

Draf  
Rancangan Kawasan Khas

# RKK

## KWASA DAMANSARA

Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan



Prepared Under The Provision Of Section 12A ,  
Town And Country Planning Act 1976 (Act 172)



مجلس باندراي فتالينج جاي  
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

**NOTIFICATION OF PUBLICITY IN CONNECTION  
WITH THE PRIOR COMMENCEMENT IN  
THE PREPARATION OF THE DRAFT KWASA  
DAMANSARA, PETALING JAYA SPECIAL  
AREA PLAN  
(PUBLICITY & REPRESENTATION UNDER  
SECTION 12A OF THE TOWN COUNTRY  
PLANNING ACT 1976)**

**NOTICE IS HEREBY GIVEN** that the Petaling Jaya City Council (PJCC) is desiring of preparing a draft Kwasa Damansara, Petaling Jaya Special Area Plan.

**AND** pursuant to Section 12A of the Town Country Planning Act 1976, PJCC shall take steps as will in its opinion secure -

- "(a) that publicity is given in its area to the draft special area plan that will be prepared, its objectives and the purpose for its preparation, and matters that the local planning authority proposes to include in the plan;
- (b) that persons who may be expected to desire an opportunity of making representations to the local planning authority in respect of those matters are made aware that they are entitled to, and are given, an opportunity of doing so."

**THEREFORE IT IS HEREBY** stated that the parties concerned are invited and may examine particulars which PJCC intends to include in the preparation of the Draft Kwasa Damansara, Petaling Jaya Special Area Plan and accordingly may make representations to PJCC in respect of those matters from 28th March 2017 until 28th April 2017 at Level 2, Department of Development Planning, Petaling Jaya City Council, Jalan Yong Shook Lin, 46675 Petaling Jaya.

Notis Ini Disediakan Di Bawah Peruntukan Seksyen 12A,  
Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172)



مجلس باندراي فتالينج جاي  
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

**NOTIS PEMBERITAHUAN PUBLISITI  
BERKAITAN DENGAN PENYEDIAAN AWAL  
DRAF RANCANGAN KAWASAN KHAS KWASA  
DAMANSARA, PETALING JAYA  
(PUBLISITI & REPRESENTASI DI BAWAH  
SEKSYEN 12A AKTA PERANCANGAN DAN  
DESA 1976)**

**NOTIS ADALAH DENGAN INI DIBERI** bahawa Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ) adalah berhasrat untuk menyediakan suatu draf Rancangan Kawasan Khas (RKK) Kwasa Damansara, Petaling Jaya.

**DAN** menurut Seksyen 12A Akta Perancangan dan Desa 1976, MBPJ hendaklah mengambil apa-apa langkah yang pada pendapat MBPJ akan memastikan -

- "(a) bahawa publisiti diberikan di dalam kawasanrya mengenai draf rancangan kawasan khas yang akan disediakan, matlamatnya dan maksud bagi penyediannya, dan perkara yang pihak berkuasa perancang tempatan bercadang untuk memasukkannya ke dalam rancangan itu;
- (b) bahawa orang yang mungkin dijangkakan ingin mendapatkan peluang untuk membuat representasi kepada pihak berkuasa perancang tempatan itu berkenaan dengan perkara itu menyedari bahawa mereka berhak mendapat, dan diberi, peluang untuk berbuat demikian."

**MAKA DENGAN INI** pihak-pihak yang berkenaan adalah dipelawa dan bolehlah membuat pemeriksaan kepada perkara-perkara yang MBPJ bercadang untuk mengambil kira di dalam penyediaan awal Draf RKK Kwasa Damansara, Petaling Jaya dan seterusnya bolehlah membuat representasi kepada MBPJ berhubung dengan penyediaan tersebut mulai 28 Mac 2017 hingga 28 April 2017 di Tingkat 2, Jabatan Perancangan Pembangunan, Ibu Pejabat Majlis Bandaraya Petaling Jaya, Jalan Yong Shook Lin, 46675 Petaling Jaya pada waktu pejabat.



MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA  
MAC 2017



[www.mbpj.gov.my](http://www.mbpj.gov.my)

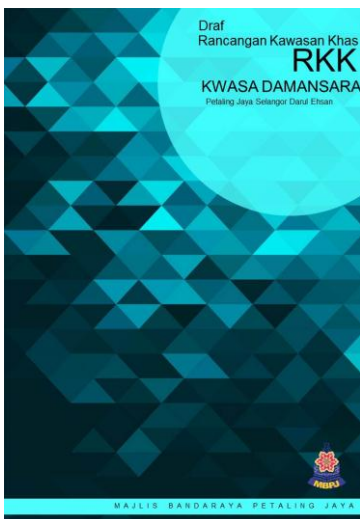


Majlis Bandaraya Petaling Jaya



pjkita

Muka Hadapan :



Penyediaan Awal Draf Rancangan Kawasan Khas (RKK) ini adalah sebagai dokumen sokongan kepada RKK kelak mengikut proses di bawah peruntukan Seksyen 16B(1), Seksyen 16B(2) dan Seksyen 16B(3) Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172).

Disediakan Oleh:



MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA  
Jalan Yong Shook Lin  
46675 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan.

# KANDUNGAN

<b>Isi Kandungan</b>	<b>Muka Surat</b>
<b>1.0</b> Tujuan	01
<b>2.0</b> Peruntukan Perundangan	02
<b>3.0</b> Prosedur Penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK)	03
<b>4.0</b> Keperluan Penyediaan	04
<b>5.0</b> Latarbelakang Kawasan Kajian	05
• Pelan Sempadan Kawasan Kajian	05
• Pelan Lokasi	06
• Maklumat Tanah	07
<b>6.0</b> Pelan Induk Keseluruhan Kwasa Damansara	09
<b>7.0</b> Cadangan RKK Kwasa Damansara, Petaling Jaya	10
7.1 Matlamat	11
7.2 Cadangan Komponen Pembangunan	13
<b>8.0</b> Kesimpulan	15

# 10

## Tujuan

Laporan ini disediakan untuk pemeriksaan semasa program publisiti awalan terhadap proses Penyediaan Awal Draf Rancangan Kawasan Khas (RKK) Kwasa Damansara, Petaling Jaya. Laporan ini boleh dijadikan asas kepada pemilik tanah, pemaju, orang awam, Badan-Badan Bukan Kerajaan (NGO) dan pihak - pihak yang berkepentingan untuk mengemukakan sebarang cadangan dan pandangan sepanjang tempoh program publisiti dijalankan.

Penyediaan RKK Kwasa Damansara adalah mengikut peruntukan Seksyen 16 Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172). Ini adalah seperti mana keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Selangor ke - 28/2016 bertarikh 24 Ogos 2016 telah membuat keputusan tanah pembangunan RRI, PJU 4 dikeluarkan dari RTPJ 2 (Penggubahan 1) dan kawasan berkenaan perlu dimasukkan ke dalam Rancangan Kawasan Khas (RKK) berdasarkan permintaan pemilik tanah menukar zon gunatanah institusi kepada pembangunan bercampur.

Majlis telah mengadakan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Pengubahan Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 , 2 dan Rancangan – Rancangan Kawasan Khas pada 23hb Januari 2017, 8hb Februari 2017 dan 14hb Februari 2017.

Keputusan ketiga – tiga mesyuarat tersebut telah dipersetujui di Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Bandar Bil 2 pada 17hb Februari 2017 dan disahkan Mesyuarat Penuh Majlis pada 28hb Februari 2017 seperti berikut:

- i. Bersetuju dengan cadangan penyediaan kemudahan awam di dalam Cadangan RKK Kwasa Damansara, Petaling Jaya seperti yang diputuskan di Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Bandar Bil 2 pada 17hb Februari 2017.
- ii. Bersetuju Cadangan Penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK) Kwasa Damansara, Petaling Jaya Di Bawah Peruntukan Seksyen 16, Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172) .
- iii. Bersetuju Majlis melaksanakan Publisiti Awal di bawah peruntukkan Seksyen 12A, Akta Perancangan Bandar dan Desa (Akta 172) terhadap Draf Rancangan Kawasan Khas Kwasa Damansara.

Draf Rancangan Kawasan Khas ini mengandungi matlamat, konsep dan cadangan pembangunan zon guna tanah bagi tujuan :

- i. Pengolahan khas dan terperinci dengan cara pemajuan,
- ii. Pemajuan semula dan pengelohan ,
- iii. Pemuliharaan atau amalan pengurusan.

# 2.0

## Peruntukan Perundangan

Keperluan penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK) dinyatakan di bawah Seksyen 16B(1), (2) dan (3), Akta 172.

Seksyen 16 B(1) Akta 172

- i. Pengarah, Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Negeri (JPBD Negeri) atau pihak berkuasa perancangan tempatan (PBPT) boleh menyampaikan kepada Jawatankuasa Perancangan Negeri (JPN) cadangan untuk menyediakan (penetapan) RKK bagi suatu kawasan khas.
- ii. RKK perlu mengandungi cadangan-cadangan tindakan khusus yang terperinci bagi tujuan sama ada untuk memajukan, memajukan semula, memperelokkan dan memulihara atau bagi tujuan pengurusan kawasan berkenaan.

Subseksyen 16 B(2) Akta 172

- i. Jawatankuasa Perancangan Negeri (JPN) akan menentukan sama ada Pengarah JPBD Negeri (JPN) atau PBPT yang berkenaan diberi tanggungjawab menyediakan RKK.

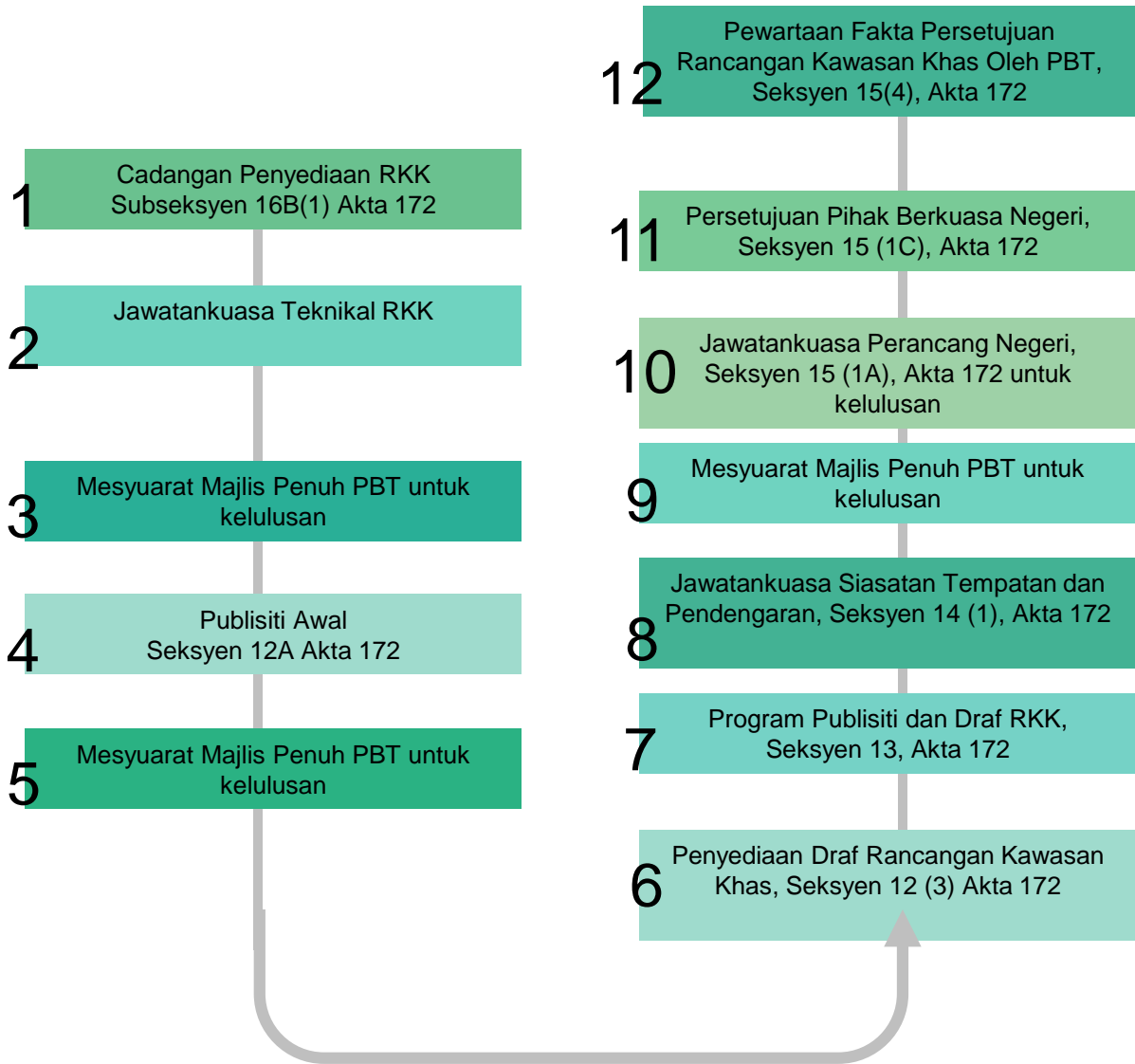
Subseksyen 16 B(3) Akta 172

- i. RKK hendaklah disediakan dengan prosedur atau cara yang sama sebagaimana Rancangan Tempatan (RT) disediakan.
- ii. RKK hendaklah mengandungi panduan yang terperinci berkenaan cara-cara pelaksanaan dan pengurusannya.
- iii. RKK hendaklah mempunyai kuatkuasa seperti suatu Rancangan Tempatan.



# 3.0

## Prosedur Penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK)



Rajah 1 : Prosedur Penyediaan Rancangan Kawasan Khas di bawah Seksyen 16 Akta 172

# 4.0

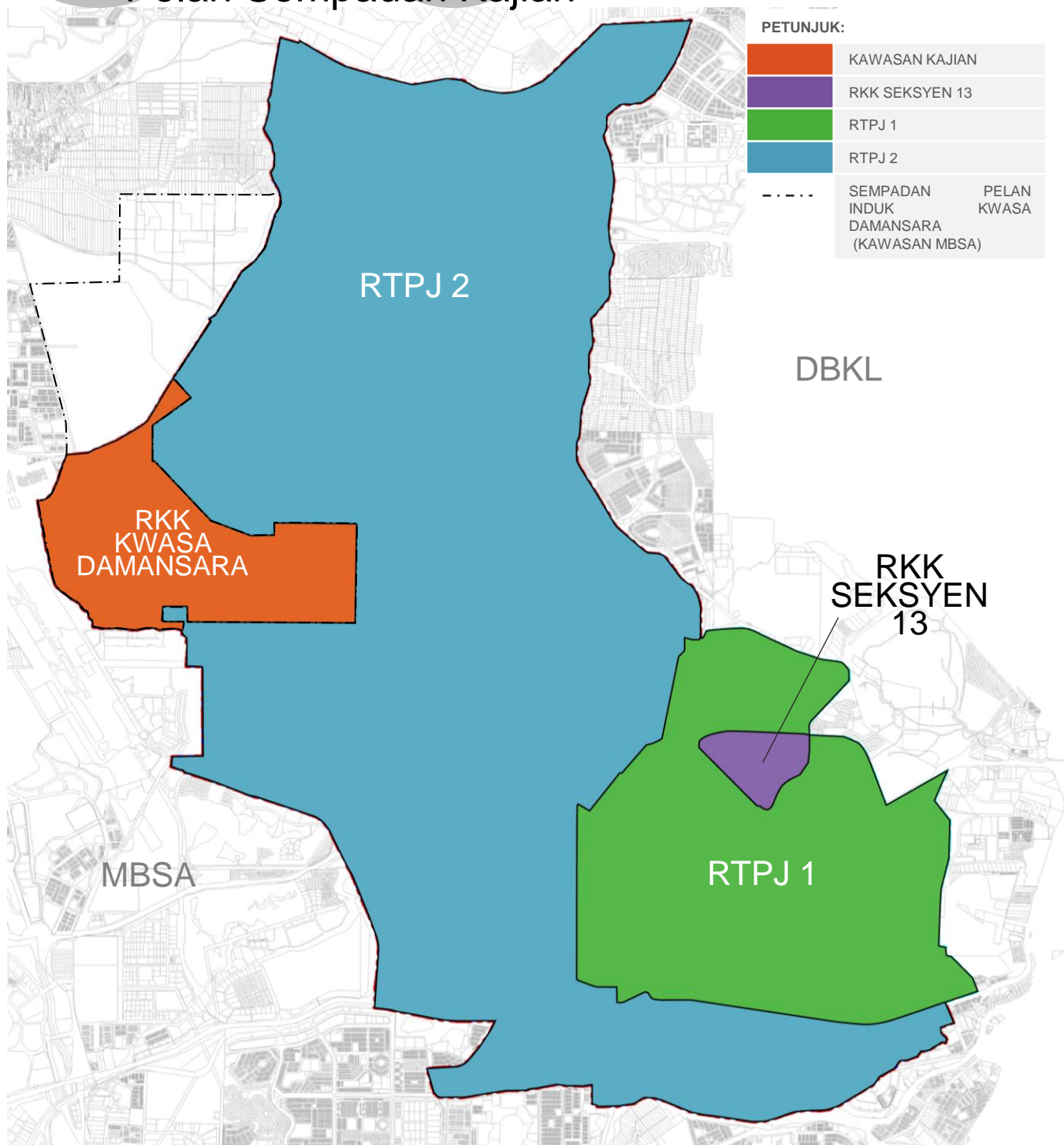
## Keperluan Penyediaan

- Menyediakan pelan yang terperinci berdasarkan lot (lot based) dan cadangan – cadangan yang dikemukakan berasaskan kajian terperinci dari aspek lalulintas, pengangkutan awam, kemudahan awam dan kawasan hijau bagi mencapai matlamat ‘Sustainable PJ 2030’ dengan 5 halatuju utama iaitu ‘ekonomi’, ‘habitat’, ‘alam sekitar’, ‘budaya dan komuniti’ dan ‘urus tadbir baik’.
- Keutamaan adalah berdasarkan dasar-dasar terkini seperti Dasar Perumahan Mampu Milik (Rumah SelangorKU), Dasar Perancangan Berorientasikan Transit (TOD) serta penyediaan kemudahan awam.
- Mewujudkan satu perbandaran baru (new township) yang menerapkan aspek ‘kehijauan’ (green), ‘low carbon city framework’, ‘komprehensif’ (comprehensive) dan ‘rangkaian berhubungkait’ (connectivity network).
- Hasil utama Rancangan Kawasan Khas (RKK) Kwasa Damansara ini ialah satu Pelan Tindakan Pembangunan yang disediakan dalam bentuk Pelan Susunatur dan pelan pengurusan agar bertepatan dengan kehendak pelbagai pihak terutama Kerajaan Negeri dan masyarakat.

# 50

## Latar Belakang Kawasan Kajian

### ▪ Pelan Sempadan Kajian



Kawasan kajian terletak di sebelah barat Petaling Jaya, Selangor dan seluas 1,820.31 ekar.

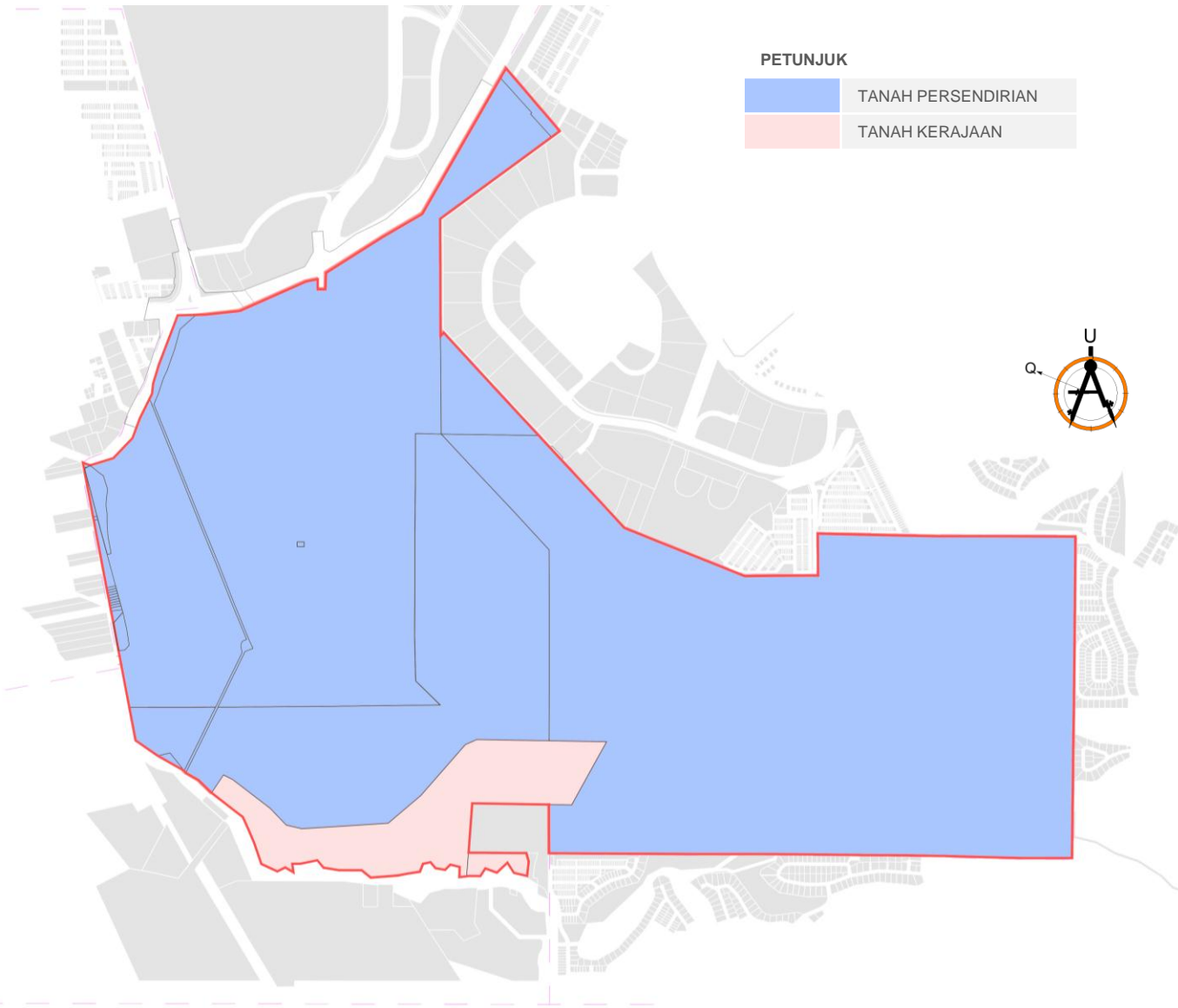
- Pelan Lokasi

# 5.0



Pelan Kawasan Kajian

## • Maklumat Tanah



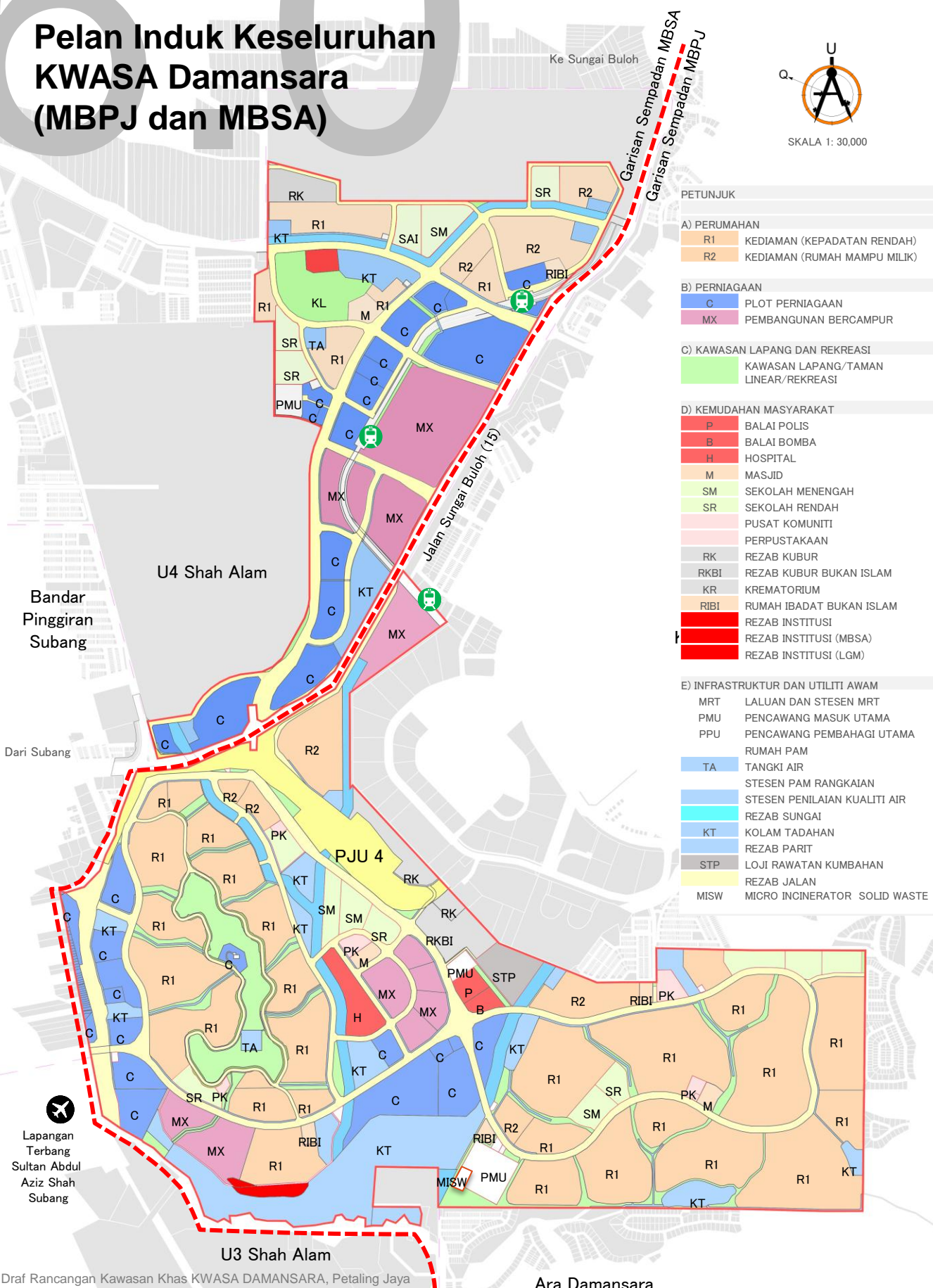
BIL.	PEMAJU / PEMILIK	NO. LOT	KELUASAN TANAH (EKAR)	ZON GUNATANAH RTPJ 2
1	Kwasa Land Sdn Bhd	73971, 73530, 85119, 85118, 86292, 73605 dan 2822	1,695.96	Institusi dan Kemudahan Masyarakat (Kegunaan Kerajaan)
2	Pink Conner Sdn Bhd	73535	4.28	
3	Pemilik Tanah	71094, 71095, 71096, 71177, 72314, 71097, 71098, 71099, 71100, 84078, 71065, 4265 dan 4080	14.00	
4	Tanah Kerajaan	Lot Kerajaan	106.07	
JUMLAH			1,820.31	



Gambar Kawasan Kajian

Sumber : <http://kwasaland.com.my/wp-content/uploads/2015/02/aerialjune.jpg>

# Pelan Induk Keseluruhan KWASA Damansara (MBPJ dan MBSA)



PETUNJUK

**A) PERUMAHAN**

- R1 KEDIAMAN (KEPADATAN RENDAH)
- R2 KEDIAMAN (RUMAH MAMPU MILIK)

**B) PERNIAGAAN**

- C PLOT PERNIAGAAN
- MX PEMBANGUNAN BERCAMPUR

**C) KAWASAN LAPANG DAN REKREASI**

- KAWASAN LAPANG/TAMAN LINEAR/REKREASI

**D) KEMUDAHAN MASYARAKAT**

- P BALAI POLIS
- B BALAI BOMBA
- H HOSPITAL
- M MASJID
- SM SEKOLAH MENENGAH
- SR SEKOLAH RENDAH
- PUSAT KOMUNITI
- PERPUSTAKAAN
- RK REZAB KUBUR
- RKBI REZAB KUBUR BUKAN ISLAM
- KR KREMATORIUM
- RIBI RUMAH IBADAT BUKAN ISLAM
- REZAB INSTITUSI
- REZAB INSTITUSI (MBSA)
- REZAB INSTITUSI (LGM)

**E) INFRASTRUKTUR DAN UTILITI AWAM**

- MRT LALUAN DAN STESEN MRT
- PMU PENCAWANG MASUK UTAMA
- PPU PENCAWANG PEMBAGI UTAMA
- RUMAH PAM
- TA TANGKI AIR
- STESEN PAM RANGKAIAN
- STESEN PENILAIAN KUALITI AIR
- REZAB SUNGAI
- KT KOLAM TADAHAN
- REZAB PARIT
- STP LOJI RAWATAN KUMBAHAN
- REZAB JALAN
- MISW MICRO INCINERATOR SOLID WASTE

# Cadangan RKK Kwasa Damansara, Petaling Jaya Pengenalan

Kwasa Damansara adalah sebuah bandar yang mempunyai sistem perancangan yang bersifat lestari dan strategik dari segi lokasi. Terletak di tengah Lembah Klang dan mempunyai kepelbagaian sistem pengangkutan menjadikan Kwasa Damansara sebuah pembangunan yang menjadi impian untuk memiliki rumah dan pertumbuhan perniagaan yang berdaya saing.

Pembangunan Pelan Induk keseluruhan Kwasa Damansara ini melibatkan kawasan seluas 2,291 ekar tanah yang terbahagi kepada dua pihak berkuasa tempatan. Pihak Majlis Bandraya Shah Alam (MBSA) bagi pembangunan kawasan di sebelah utara dan pihak Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ) pada sebelah selatan kawasan. Kawasan ini dipisahkan oleh Jalan Sungai Buloh-Subang.

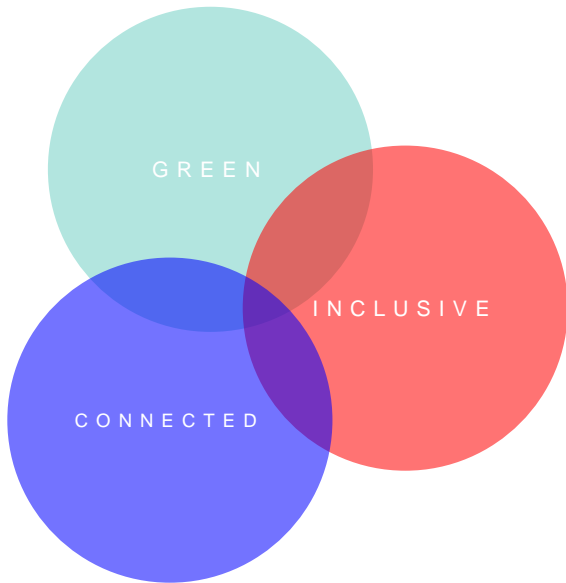
Kawasan kajian RKK ini merangkumi kawasan MBPJ sahaja yang berkeluasan 1,820.31 ekar termasuk rezab kerajaan. Ia terletak di kawasan PJU 4, Petaling Jaya.

Penyediaan RKK Kwasa Damansara ini akan menjadi dokumen yang menjelaskan perancangan pembangunan dengan mengambil faktor ekonomi, sosial dan fizikal Kwasa Damansara bagi tempoh perancangan 2016 sehingga tahun 2035. Penyediaan RKK Kwasa Damansara ini juga adalah dilihat sejajar dengan peruntukan undang-undang Malaysia di bawah subseksyen 16B(1), (2) dan (3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).



# 7.1

Matlamat



Rancangan Struktur Negeri Selangor 2035 telah menetapkan matlamat pembangunan iaitu “Mempekasakan Pembangunan Negeri Selangor Sebagai Sebuah Wilayah Bandar Yang Berkembang Maju, Mampan Dan Makmur (Thriving, Sustainable And Prosperous City Region)” Sebagai Negeri Paling Maju Dalam Konteks Pembangunan Ekonomi Malaysia.

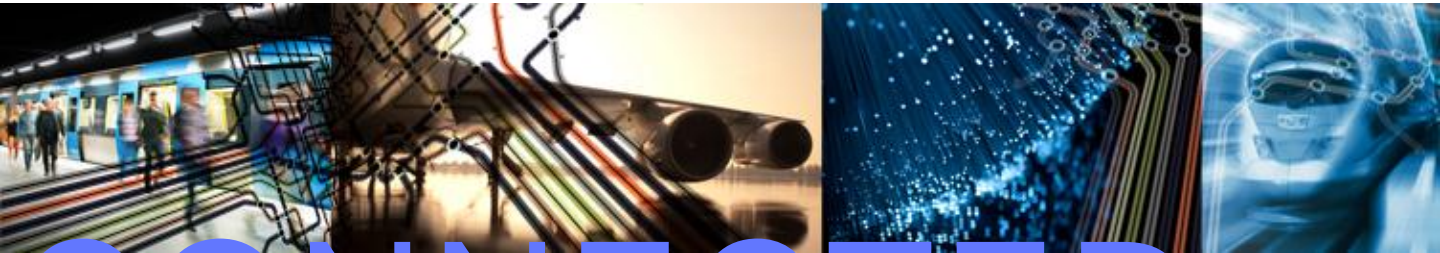
Bagi menyokong matlamat Negeri Selangor ini, matlamat RKK Kwasa Damansara ialah:

*Menyediakan kawasan perbandaran baru di Kwasa Damansara yang menitikberatkan konsep hijau, menyeluruh dan berhubungkait antara kawasan sama ada di dalam atau di luar kawasan kajian yang terkawal dari segi lalu lintas, infrastruktur, kemudahan awam dan alam sekitar.*

green



INCLUSIVE



CONNECTED

# Cadangan Komponen Pembangunan



Bandar Pinggiran Subang

U4 Shah Alam

Jalan Sungai Buloh (15)

Kota Damansara

PJU 4

Dari Subang

Lapangan Terbang Sultan Abdul Aziz Shah Subang

U3 Shah Alam

Ara Damansara

# Jadual Komponen Gunatanah

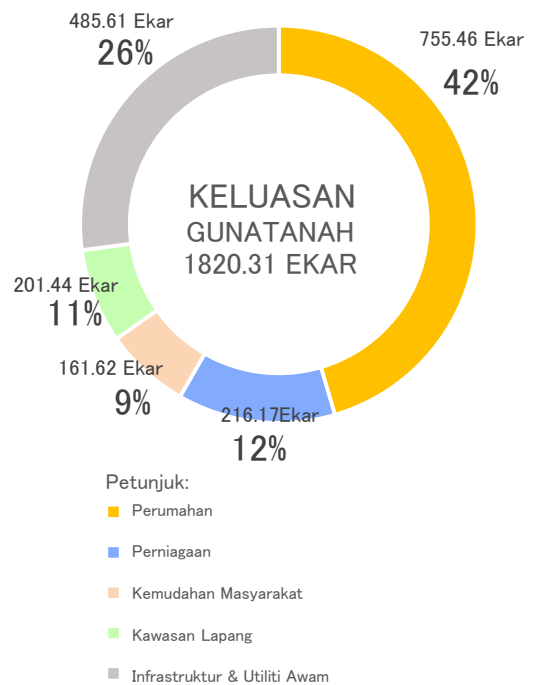
Data menunjukkan agihan gunatanah pembangunan bagi tapak cadangan. Peratusan agihan pecahan terbanyak adalah daripada gunatanah perumahan sebanyak 42 % (755.46 ekar), manakala 30 % (561.38 ekar) diperuntukkan untuk kegunaan infrastruktur dan utiliti awam. Manakala gunatanah perniagaan sebanyak 12 % (216.17 ekar), diikuti 9 % (161.62 ekar) untuk kemudahan masyarakat dan 11 % (201.44 ekar) mewakili kawasan lapang (lihat \*nota perincian kawasan lapang). Jadual di bawah menunjukkan perincian agihan gunatanah mengikut komponen pembangunan :-

## KOMPONEN PEMBANGUNAN

A) PERUMAHAN	LUAS (EKAR)	PERATUS (%)
R1 KEDIAMAN	683.61	37.55
R2 KEDIAMAN (RUMAH MAMPU MILIK)	71.85	3.95
JUMLAH KECIL	755.46	41.50
B) PERNIAGAAN		
C PLOT PERNIAGAAN	125.89	6.92
MX PEMBANGUNAN BERCAMPUR	90.28	4.96
JUMLAH KECIL	216.17	11.88
C) KAWASAN LAPANG DAN REKREASI		
KAWASAN LAPANG/TAMAN LINEAR/REKREASI	125.67	6.90
JUMLAH KECIL	125.67	6.90
D) KEMUDAHAN MASYARAKAT		
P BALAI POLIS	7.00	0.28
B BALAI BOMBA	4.02	0.22
H HOSPITAL	15.18	0.83
M MASJID	6.00	0.33
SM SEKOLAH MENENGAH	32.00	1.77
SR SEKOLAH RENDAH	36.62	2.02
PK PUSAT KOMUNITI	12.00	0.66
PERPUSTAKAAN	0.25	0.01
RK REZAB KUBUR	18.08	0.99
RKBI REZAB KUBUR BUKAN ISLAM	18.08	0.99
RIBI RUMAH IBADAT BUKAN ISLAM	6.00	0.33
REZAB INSTITUSI	5.38	0.30
REZAB INSTITUSI (LGM)	1.01	0.06
JUMLAH KECIL	161.62	8.89
E) INFRASTRUKTUR DAN UTILITI AWAM		
MRT LALUAN DAN STESEN MRT	4.05	0.22
PMU PENCAWANG MASUK UTAMA	19.47	1.07
PPU PENCAWANG PEMBAHAGI UTAMA	0.66	0.04
RUMAH PAM	1.90	0.10
TA TANGKI AIR	2.92	0.16
STESEN PAM RANGKAIAN	2.01	0.11
STESEN PENILAIAN KUALITI AIR	10.22	0.56
REZAB SUNGAI	56.26	3.09
KT KOLAM TADAHAN	167.02	9.18
REZAB PARIT	29.26	1.61
STP LOJI RAWATAN KUMBAHAN	15.38	0.84
REZAB JALAN	251.73	13.83
MISW MICRO INCINERATOR SOLID WASTE	0.50	0.02
JUMLAH KECIL	560.88	30.81
JUMLAH KESELURUHAN	1,820.31	100.00

## \*CADANGAN PENGIRAAN PENYEDIAAN KAWASAN LAPANG

NO.	KOMPONEN	EKAR	%
1.	30% DARIPADA REZAB SUNGAI	16.88	0.93
2.	30% DARIPADA KOLAM TADAHAN	50.11	2.75
3.	30% DARIPADA REZAB PARIT	8.78	0.48
4.	KAWASAN LAPANG	125.67	6.90
JUMLAH		201.44	11.06



Nota :  
1. 'Common Utility Tunnel' (CUT Wet & Dry Service) disediakan dalam pembangunan

# 8.0

## Kesimpulan

Pembangunan perbandaran baru Kwasa Damansara memerlukan perancangan yang strategik dan komprehensif sebagai sebuah perbandaran yang berdaya saing dan mempunyai kemudahan terkini.

Pembangunan yang semakin berkembang pesat ini seharusnya menekankan kepada keseimbangan pembangunan tanpa menjejaskan kualiti kehidupan dan persekitaran.

*Dengan adanya Rancangan Kawasan Khas Kwasa Damansara ini, diharap ianya dapat memberikan infrastruktur yang lebih terancang dan mengawal pembangunan di kawasan kajian supaya lebih teratur, terancang dan seimbang.*



[www.mbpj.gov.my](http://www.mbpj.gov.my)



Majlis Bandaraya Petaling Jaya



pjKita