang ramai untuk 1,001 hingga 10,000 orang (kawasan Kategori B). • Keluasan minimum tapak adalah 0.1 hingga 0.6 hektar. • Perletakan di kawasan kediaman dalam jarak maksimum berjalan kaki : 800m / 1 / 2 batu / 15 minit.	• Penambahbaikan dewan orang ramai perlu mengambil keperluan penduduk di masa hadapan serta dilengkapi dengan kompen pembangunan seperti dewan orang ramai, gelanggang permainan, tandas dan tempat letak kereta.
Perpustakaan Awam	Bagan Datuk	• Perpustakaan awam perlu ditempatkan di lokasi yang strategik dan mudah dikunjungi oleh semua lapisan masyarakat termasuk golongan kurang upaya dan berhampiran perkhidmatan pengangkutan awam. • Keluasan tapak perpustakaan awam harus mengambil kira keperluan pembangunan akan datang dan komponen kemudahan sokongan perpustakaan.	• Keluasan tapak bagi perpustakaan cawangan (kawasan Kategori B) adalah 0.2 hektar dan ruang lantai 6,600mp. • Komponen kemudahan sokongan: - Ruang pejabat - Perkhidmatan perpustakaan - Bilik serbaguna.	• Mengoptimumkan penggunaan sumber ruang sedia ada di Dewan UMNO Bagan Datuk.
Taman Rekreasi	Simpan Empat	• Perancangan yang sistematik dan menyeluruh dengan mengambil kira pelbagai factor seperti menjamin keselamatan, memberi keselesaan dan kemudahnya yang berkesan.	• Keluasan taman tempatan seluas 8 hektar dengan saiz tadahan penduduk (12,000 hingga 50,000 orang).	• Menyediakan sebuah taman tempatan yang menggalakkan aktiviti rekreasi penduduk setempat.



Subjek	Lokasi Terlibat	Garis Panduan Umum	Garis Panduan Khusus	Cadangan Tindakan
		Memastikan kebersihan dan pengawalan pencemaran alam sekitar.	Dilengkapi dengan komponen pembangunan seperti dewan tertutup, gelanggang permainan futsal dan badminton, padang bola, kemudahan trek jogging dan laluan pejalan kaki, taman dan padang permainan kanak-kanak, wakaf, tandas awam, kawasan perniagaan (makanan, cafe), elemen-elemen landskap yang bersesuaian, surau, dan tempat letak kereta.	
	Beting Beras Basah		Dilengkapi dengan komponen penyediaan stop point SUPERI, Kompleks @ dataran bagi cadangan kawasan bersejarah, kemudahan bagi kawasan perkelahan, trek jogging, laluan pejalan kaki, komponen seperti jeti, boardwalk yang terbuka dari segi pemandangan untuk tujuan rekreasi dan penyelidikan, arca ketibaan Beting Beras Basah.	Menjadikan Beting Beras Basah sebagai kawasan untuk pembangunan berbentuk lestari dan <i>ecological</i> seperti <i>eco tourism</i>, <i>eco research</i>, <i>eco education</i> dan <i>eco recreation</i>.

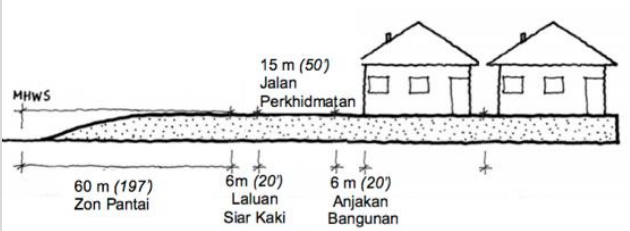
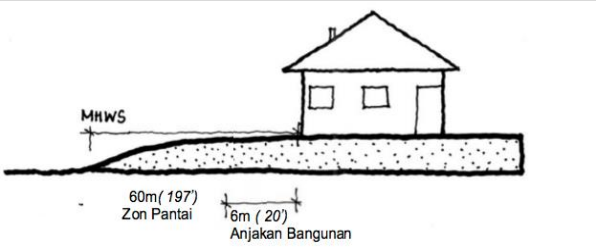
3.7 Alam Sekitar, KSAS dan Pengurusan Biodiversiti

GP 7.1 : KSAS (Paya Gambut dan Paya Laut)

Lokasi Terlibat	Huraian
Semua kawasan hutan paya terlibat	i. Tidak dibenarkan sebarang aktiviti pembangunan atau pertanian di kawasan hutan simpanan kekal. ii. Hanya pembangunan berkaitan dengan pelancongan dan rekreasi berimpak rendah dibenarkan dengan syarat-syarat yang ketat bergantung kepada halangan setempat. Bagi pembangunan ekopelancongan di zon kawalan paya bakau: • Tiada struktur kekal dibenarkan dibina di dalam kawasan hutan bakau. Pembangunan yang dibenarkan adalah aktiviti pasif yang tidak mengancam pokok bakau. • Terhad kepada pelantar siar kaki (atau <i>boardwalk</i>) yang dibina di celah-celah pokok bakau tanpa merosakkan pokok bakau. Penebangan pokok bakau patut dielakkan sama sekali. Jajaran siarkaki hendaklah di dalam koridor maksimum 1.5 m (4') dan melalui kelompokan pokok bakau dalam jarak 8 m (26') jejari. • Binaan pelantar siar kaki adalah dari jenis kayu tahan cuaca, kayu yang disalut gel <i>fiberglass</i> atau bahan lain yang kalis kesan air laut. • Kemudahan penginapan - chalet dibenarkan dalam intensiti rendah. • Aktiviti perikanan - aktiviti ternakan ikan dalam sangkar di kawasan perairan sungai dan struktur binaan dibenarkan mengunjur ke dalam sungai dengan syarat mendapat kelulusan daripada Jabatan Perikanan dan JPS.



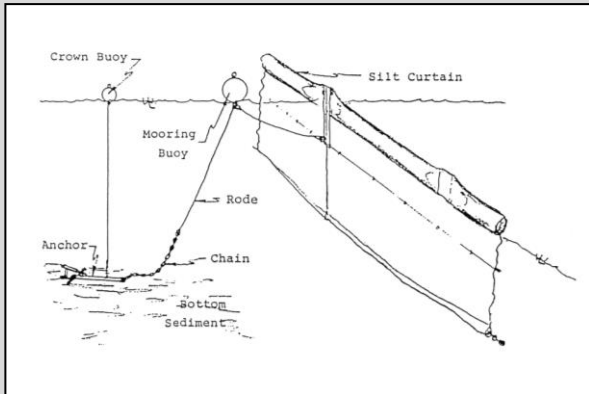
GP 7.2 : KSAS (Persisiran Pantai)

Jenis Pembangunan	Garis Panduan Khusus
Hotel, kondo, pangsa, chalet, motel, perumahan, perniagaan dan semua jenis pembangunan di persisiran pantai	i. Anjakan bangunan di pantai berpasir, pantai berbatu dan pantai berlumpur yang dikenal pasti sebagai pantai awam ialah 87 m (290') dari paras purata air pasang perbani (<i>Mean High Water Spring-MHWS</i>) merangkumi: • 60 m (197') zon pantai • 6 m (20') laluan siar kaki • 15 m (50') jalan perkhidmatan • 6 m (20') anjakan bangunan  <i>Anjakan bangunan di pantai berpasir dan berbatu (pantai awam)</i> ii. Anjakan bangunan di pantai berpasir, pantai berbatu dan pantai berlumpur yang tidak dikenal pasti sebagai pantai awam ialah 66 m (220') dari paras purata air pasang perbani (<i>Mean High Water Spring-MHWS</i>) merangkumi: • 60 m (197') zon pantai • 6 m (20') anjakan bangunan  <i>Anjakan bangunan di pantai berpasir dan berbatu (bukan pantai awam)</i>

Jenis Pembangunan	Garis Panduan Khusus
	iii. Zon penampakan antara sempadan paya bakau atau persisiran pantai yang dikenal pasti sebagai kawasan pemeliharaan dengan sempadan pembangunan ialah 20 m (66'). iv. Nisbah plot ialah 1:1 dan kawasan plinth tidak melebihi 40% untuk hotel / resort dan 60% untuk pembangunan kediaman pangsa / kondo. v. Laluan awam ke pantai selebar minimum 6 m (20') perlu disediakan dengan jarak maksimum 150 m (492') antara satu laluan awam dengan laluan awam yang lain. vi. Bagi pulau pembangunan / pulau peranginan, Pembangunan Atas Air hendaklah mematuhi syarat-syarat berikut: - Jarak antara bangunan hendaklah sekurang-kurangnya 3.3 meter. - Kepadatan tidak melebihi 5 bilik hotel / unit kondominium seekor. - Sistem pembetungan hendaklah melalui paip ke saluran utama atas darat. vii. Bagi pulau taman laut dan pulau yang tidak didiami, sebarang pembangunan atas air adalah tidak dibenarkan.



Jenis Pembangunan	Garis Panduan Khusus
Kelab rekreasi, marina dan jeti / dermaga	Pembangunan Persisiran Air (<i>Beach Front Development</i>) - Anjakan bangunan kekal ialah 20 m (66') dari MHWS. Anjakan ini boleh dikurangkan dengan syarat justifikasi dari segi hidraulik dan diluluskan oleh JPS. - Perangkap sedimen / kelodak dipasang bagi mengurangkan penyebaran sedimen / kelodak. - Struktur marin seperti jeti, marina dan pontoon hendaklah dibina di atas tiang dan tidak menghalang arus atau pergerakan semula jadi air laut. - Kemudahan penyimpanan kayak, yacht, bot pelancong, jet ski hendaklah tidak mengganggu atau membahayakan pengunjung. - Tiada bangunan kekal dibenarkan di atas benteng pemecah ombak (<i>breakwater</i>).
Industri khas	- Hanya industri khas yang memerlukan lokasi di tepi pantai dan dikenal pasti dalam rancangan pemajuan sahaja yang dibenarkan. Contoh: jana kuasa elektrik, petrokimia dan hasil laut. - Pembangunan di kawasan paya bakau, pantai berpasir dan pantai berbatu serta lain-lain kawasan pemeliharaan tidak dibenarkan. - Zon penampungan antara industri khas dengan kawasan kediaman ialah 500 m (1,640') (Kawasan landskap / hijau selebar 100 m (333') perlu disediakan bersempadan kawasan kediaman dan selebihnya dibenarkan untuk industri ringan, perdagangan serta kemudahan infrastruktur dan utiliti) - Anjakan bangunan bagi pantai berlumpur ialah 1000 m (3281') dari MHWS. - Nisbah plot 1:1 dan 60% kawasan plinth dengan Jaluran Hijau di sepanjang jalan.
Tambakan laut	- Projek penambakan laut perlulah mengambil kira keadaan sedia ada tapak cadangan, seperti ciri-ciri fizikal pantai, batimetri laut lepas, muara sungai dan kualiti air sebelum memulakan sebarang kerja. - KSAS yang terletak di dalam atau berhampiran dengan kawasan tambakan laut perlu dikenal pasti dan direkodkan untuk tujuan meminimumkan impak ke atas KSAS. Anjakan pembangunan mestilah 50% dari KSAS. - Kawasan tambakan laut yang bersaiz 50 hektar dan ke atas perlu mengemukakan Laporan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA). - Kerja-kerja penambakan laut perlu mematuhi laporan EIA yang telah diluluskan oleh Jabatan Alam Sekitar. - Pemasangan beberapa struktur seperti tirai sedimen / kelodak, perangkap sedimen / kelodak dan jaring perangkap sampah adalah wajib bagi mengurangkan impak ke atas kualiti air dan organisme akuatik.

Jenis Pembangunan	Garis Panduan Khusus
	 <i>Contoh Tirai Sedimen/Kelodak</i>

GP 7.3 : KSAS (Pulau Sembilan)

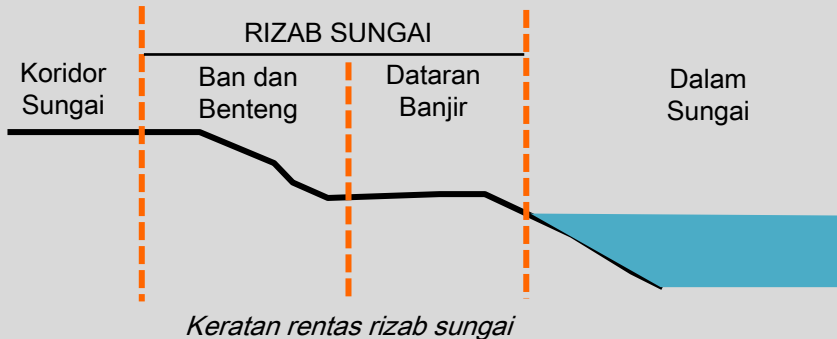
Jenis Pembangunan	Garis Panduan Khusus
Pembangunan Binaan dan Struktur	- Pembangunan di Gugusan Pulau Sembilan perlu mematuhi Garis Panduan penyediaan laporan EIA bagi Pembangunan di Kawasan Taman Negara dan Taman Negeri. Laporan EIA perlu mendapat kelulusan dan ulasan dari semua pihak yang berwajib. Semua syarat-syarat kelulusan yang dikemukakan oleh pihak berwajib perlu dipatuhi. Kajian keupayaan tampungan bagi kawasan cadangan pembangunan juga perlu dijalankan. Laporan EIA tersebut perlu melibatkan penyelidikan saintifik. - Mematuhi garis panduan semasa iaitu Garis Panduan Perancangan Pembangunan Fizikal Pulau-Pulau dan Taman Laut oleh PLANMalaysia. - Pembinaan apa-apa bangunan dan sebarang binaan di tapak cadangan Hutan Simpanan Kekal Pulau Sembilan dan pulau-pulau persinggahan burung hijrah adalah sama sekali dilarang. - Pembinaan bangunan atau sebarang binaan di luar kawasan Hutan Simpanan Kekal Pulau Sembilan dan pulau-pulau persinggahan burung hijrah perlu: - Mengekalkan keadaan topografi asal dan meminimalkan penebangan pokok, di mana hanya dibenarkan di mana perlu. - Reka bentuk bangunan mesti menggambarkan warisan negara. - Pembinaan jeti konkrit atau terapung atau lain-lain binaan tidak boleh dibina di kawasan terumbu karang.



Jenis Pembangunan	Garis Panduan Khusus
	vi. Di kawasan perairan yang tidak terdapat terumbu karang, pembangunan perlu: c. Menyediakan zon penampakan 200 m di antara kawasan binaan dan kawasan terumbu karang d. Menyediakan perincian laluan keluar masuk vesel pembawa bahan binaan, lokasi memakir kapal, lokasi tapak pelupusan bahan binaan dan sisa pepejal dan lain-lain keperluan yang diminta dari masa ke semasa oleh pihak berwajib. e. Vesel/bot tidak dibenarkan berlabuh dengan menjatuhkan apa-apa jenis pemberat, atau dengan menyangkut apa-apa jenis tali atau rantai, kepada mana-mana karang, batu dan lain-lain yang timbul. f. Sisa kumbahan ditapak binaan perlu dirawat dan dibawa keluar dari Pulau Sembilan dan dilupuskan dengan cara yang betul. Pembuangan sisa kumbahan tidak terawat/ terawat secara terus ke perairan Pulau Sembilan tidak dibenarkan sama sekali. g. Pelupusan sisa pepejal di dalam kawasan Pulau Sembilan dan juga pembakaran terbuka tidak dibenarkan sama sekali. h. Memasang pagar kawalan kelodak mengikut saiz dan spesifikasi yang ditetapkan oleh pihak berwajib bagi memastikan kelodakan yang terhasil tidak tersebar ke kawasan terumbu karang yang akan menjejaskan kesihatan ekosistem terumbu karang. i. Penambakan laut tidak dibenarkan sama sekali. j. Pengutipan batu karang, cengkerang dan sumber hutan di dalam kawasan gugusan Pulau Sembilan dilarang sama sekali. Barangkali sesiapa yang mengambil sumber tersebut perlu didenda.
Pelancongan	i. Hanya 120 orang pelawat dibenarkan berada di dalam gugusan Pulau Sembilan pada satu- satu masa. ii. Hanya bot-bot berlesen di bawah Jabatan Laut dan Perbadanan Taman Negeri Perak sahaja dibenarkan menurunkan penumpang di Gugusan Pulau Sembilan. Laluan bot juga hendaklah mengikut laluan yang dibenarkan dan ditetapkan oleh Jabatan Laut, Perbadanan Taman Negeri Perak dan Jabatan Perikanan. iii. Aktiviti yang dibenarkan dijalankan adalah selam skuba, snorkeling, fotografi dasar laut dan darat, merentasi hutan, berkelah, pemerhatian burung, pemerhatian plankton pendar cahaya. iv. Aktiviti yang tidak benarkan termasuk memberi makan ikan, menangkap ikan menggunakan peralatan diharamkan dan merbahaya, mengambil / mengutip / memungut / mengalih / memusnah / memiliki hasil laut termasuk batu karang, cengkerang dan invertebrata, membuang sampah dan aktiviti lain yang dikemas kini dari masa ke semasa oleh pihak Taman Negeri.

Jenis Pembangunan	Garis Panduan Khusus
	v. Denda dikenakan kepada mana-mana pihak atau individu yang melanggar peraturan yang ditetapkan oleh pihak Perbadanan Taman Negeri Perak atau merosakkan sumber di Gugusan Pulau Sembilan. Garis Panduan bagi Menilai Kerosakan/Kemusnahan Terumbu Karang di Perairan Taman Laut Malaysia yang dikeluarkan oleh Jabatan Taman laut Malaysia juga boleh digunapakai bagi menilai kerosakan yang berlaku di kawasan Gugusan Pulau Sembilan.

GP 7.4 : KSAS (Koridor Sungai)

Jenis Pembangunan	Garis Panduan Khusus
Hotel, kondo, pangsa, chalet, motel, perumahan, perniagaan dan semua jenis pembangunan di koridor sungai	i. Keperluan Zon penampungan antara pembangunan dengan sempadan rizab hutan bakau: • 100 m (328') bagi pembangunan pelancongan • 500 m (1640') bagi pembangunan kediaman • 1,000 m (3280') bagi pembangunan industri  <i>Keratan rentas rizab sungai</i> ii. Pemindahan jajaran sungai hanya dibenarkan dengan kelulusan JPS. iii. 30% daripada rizab sungai yang dimajukan sebagai kawasan rekreasi, kawasan hijau, pengindahan dan lain-lain oleh pemaju boleh dikira sebagai sebahagian daripada kawasan lapang yang perlu disediakan dalam pembangunan kediaman. iv. Bangunan-bangunan serta infrastruktur dan utiliti tidak dibenarkan dalam rizab sungai seperti bangunan pejabat, LRT, paip gas dan kabel.

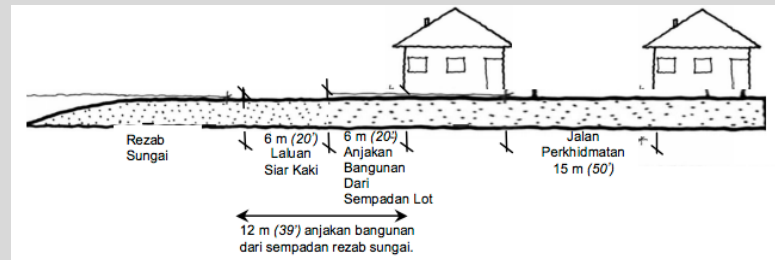


Jenis Pembangunan	Garis Panduan Khusus
	v. Kemudahan-kemudahan rekreasi seperti gelanggang tenis, padang bola sepak dan taman bunga yang boleh digunakan semasa aliran air sungai rendah (<i>dry-flow</i>) dan tidak menjadi gangguan semasa aliran air banjir adalah dibenarkan dalam rizab sungai. vi. Pembangunan yang akan dibina perlu mengambil kira konsep pembangunan berhadapan sungai. vii. Bangunan-bangunan dan infrastruktur hendaklah tidak melindungi pemandangan persekitaran sungai (<i>river view</i>) seperti bangunan-bangunan rendah didirikan di hadapan dan bangunan tinggi di belakang. viii. Bangunan dan tapak warisan dan bernilai kebudayaan dalam rizab atau koridor sungai perlu dipelihara atau dipertingkatkan. ix. Laluan awam selebar minimum 6 m (20') ke rizab sungai perlu disediakan dengan jarak maksimum 150 m (492') antara satu laluan dengan laluan awam yang lain.  Laluan Awam 6 m (20') Lot Rumah Laluan Awam 6 m (20') Lot Rumah Lot Rumah Jarak miniumum antara satu laluan awam dengan laluan awam yang lain ialah Jalan 150 m (492') Sungai Laluan awam yang berhadapan sungai

Jenis Pembangunan

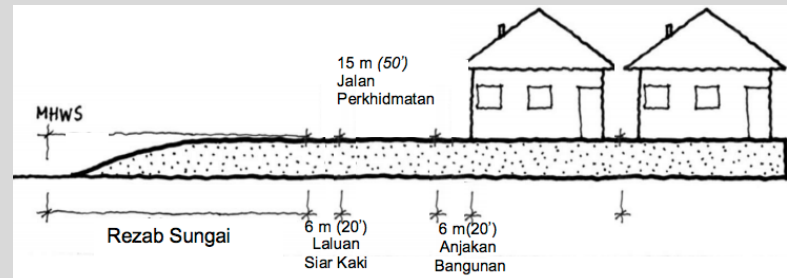
Garis Panduan Khusus

- x. Bagi bangunan 'double frontage' anjakan bangunan dari sempadan rizab sungai ialah 12 m (40') merangkumi:
- 6 m (20') bagi laluan siar kaki
 - 6 m (20') anjakan bangunan dari sempadan lot



Contoh pembangunan 'double frontage' berhadapan sungai

- xi. Bagi bangunan yang menghadap jalan di tebing sungai anjakan bangunan dari sempadan rizab sungai ialah 21 m (70') merangkumi:
- 15 m (50') bagi jalan perkhidmatan
 - 6 m (20') anjakan bangunan dari sempadan lot



Contoh pembangunan berhadapan sungai



Jenis Pembangunan	Garis Panduan Khusus
Kelab rekreasi, marina dan jeti / dermaga	Pembangunan Persisir Air (<i>Beach Front Development</i>) - Pagar-pagar kawalan kelodak diperlukan bagi mengurangkan berlakunya air keruh terutama di kawasan berdekatan kehidupan sungai. - Struktur seperti jeti, marina dan pontoon hendaklah dibina di atas tiang dan tidak menghalang arus air sungai.
Industri khas	- Hanya industri khas yang memerlukan lokasi di tepi pantai dan dikenal pasti dalam rancangan pemajuan dibenarkan. Contoh: jana kuasa elektrik, petrokimia dan hasil laut. - Pembangunan di kawasan paya bakau, pantai berpasir dan pantai berbatu serta lain-lain kawasan pemeliharaan tidak dibenarkan. - Zon penampungan antara industri khas dengan kawasan kediaman ialah 500 m (1,640') (Kawasan landskap/ hijau selebar 100 m (333') disediakan bersempadan kawasan kediaman dan selainnya boleh dibenarkan untuk industri ringan, perdagangan serta kemudahan infrastruktur dan utiliti). - Anjakan bangunan bagi pantai berlumpur ialah 1000 m (3281') dari MHWS. - Nisbah plot 1:1 dan 60 % kawasan plinth dengan Jaluran Hijau di sepanjang jalan.

Zon pembangunan atas air

GARIS ANJAKAN PEMBANGUNAN – jenis Pantai berbatu/ cliff

aktiviti Kediaman dan Pelancongan - 30 m daripada paras purata air pasang perbani. Pembangunan dibenarkan di atas air, dengan kawalan jarak di antara bangunan ke bangunan dan dibina di atas tiang dengan kawalan ketinggian dan kumbahan

Menggalakkan pembinaan struktur seperti jeti, tambak dan lain struktur yang perlu dibina di atas air menggunakan tiang supaya tidak mengganggu proses semulajadi arus air laut;

Zon Pembangunan Di Atas Air Dan Di Garis Pantai / sungai dan muara sungai

- i. Aktiviti dibenarkan seperti chalet, restoran, jeti, marina, kelab rekreasi, tambak dan lain--lain yang berkaitan dengan pembangunan aktiviti pelancongan;
- ii. Hendaklah dibina di atas tiang dan bukannya di atas struktur yang boleh menghalang arus atau pergerakan semulajadi air laut. Jumlah bangunan yang dibenarkan perlu dikawal supaya tidak mengganggu eko-sistem marin dan mencemarkan kualiti air;
- iii. Jarak antara bangunan hendaklah sekurang-kurangnya 3.3 m bertujuan untuk menjaga keselamatan dan untuk tujuan memberi pengudaraan serta mengurangkan gangguan semulajadi kawasan;
- iv. Sistem pembetungan hendaklah melalui paip ke saluran utama di darat
- v. Lain-lain aktiviti yang dibenarkan ialah yang berkaitan dengan pertanian seperti pembinaan sangkar ikan terapung dan juga pembinaan pantoon.
 - a) Anjak undur bangunan kekal ialah 20 meter dari MHWS
 - b) Syarat anjakan dikecualikan jika ia mematuhi syarat kajian hidraulik. Tiada bangunan kekal dibenarkan di atas 'breakwater'.
 - c) Syarat anjakan dikecualikan juga sekiranya pembinaan di atas cerucuk
 - ii Tapak binaan tidak didirikan di kawasan batu karang, hutan bakau atau rumput laut
 - iii Pagar-pagar kawalan kelodak diperlukan bagi mengurangkan berlakunya air keruh terutama di kawasan berdekatan kehidupan laut dan kawasan batu karang

Aktiviti berkaitan pembangunan pelancongan: * Chalet * Restoran * Jeti * Tambak * Kelab Rekreasi * Marina Aktiviti berkaitan pertanian * Pembinaan sangkar ikan terapung * Pembinaan pantoon • Restoran terapung