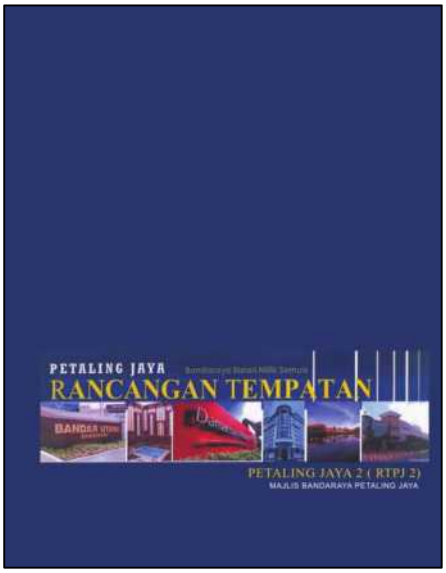
مجلس بندارايا ڤتاليغ جايا
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

Disediakan Oleh :
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA
JALAN YONG SHOOK LIN, 46675 PETALING JAYA, SELANGOR



LAPORAN INI PERLU DIBACA DAN DIRUJUK BERSAMA
RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (DIPERSETUJUI MMKN PADA 11 OGOS 2010 DAN DIWARTAKAN PADA 13 JANUARI 2011 (NO. WARTA 139)) ,
RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 1) (NO WARTA 4614)
SERTA RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 2) (NO WARTA 278)

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (RTPJ 2) (Pengubahan 3) Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ)

Disediakan Oleh

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
NEGERI SELANGOR

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA

ISI KANDUNGAN **MUKA SURAT**

BAHAGIAN 1

1.0 PENDAHULUAN 1-1

1.1 KEPERLUAN PERUNDANGAN PENYEDIAAN RANCANGAN TEMPATAN 1-1
1.2 KAWASAN RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 1-1
1.3 BLOK PERANCANGAN 1-3

2.0 RANGKA STRATEGI PEMBANGUNAN 2-1

2.1 RANCANGAN FIZIKAL NEGARA (RFN) 2-1
2.2 DASAR PERBANDARAN NEGARA (DPN) 2-2
2.3 RANCANGAN STRUKTUR NEGERI SELANGOR 2020 (RSN SELANGOR 2020) 2-3
2.3.1 STRATEGI PEMBANGUNAN *'MULTI FOCUS'* 2-3
2.3.2 CORAK PEMBANGUNAN STRATEGI PEMBANGUNAN '*MULTI FOCUS*' BAGI KAWASAN RTPJ 2 2-3
2.3.3 PUSAT PERTUMBUHAN DAN JARINGAN PEMBANGUNAN STRATEGIK 2-5
2.3.4 TERJEMAHAN DASAR-DASAR PEMBANGUNAN RSN SELANGOR 2020 DALAM RTPJ 2 2-8
2.3.5 PELAKSANAAN DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGERI SELANGOR (RUMAH SELANGORKU) 2-17
2.4 WAWASAN DAN VISI PEMBANGUNAN MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA 2-17

3.0 KAWASAN KAJIAN DALAM KONTEKS PERHUBUNGAN ANTARA WILAYAH 3-1

3.1 PENDAHULUAN 3-1
3.2 SENARIO PEMBANGUNAN WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR 3-2
3.3 SENARIO PEMBANGUNAN LAIN-LAIN DAERAH BERSEMPADAN 3-2

ISI KANDUNGAN **MUKA SURAT**

4.0 SENARIO SEMASA KAWASAN RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 **4-1**

4.1 KEPENDUDUKAN DAN ASAS EKONOMI 4-1
4.1.1 PERTUMBUHAN PENDUDUK NEGERI SELANGOR 1991-2000 4-1
4.1.2 TABURAN PENDUDUK MBPJ 4-1
4.1.3 KEPADATAN PENDUDUK RTPJ 2 4-2
4.1.4 UNJURAN PENDUDUK RTPJ 2 4-3
4.1.5 STRUKTUR PEKERJAAN SEMASA 4-3
4.1.6 UNJURAN PEKERJAAN 4-4
4.2 GUNA TANAH SEMASA 4-4
4.3 ASET DAN PROSPEK PEMBANGUNAN 4-7

5.0 KONSEP DAN STRATEGI PEMBANGUNAN KAWASAN RT MBSA 2020, RTPJ 2 DAN RT MPSJ 2020 **5-1**

5.1 PENDAHULUAN 5-1
5.2 MATLAMAT PEMBANGUNAN 5-1
5.2.1 PARAMETER ASAS PEMBENTUKAN STRATEGI PEMBANGUNAN 5-1
5.3 STRATEGI DAN KONSEP PEMBANGUNAN TERKAWAL 5-2

6.0 CADANGAN GUNA TANAH UTAMA KAWASAN RTPJ 2 **6-1**

6.1 PENDAHULUAN 6-1
6.2 CADANGAN HIERARKI PUSAT BANDAR DAN PUSAT PERKHIDMATAN 6-3
6.3 CADANGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN 6-5
6.4 CADANGAN PEMBANGUNAN PERINDUSTRIAN 6-6
6.5 PEMBANGUNAN PERNIAGAAN 6-7
6.5.1 PEMBANGUNAN BERORIENTASIKAN TRANSIT *(TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD))* 6-7

ISI KANDUNGAN **MUKA SURAT**

	6.5.2 ZON PEMBANGUNAN TRANSIT *(TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD))*	6-15
6.6	CADANGAN REKA BENTUK BANDAR, PEMBANGUNAN LANDSKAP DAN REKREASI	6-41
6.7	CADANGAN KAJIAN RANCANGAN KAWASAN KHAS	6-46
6.8	CADANGAN JARINGAN PERHUBUNGAN DAN PENGANGKUTAN	6-48
	6.8.1 SISTEM RANGKAIAN JALAN RAYA	6-48
	6.8.2 CADANGAN MEMPERTINGKATKAN PERKHIDMATAN PENGANGKUTAN AWAM	6-51
6.9	CADANGAN PEMBANGUNAN PELANCONGAN	6-55
6.10	CADANGAN PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	6-58
	6.10.1 CADANGAN PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR	6-58
	6.10.2 CADANGAN PEMBANGUNAN UTILITI	6-59
6.11	LOCAL AGENDA 21 (LA 21)	6-62
6.12	KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN JAGAAN KESIHATAN UNTUK WARGA EMAS DAN GOLONGAN YANG MEMERLUKAN PENJAGAAN KHAS *(ASSISTED AND INDEPENDENT LIVING FACILITIES & HEALTHCARE SERVICES FOR ELDERLY AND PERSON REQUIRING SPECIAL CARE)* BAGI MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA.	**6-64**
	6.12.1 DASAR DAN PERUNTUKKAN PERUNDANGAN	**6-64**
	6.12.2 AKTA DAN GARIS PANDUAN	**6-64**
	6.12.3 DEFINISI PETEMPATAN & PERKHIDMATAN PENJAGAAN KESIHATAN	**6-65**
	6.12.4 JENIS-JENIS PETEMPATAN	**6-65**
7.0	**CADANGAN PEMBANGUNAN BLOK PERANCANGAN KECIL RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2**	**7-1-1**
7.1	BLOK PERANCANGAN KECIL 2.1 (PJU 1 HINGGA PJU 5 DAN PJU 10)	7-1-2
	7.1.1 LATAR BELAKANG DAN CIRI-CIRI KAWASAN PEMBANGUNAN	7-1-2
	7.1.2 CADANGAN GUNA TANAH	7-1-2

ISI KANDUNGAN **MUKA SURAT**

	7.1.3	CADANGAN PEMAJUAN DAN PENGGUNAAN TANAH	7-1-5
	7.1.4	CADANGAN PEMBANGUNAN PUSAT BANDAR DAN REKA BENTUK BANDAR, PEMBANGUNAN LANDSKAP DAN REKREASI	7-1-14
	7.1.5	CADANGAN MEMPERELOK DAN MEMULIHARA ALAM SEKITAR SERTA TOPOGRAFI	7-1-22
	7.1.6	KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 2.1	7-1-25
	7.1.7	GARIS PANDUAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI BPK 2.1	7-1-29
7.2	BLOK PERANCANGAN KECIL 2.2 (PJU 6 HINGGA PJU 9)		7-2-1
	7.2.1	LATAR BELAKANG DAN CIRI-CIRI KAWASAN PEMBANGUNAN	7-2-1
	7.2.2	CADANGAN GUNA TANAH	7-2-1
	7.2.3	CADANGAN PEMAJUAN DAN PENGGUNAAN TANAH	7-2-4
	7.2.4	CADANGAN PEMBANGUNAN PUSAT BANDAR DAN REKA BENTUK BANDAR, PEMBANGUNAN LANDSKAP DAN REKREASI	7-2-14
	7.2.5	CADANGAN MEMPERELOK DAN MEMULIHARA ALAM SEKITAR SERTA TOPOGRAFI	7-2-20
	7.2.6	KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 2.2	7-2-26
	7.2.7	GARIS PANDUAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI BPK 2.2	7-2-30
7.3	BLOK PERANCANGAN KECIL 2.3 (SS 2 HINGGA SS 9, SS 11, SS 20 HINGGA SS 26)		7-3-1
	7.3.1	LATAR BELAKANG DAN CIRI-CIRI KAWASAN PEMBANGUNAN	7-3-1
	7.3.2	CADANGAN GUNA TANAH	7-3-1
	7.3.3	CADANGAN PEMAJUAN DAN PENGGUNAAN TANAH	7-3-2
	7.3.4	CADANGAN PEMBANGUNAN PUSAT BANDAR DAN REKA BENTUK BANDAR, PEMBANGUNAN LANDSKAP DAN REKREASI	7-3-10
	7.3.5	CADANGAN MEMPERELOK DAN MEMULIHARA ALAM SEKITAR SERTA TOPOGRAFI	7-3-23
	7.3.6	KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 2.3	7-3-26
	7.3.7	GARIS PANDUAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI BPK 2.3	7-3-30

ISI KANDUNGAN **MUKA SURAT**

7.5	BLOK PERANCANGAN KECIL 2.5 (SS 10, SEKSYEN 18, PJS 1 HINGGA PJS 10)	7-5-1
7.5.1	LATAR BELAKANG DAN CIRI-CIRI KAWASAN PEMBANGUNAN	7-5-1
7.5.2	CADANGAN GUNA TANAH	7-5-1
7.5.3	CADANGAN PEMAJUAN DAN PENGGUNAAN TANAH	7-5-2
7.5.4	CADANGAN PEMBANGUNAN PUSAT BANDAR DAN REKA BENTUK BANDAR, PEMBANGUNAN LANDSKAP DAN REKREASI	7-5-13
7.5.5	CADANGAN MEMPERELOK DAN MEMULIHARA ALAM SEKITAR SERTA TOPOGRAFI	7-5-21
7.5.6	KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 2.5	7-5-24
7.5.7	GARIS PANDUAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI BPK 2.5	7-5-28

SENARAI RAJAH **MUKA SURAT**

RAJAH 1.1	LOKASI KAWASAN KAJIAN	1-2
RAJAH 1.2	BLOK PERANCANGAN	1-4
RAJAH 1.3	BLOK PERANCANGAN KECIL RTPJ 2	1-5
RAJAH 2.1	STRATEGI PEMBANGUNAN '*MULTI FOCUS*' RSN SELANGOR 2020	2-7
RAJAH 3.1	ARAH ALIRAN PEMBANGUNAN	3-1
RAJAH 4.1	GUNA TANAH SEMASA RTPJ 2	4-6
RAJAH 5.1	STRATEGI PEMBANGUNAN TERKAWAL	5-4
RAJAH 6.1	PETA CADANGAN GUNA TANAH RTPJ 2 (PENGUBAHAN 3)	6-2
RAJAH 6.2	CADANGAN HIERARKI PUSAT PERKHIDMATAN	6-4
RAJAH 6.3	LOKASI STESEN-STESEN TRANSIT (LRT / MRT / KOMUTER) RTPJ 2 (PENGUBAHAN 2)	6-16
RAJAH 6.4	STESEN LRT ARA DAMANSARA	6-17
RAJAH 6.5	STESEN LRT TAMAN BAHAGIA	6-18
RAJAH 6.6	STESEN LRT KELANA JAYA	6-19
RAJAH 6.7	STESEN MRT KG. SELAMAT	6-20
RAJAH 6.8	STESEN MRT PJU 5	6-21
RAJAH 6.9	STESEN MRT DATARAN SUNWAY	6-22
RAJAH 6.10	STESEN MRT THE CURVE	6-23
RAJAH 6.11	STESEN MRT ONE UTAMA	6-24
RAJAH 6.12	STESEN KOMUTER JALAN TEMPLER	6-25
RAJAH 6.13	STESEN KOMUTER KG. DATO' HARUN	6-26
RAJAH 6.14	STESEN KOMUTER SERI SETIA	6-27
RAJAH 6.15	STESEN KOMUTER SETIA JAYA	6-28
RAJAH 6.16	STESEN LRT LEMBAH SUBANG	6-30
RAJAH 6.17	STESEN LRT 3 LIEN HO	6-31
RAJAH 6.18	STESEN LRT 3 DATARAN PRIMA	6-32
RAJAH 6.19	STESEN LRT 3 ONE UTAMA	6-33
RAJAH 6.20	STESEN LRT 3 KAYU ARA	6-34
RAJAH 6.21	STESEN LRT 3 TROPICANA	6-35
RAJAH 6.22	STESEN LRT 3 PERSADA PLUS	6-36

SENARAI RAJAH **MUKA SURAT**

RAJAH 6.23	STESEN MRT 2 DAMANSARA DAMAI	6-37
RAJAH 6.24	STESEN MRT 2 SRI DAMANSARA SENTRAL	6-38
RAJAH 6.25	STESEN MRT 2 SRI DAMANSARA BARAT	6-39
RAJAH 6.26	STESEN MRT 2 SRI DAMANSARA TIMUR	6-40
RAJAH 6.27	KERATAN RENTAS GANDINGAN NODUS REKREASI BERLANDSKAP *(RIVERFRONT MIXED DEVELOPMENT)*	6-44
RAJAH 6.28	KERATAN RENTAS GANDINGAN NODUS REKREASI BERLANDSKAP DI KAWASAN SUNGAI	6-45
RAJAH 6.29	RANCANGAN KAWASAN KHAS RTPJ 2	6-47
RAJAH 6.30	CADANGAN JARINGAN JALAN DAN PERSIMPANGAN RTPJ 2	6-50
RAJAH 6.31	CADANGAN LALUAN REL DAN TRANSIT RTPJ 2	6-53
RAJAH 6.32	PELAN PENGURUSAN LALU LINTAS PUSAT BANDAR RTPJ 2	6-54
RAJAH 6.33	PELAN SUBJEK INFRASTRUKTUR RTPJ 2	6-61
RAJAH 7.1.1	PETA CADANGAN GUNA TANAH BPK 2.1	7-1-4
RAJAH 7.1.2	PELAN SUBJEK PERUMAHAN BPK 2.1	7-1-7
RAJAH 7.1.3	PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.1	7-1-8
RAJAH 7.1.3(a)	PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.1	7-1-9
RAJAH 7.1.3(b)	PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.1	7-1-10
RAJAH 7.1.4	PELAN SUBJEK PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN BPK 2.1	7-1-11
RAJAH 7.1.5	PELAN SUBJEK PERINDUSTRIAN BPK 2.1	7-1-13
RAJAH 7.1.6	PELAN SUBJEK REKA BENTUK BANDAR BPK 2.1	7-1-15
RAJAH 7.1.6(a)	PELAN SUBJEK VISTA REKA BENTUK BANDAR BPK 2.1	7-1-16
RAJAH 7.1.7	PELAN SUBJEK KAWASAN LAPANG DAN REKREASI BPK 2.1	7-1-18

SENARAI RAJAH **MUKA SURAT**

RAJAH 7.1.8	PELAN SUBJEK PEMBANGUNAN LANDSKAP DI DALAM KAWASAN BPK 2.1	7-1-21
RAJAH 7.1.9	PELAN SUBJEK ALAM SEKITAR BPK 2.1	7-1-24
RAJAH 7.2.1	PETA CADANGAN GUNA TANAH BPK 2.2	7-2-3
RAJAH 7.2.2	PELAN SUBJEK PERUMAHAN BPK 2.2	7-2-6
RAJAH 7.2.3	PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.2	7-2-7
RAJAH 7.2.3(a)	PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.2	7-2-8
RAJAH 7.2.3(b)	PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.2	7-2-9
RAJAH 7.2.3(c)	PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.2	7-2-10
RAJAH 7.2.4	PELAN SUBJEK PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN BPK 2.2	7-2-12
RAJAH 7.2.5	PELAN SUBJEK PERINDUSTRIAN BPK 2.2	7-2-13
RAJAH 7.2.6	PELAN SUBJEK REKA BENTUK BANDAR BPK 2.2	7-2-16
RAJAH 7.2.7	PELAN SUBJEK KAWASAN LAPANG DAN REKREASI BPK 2.2	7-2-17
RAJAH 7.2.8	PELAN SUBJEK LANDSKAP PERSISIRAN SUNGAI BPK 2.2	7-2-19
RAJAH 7.2.9	CADANGAN PEMBANGUNAN LANDSKAP DI DALAM KAWASAN BPK 2.2	7-2-21
RAJAH 7.2.10	PELAN SUBJEK LANDSKAP PINGGIRAN JALAN DAN MERCU TANDA DI BPK 2.2	7-2-22
RAJAH 7.2.11	PELAN SUBJEK ALAM SEKITAR BPK 2.2	7-2-25
RAJAH 7.3.1	PETA CADANGAN GUNA TANAH BPK 2.3	7-3-3
RAJAH 7.3.2	PELAN SUBJEK PERUMAHAN BPK 2.3	7-3-5
RAJAH 7.3.3	PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.3	7-3-6
RAJAH 7.3.4	PELAN SUBJEK PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN BPK 2.3	7-3-8

SENARAI RAJAH **MUKA SURAT**

RAJAH 7.3.5	PELAN SUBJEK PERINDUSTRIAN BPK 2.3	7-3-9
RAJAH 7.3.6	PELAN SUBJEK REKA BENTUK BANDAR BPK 2.3	7-3-11
RAJAH 7.3.6(a)	PELAN SUBJEK REKA BENTUK BANDAR KELANA JAYA BPK 2.3	7-3-12
RAJAH 7.3.6(b)	PELAN SUBJEK REKA BENTUK BANDAR UTAMA DAN DAMANSARA UTAMA BPK 2.2 & 2.3	7-3-14
RAJAH 7.3.7	PELAN SUBJEK KAWASAN LAPANG DAN REKREASI BPK 2.3	7-3-17
RAJAH 7.3.8(a)	PELAN SUBJEK PEMBANGUNAN LANDSKAP DI KAWASAN SUNGAI DAN TASIK BPK 2.3	7-3-19
RAJAH 7.3.8(b)	PELAN SUBJEK PEMBANGUNAN LANDSKAP DI DALAM KAWASAN BPK 2.3	7-3-20
RAJAH 7.3.9	PELAN SUBJEK LANDSKAP PINGGIRAN JALAN DAN MERCU TANDA DI BPK 2.3	7-3-22
RAJAH 7.3.10	PELAN SUBJEK ALAM SEKITAR BPK 2.3	7-3-25
RAJAH 7.5.1	PETA CADANGAN GUNA TANAH BPK 2.5	7-5-3
RAJAH 7.5.2	PELAN SUBJEK PERUMAHAN BPK 2.5	7-5-4
RAJAH 7.5.3	PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.5	7-5-6
RAJAH 7.5.3(a)	PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.5	7-5-7
RAJAH 7.5.3(b)	PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.5	7-5-8
RAJAH 7.5.3(c)	PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.5	7-5-9
RAJAH 7.5.4	PELAN SUBJEK PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN BPK 2.5	7-5-11
RAJAH 7.5.5	PELAN SUBJEK PERINDUSTRIAN BPK 2.5	7-5-12
RAJAH 7.5.6	PELAN SUBJEK REKA BENTUK BANDAR BPK 2.5	7-5-14
RAJAH 7.5.7	PEMBANGUNAN NODUS REKREASI BERLANDSKAP DI PINGGIRAN SUNGAI DI BPK 2.5	7-5-15

SENARAI RAJAH **MUKA SURAT**

RAJAH 7.5.8	PEMBANGUNAN '*RIVERFRONT DEVELOPMENT*' DENGAN REKREASI BERLANDSKAP	7-5-15
RAJAH 7.5.9	PELAN SUBJEK PEMBANGUNAN LANDSKAP DI KAWASAN SUNGAI DAN TASIK BPK 2.5	7-5-17
RAJAH 7.5.10	PELAN SUBJEK PEMBANGUNAN LANDSKAP DI DALAM KAWASAN DI BPK 2.5	7-5-19
RAJAH 7.5.11	PELAN SUBJEK LANDSKAP PINGGIRAN JALAN DAN MERCU TANDA BPK 2.5	7-5-20
RAJAH 7.5.12	PELAN SUBJEK ALAM SEKITAR BPK 2.5	7-5-23

SENARAI JADUAL **MUKA SURAT**

JADUAL 1.1	PECAHAN BLOK PERANCANGAN DAN BLOK PERANCANGAN KECIL MENGIKUT KAWASAN PBT	1-3
JADUAL 1.2	BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) RTPJ 2	1-3
JADUAL 2.1	TERJEMAHAN DASAR-DASAR PEMBANGUNAN RSN SELANGOR DALAM RTPJ 2	2-8
JADUAL 4.1	PERTUMBUHAN SAIZ PENDUDUK MENGIKUT DAERAH NEGERI SELANGOR, 1991-2000	4-1
JADUAL 4.2	PERTUMBUHAN SAIZ PENDUDUK MBPJ, 1991-2000	4-2
JADUAL 4.3	TABURAN PENDUDUK RTPJ 2 TAHUN 2000	4-2
JADUAL 4.4	KEPADATAN PENDUDUK RTPJ 2 TAHUN 2000	4-3
JADUAL 4.5	UNJURAN PENDUDUK KAWASAN RTPJ 2	4-3
JADUAL 4.6	STRUKTUR PEKERJAAN MBPJ TAHUN 2000	4-4
JADUAL 4.7	UNJURAN JUMLAH PEKERJAAN 2005-2020	4-4
JADUAL 4.8	PECAHAN GUNA TANAH SEMASA 2003	4-5
JADUAL 6.1	CADANGAN GUNA TANAH UTAMA	6-1
JADUAL 6.2	HIERARKI PUSAT PERKHIDMATAN	6-3
JADUAL 6.3	ANGGARAN KEPERLUAN PERUMAHAN KAWASAN RTPJ 2 SEHINGGA 2020	6-5
JADUAL 6.4	STESEN TRANSIT MENGIKUT BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)	6-15
JADUAL 6.5	TAMBAHAN CADANGAN STESEN TRANSIT MENGIKUT BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)	6-29
JADUAL 6.6	UNJURAN PERMINTAAN AIR RTPJ 2	6-60
JADUAL 7.1.1	KOMPONEN GUNA TANAH 2020 BPK 2.1	7-1-3
JADUAL 7.1.2	TABURAN CADANGAN INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.1	7-1-5
JADUAL 7.1.3	KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.1	7-1-25
JADUAL 7.1.4	GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BPK 2.1	7-1-29
JADUAL 7.1.5	GARIS PANDUAN PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN BPK 2.1	7-1-33

SENARAI JADUAL **MUKA SURAT**

JADUAL 7.1.6	GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN PERINDUSTRIAN BPK 2.1	7-1-36
JADUAL 7.1.7	GARIS PANDUAN KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN JAGAAN KESIHATAN UNTUK WARGA EMAS DAN GOLONGAN YANG MEMERLUKAN PENJAGAAN KHAS BAGI MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA *(ASSISTED AND INDEPENDENT LIVING FACILITIES & HEALTHCARE SERVICES FOR ELDERLY AND PERSON REQUIRING SPECIAL CARE FOR PETALING JAYA CITY COUNCIL)* BPK 2.1	7-1-37
JADUAL 7.1.8	GARIS PANDUAN PEMBERIAN NISBAH PLOT KAWASAN PEMBANGUNAN BERORIENTASIKAN TRANSIT (TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)) DI KAWASAN PENTADBIRAN MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA BAGI BPK 2.1	7-1-41
JADUAL 7.2.1	KOMPONEN GUNA TANAH 2020 BPK 2.2	7-2-2
JADUAL 7.2.2	TABURAN CADANGAN INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.2	7-2-4
JADUAL 7.2.3	KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI PJU 6 HINGGA PJU 9 (BPK 2.2)	7-2-26
JADUAL 7.2.4	GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BPK 2.2	7-2-30
JADUAL 7.2.5	GARIS PANDUAN PERDAGANGAN TERHAD (INSTITUSI) BPK 2.2	**7-2-34**
JADUAL 7.2.6	GARIS PANDUAN PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN BPK 2.2	7-2-37
JADUAL 7.2.7	GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN PERINDUSTRIAN BPK 2.2	7-2-41
JADUAL 7.2.8	GARIS PANDUAN KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN JAGAAN KESIHATAN UNTUK WARGA EMAS DAN GOLONGAN YANG MEMERLUKAN PENJAGAAN KHAS BAGI MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA *(ASSISTED AND INDEPENDENT LIVING FACILITIES & HEALTHCARE SERVICES FOR ELDERLY AND PERSON REQUIRING SPECIAL CARE FOR PETALING JAYA)* BPK 2.2	**7-2-43**

SENARAI JADUAL **MUKA SURAT**

JADUAL 7.2.9	GARIS PANDUAN PEMBERIAN NISBAH PLOT KAWASAN PEMBANGUNAN BERORIENTASIKAN TRANSIT (TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)) DI KAWASAN PENTADBIRAN MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA BAGI BPK 2.2	7-2-47
JADUAL 7.3.1	KOMPONEN GUNA TANAH 2020 BPK 2.3	7-3-2
JADUAL 7.3.2	TABURAN CADANGAN INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.3	7-3-4
JADUAL 7.3.3	KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI SS 2 HINGGA SS 9, SS 11, SS 20 HINGGA SS 26 (BPK 2.3)	7-3-26
JADUAL 7.3.4	GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BPK 2.3	7-3-30
JADUAL 7.3.5	GARIS PANDUAN PERDAGANGAN TERHAD (INSTITUSI) BPK 2.3	7-3-34
JADUAL 7.3.6	GARIS PANDUAN PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN BPK 2.3	7-3-38
JADUAL 7.3.7	GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN PERINDUSTRIAN BPK 2.3	7-3-41
JADUAL 7.3.8	GARIS PANDUAN KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN JAGAAN KESIHATAN UNTUK WARGA EMAS DAN GOLONGAN YANG MEMERLUKAN PENJAGAAN KHAS BAGI MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA *(ASSISTED AND INDEPENDENT LIVING FACILITIES & HEALTHCARE SERVICES FOR ELDERLY AND PERSON REQUIRING SPECIAL CARE FOR PETALING JAYA)* BPK 2.3	7-3-42
JADUAL 7.3.9	GARIS PANDUAN PEMBERIAN NISBAH PLOT KAWASAN PEMBANGUNAN BERORIENTASIKAN TRANSIT (TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)) DI KAWASAN PENTADBIRAN MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA BAGI BPK 2.3	7-3-46

SENARAI JADUAL **MUKA SURAT**

JADUAL 7.5.1	KOMPONEN GUNA TANAH 2020 BPK 2.5	7-5-2
JADUAL 7.5.2	TABURAN CADANGAN INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.5	7-5-5
JADUAL 7.5.3	KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 2.5	7-5-24
JADUAL 7.5.4	GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BPK 2.5	7-5-28
JADUAL 7.5.5	GARIS PANDUAN PERDAGANGAN TERHAD (INSTITUSI) BPK 2.5	7-5-31
JADUAL 7.5.6	GARIS PANDUAN PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN BPK 2.5	7-5-35
JADUAL 7.5.7	GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN PERINDUSTRIAN BPK 2.5	7-5-39
JADUAL 7.5.8	GARIS PANDUAN KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN JAGAAN KESIHATAN UNTUK WARGA EMAS DAN GOLONGAN YANG MEMERLUKAN PENJAGAAN KHAS BAGI MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA *(ASSISTED AND INDEPENDENT LIVING FACILITIES & HEALTHCARE SERVICES FOR ELDERLY AND PERSON REQUIRING SPECIAL CARE FOR PETALING JAYA)* BPK 2.5	7-5-41
JADUAL 7.5.9	GARIS PANDUAN PEMBERIAN NISBAH PLOT KAWASAN PEMBANGUNAN BERORIENTASIKAN TRANSIT (TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)) DI KAWASAN PENTADBIRAN MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA BAGI BPK 2.5	7-5-45

SENARAI FOTO **MUKA SURAT**

FOTO 7.1.1	*VEITCHIA MERRILII* (MANILA PALM)	7-1-19
FOTO 7.1.2	PEMBANGUNAN *'POCKET PARK'* YANG MENEKANKAN KEPERLUAN PEJALAN KAKI DI PUSAT PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN	7-1-20
FOTO 7.1.3	CONTOH PEMBANGUNAN PENDIDIKAN / PENYELIDIKAN-EKO	7-1-20
FOTO 7.3.1	PEMBANGUNAN *'POCKET PARK'* DIINTEGRASI DENGAN LALUAN PENJALAN KAKI DI PUSAT PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN	7-3-18
FOTO 7.3.2	PENYELARASAN PENYEDIAAN LANDSKAP PERSISIRAN JALAN UTAMA DI DALAM KAWASAN	7-3-21
FOTO 7.5.1	PEMBANGUNAN *'POCKET PARK'* YANG DIGABUNGKAN DENGAN KEPERLUAN PEJALAN DI PUSAT PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN	7-5-16

1.0 PENDAHULUAN

Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (Pengubahan 3)

BAHAGIAN I

1.0 PENDAHULUAN

1.1 KEPERLUAN PERUNDANGAN PENYEDIAAN RANCANGAN TEMPATAN

Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (dahulunya dikenali sebagai Rancangan Tempatan Majlis Bandaraya Petaling Jaya 2020 - RT MBPJ 2020) disediakan selaras dengan keperluan peruntukan Seksyen 12, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), di mana setiap Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) dikehendaki menyediakan Rancangan Tempatan bagi setiap kawasan di bawah pentadbirannya.

Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) Selangor Bil. 2/2010 pada 30 April 2010 telah meluluskan cadangan perubahan nama dari Rancangan Tempatan Majlis Bandaraya Petaling Jaya 2020 - RT MBPJ 2020 kepada Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (RTPJ2).

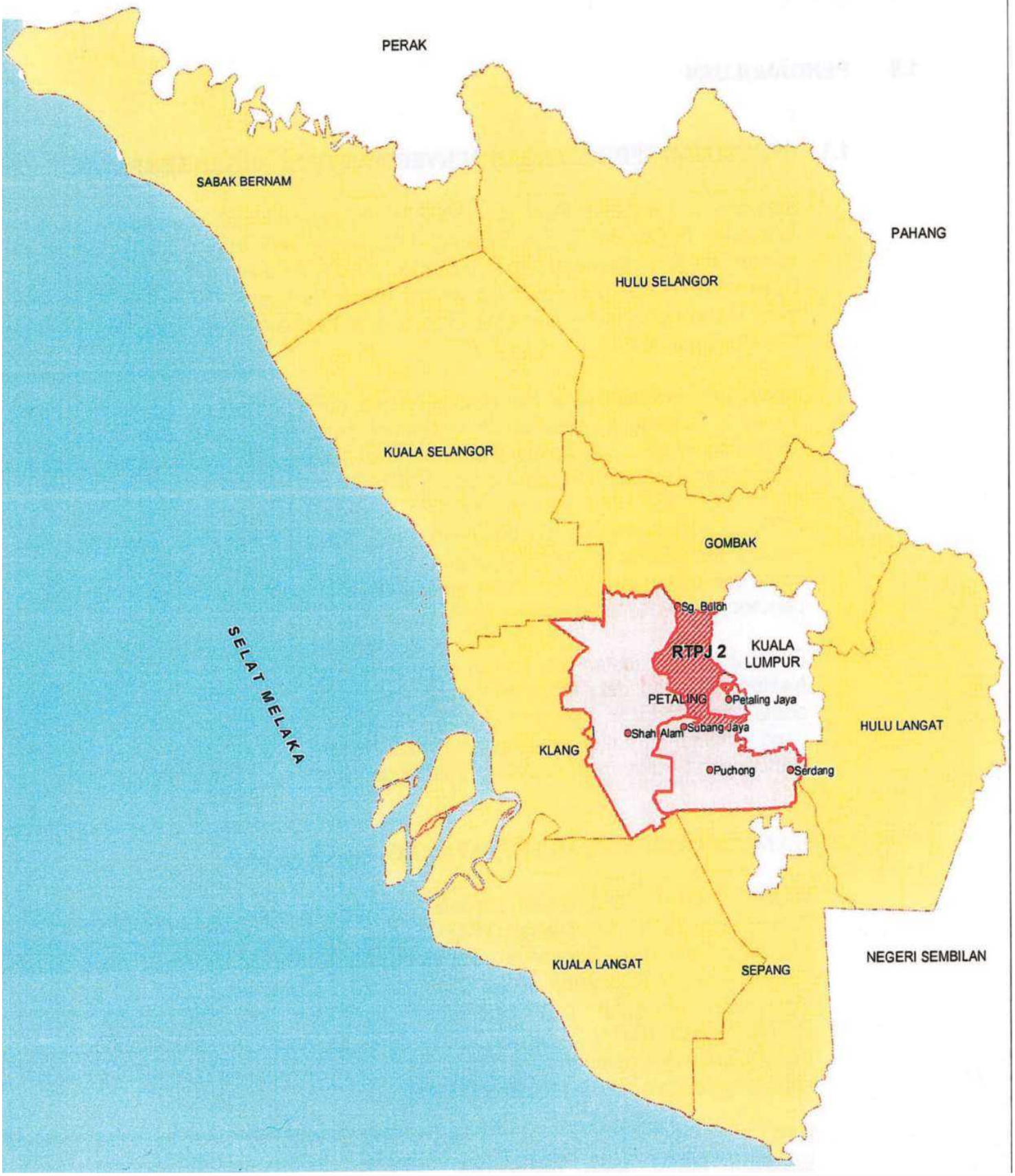
Tempoh perancangan adalah sehingga 2030 dan sah pemakaiannya sehingga RTPJ 2 ini dibuat penggantian.

RTPJ 2 ini juga adalah merupakan terjemahan dasar-dasar kerajaan di peringkat Nasional, Negeri dan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan. Penyediaannya adalah berpandukan kepada dasar, strategi dan cadangan-cadangan umum yang terkandung dalam Rancangan Fizikal Negara, Dasar Perbandaran Negara, Rancangan Struktur Negeri Selangor 2020 dan wawasan pembangunan MBPJ.

1.2 KAWASAN RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2

Kawasan RTPJ 2 pada asalnya adalah merupakan sebahagian daripada kajian Rancangan Tempatan Daerah Petaling dan Sebahagian Daerah Klang yang disediakan bersama Rancangan Tempatan Majlis Bandaraya Shah Alam 2020 dan Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Subang Jaya 2020. RT ini telah diasingkan mengikut pihak berkuasa tempatan iaitu RT MBSA 2020, RT MBPJ 2020 (RTPJ 2) dan RT MPSJ 2020. Kawasan ini merupakan kawasan pertumbuhan dan pembangunan yang begitu dinamik dan paling pesat di Malaysia khususnya di dalam wilayah Lembah Klang.

RTPJ 2 meliputi kawasan seluas 7,559.98 hektar (75.6 km persegi). Sebahagian kawasan MBPJ telah mempunyai Rancangan Tempatan tersendiri yang diwartakan pada 13 Mac 2003 yang dinamakan sebagai Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (RTPJ 1) dan pengubahan (1) RTPJ 1 diwartakan pada 14 Jun 2007. Oleh itu, kawasan RTPJ 2 yang juga termasuk kawasan Rancangan Kawasan Khas Seksyen 13, Petaling Jaya (RKK Seksyen 13 - telah diwartakan pada 27 Mei 2010) dan Rancangan Kawasan Khas Kwasa Damansara, Petaling Jaya (RKK Kwasa Damansara – telah diwartakan pada 1 Ogos 2019) tidak akan meliputi kawasan RTPJ 1. Namun cadangan-cadangan rancangan tempatan tersebut telah diteliti dan diselaraskan (Rujuk Rajah 1.1).



RAJAH 1.1

LOKASI KAWASAN KAJIAN

SKALA 1 : 135,000 M

PETUNJUK

KAWASAN KAJIAN

SEMPADAN DAERAH

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

1.3 BLOK PERANCANGAN

Bagi tujuan perancangan dan pengawalan penggunaan tanah yang lebih sistematik, kawasan RT MBSA 2020, RTPJ 2 dan RT MPSJ 2020 telah dibahagikan kepada tiga blok perancangan mengikut sempadan ketiga-tiga PBT. (Rujuk Jadual 1.1 dan Rajah 1.2).

Jadual 1.1 : Pecahan Blok Perancangan dan Blok Perancangan Kecil Mengikut Kawasan PBT.

BP	PBT	BPK
BP 1	Majlis Bandaraya Shah Alam	5
BP 2	Majlis Bandaraya Petaling Jaya *	5
BP 3	Majlis Perbandaran Subang Jaya	7
Jumlah		**17**

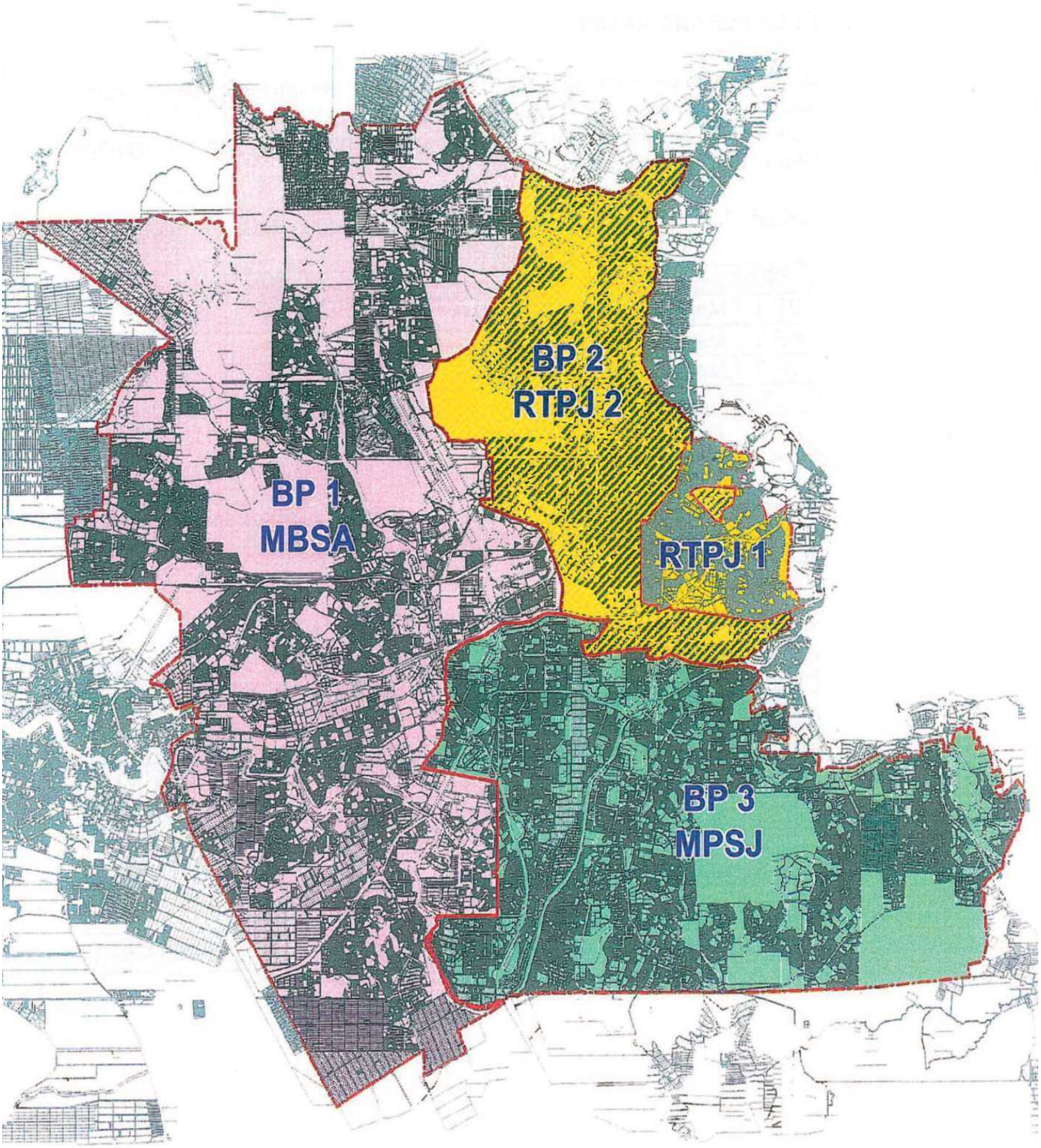
*Nota :*Tidak termasuk kawasan RTPJ 1*
Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBSA, MBPJ dan MPSJ 2020 (2003)

Bagi kawasan RTPJ 2, Blok Perancangan 2 (BP 2) telah dibahagikan kepada lima Blok Perancangan Kecil (BPK). Jadual 1.2 dan Rajah 1.3 menunjukan kawasan BPK bagi RTPJ 2.

Jadual 1.2 : Blok Perancangan Kecil (BPK) RTPJ 2

BPK	BLOK PERANCANGAN KECIL	KELUASAN (HEKTAR)
BPK 2.1	PJU 1 - PJU 5, PJU 10	3, 811.31
BPK 2.2	PJU 6 - PJU 9	1,560.22
BPK 2.3	SS 2 - SS 9, SS 11, SS 20 - SS 26	1,410.19
BPK 2.4	Seksyen 13	101.96
BPK 2.5	SS 10, Sek 18, PJS 1 - PJS 6, PJS 8 & PJS 10	676.30
Jumlah		**7,559.98**

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBSA, RT MBPJ, RT MPSJ 2020 (2003)



RAJAH 1.2

BLOK PERANCANGAN

PETUNJUK

BP 1 - MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM (MBSA)
(30, 177.83 HEKTAR / 301.80 KILOMETER PERSEGI)

BP 2 - RTPJ 2 (MBPJ)
(7,559.98 HEKTAR / 75.60 KILOMETER PERSEGI)

BP 2 - RTPJ 1 (MBPJ)
(2,158.84 HEKTAR / 21.58 KILOMETER PERSEGI)

BP 3 - MAJLIS PERBANDARAN SUBANG JAYA (MPSJ)
(16,180 HEKTAR / 161.80 KILOMETER PERSEGI)

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

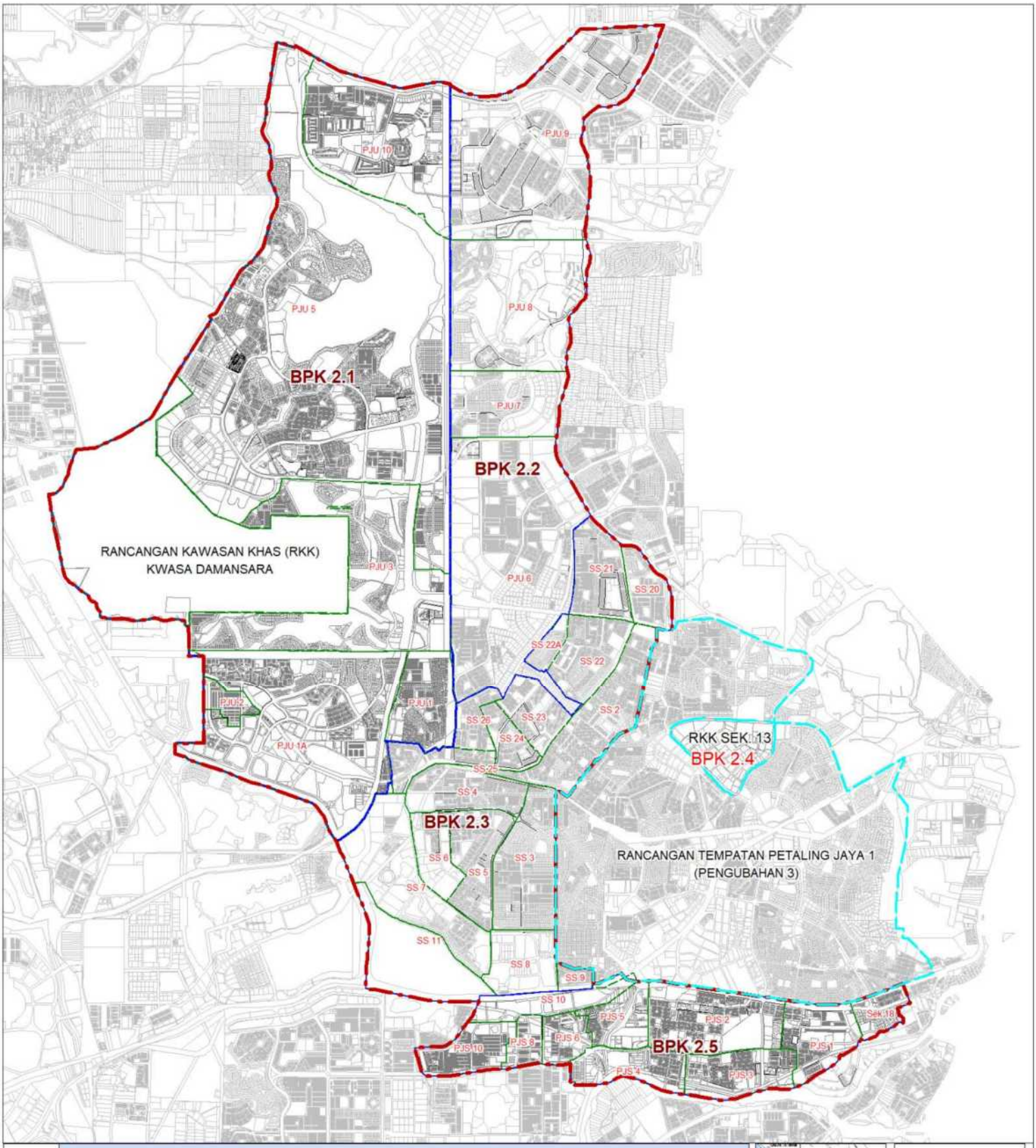
SKALA 1 : 3,000 m

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



RAJAH 1.3

BLOK PERANCANGAN KECIL RTPJ 2

PETUNJUK

SKALA 1 : 1,261m

- SEMPADAN KAWASAN RTPJ 2 (PENGUBAHAN 2)
- SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL
- SEMPADAN SEKSYEN
- SEMPADAN RTPJ 1(PENGUBAHAN 3) & RKK SEK. 13

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

RANGKA STRATEGI PEMBANGUNAN

Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (Pengubahan 3)

2.0 RANGKA STRATEGI PEMBANGUNAN

2.1 RANCANGAN FIZIKAL NEGARA (RFN)

Arah tuju pembangunan kawasan RTPJ 2 dibentuk sebagai kerangka pembangunan pada masa hadapan. Ianya dibuat dengan mengambil kira penterjemahan dasar-dasar dan strategi pembangunan yang telah digariskan dalam Rancangan Fizikal Negara (RFN), Dasar Perbandaran Negara (DPN), Rancangan Struktur Negeri (RSN) Selangor dan dasar-dasar lain di peringkat negara dan negeri.

Rancangan Fizikal Negara (RFN) adalah merupakan pelan pembangunan fizikal yang meliputi seluruh Semenanjung Malaysia selaras dengan peruntukan Akta Perancangan Bandar Dan Desa, 1976 (Pindaan) 2001, RFN bertujuan untuk menyediakan garis panduan dan rangka kerja pembangunan fizikal untuk negeri-negeri dan pihak berkuasa tempatan membentuk pelan dan strategi pembangunan masing-masing.

Matlamat RFN adalah :

“Pembentukan rangka spatial negara yang efisien, saksama dan mampan untuk memandu pembangunan keseluruhan negara ke arah mencapai tahap negara maju menjelang tahun 2020.”

Bagi mencapai matlamat tersebut empat objektif telah dikenal pasti iaitu:

i. Merasionalisasikan perancangan spatial negara untuk mencapai ekonomi yang efisien dan berdaya saing global.
ii. Mengoptimumkan penggunaan tanah dan sumber asli untuk mencapai pembangunan mampan.
iii. Menggalakkan pembangunan wilayah yang seimbang untuk mencapai perpaduan negara.
iv. Menjamin kualiti spatial dan kepelbagaian fizikal dan persekitaran untuk mencapai kualiti hidup yang tinggi.

RFN telah menerima pakai Strategi Pembangunan Terpilih dan telah membentuk Rangka Spatial Negara 2020.

Di dalam Rangka Spatial Negara, Konurbasi Kuala Lumpur telah dikenal pasti sebagai Konurbasi Pertumbuhan Negara dengan keluasan 5,000 kilometer persegi serta jumlah penduduk pada tahun 2020 dianggarkan 8.5 juta orang. Sebahagian besar bandar-bandar dalam Negeri Selangor diletakkan di dalam Konurbasi Kuala Lumpur, termasuk keseluruhan kawasan MBPJ.

Kawasan MBPJ dijangka akan menerima limpahan pembangunan dari Pusat Bandar Kuala Lumpur dan kawasan pembangunan lain di sekitarnya.

2.2 DASAR PERBANDARAN NEGARA (DPN)

Dasar Perbandaran Negara merupakan dasar yang memandu dan menyelaras perancangan dan pembangunan perbandaran negara supaya lebih efisien dan sistematik, khususnya untuk mengurus peningkatan jumlah penduduk bandar pada tahun 2020 dengan penekanan terhadap keseimbangan pembangunan sosial, ekonomi dan fizikal dalam bandar.

Dasar Perbandaran Negara adalah berpandukan kepada matlamat iaitu :
"Mewujudkan bandar berwawasan dengan komuniti dan kehidupan yang sejahtera menerusi pembangunan perbandaran yang mampan".

Berdasarkan kepada matlamat di atas, enam objektif telah dikenal pasti iaitu:

i. Membangunkan bandar yang terancang, berkualiti, progresif dan mampan.
ii. Membangun dan memperkukuhkan ekonomi bandar yang berdaya saing.
iii. Mewujudkan persekitaran yang kondusif bagi menggalakkan pembangunan sosial.
iv. Membasmi kemiskinan bandar.
v. Memperkukuhkan sistem perancangan, pelaksanaan dan pemantauan.
vi. Memantapkan institusi pentadbiran dan pengurusan bandar.

Dasar Perbandaran Negara telah digubal berdasarkan enam teras utama iaitu:

i. Pembangunan perbandaran yang efisien dan mampan.
ii. Pembangunan ekonomi bandar yang kukuh, dinamik dan berdaya saing.
iii. Sistem pengangkutan bandar yang bersepadu dan efisien.
iv. Penyediaan perkhidmatan bandar, infrastruktur dan utiliti yang berkualiti.
v. Pewujudan persekitaran kehidupan bandar yang sejahtera dan beridentiti.
vi. Tadbir urus bandar yang efektif.

Dasar Perbandaran Negara telah membahagikan bandar-bandar di Malaysia mengikut hierarki. Kawasan RTPJ 2 terletak di dalam Konurbasi Pertumbuhan Negara yang merupakan hierarki tertinggi. Sebanyak 35 bandar dalam Negeri Selangor telah dikenal pasti pada hierarki Konurbasi Pertumbuhan Negara, iaitu di bawah Konurbasi Kuala Lumpur. Petaling Jaya merupakan salah satu bandar di bawah Konurbasi tersebut yang dijangka akan mempengaruhi jumlah penduduk dalam lingkungan melebihi 2.5 juta orang pada tahun 2020.

Dasar Perbandaran Negara merupakan antara asas kepada pembentukan cadangan-cadangan pembangunan bandar di kawasan RTPJ 2.

2.3 RANCANGAN STRUKTUR NEGERI SELANGOR 2020 (RSN SELANGOR 2020)

RSN Selangor 2020 telah dirangka bagi membentuk dan mengesyorkan strategi pembangunan spatial Negeri Selangor berdasarkan kepada pengurusan dan pengagihan sumber-sumber dan potensi utama yang dikenal pasti mengikut kawasan-kawasan tertentu. RSN Selangor 2020 telah diwartakan pada 14 Jun 2007 (No. Warta 1541).

Bagi mencapai matlamat mewujudkan pembangunan fizikal yang menyokong Wawasan Syumul Negeri Selangor Maju, pembangunan yang mampan dan pembentukan masyarakat sejahtera, RSN Selangor 2020 telah merangka dan mencadangkan Strategi Pembangunan *'Multi Focus'* untuk diguna pakai bagi pembangunan fizikal dan alam sekitar di seluruh negeri ini. Penggunaan strategi ini dijangka memudahkan pelaksanaan pembangunan mampan dengan penekanan terhadap pembangunan guna tanah yang diintegrasikan dengan pembangunan ekonomi serta pemeliharaan alam sekitar.

2.3.1 Strategi Pembangunan *'Multi Focus'*

Strategi Pembangunan *'Multi Focus'* yang disaran sebagai strategi pembangunan masa depan Negeri Selangor merupakan strategi yang mengintegrasi ciri-ciri pusat pertumbuhan sebagai pusat ekonomi yang maju, kewujudan rangkaian sistem perhubungan yang cekap dan pembangunan ekonomi berasaskan kekuatan sumber jaya ekonomi. Ciri-ciri utama strategi ini adalah seperti berikut:

i. Pengekalan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS);
ii. Pengekalan Wilayah Lembah Klang sebagai pusat pembangunan yang dinamik;
iii. Perluasan zon pembangunan perbandaran di pinggir Wilayah Lembah Klang (WLK);
iv. Pengukuhan pembangunan ekonomi semasa dan pembentukan asas-asas ekonomi baru terutamanya di kawasan kurang maju;
v. Penyerakan pembangunan ke luar Wilayah Lembah Klang melalui pembangunan pusat-pusat pertumbuhan strategik yang bersifat mandiri dan berorientasikan transit; dan
vi. Pengintegrasian pusat transit antarabangsa, utama dan sekunder serta penekanan kepada perkembangan fungsi penggunaan transit.

2.3.2 Corak Pembangunan Strategi Pembangunan *'Multi Focus'* Bagi Kawasan RTPJ 2

Strategi Pembangunan *'Multi Focus'* memberi tumpuan kepada tiga dari tujuh zon pembangunan sehingga tahun 2020. Tumpuan juga diberikan terhadap Pusat Pertumbuhan dan Jaringan Pembangunan Strategik bagi negeri ini (Rujuk Rajah 2.1). Antara zon dan Pusat Pertumbuhan Strategik yang dijangka mempengaruhi daerah dan kawasan RTPJ 2 ini adalah seperti berikut:

i. Zon Wilayah Lembah Klang
ii. Zon Koridor Raya Multimedia (KRM)

iii. Zon Pemuliharaan

i. Zon Wilayah Lembah Klang

Kawasan Metropolitan Lembah Klang yang merangkumi kawasan perbandaran sedia ada iaitu Petaling Jaya, Shah Alam, Klang, Gombak, Kajang, Ampang dan Bangi serta sebahagian kawasan Sepang hampir mencapai tahap tepu pembangunan. Pendekatan pembangunan bandar bagi kawasan ini harus menekankan kaedah *'re-development'* dan *'infill development'* di kawasan sesak dan usang. Bagi guna tanah atau aktiviti pembangunan yang bercanggah dengan kawasan sekitarnya, ia boleh dipindahkan ke kawasan yang sesuai dan tapak tersebut boleh dibangunkan semula seperti kawasan bekas industri dibangunkan semula untuk kegunaan pembangunan guna tanah bandar yang baru.

ii. Zon Koridor Raya Multimedia (KRM)

Kewujudan kawasan KRM harus meningkatkan kepentingan pembangunan ekonomi berasaskan komunikasi dan teknologi maklumat kepada Negeri Selangor di samping menyokong hala tuju negara sebagai pusat global komunikasi dan teknologi maklumat utama serta menjadi '*multimedia hub'*. Hubungan simbiosis antara Negeri Selangor dan Wilayah Persekutuan Putrajaya yang terletak di tengah KRM sangat penting untuk kebaikan kedua pihak.

iii. Zon Pemuliharaan

a) Kawasan Hutan

Hutan simpan kekal yang terletak di dalam zon perbandaran utama dan sekunder juga akan terus dipelihara. Bagi kawasan RTPJ 2 hutan yang harus dipulihara ialah Hutan Simpan Kota Damansara, selaras dengan kepentingannya sebagai kawasan tadahan air, hutan perlindungan hidupan liar, perlindungan biodiversiti dan untuk keseimbangan persekitaran. Namun begitu, aktiviti pelancongan eko, pembelajaran dan penyelidikan dibenarkan dalam zon ini.

b) Kawasan Sungai

Cadangan zon pemuliharaan sungai adalah untuk mengurangkan masalah pencemaran yang berlaku di sungai-sungai utama Negeri Selangor. Beberapa sungai dalam daerah ini telah dikenal pasti mengalami tahap pencemaran yang tinggi dan kualiti air tercemar seperti Sungai Klang, Sungai Damansara, Sungai Penchala dan Sungai Kayu Ara. Zon pemuliharaan ini membolehkan kawasan pesisiran

sungai atau rezab sungai yang berpotensi dimajukan. Ini dilakukan dengan mengawal aktiviti pembangunan yang dijalankan agar tidak mendatangkan masalah hakisan atau pencemaran.

c) Kawasan Tanah Tinggi

Strategi ini memberi penekanan terhadap kawasan yang dikategorikan sebagai tanah tinggi, yang terdiri daripada kawasan berbukit dan kawasan pembangunan di lereng bukit. Bagi daerah Petaling, kawasan yang terlibat untuk strategi ini adalah kawasan pembangunan di Bukit Lanjan. Pengawalan pembangunan di dalam zon ini adalah untuk memastikan aktiviti pembangunannya dikawal selia bagi mengelakkan masalah hakisan dan tanah runtuh, di samping memastikan corak pembangunan pada masa hadapan tidak mendatangkan masalah alam sekitar.

2.3.3 Pusat Pertumbuhan Dan Jaringan Pembangunan Strategik

Strategi Pembangunan Tumpuan Pelbagai telah mengenal pasti beberapa Pusat Pertumbuhan Strategik berdasarkan peranan utama bukan sahaja dari segi hierarki perbandaran secara konseptual tetapi juga dalam proses pembangunan dari segi ekonomi, pembangunan dan perancangan strategik. Pusat-pusat pertumbuhan strategik ini sebahagian besarnya berfungsi sebagai Pusat Transit Pengangkutan yang terletak di dalam koridor pengangkutan utama samada rel atau lebuh raya / jalan raya utama. Pusat pertumbuhan strategik ini terbahagi kepada empat peringkat berdasarkan kepentingannya iaitu:

a. Pusat Pertumbuhan Strategik I (Pusat Konurbasi)

Bandaraya Kuala Lumpur merupakan pusat Konurbasi Kuala Lumpur dan Ibu Negara Malaysia. Peranannya adalah penting bagi MBPJ terutamanya dari segi pergerakan aktiviti pekerjaan, rekreasi dan hubungan sosial.

b. Pusat Pertumbuhan Strategik II (Pusat Pentadbiran Negeri)

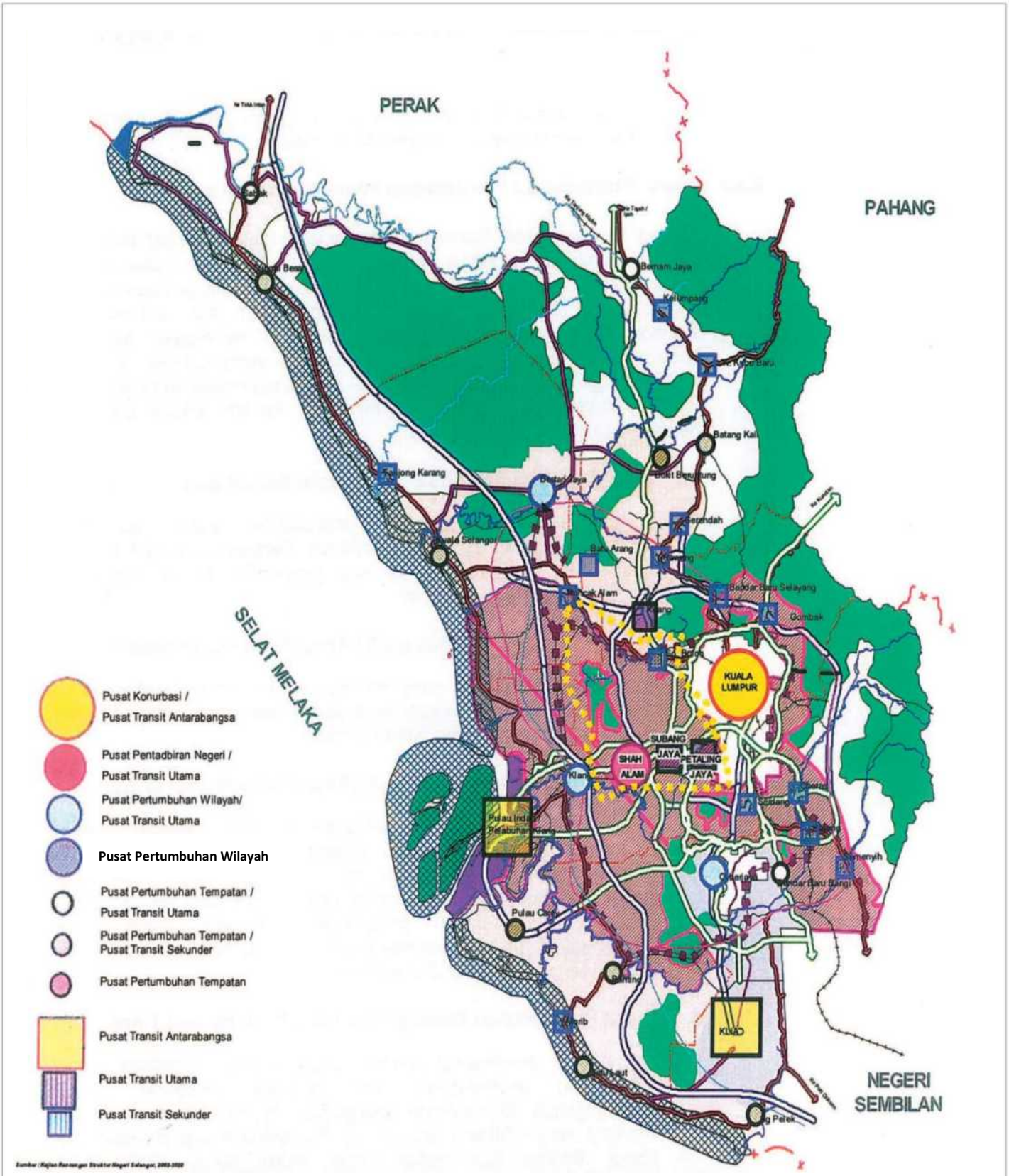
Bandaraya Shah Alam yang merupakan Negeri Selangor yang berperanan sebagai pusat pentadbiran dan merupakan hierarki kedua selepas Bandaraya Kuala Lumpur.

c. Pusat Pertumbuhan Strategik III (Pusat Pertumbuhan Wilayah)

Terdiri daripada Cyberjaya / Putrajaya dan Bestari Jaya. Cyberjaya / Putrajaya merupakan pusat pertumbuhan strategik utama bagi bahagian Selatan Selangor manakala Bestari Jaya pula merupakan pusat pertumbuhan strategik utama bagi wilayah utara Selangor. Pusat-pusat pertumbuhan terbabit dipilih bagi mengimbangi prospek pembangunan antara wilayah utara dan selatan Negeri Selangor di masa hadapan.

d. **Pusat Pertumbuhan Strategik IV (Pusat Pertumbuhan Tempatan)**

Merupakan pusat-pusat pertumbuhan strategik utama tempatan yang menyokong pembangunan dan menjadi penggerak utama pembangunan di kawasan sekitarnya. Ia meliputi Metropolitan Petaling Jaya - Subang Jaya, Klang, Pelabuhan Klang, Bandar Baru Bangi, Bandar Baru Salak Tinggi, Pulau Carey, KLIA, Bukit Beruntung, Kuala Selangor dan sebagainya.



RAJAH 2.1 STRATEGI PEMBANGUNAN 'MULTI FOKUS' RSN SELANGOR 2020

TANPA SKALA

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PETUNJUK

- ZON PEMBANGUNAN PERBANDARAN UTAMA
- ZON PEMBANGUNAN PERBANDARAN SEKUNDER
- ZON PEMBANGUNAN KORIDOR RAYA MULTIMEDIA
- ZON PEMBANGUNAN PELABUHAN DAN MARITIM
- ZON PEMBANGUNAN LEMBAH AGRO (AGRO VALLEY)
- ZON PEMBANGUNAN PERTANIAN
- ZON PEMULIHARAAN SUNGAI
- ZON PEMULIHARAAN
- ZON PEMBANGUNAN TERKAWAL
- LEBUHRAYA
- LEBUHRAYA PERSEKUTUAN
- LALUAN PERSEKUTUAN
- CADANGAN PEMBANGUNAN JALAN YANG DITETAPKAN
- CADANGAN PEMBANGUNAN JALAN
- CADANGAN JALAN / REL
- REL / ERL SEDIA ADA
- TRANSIT ANTARABANGSA
- TRANSIT UTAMA
- TRANSIT SEKUNDER
- PUSAT PERTUMBUHAN STRATEGIK (BUKAN TRANSIT)
- PUSAT TRANSIT (BUKAN PUSAT PERTUMBUHAN STRATEGIK
- SEMPADAN DAERAH
- SEMPADAN NEGERI
- KAWASAN KAJIAN

PELAN LOKASI

PELAN KUNCI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

2.3.4 Terjemahan Dasar-Dasar Pembangunan RSN Selangor 2020 Dalam RTPJ 2

RTPJ 2 adalah terjemahan dasar-dasar peringkat negeri yang digariskan dalam RSN Selangor 2020 ke peringkat daerah dan peringkat tempatan. Ianya merupakan strategi dan cadangan pembangunan fizikal yang dilaksanakan dalam tempoh perancangan bagi memastikan pembangunan dalam kawasan RTPJ 2 selari dengan matlamat kerajaan untuk terus mengekalkan status Selangor Negeri Maju 2005 (Rujuk Jadual 2.1).

Jadual 2.1: Terjemahan Dasar-Dasar Pembangunan RSN Selangor Dalam RTPJ 2

KOD DASAR	DASAR	TINDAKAN RTPJ 2 KE ATAS DASAR RSN
EK1	ZON PEMBANGUNAN FIZIKAL HENDAKLAH DIMAJUKAN DENGAN AKTIVITI-AKTIVITI EKONOMI YANG BERSESUAIAN SEPERTI BERIKUT : i. EKONOMI BANDAR (WILAYAH LEMBAH KLANG) ii. AKTIVITI BERTEKNOLOGI TINGGI DAN PENYELIDIKAN DAN PEMBANGUNAN (KORIDOR RAYA MULTIMEDIA)	Memberi tumpuan terhadap pembangunan pusat-pusat petempatan baru di samping pengukuhan peningkatan taraf peranan pusat petempatan sedia ada. Kawasan perindustrian terancang sedia ada dikekalkan dan diperkukuhkan dengan galakan terhadap industri berteknologi tinggi, industri berintensif modal dan pengetahuan serta industri perkhidmatan. Industri tanpa kebenaran yang berpotensi akan disusun semula dan dinaikkan taraf penyediaan sistem infrastrukturnya. Galakan dan pengukuhan terhadap pembangunan aktiviti pelancongan perbandaran *(urban tourism)* akan diteruskan. Kemudahan-kemudahan awam, sistem perhubungan dan kemudahan infrastruktur dipastikan mencukupi dan lengkap serta efisien. Kawalan pembangunan mengikut zon-zon guna tanah di perketatkan melalui garis panduan bagi memastikan tiada konflik guna tanah dan pengawalan kualiti kehidupan penduduk.
EK 2	PEMBANGUNAN AKTIVITI EKONOMI BERINTENSIFKAN PENGETAHUAN DIGALAKKAN DI SELURUH NEGERI SELANGOR	Galakan diberikan terhadap pembangunan berasaskan teknologi tinggi dan pengetahuan melalui penyediaan dan kenaikan taraf penyediaan kemudahan infrastruktur di semua kawasan.

KOD DASAR	DASAR	TINDAKAN RTPJ 2 KE ATAS DASAR RSN
EK 3	PEMBANGUNAN EKONOMI DI WILAYAH LEMBAH KLANG (WLK) AKAN TERUS DIGALAKKAN DAN DIMUDAHCARAKAN	Beberapa kawasan usang dan padat contohnya Kampung Kayu Ara dan Kampung Cempaka telah dikenal pasti untuk pembangunan dan pengezonan semula.
EK 5	PELUANG-PELUANG PEKERJAAN DIPERTINGKATKAN MELALUI DASAR PENGAWALAN PERANCANGAN GUNA TANAH YANG KONDUSIF UNTUK PERTUMBUHAN EKONOMI	Cadangan RSN untuk menggalakkan konsep bekerja *'SOHO'* di kawasan perumahan, konsep *'teleworking'* adalah disokong dan akan cuba dicadangkan melalui penyediaan dan peningkatan taraf kemudah-kemudahan komunikasi dan infrastruktur di kawasan kajian.
EK 6	KEWUJUDAN PROJEK-PROJEK MEGA BERTARAF DUNIA DI SELANGOR OLEH KERAJAAN PERSEKUTUAN DIMANFAATKAN SEPENUHNYA UNTUK MENJANA AKTIVITI EKONOMI BARU DAN NILAI TAMBAH	Kemudahan infrastruktur dan komunikasi akan dipertingkatkan bagi memenuhi keperluan permintaan sektor perniagaan, perindustrian dan perkhidmatan.
EK 7	PEMBANGUNAN SUMBER MANUSIA TERUS DIPERTINGKATKAN MELALUI PENYEDIAAN INSTITUSI-INSTITUSI LATIHAN DAN KEMUDAHAN-KEMUDAHAN SOKONGAN	PBT akan terus menggalakkan penubuhan IPT baru disamping mempertingkatkan kualiti IPTS dan IPTA sedia ada di mana langkah ini bukan sahaja menyokong dasar RSN tetapi sebagai langkah mempromosikan kawasan ini sebagai '*educational hub*' untuk '*educational tourism'*.
EK 8	KUMPULAN TENAGA KERJA PERLU DIKEKALKAN DAN DITARIK KE PUSAT-PUSAT PERTUMBUHAN EKONOMI BAGI MEMASTIKAN PENAWARAN TENAGA KERJA YANG BERTERUSAN	Secara amnya kawasan-kawasan baru dicadangkan sebagai *'comercial hub'* yang akan menyediakan premis perniagaan dan kemudahan sokongan dimana ini dijangka akan mewujudkan lebih banyak peluang-peluang pekerjaan.
EK 9	RUANG DAN PELUANG UNTUK MENINGKATKAN AKTIVITI EKONOMI DISEDIAKAN BAGI GOLONGAN MISKIN	Pembangunan rumah kos rendah dan rumah mampu milik akan terus disediakan di kawasan perumahan baru berdasarkan polisi Kerajaan Negeri.
EK 12	RUANG DAN INFRASTRUKTUR FIZIKAL DAN SOSIAL SERTA ALAM SEKITAR YANG SIHAT PERLU DISEDIAKAN UNTUK MENYOKONG AKTIVITI EKONOMI BERORIENTASIKAN EKSPORT UNTUK MENINGKATKAN DAYA SAINGAN EKONOMI SELANGOR	Menggalakkan kemasukkan pertubuhan industri berasaskan nilai tambah, R&D dan berteknologi tinggi yang berorientasikan eksport ke kawasan perindustrian terancang di daerah ini.
EK 13	KAWASAN INDUSTRI BERTEKNOLOGI TINGGI BERTARAF DUNIA YANG DAPAT MENARIK PELABUR ASING YANG PERLU DISEDIAKAN DI LOKASI YANG STRATEGIK	Kawasan ini telah mempunyai kawasan indutri yang mempunyai kemudahan-kemudahan bertaraf dunia serta pembangunan klaster mengikut saranan RSN.
EK 14	PUSAT-PUSAT PERTUMBUHAN YANG MEMPUNYAI KELEBIHAN SAINGAN DI PERINGKAT ANTARABANGSA PERLU DISEDIAKAN UNTUK MENINGKATKAN PELABURAN ASING	

KOD DASAR	DASAR	TINDAKAN RTPJ 2 KE ATAS DASAR RSN
EK 15	TANAH REZAB MELAYU YANG TERLETAK DI LOKASI YANG STRATEGIK PERLU DIRANCANG DAN DIBANGUNKAN SEBAGAI PERTUMBUHAN EKONOMI	Tiada kawasan TRM di dalam RTPJ 2.
EK 16	PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN REZAB DAN KAWASAN ORANG ASLI PERLU DISELARASKAN DENGAN PEMBANGUNAN SEKITAR	Kawasan Orang Asli di kawasan MBPJ seperti Desa Temuan di Damansara Perdana (PJU 9) telah menerima pembangunan yang diselaraskan dengan kawasan sekitar.
EK 17	PETEMPATAN DESA PERLU DIRANCANG DAN DIBANGUNKAN SECARA BERSEPADU DENGAN PEMBANGUNAN BANDAR	Kampung-kampung tradisi yang terdapat di MBPJ akan terus dikekalkan dengan peningkatan taraf penyediaan kemudahan-kemudahan perbandaran.
EK 19	PELBAGAI SAIZ RUANG LANTAI PERNIAGAAN DAN INDUSTRI PERLU DISEDIAKAN DI LOKASI YANG STRATEGIK BAGI MENGGALAKKAN DAN MEMENUHI KEPERLUAN GOLONGAN BUMIPUTERA	Ruang perniagaan dan perindustrian untuk golongan bumiputera akan terus dipantau dan disediakan di kompleks perniagaan terutamanya di pusat perdagangan melalui syarat kelulusan PBT dan penguatkuasaan intrumen perundangan.
EK 21	PEMBANGUNAN KAWASAN PELANCONGAN DILAKSANAKAN SECARA TERANCANG DAN BERSEPADU	Pelancongan perbandaran *(urban tourism)* akan terus digalakkan dengan mempromosikan elemen baru seperti *'educational tourism'* dan '*health tourism*' yang di jangkakan dapat menarik lebih ramai kemasukan pelancong.
SO 1	RUMAH YANG BERKUALITI DAN MAMPU DIMILIKI OLEH SEMUA LAPISAN MASYARAKAT PERLU DISEDIAKAN MENGIKUT KEPERLUAN	Garis panduan pembangunan perumahan akan diteliti semula bagi memastikan kemudahan-kemudahan yang disediakan mengikut keperluan untuk meningkatkan kualiti kehidupan masyarakat masa akan datang.
SO 2	PROGRAM PENAWARAN RUMAH SEWA DILAKSANAKAN UNTUK MENINGKATKAN KEBOLEHAN GOLONGAN YANG KURANG BERKEMAMPUAN UNTUK MEMBELI TEMPAT TINGGAL YANG SELESA	PBT digalakkan untuk membeli rumah-rumah dari pemaju swasta untuk dijadikan sebagai *'council home'* untuk disewakan kepada golongan kurang berkemampuan.
SO 3	PENYEDIAAN RUMAH KOS RENDAH PERLU DITERUSKAN MELALUI SISTEM KUOTA YANG DITETAPKAN OLEH KERAJAAN NEGERI SELANGOR	PBT perlu mengkaji dan menguatkuasakan pematuhan dasar kuota rumah kos rendah bukan sahaja dari segi pembinaan malah turut dari segi penjualan pertama dan penjualan seterusnya agar penyediaannya sampai ke golongan sasaran.
SO 4	SETIAP PEMBANGUNAN PERLU MENYEDIAKAN TAPAK UNTUK KEMUDAHAN KEAGAMAAN BAGI SETIAP PENGANUT AGAMA UTAMA	Kawasan perumahan kebanyakannya mematuhi keperluan ini. Kemudahan yang sedia ada dicadangkan untuk dinaik taraf bagi keperluan pertambahan penduduk.
SO 5	SETIAP PEMBANGUNAN PERLU MENYEDIAKAN KEMUDAHAN UNTUK GOLONGAN ISTIMEWA	Garis panduan kemudahan untuk golongan istimewa ini akan dikemaskinikan untuk semua kelulusan pembangunan baru.

KOD DASAR	DASAR	TINDAKAN RTPJ 2 KE ATAS DASAR RSN
SO 6	SETIAP PETEMPATAN MENYEDIAKAN PUSAT-PUSAT KOMUNITI BERSEPADU YANG MENEMPATKAN KEMUDAHAN MASYARAKAT YANG BERKUALITI SERTA MEMENUHI KEPERLUAN SEMUA GOLONGAN MASYARAKAT	Kawasan perumahan kebanyakannya mematuhi keperluan ini. Kemudahan yang sedia ada dicadangkan untuk dinaik taraf bagi keperluan pertambahan penduduk di samping cadangan pembinaan kemudahan masyarakat di kawasan pembangunan baru.
SO 7	KEMUDAHAN TAMAN AWAM DAN SUKAN HENDAKLAH DISEDIAKAN UNTUK KEPERLUAN SEMUA PENGGUNA SECARA BERSEPADU DAN MENGIKUT HIERARKI PUSAT PETEMPATAN	
SO 8	KEMUDAHAN PERKHIDMATAN KESELAMATAN PERLU BERKUALITI PERLU DISEDIAKAN DENGAN SECUKUPNYA	
SO 9	PERKHIDMATAN KESIHATAN YANG MENCUKUPI SERTA BERTARAF DUNIA PERLU DISEDIAKAN MENGIKUT KEPERLUAN PENDUDUK	
SO 10	KEMUDAHAN-KEMUDAHAN PELAJARAN DAN PENDIDIKAN DARI PERINGKAT ASAS SEHINGGA KE PERINGKAT TERTIARI HENDAKLAH DISEDIAKAN BAGI SEMUA LAPISAN MASYARAKAT UNTUK MENYOKONG PROGRAM PEMBELAJARAN SEPANJANG HAYAT	
SO 11	SEKOLAH RENDAH DAN SEKOLAH MENENGAH PERLU DINAIKTARAF DAN DITAMBAH DI KAWASAN YANG MEMPUNYAI KEPERLUAN, SAMA ADA DI BANDAR ATAU DI DESA	
FZ 1	SEMUA PEMBANGUNAN PERLU BERTERASKAN PENGURUSAN SUMBER JAYA SECARA MAMPAN BERPANDUKAN PELAN STRATEGIK GUNATANAH SELANGOR 2020	Semua cadangan pembangunan baru dan pembangunan semula kawasan usang akan menekankan ciri-ciri mewujudkan persekitaran bandar sihat, selamat dan sejahtera untuk pelbagai aktiviti kehidupan dan pertumbuhan ekonomi.
FZ 2	KAEDAH PEMBANGUNAN BANDAR MAMPAN SEPERTI PEMBANGUNAN PADAT DAN KEPELBAGAIAN GUNATANAH YANG HARMONI PERLU DIBERI PENEKANAN DALAM PEMBANGUNAN SETIAP BANDAR	Semua kawasan yang dikenal pasti sebagai rancangan pembangunan kawasan khas dan pusat perdagangan baru yang dicadangkan akan menggunakan pendekatan-pendekatan yang disarankan dalam RSN.
FZ 4	KAWASAN UNTUK PEMBANGUNAN DIKAWAL SECARA SISTEMATIK DAN	Bagi mematuhi dasar-dasar ini pembangunan di kawasan-kawasan seperti Hutan simpan

KOD DASAR	DASAR	TINDAKAN RTPJ 2 KE ATAS DASAR RSN
	DILULUSKAN BERDASARKAN KEPERLUAN SETEMPAT	Kota Damansara dan pembangunan di kawasan khas dikawal intensiti pembangunannya melalui penggunaan instrumen perancangan dan perundangan.
FZ 5	KAWASAN SENSITIF ALAM SEKITAR NEGERI SELANGOR PERLU DIWARTAKAN SERTA DIURUS BERDASARKAN JENIS PEMBANGUNAN ATAU GUNA TANAH YANG TELAH DITETAPKAN	Bagi mematuhi dasar-dasar ini pembangunan di kawasan-kawasan seperti Hutan simpan Kota Damansara dan pembangunan di kawasan khas dikawal intensiti pembangunannya melalui penggunaan instrumen perancangan dan perundangan.
FZ 7	KUALITI ALAM SEKITAR DI KAWASAN PERBANDARAN SEDIA ADA DIPERTINGKATKAN UNTUK MEWUJUDKAN PERSEKITARAN YANG MENYOKONG KE ARAH KEHIDUPAN LEBIH SELAMAT, SELESA DAN SEJAHTERA	Semua cadangan pembangunan dikehendaki mematuhi keperluan ini mengikut piawaian perancangan yang ditetapkan. Kemudahan yang sedia ada dicadangkan untuk dinaik taraf bagi keperluan pertambahan penduduk di samping cadangan pembinaan kemudahan masyarakat di kawasan pembangunan baru. Keperluan mematuhi dasar RSN ini dicatatkan dalam garis panduan pembangunan di setiap blok perancangan.
FZ 8	PERANCANGAN DAN PENGURUSAN BERSEPADU ALAM SEKITAR PERLU DILAKSANAKAN DENGAN KERJASAMA DAN PENGLIBATAN SEMUA PIHAK	
FZ 9	ARAH DAN STRATEGI PEMBANGUNAN FIZIKAL NEGERI SELANGOR DITUMPUKAN KEPADA PEMBANGUNAN PELBAGAI PUSAT PERTUMBUHAN DAN PENGGUNAAN KONSEP PEMBANGUNAN BERORIENTASIKAN TRANSIT BAGI KAWASAN PEMBANGUNAN BARU	Pembangunan Pusat Pertumbuhan dan Pusat Perdagangan di cadangkan dihubungi dengan laluan transit pengangkutan awam bagi melicinkan pergerakan penduduk dan mengurangkan masalah kesesakan lalulintas.
FZ 11	PUSAT-PUSAT PEMBANGUNAN BERTARAF DUNIA DIBANGUNKAN SEBAGAI PEMANGKIN PEMBANGUNAN KEPADA KAWASAN SEKELILING	Pembangunan lebih menekankan terhadap pengukuhan pusat-pusat bandar dan perniagaan sedia ada melalui peningkatan taraf kemudahan-kemudahan infrastruktur dan utiliti. Ini termasuk pembangunan lot-lot kosong di kawasan tepu serta pembangunan semula kawasan usang dan kawasan yang telah mengalami kesesakan.
FZ 12	PEMBANGUNAN TAPAK DALAM KAWASAN TEPU BINA *(INFILL DEVELOPMENT)* DAN DALAM KAWASAN PEMBANGUNAN SEDIA ADA *(BROWNFIELD DEVELOPMENT*) PERLU DIBERI KEUTAMAAN DAN PADA MASA YANG SAMA KAWALAN YANG LEBIH KETAT DIKENAKAN KE ATAS PEMBANGUNAN KAWASAN HIJAU (*GREENFIELD*)	
FZ 13	PEMBANGUNAN DALAM KAWASAN KORNUBASI KUALA LUMPUR PERLU DISELARASKAN ANTARA KERAJAAN SELANGOR, DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR DAN PUTRAJAYA UNTUK MEWUJUDKAN PEMBANGUNAN YANG BERSEPADU	Pembangunan lebih menekankan terhadap pengukuhan pusat-pusat bandar dan perniagaan sedia ada melalui peningkatan taraf kemudahan-kemudahan infrastruktur dan utiliti. Ini termasuk pembangunan lot-lot kosong di kawasan tepu serta pembangunan semula kawasan usang dan kawasan yang telah mengalami kesesakan.

KOD DASAR	DASAR	TINDAKAN RTPJ 2 KE ATAS DASAR RSN
FZ 14	SISTEM PENGANGKUTAN AWAM BERSEPADU DILAKSANAKAN DISEMUA BANDAR UNTUK MEMPERTINGKATKAN PENGGUNAAN SEMUA MOD PENGANGKUTAN	Cadangan sistem pengangkutan awam telah diselaraskan dengan cadangan dikemukakan dalam Kajian Pengangkutan Awam Lembah Klang.
FZ 15	SISTEM PENGURUSAN PERMINTAAN PERJALANAN *(TRAVEL DEMAND MANAGEMENT)* PERLU DILAKSANAKAN BAGI MEWUJUDKAN SISTEM PENGANGKUTAN BANDAR YANG MAMPAN	
FZ 16	SISTEM PENGANGKUTAN AWAM PERLU DIPERLUASKAN UNTUK MENGINTEGRASIKAN PERKIDMATAN PENGANGKUTAN BERASASKAN REL	
FZ 17	KEMUDAHAN SOKONGAN PENGANGKUTAN YANG SELAMAT DAN MESRA PENGGUNA PERLU DISEDIAKAN DENGAN MENCUKUPI, MENYELURUH DAN BERTERUSAN	
FZ 18	TAHAP PENYEDIAAN KEMUDAHAN INFRASTRUKTUR DAN UTILITI PERLU DIPERTINGKATKAN	Kemudahan infrastruktur dan utiliti di semua kawasan akan terus dipertingkatkan selari dengan keperluan yang dianjurkan mengikut piawaian yang ditetapkan.
FZ 19	TAHAP PENYEDIAAN KEMUDAHAN SERTA PERKHIDMATAN MASYARAKAT PERLU DIPERTINGKATKAN	
FZ 20	CADANGAN PEMBANGUNAN BARU PERLU MENGUTAMAKAN TAPAK-TAPAK DALAM KAWASAN PEMBANDARAN SEDIA ADA	
FZ 23	SEBAGAI KATALIS PEMBANGUNAN NEGARA, KUALITI PERSEKITARAN KAWASAN PEMBANDARAN WILAYAH LEMBAH KLANG PERLU DIPERTINGKATKAN	Dasar-dasar ini disokong melalui penyerakan cadangan pembangunan kawasan perniagan ke pinggir di samping menggalakkan penukaran guna tanah di beberapa kawasan yang telah mengalami kesesakan dan konflik guna tanah dengan kawasan persekitaran. Contohnya kawasan Seksyen 13 Petaling Jaya di mana digalakkan penukaran guna tanah dari industri kepada perdagangan terhad bagi mengukuhkan fungsi dan peranan Petaling Jaya sebagai salah
FZ 24	PEMBANGUNAN PUSAT-PUSAT PETEMPATAN DI DALAM WILAYAH LEMBAH KLANG PERLU DILAKSANAKAN SECARA BERSEPADU	
FZ 25	PEMBANGUNAN BANDAR-BANDAR UTAMA PERLU MENGIKUT FUNGSI, TIDAK BERSAING DAN SALING MELENGKAPI DIANTARA SATU SAMA LAIN	
FZ 26	PEMBANGUNAN *'HYPERMARKET'* PERLU DITEMPATKAN DI LOKASI-	

KOD DASAR	DASAR	TINDAKAN RTPJ 2 KE ATAS DASAR RSN
	LOKASI STRATEGIK DI LUAR PUSAT-PUSAT PERKHIDMATAN	sebuah pusat perniagaan di samping meningkatkan kualiti persekitaran kawasan tersebut.
FZ 27	AKTIVITI PERNIAGAAN TRADISIONAL DAN INFORMAL PERLU DIKEKALKAN DAN DIPERKUKUHKAN	Dasar-dasar ini disokong melalui penyerakan cadangan pembangunan kawasan perniagan ke pinggir di samping menggalakkan penukaran guna tanah di beberapa kawasan yang telah mengalami kesesakan dan konflik guna tanah dengan kawasan persekitaran. Contohnya kawasan Seksyen 13 Petaling Jaya di mana digalakkan penukaran guna tanah dari industri kepada perdagangan terhad bagi mengukuhkan fungsi dan peranan Petaling Jaya sebagai salah sebuah pusat perniagaan di samping meningkatkan kualiti persekitaran kawasan tersebut.
FZ 28	PENGAGIHAN PENAWARAN RUANG LANTAI PERLU BERDASARKAN KEPERLUAN DAN FUNGSI PUSAT PERKHIDMATAN	
FZ 29	PEMBANGUNAN PERUMAHAN HENDAKLAH BERDASARKAN KEPADA KEPERLUAN *(HOUSING NEED)*	Dasar ini termasuk dasar-dasar kerajaan negeri dari segi jenis perumahan diambil kira dalam cadangan penyediaan perumahan bagi RTPJ 2 di mana ianya dicatatkan dalam bahagian garis panduan pembangunan.
FZ 30	RUMAH KOS RENDAH PERLU DISEDIAKAN BERDASARKAN KEPERLUAN MENGIKUT KAWASAN	
FZ 31	AGENSI-AGENSI KERAJAAN TERMASUK PIHAK BERKUASA TEMPATAN PERLU MENINGKATKAN PERANAN MEREKA DI DALAM PENYEDIAAN RUMAH KOS RENDAH	
FZ 32	KILANG-KILANG INDUSTRI HARAM YANG TIDAK MENDATANGKAN MASALAH BOLEH DIPERTIMBANGKAN UNTUK PEMUTIHAN (KEBENARAN) UNTUK DIJADIKAN KILANG-KILANG YANG SAH	Kilang-kilang haram yang terlibat seperti Kampung Cempaka dicadangkan untuk pertimbangan pemutihan di samping cadangan memindahkan industri terlibat ke kawasan industri terancang.
FZ 33	INDUSTRI YANG MENCEMAR DAN BERCANGGAH DENGAN JENIS PEMBANGUNAN SETEMPAT (*INCOMPATIBLE LANDUSE*) PERLU DIPINDAHKAN KE ZON PERINDUSTRIAN YANG TELAH DIKENAL PASTI	
FZ 34	POTENSI KAWASAN PERINDUSTRIAN DIPERTINGKATKAN MELALUI PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR DAN KEMUDAHAN SOKONGAN	
FZ 35	KELULUSAN PERMOHONAN INDUSTRI BARU PERLU BERASAKAN UNJURAN DAN PERMINTAAN YANG DIPANTAU DARI SEMASA KE SEMASA	
FZ 36	MEMAMPANKAN PENGGUNAAN TAPAK PERINDUSTRIAN SEDIA ADA	

KOD DASAR	DASAR	TINDAKAN RTPJ 2 KE ATAS DASAR RSN
FZ 37	PERKHIDMATAN PENGANGKUTAN AWAM BERSEPADU DAN PENDEKATAN *'TRAVEL DEMAND MANAGEMENT'* PERLU DI LAKSANAKAN DI BANDAR-BANDAR UTAMA	Cadangan perkhidmatan pengangkutan awam telah mengambil kira pendekatan yang bersepadu dan telah di selaraskan dengan cadangan pengangkutan awam seluruh Lembah Klang.
FZ 38	KESELAMATAN SEMUA PENGGUNA JALAN RAYA, TERMASUK PEJALAN KAKI, PENUNGGANG MOTOSIKAL DAN BASIKAL, PERLU DITITIKBERATKAN DI SEMUA KAWASAN PEMBANGUNAN	Cadangan perkhidmatan pengangkutan awam telah mengambil kira pendekatan yang bersepadu dan telah di selaraskan dengan cadangan pengangkutan awam seluruh Lembah Klang.
FZ 39	SEMUA PEMBANGUNAN PERLU MENYUMBANG KEPADA PERSEKITARAN YANG SELESA DAN SELAMAT	Kesemua cadangan pembangunan termasuk kawasan perumahan, perniagaan, perindustrian kebanyakannya mematuhi keperluan ini mengikut piawaian yang ditetapkan. Kawasan usang dan sesak telah dikenal pasti sebagai Rancangan Kawasan Khas untuk dikaji dan dibangunkan semula mengikut kaedah-kaedah tertentu. Kemudahan yang sedia ada dicadangkan untuk dinaik taraf bagi keperluan pertambahan penduduk di samping cadangan pembinaan kemudahan masyarakat di kawasan pembangunan baru.
FZ 40	BANDAR-BANDAR YANG MENGALAMI KEMEROSOTAN KUALITI PERSEKITARAN PERLU DIBAIK PULIH	
FZ 41	PEMBANGUNAN PERUMAHAN PERLU BERKUALITI DAN SELESA	Cadangan pembangunan pelancongan lebih menekankan produk-produk bercorak *'urban tourism', 'educational tourism'* dan '*health tourism'* dengan pembangunan pusat-pusat membeli-belah , MICE, hotel-hotel, pusat-pusat pendidikan dan pusat rawatan bertaraf dunia.
FZ 42	PROGRAM PEMULIHAN *(RESTORATION)* KAWASAN DAN BANGUNAN YANG MENGALAMI KEMEROSOTAN KUALITI PERLU DILAKSANAKAN SECARA SISTEMATIK UNTUK MENINGKATKAN IMEJ SERTA KUALITI BANDAR	
FZ 43	PRODUK-PRODUK PELANCONGAN PERLU DIMAJUKAN SECARA BERSEPADU MENGIKUT ZON DAN TEMA	
FZ 44	KAWASAN PELANCONGAN PERLU DIPERTINGKATKAN DAYA TARIKANNYA	
FZ 45	PEMBANGUNAN PERBANDARAN DI ATAS TANAH PERTANIAN KELAS 2 PERLU DIHADKAN	
FZ 48	KEMUDAHAN KAWASAN LAPANG, REKREASI DAN SUKAN YANG LENGKAP DAN MENCUKUPI PERLU DISEDIAKAN MENGIKUT HIERARKI	Kemudahan-kemudahan ini akan disediakan mengikut keperluan dan piawaian perancangan yang ditetapkan selari dengan cadangan guna tanah lain.
FZ 49	KEMUDAHAN KAWASAN LAPANG, REKREASI DAN SUKAN DISEDIAKAN SECUKUPNYA DAN DI LOKASI YANG SESUAI DALAM SETIAP PEMBANGUNAN BANDAR BARU	
FZ 50	AKTIVITI-AKTIVITI YANG DIKENAL PASTI SEBAGAI PUNCA	

KOD DASAR	DASAR	TINDAKAN RTPJ 2 KE ATAS DASAR RSN
	PENCEMARAN BADAN AIR PERLU DIKAWAL RAPI	Semua pembangunan di sekitar kawasan tadahan Kota Damansara akan dikawal dan diurus secara mampan bagi memastikan kecukupan dan kebersihan sumber ini dari sebarang pencemaran. Semua pembangunan di sekitar kawasan tadahan Kota Damansara akan dikawal dan diurus secara mampan bagi memastikan kecukupan dan kebersihan sumber ini dari sebarang pencemaran.
FZ 51	SEMUA PUNCA BARU AIR DAN KAWASAN TADAHAN PERLU DIKENAL PASTI, DIKAWAL DAN DILINDUNGI	
FZ 52	SEMUA BADAN AIR PERLU DIURUS DAN DIGUNAKAN SECARA MAMPAN	
FZ 53	AIR YANG TELAH DIRAWAT PERLU DIURUS DENGAN MAMPAN DAN BERKESAN	
FZ 54	SISTEM PENGURUSAN AIR LARIAN PERMUKAAN PERLU MENGAMALKAN PRINSIP PEMBANGUNAN MAMPAN	
FZ 55	KAWASAN PEMBANGUNAN PERLU MENYEDIAKAN REZAB SISTEM SALIRAN YANG MENCUKUPI DAN INFRASTRUKTUR YANG SESUAI	Dasar-dasar ini di sokong dan dipatuhi sepenuhnya mengikut peruntukan piawaian perancangan sepertimana digariskan dalam bahagian kelas kegunaan tanah dan garis panduan pembangunan.
FZ 56	PEMBANGUNAN PERBANDARAN PERLU MENGAWAL DAN MENGURANGKAN KESAN *'HEAT SPOTS'*	
FZ 57	SETIAP PIHAK BERKUASA TEMPATAN PERLU MELAKSANAKAN PENGURUSAN SISA PEPEJAL BERSEPADU SECARA MAMPAN	
FZ 58	SETIAP DAERAH PERLU DISEDIAKAN DENGAN KEMUDAHAN PELUPUSAN SISA PEPEJAL YANG BERSESUAIAN DAN MENGIKUT KEUPAYAAN TAMPUNGAN	
FZ 59	SEMUA PEMBANGUNAN PERLU MENGAMBILKIRA ZON TADAHAN PEMBENTUNGAN BAGI MEWUJUDKAN SISTEM PEMBENTUNGAN BERPUSAT	
FZ 60	KAWASAN DESA PERLU DISEDIAKAN DENGAN SISTEM PEMBENTUNGAN YANG MESRA ALAM	
FZ 61	BEKALAN TENAGA ELEKTRIK PERLU DISEDIAKAN DENGAN MENCUKUPI UNTUK KEPERLUAN SEMUA PENGGUNA	
FZ 62	INFRASTRUKTUR BEKALAN ELEKTRIK PERLU DIRANCANG SUPAYA MESRA ALAM, MAMPAN DAN TIDAK MENJADI HALANGAN KEPADA PEMBANGUNAN	
FZ 63	PENGGUNAAN GAS ASLI PERLU DIPERTINGKATKAN DALAM SEMUA SEKTOR	
FZ 64	PERKONGSIAN DAN PENYELARASAN PENGGUNAAN MENARA TELEKOMUNIKASI OLEH PENYEDIA PERKHIDMATAN TELEFON MUDAH ALIH PERLU DIKUATKUASAKAN	

KOD DASAR	DASAR	TINDAKAN RTPJ 2 KE ATAS DASAR RSN
FZ 65	KEUPAYAAN INFRASTRUKTUR KOMUNIKASI DINAIKTARAF DAN DITAMBAH UNTUK MENINGKATKAN KUALITI PERKHIDMATAN	Dasar-dasar ini di sokong dan dipatuhi sepenuhnya mengikut peruntukan piawaian perancangan sepertimana digariskan dalam bahagian kelas kegunaan tanah dan garis panduan pembangunan
FZ 66	KUALITI PERSEKITARAN HIDUP DI KAWASAN LUAR BANDAR PERLU DIPERTINGKATKAN	
FZ 67	IMEJ KAMPUNG TRADISI AKAN TERUS DIPELIHARA	
FZ 68	KEMUDAHAN INFRASTRUKTUR DAN AWAM DIBAIKPULIH DAN DIPERTINGKATKAN BAGI KAWASAN KG. TRADISI, KG. BARU DAN PERKAMPUNGAN ORANG ASLI	

2.3.5 PELAKSANAAN DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGERI SELANGOR (RUMAH SELANGORKU)

i. Setiap pembangunan Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor (Rumah Selangorku) adalah tertakluk kepada kenyataan di bawah;

"Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa".

ii. Pelaksanaan dasar ini adalah bagi ke semua Kelas Kegunaan Tanah dan Garis Panduan Kawalan Perancangan di dalam Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (Pengubahan 2).

2.4 WAWASAN DAN VISI PEMBANGUNAN MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

Dalam mentadbir dan memajukan Bandaraya Petaling Jaya, MBPJ mempunyai wawasan dan arah tuju yang digunapakai. Wawasan pembangunan ini merupakan aspirasi pembangunan masa depan yang perlu diambil kira dalam RTPJ 2.

Visi MBPJ ialah "Untuk Menjadikan Petaling Jaya Bandaraya Dinamik, Sejahtera Dan Milik Semua". Iaitu untuk membangunkan Petaling Jaya sebagai lokasi utama bagi aktiviti perniagaan dan perkhidmatan, kebudayaan, rekreasi dan perancangan, seterusnya mengembangkan pengaruh dan keupayaannya ke kawasan lain.

3.0 KAWASAN KAJIAN DALAM KONTEKS PERHUBUNGAN ANTARA WILAYAH

Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (Pengubahan 3)

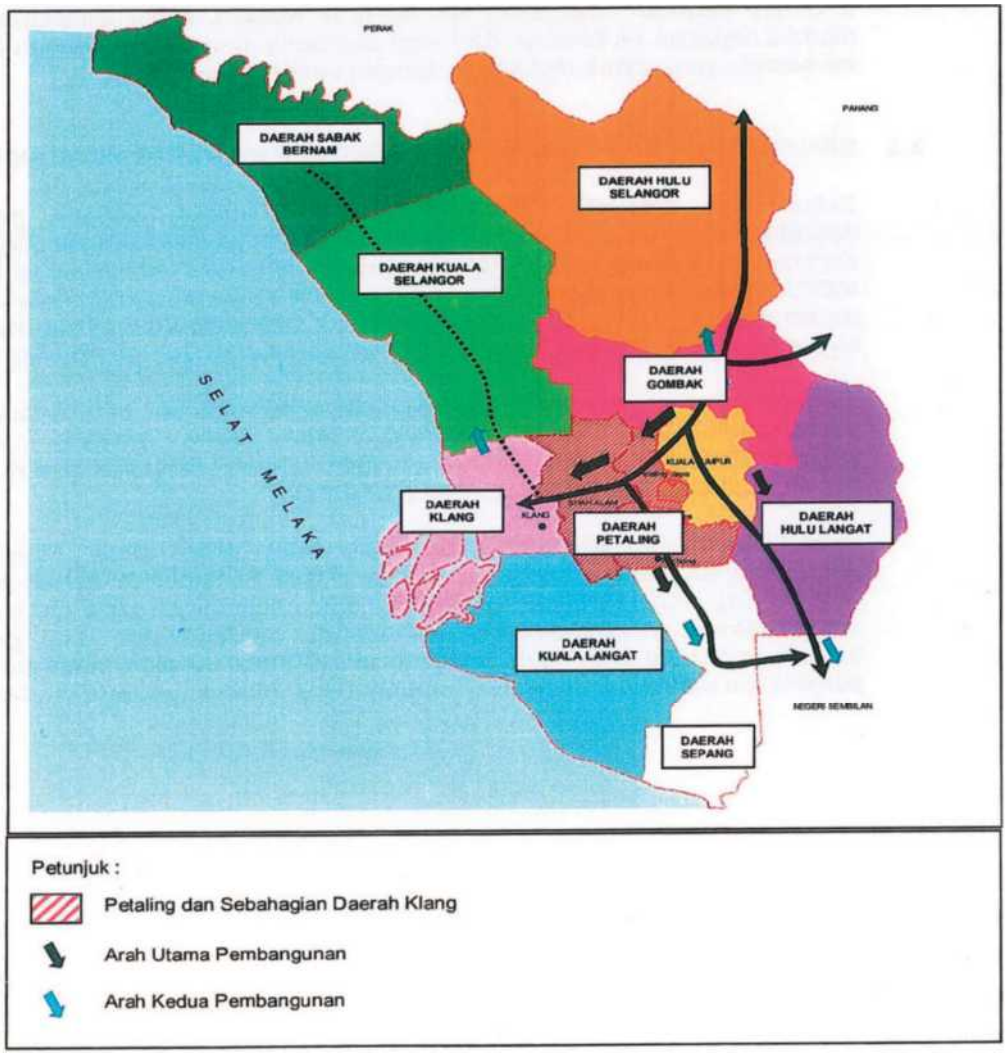
3.0 KAWASAN KAJIAN DALAM KONTEKS PERHUBUNGAN ANTARA WILAYAH

3.1 PENDAHULUAN

Selain dasar-dasar di peringkat Nasional, Negeri dan Tempatan, arah aliran pembangunan di kawasan-kawasan bersempadan merupakan elemen penting yang turut mempengaruhi bentuk pembangunan kawasan RTPJ 2.

Rajah 3.1 menunjukkan arah aliran pembangunan yang tercetus daripada pusat pertumbuhan negara. Daerah Petaling dan sebahagian Daerah Klang merupakan kawasan yang telah dan akan terus menerima limpahan pembangunan dari Kuala Lumpur. Adalah dijangkakan bahawa Daerah Petaling ini akan mendapat persaingan dari Daerah Sepang dan juga Hulu Langat. Namun demikian, daerah ini dijangka mampu menyediakan kekuatan pertumbuhan yang tersendiri.

Rajah 3.1 : Arah Aliran Pembangunan



3.2 SENARIO PEMBANGUNAN WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

Dari segi kedapatan tanah untuk pembangunan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, di lihat kawasan-kawasan yang sesuai untuk pembangunan semakin berkurangan. Pendekatan bercorak pembangunan semula kawasan-kawasan tertentu telah digunakan di Kuala Lumpur untuk mewujudkan bekalan tanah tambahan bagi menampung permintaan yang terus meningkat untuk pembangunan perumahan, perniagaan, dan industri walaupun pada kadar yang rendah berbanding dengan daerah-daerah lain di Wilayah Lembah Klang.

Faktor-faktor kekurangan tanah, tanah tidak sesuai untuk pembangunan dan harga pasaran tanah terlalu tinggi sedikit sebanyak telah membuatkan kawasan pembangunan baru terutamanya kegunaan kediaman yang dicadangkan tidak banyak di kawasan Kuala Lumpur dan beralih ke kawasan-kawasan sekitar. Walau bagaimanapun pembangunan bagi keperluan perindustrian berteknologi tinggi dan khusus, dijangka terus ditampung di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Senario ini dijangka terus memberi kesan terhadap masalah kesesakan lalu lintas di Kuala Lumpur khususnya melainkan diambil tindakan pembaikan dari segi pembangunan sistem pengangkutan awam bersepadu yang dihubungkaitkan dengan penempatan baru.

3.3 SENARIO PEMBANGUNAN LAIN-LAIN DAERAH BERSEMPADAN

Selain dari Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, senario pembangunan daerah-daerah lain yang bersempadan terutamanya kawasan yang terletak dalam Koridor Raya Multimedia (KRM) turut mempengaruhi pembangunan di kawasan MBPJ. Seperti mana yang dapat dilihat pembangunan perbandaran tertumpu di dalam Wilayah Lembah Klang terutamanya daerah-daerah sekitar Kuala Lumpur seperti Gombak, Sepang, dan Hulu Langat selain dari Daerah Petaling ini.

Senario semasa juga telah menunjukkan pembangunan perbandaran kini telah berkembang ke Daerah Sepang, iaitu selari dengan pembangunan Wilayah Persekutuan Putrajaya, Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur (KLIA), Cyberjaya Dan Koridor Raya Multimedia.

Pembangunan-pembangunan ini telah dan akan terus memberi kesan pembangunan fizikal dengan wujudnya pusat pentadbiran kerajaan Putrajaya, *'Airport City', 'Cybervillage'* Cyberjaya dan sebagainya yang mana seterusnya menyediakan peluang-peluang pekerjaan, perdagangan dan perkhidmatan terutamanya bagi penduduk kawasan ini. Senario ini akan turut mempengaruhi pergerakan penduduk di sekitar Lembah Klang khususnya kawasan MBPJ.

4.0 SENARIO SEMASA KAWASAN KAJIAN

Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (Pengubahan 3)

4.0 SENARIO SEMASA KAWASAN RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2

4.1 KEPENDUDUKAN DAN ASAS EKONOMI

4.1.1 Pertumbuhan Penduduk Negeri Selangor 1991-2000

Jumlah penduduk Negeri Selangor telah bertambah kepada lebih kurang 4.19 juta orang pada tahun 2000 daripada 2.30 juta orang pada tahun 1991. Pertambahan ini berada pada kadar pertumbuhan secara purata 6.9% setahun.

Daerah Petaling kekal sebagai daerah yang mempunyai jumlah penduduk terbesar di dalam Negeri Selangor. Pada tahun 1991, jumlah penduduk Daerah Petaling ialah 633,165 orang iaitu lebih kurang 27.6% daripada jumlah penduduk Negeri Selangor. Tren penghijrahan masuk penduduk telah menyumbang kepada pertambahan jumlah penduduk Daerah Petaling sebanyak 1,254,846 orang (30.0%) pada tahun 2000. Kadar purata pertumbuhan tahunan penduduk Daerah Petaling ialah 7.9% iaitu lebih tinggi daripada kadar yang direkodkan oleh Negeri Selangor secara keseluruhan (Rujuk Jadual 4.1).

Jadual 4.1 : Pertumbuhan Saiz Penduduk Mengikut Daerah Negeri Selangor, 1991-2000

Daerah	1991		2000		KPPT (%)
	Bil.	%	Bil.	%	
Gombak	352,649	15.3	569,081	13.6	5.5
Klang	406,994	17.7	681,724	16.3	5.9
Kuala Langat	130,090	5.7	204,255	4.9	5.1
Kuala Selangor	123,052	5.4	170,198	4.0	3.7
Petaling	**633,165**	**27.6**	**1,254,846**	**30.0**	**7.9**
Sabak Bernam	99,824	4.3	119,535	5.8	2.0
Sepang	54,671	2.4	115,624	2.8	8.7
Hulu Langat	413,900	18.0	915,677	21.9	9.2
Hulu Selangor	82,814	3.6	157,936	3.8	7.4
Jumlah	**2,297,159**	**100.0**	**4,188,876**	**100.0**	**6.9**

Sumber : Laporan Banci Penduduk 1991 Dan 2000

4.1.2 Taburan Penduduk MBPJ

Jumlah penduduk MBPJ adalah seramai 432,619 orang pada tahun 2000 berbanding 254,849 orang pada tahun 1991 dengan pertambahan pada kadar purata pertumbuhan 6.1% setahun. Jadual 4.2 menunjukkan taburan penduduk tahun 2000 mengikut Blok Perancangan (BP) bagi kawasan RTPJ 2. (Rujuk Jadual 4.2)

Jadual 4.2 : Pertumbuhan Saiz Penduduk MBPJ, 1991-2000

PBT	1991		2000		KPPT (%)
	Bil.	%	Bil.	%	
MBPJ	254,849	40.3	432,619	34.2	6.1

Sumber : Laporan Banci Penduduk 1991 Dan 2000
Nota : Jumlah penduduk MBPJ termasuk kawasan RTPJ 1

Tumpuan penduduk kawasan RTPJ 2 pada masa ini ialah di dua kawasan iaitu BPK 2.3 dan BPK 2.5. Kedua-dua kawasan ini merupakan antara beberapa kawasan awal pembangunan Bandar Petaling Jaya dan menjadi tumpuan pembangunan perumahan iaitu kawasan Petaling Jaya Selatan (PJS) dan kawasan Kelana Jaya, Damansara Jaya, Damansara Utama dan sekitarnya. Kedua-dua BP ini secara bergabung membentuk lebih kurang 71.4% daripada jumlah penduduk MBPJ. Pembangunan skim berskala besar seperti Sri Damansara dan sekitarnya yang terletak di dalam BPK 2.2 menyumbang kepada jumlah penduduk asas yang agak besar iaitu seramai 65,956 orang atau 21.6% daripada jumlah penduduk MBPJ tahun 2000. Kawasan BPK 2.1 yang sebahagian besar terdiri daripada skim perumahan berkepadatan rendah dan sederhana mempunyai jumlah penduduk seramai 19,425 orang (6.4%). BPK 2.4 (Seksyen 13) merekodkan jumlah penduduk terkecil iaitu 1,879 orang berdasarkan kepada guna tanah utamanya iaitu perindustrian (Rujuk Jadual 4.3).

Jadual 4.3 : Taburan Penduduk RTPJ 2 Tahun 2000

BPK	Kawasan	Jumlah Penduduk	Peratus (%)
BPK2.1	PJU1-PJU5, PJU1, PJU 1A & PJU10	19,425	6.4
BPK2.2	PJU6 – PJU9	65,956	21.6
BPK2.3	SS2-SS9, SS11, SS20-SS26	108,781	35.7
BPK2.4	Seksyen 13	1,879	0.6
BPK2.5	SS10, Sek18, PJS1-PJS6,PJS8 & PJS10	109,032	35.7
Jumlah Kecil		**305,073**	**100**

Sumber : Data Banci Penduduk Mengikut EB, 2000

4.1.3 Kepadatan Penduduk RTPJ 2

Kawasan RTPJ 2 mempunyai kepadatan penduduk sebanyak 40.4 orang / hektar dengan kawasan PJS (BPK 2.5) merekodkan kepadatan penduduk tertinggi iaitu 161.5 orang / hektar. Taman-taman perumahan kepadatan sederhana dalam BPK 2.3 menjadikannya kawasan berkepadatan penduduk kedua tertinggi iaitu 77.1 orang / hektar. Manakala BPK 2.1 merupakan kawasan tumpuan kediaman dengan kadar kepadatan semasa 5.1 orang / hektar walaupun intensiti pembangunan boleh dikatakan agak pesat. Ini disebabkan sebahagian besar BPK 2.1 diliputi dengan Hutan Simpan Kota Damansara (Rujuk Jadual 4.4).

Jadual 4.4 : Kepadatan Penduduk RTPJ 2 tahun 2000

BPK	Kawasan	Keluasan (Hektar)	Jumlah Penduduk	Kepadatan (Orang / Hektar)
BPK2.1	PJU1-PJU5, PJU1, PJU 1A & PJU10	3,811.31	19,425	5.1
BPK2.2	PJU6 – PJU9	1,560.22	65,956	42.3
BPK2.3	SS2-SS9, SS11, SS20-SS26	1,410.19	108,781	77.1
BPK2.4	Seksyen 13	101.96	1,879	18.4
BPK2.5	SS10, Sek18, PJS1-PJS6,PJS8 & PJS10	676.30	109,032	161.5
Jumlah Kecil		**7,559.98**	**305,073**	**40.4**

Sumber : Data Banci Penduduk Mengikut EB, 2000

4.1.4 Unjuran Penduduk RTPJ 2

Purata pertumbuhan tahunan bagi kawasan RTPJ 2 ini di unjurkan 2.4% untuk tempoh 2000 hingga 2020. Jumlah penduduk kawasan ini dijangka mencapai 490,200 orang pada tahun 2020 (Rujuk Jadual 4.5).

Pertumbuhan penduduk pada kadar ini adalah selaras dengan RSN Selangor dengan andaian bahawa projek perumahan komited yang telah diluluskan di kawasan ini akan dilaksanakan secara berperingkat dan terkawal. Projek-projek ini dijangka akan disiapkan sepenuhnya sehingga tahun 2020. Senario ini akan mewujudkan pertambahan penduduk terutamanya di peringkat awal dan akhir tahun perancangan.

Jadual 4.5 : Unjuran Penduduk Kawasan RTPJ 2

Tahun	Unjuran Penduduk
2000	305,073
2005	336,150
2010	398,310
2015	469,330
2020	490,200
KPPT 2000-2020 (%)	**2.4**

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBPJ 2020

4.1.5 Struktur Pekerjaan Semasa

Kawasan MBPJ menawarkan jumlah pekerjaan yang agak kecil kerana kedudukan pusat perdagangan utama dan estet perindustrian MBPJ terletak di kawasan RTPJ 1. Jumlah pekerjaan kawasan MBPJ ini direkodkan sebanyak 129,372 dan nisbah pekerjaan kepada penduduk ialah 42.4. Sektor pembuatan dikenalpasti sebagai penyumbang utama peluang pekerjaan dengan jumlah pekerjaan sebanyak 37,586 iaitu 29.1% daripada jumlah pekerjaan di MBPJ (Rujuk Jadual 4.6).

Jadual 4.6 : Struktur Pekerjaan MBPJ Tahun 2000

Sektor	Bil.	%
Pertanian, Penternakan, Perhutanan Dan Perikanan	327	0.3
Perlombongan Dan Kuari	48	0.1
Pembuatan	37,586	29.1
Pembinaan	9,623	7.4
Elektrik, Gas Dan Air	1,126	0.9
Perdagangan, Borong, Runcit, Hotel Dan Restoran	21,247	16.4
Pengangkutan	8,812	6.8
Kewangan	16,376	12.7
Perkhidmatan Kerajaan	23,144	17.8
Perkhidmatan Lain	11,083	8.5
Jumlah	**129,372**	**100**
Nisbah Pekerjaan : Penduduk	**42.4**	

Sumber : Jabatan Perangkaan Malaysia

4.1.6 Unjuran Pekerjaan

Jumlah pekerjaan di kawasan MBPJ dijangka bertambah kepada 140,510 pekerjaan pada tahun 2005, 166,490 pada tahun 2010, 196,180 pada tahun 2015. Jumlah pekerjaan MBPJ akan mencapai 204,900 pada tahun 2020 (Rujuk Jadual 4.7).

Jadual 4.7 : Unjuran Jumlah Pekerjaan 2005-2020

Tahun	Unjuran Pekerjaan
2005	140,510
2010	166,490
2015	196,180
2020	204,900

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBPJ 2020

4.2 GUNA TANAH SEMASA

Guna tanah semasa RTPJ 2 yang terbesar adalah guna tanah berumput / lalang / tapak projek dalam pembinaan meliputi kawasan seluas 1,481.74 hektar iaitu 19.60% merupakan kawasan tapak projek dalam pembinaan. Kawasan yang menjadi tumpuan projek dalam pembinaan meliputi kawasan Damansara Perdana, Mutiara Damansara dan Bandar Utama.

Guna tanah kediaman mempunyai keluasan 1,466.94 hektar iaitu 19.40% daripada keluasan keseluruhan RTPJ 2. Kawasan kediaman di Kelana Jaya menyumbang kepada peratusan utama guna tanah kediaman dalam kawasan RTPJ 2 (Rujuk Jadual 4.8 dan Rajah 4.1).

Jadual 4.8 : Pecahan Guna Tanah Semasa 2003

Guna tanah	Luas hektar	%
Kediaman	1,466.94	19.40
Industri	270.30	3.58
Perniagaan dan perkhidmatan	261.90	3.46
Institusi dan kemudahan masyarakat	1,031.32	13.64
Tanah lapang dan rekreasi	742.90	9.83
Tanah berumput/lalang/tapak projek dalam pembinaan	1,481.74	19.60
Pengangkutan	1,280.54	16.94
Infrastruktur dan utiliti	405.43	5.36
Hutan	465.97	6.16
Badan air	152.94	2.02
Jumlah keseluruhan	**7,559.98**	**100.00**

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBPJ 2020

RAJAH 4.1

GUNA TANAH SEMASA RTPJ 2

PETUNJUK :

KEDIAMAN

Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
1,465.84	19.40

INDUSTRI

Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
279.30	3.68

PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN

Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
261.90	3.46

INSTITUSI

Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
1,051.32	13.94

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
405.43	5.36

TANAH LAPANG DAN REKREASI

Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
742.90	9.83

TANAH KOSONG

Aktiviti	Keluasan	Peratusan (%)
Tapak Projek Dalam Pembinaan (1,481.74)	1,481.74	19.60

HUTAN

Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
463.67	6.16

BADAN AIR

Sungai Tasik

Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
152.84	2.02

PENGANGKUTAN

Lebuhraya
Jalan Negeri
Jalan Tempatan
Tempat Letak Kenderaan Lori
Jalan Persiaran
Pembahagi Jalan
Landasan Keretapi/Pemutar
PUTRA LRT

Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
1,295.54	16.84

Pencis Elektrik

U

Skala 1 : 1,400 m

Keluasan BP 2= 7,559.98 Hektar

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

4.3 ASET DAN PROSPEK PEMBANGUNAN

i. Lokasi dan Kedapatan Tanah Pembangunan

Kedudukan kawasan ini dalam Wilayah Lembah Klang dan Koridor Raya Multimedia merupakan satu aset bagi pembangunan masa hadapan kawasan ini. Kedudukan ini membolehkannya menerima impak pembangunan teknologi maklumat terkini secara terus dan perlu dieksploitasi sepenuhnya bagi menggalakkan lagi pertumbuhan ekonomi dan infrastruktur berasaskan komunikasi dan teknologi maklumat.

ii. Kedudukan Petaling Dalam Konteks Wilayah Lembah Klang

Daerah ini merupakan kawasan yang paling pesat membangun di Negeri Selangor. Pusat pertumbuhan utama negeri ini iaitu Bandaraya Petaling Jaya, selain Bandaraya Shah Alam terletak di dalam daerah ini yang mana pusat-pusat ini mempunyai fungsi dan peranan tersendiri. Selain daripada itu pusat pertumbuhan lain yang tidak kurang pentingnya termasuk Subang Jaya, Kelana Jaya dan Puchong. Lokasi daerah ini yang strategik telah menyumbang kepada pertumbuhan ekonomi yang berterusan dan tahap aksesibiliti tinggi telah memudahkan pergerakan aktiviti-aktiviti berkaitan perdagangan, perkhidmatan, perindustrian dan pentadbiran.

iii. Rangkaian Perhubungan dan Pengangkutan Yang Efisien

Kewujudan rangkaian perhubungan dan pengangkutan sedia ada seperti rangkaian lebuh raya dan laluan rel serta terdapatnya tiga pusat transit bertaraf dunia di Lembah Klang iaitu KI Sentral, KLIA dan Pelabuhan Klang juga merupakan aset-aset yang dapat menyumbangkan pertumbuhan dan pembangunan daerah ini serta peningkatan kualiti kehidupan penduduk. Pemodenan dan penggalakan penggunaan sepenuhnya kemudahan ini oleh penduduk-penduduk dijangkakan dapat mengurangkan masalah kesesakan lalu lintas di daerah ini.

iv. Kepesatan Pembangunan Pelancongan

Daerah Petaling yang pesat membangun mampu menawarkan aktiviti pelancongan berteraskan Pelancongan Pembandaran (*urban tourism*).

Kedudukannya yang berjiran dengan Bandaraya Kuala Lumpur, seharusnya turut menerima limpahan nikmat pelancongan dari para pelancong yang melancong di Kuala Lumpur. Sistem perhubungan jalan raya yang memuaskan menghubungi kedua-dua tempat ini memberikan faedah dari segi kunjungan ke tempat-tempat tarikan dan peningkatan tempoh tinggal para pelancong di daerah ini.

Sektor pelancongan ini mampu memainkan peranan penting dalam menjana pendapatan kepada sektor-sektor seperti perhotelan, pemakanan dan agensi pelancongan serta aktiviti yang terlibat secara tidak langsung seperti kompleks-kompleks membeli-belah dan pengusaha pengangkutan. Daerah ini telah tersedia mempunyai kelebihan dalam pelbagai kemudahan bertaraf antarabangsa seperti hotel, pusat persidangan / pameran, padang golf serta taman tema yang amat menarik.

v. Bandaraya Shah Alam Sebagai Pusat Pentadbiran Negeri, Petaling Jaya Sebagai Pusat Separa Wilayah Negeri dan Subang Jaya Sebagai Pusat Petempatan Utama

Bandaraya Shah Alam sebagai Ibu Negeri Selangor dan Petaling Jaya serta Subang Jaya sebagai Pusat Separa Wilayah dan Pusat Petempatan Utama merupakan satu aset bagi pertumbuhan dan pembangunan daerah ini. Fungsi dan peranan serta pengaruh ketiga-tiga pusat tersebut merupakan pemangkin yang mempunyai daya tarikan kepada pelabuhan dalam dan luar negeri. Kemudahan-kemudahan bertaraf dunia di sini berjaya meningkatkan kemudahsampaian dan pergerakan barangan dan tenaga kerja di dalam dan luar daerah ini.

vi. Peranan Pelabuhan Klang dan KLIA

Walaupun Pelabuhan Klang dan KLIA terletak di luar daerah ini namun tidak dinafikan peranan kedua-dua Pelabuhan Klang dan KLIA ini turut mempengaruhi potensi bagi pembangunan daerah ini. Sebagai *'shipping hub'* dan 'Pusat Penerbangan Serantau' ianya turut menyumbang kepada kemasukan barangan dan pelancongan daerah ini. Peranan kedua-duanya secara langsung telah menyumbang kepada pembangunan ekonomi di Negeri Selangor yang merupakan sinonim kepada daerah ini, sekali gus menjadikan kawasan RTPJ 2 ini sebagai Pusat Perdagangan Utama di Malaysia.

vii. Kedudukan Petaling Dalam Koridor Raya Multimedia (KRM)

Kedudukan sebahagian daerah ini di dalam zon Koridor Raya Multimedia (KRM) dijangka membolehkannya menerima impak positif secara terus dari segi pembangunan teknologi maklumat dari zon tersebut melalui peningkatan pembangunan ekonomi berasaskan teknologi maklumat dan komunikasi daerah ini. Peluang-peluang pertumbuhan ekonomi yang berkaitan sektor ini perlu dieksploitasi sepenuhnya melalui galakan terhadap penglibatan pelabur-pelabur untuk memajukan aktiviti berkaitan di daerah ini.

5.0 KONSEP DAN STRATEGI PEMBANGUNAN

Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (Pengubahan 3)

5.0 KONSEP DAN STRATEGI PEMBANGUNAN KAWASAN RT MBSA 2020, RTPJ 2 DAN RT MPSJ 2020

5.1 PENDAHULUAN

Konsep dan strategi pembangunan dirangka secara bersepadu bagi keseluruhan Daerah Petaling dan Sebahagian Daerah Klang yang disediakan bersama Rancangan Tempatan Majlis Bandaraya Shah Alam 2020 dan Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Subang Jaya 2020. Konsep dan Strategi Pembangunan RTPJ 2 disediakan bertujuan untuk menentukan hala tuju perancangan dan pembangunan kawasan RTPJ 2 sehingga tahun 2020.

5.2 MATLAMAT PEMBANGUNAN

Kawasan Daerah Petaling dan Sebahagian Daerah Klang merupakan kawasan yang hampir tepu yang mengalami pertumbuhan yang dinamik. Ia dikaitkan dengan isu-isu alam sekitar yang berkait rapat dengan petempatan setinggan, industri-industri haram dan kesesakan lalu lintas yang merupakan sebahagian dari kesan limpahan tekanan pembangunan Bandaraya Kuala Lumpur.

Justeru itu, strategi pembangunan kawasan ini perlu memberikan fokus utama ke arah pencapaian keperluan pembangunan mampan yang berpandukan matlamat pembangunan seperti berikut :-

"UNTUK MEMBANGUNKAN KAWASAN RT MBSA 2020, RTPJ 2 DAN RT MPSJ 2020 SEBAGAI BANDAR RAYA METROPOLITAN YANG LESTARI MELALUI PENYEDIAAN PELBAGAI KEMUDAHAN YANG LENGKAP DAN BERDAYA MAJU BAGI MENCAPAI WAWASAN PEMBANGUNAN MALAYSIA 2020 DAN WAWASAN SELANGOR MAJU 2005"

5.2.1 PARAMETER ASAS PEMBENTUKAN STRATEGI PEMBANGUNAN

Parameter asas yang dijadikan asas dalam merangka strategi pembangunan adalah seperti berikut :-

i. Penduduk dan Asas Ekonomi

Keadaan semasa merekodkan 30 peratus daripada jumlah penduduk Selangor tinggal dalam daerah ini berbanding dengan daerah-daerah lain. Sehingga tahun 2020 dijangkakan daerah ini akan terus menjadi tumpuan dengan saiz penduduk meningkat kepada 1,902,900 orang. Strategi pembangunan fizikal daerah ini memerlukan penekanan kearah pengagihan penduduk ke kawasan pinggir bagi mengurangkan tekanan dan kesesakan di kawasan tepu serta menyeimbangkan peluang-peluang ekonomi. Selaras dengan RSN Selangor 2020, peranan sektor ekonomi sekunder perlu terus diperkukuhkan tanpa menjejaskan kualiti kehidupan penduduk dan kualiti alam sekitar.

ii. Rangkaian Pengangkutan dan Perhubungan

Terdapatnya rangkaian perhubungan dan pengangkutan yang baik dan terancang adalah merupakan aset dan mampu menawarkan aksesibiliti yang baik, di mana ianya merupakan kriteria penting dalam mempengaruhi arah tuju pembangunan kawasan ini.

iii. Taburan Pusat Perkhidmatan dan Petempatan

Taburan dan persempadanan pusat-pusat petempatan dan perkhidmatan sedia ada perlu di ambil kira dalam merangka strategi dan pembangunan kerana ianya menawarkan sesuatu perkhidmatan dan menjadi tumpuan penduduk kawasan ini.

iv. Taburan Kawasan Tepu Bina Kekal

Salah satu lagi parameter asas yang dikenal pasti ialah kewujudan kawasan tepu bina kekal atau kawasan stabil. Strategi yang dicadangkan banyak dipengaruhi oleh keadaan kawasan stabil ini dan jenis guna tanah semasa yang terdapat di kawasan tersebut.

v. Kawasan KSAS dan Hutan

Selaras dengan arah tuju pembangunan RSN Selangor 2020, kawasan KSAS seperti kawasan hutan dan tasik bekas lombong juga telah dikenal pasti sebagai parameter asas dalam usaha pemeliharaan dan pemuliharaan alam sekitar. Pencerobohan pembangunan ke kawasan ini perlu dikawal dan harus merupakan satu usaha untuk mengimbangkan antara pembangunan perbandaran, sosial dan alam sekitar bagi memastikan kualiti kehidupan dan alam sekitar terjamin.

vi. Kriteria Pembangunan Sosial

Aspek pembangunan sosial juga merupakan parameter teras dalam pembentukan strategi pembangunan di mana perkembangan perbandaran dilihat berkait rapat dengan usaha mengurangkan kadar kemiskinan serta pilihan-pilihan masyarakat untuk berhubung antara satu sama lain, pilihan dan kemudahsampaian untuk mendapatkan kemudahan pendidikan, kesihatan, pekerjaan, perkhidmatan dan kemudahan aksesibiliti. Kriteria ini akan juga dijadikan asas dalam menilai tahap pencapaian pembangunan masyarakat mampan.

5.3 STRATEGI DAN KONSEP PEMBANGUNAN TERKAWAL

Strategi Pertumbuhan Pembangunan Terkawal adalah merupakan strategi yang dicadangkan untuk pembangunan Daerah Petaling dan Sebahagian Daerah Klang sehingga tahun 2020. Strategi ini berasaskan kepada prinsip perancangan untuk mengimbangi antara pembangunan fizikal dan ekonomi melalui pengisian peningkatan taraf elemen-elemen pembangunan sosial. Ianya juga berpandukan kepada tahap kemampuan untuk menampung pertumbuhan penduduk dari segi penyediaan kemudahan perumahan, infrastruktur, kemudahan awam, keupayaan tanah terhadap kesan penghijrahan masuk dan pertumbuhan semula jadi penduduk kawasan ini (Rujuk Rajah 5.1).

Dengan tersedianya rangkaian perhubungan yang baik, strategi ini juga dijangka mampu mengoptimumkan penggunaan kemudahan tersebut melalui pergerakan keluar aktiviti industri dan perdagangan dari pusat bandar yang seterusnya dijangka dapat mengurangkan masalah kesesakan lalu lintas. Strategi ini dijangka akan berupaya untuk:

i. Mengurangkan masalah kesesakan lalu lintas sedia ada di pusat bandar;
ii. Mempertingkatkan kualiti persekitaran kehidupan yang baik dan selesa; dan
iii. Mengimbangi pertumbuhan perbandaran dengan pemeliharaan dan pemuliharaan alam sekitar.

Di samping itu, dalam usaha untuk memperkukuhkan kawasan kajian sebagai Pusat Penyelidikan dan Pendidikan Tinggi yang terunggul di negara ini, peranan institusi-institusi pendidikan yang terdapat di kawasan ini dicadangkan untuk dipertingkatkan melalui galakan dan insentif serta penyediaan kemudahan-kemudahan sokongan daripada pihak kementerian yang terlibat untuk terus maju dan berkembang.

Ciri-ciri utama strategi ini adalah seperti berikut :

- Sasaran pertumbuhan penduduk seramai 1,902,900 orang (490,200 orang bagi kawasan RTPJ 2) menjelang tahun 2020 dengan kadar purata pertumbuhan tahunan 2.6% (2.4% bagi kawasan RTPJ 2).

- Corak pembangunan diimbangi antara tekanan pasaran dan ekonomi semasa dengan penguatkuasaan perundangan, garis panduan dan kawalan perancangan.

- Pengkalan Kawasan Sensitif Alam Sekitar bagi memastikan aset semulajadi tidak musnah dan terus terpelihara.

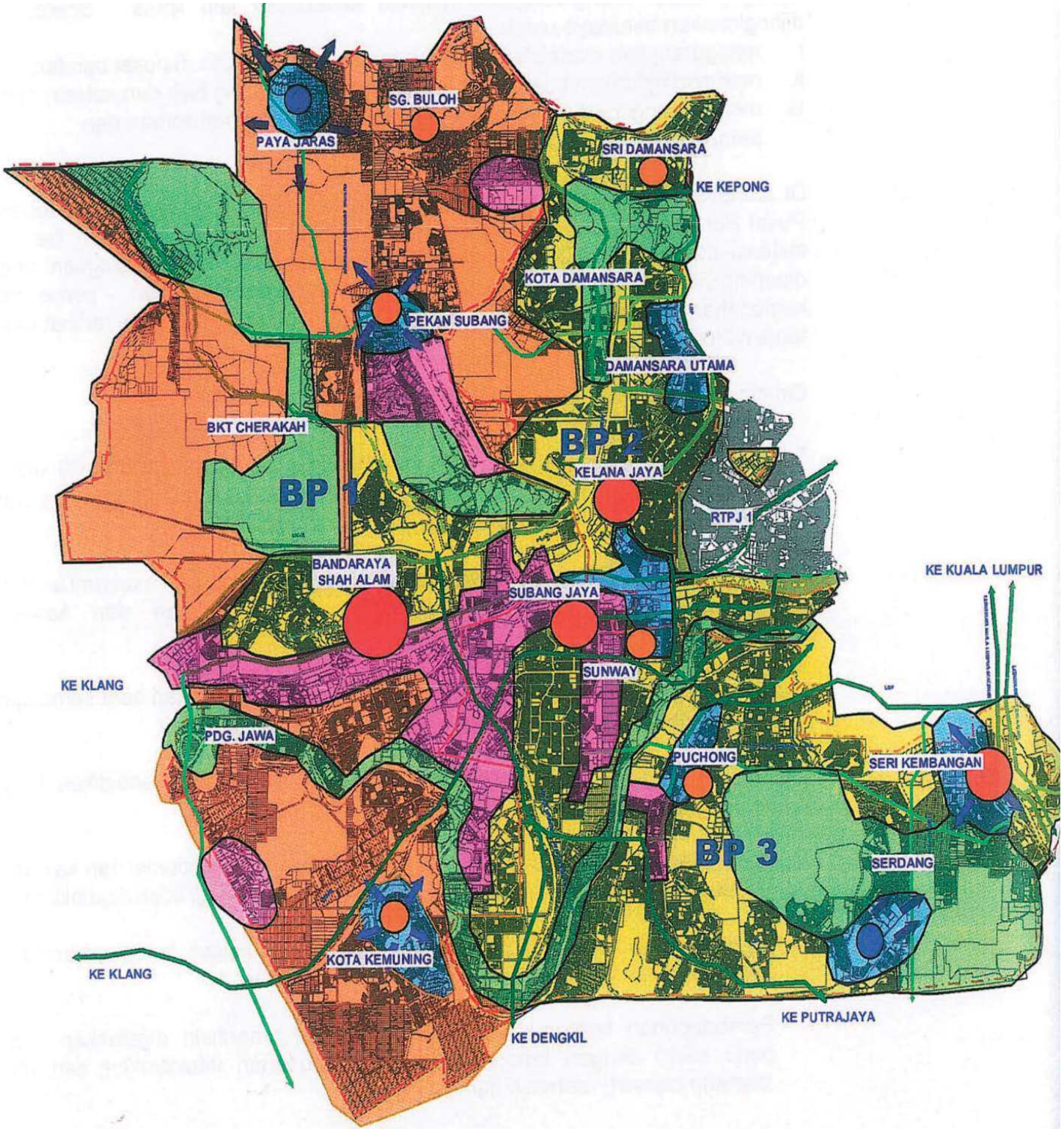
- Pengukuhan kawasan ini sebagai Pusat Penyelidikan dan Pendidikan Tinggi yang unggul di negara ini.

- Hanya pembangunan terpilih digalakkan di kawasan berpotensi dan kawasan usang manakala pembangunan di kawasan berisiko tinggi tidak digalakkan.

- Galakan terhadap langkah-langkah penyerakan keluar industri bercirikan guna tenaga intensif dan mencemarkan alam sekitar.

- Pembangunan bercorak '*brownfield', 'infill'* dan '*greenfield'* digalakkan tetapi perlu selari dengan tahap keupayaan kemudahan infrastruktur dan utiliti *'carrying capacity'* semasa dan setempat.

- Pusat petempatan sedia ada dikekalkan atau dikawal pembesarannya melalui cantuman beberapa pusat petempatan berdekatan sedia ada.



RAJAH 5.1

STRATEGI PEMBANGUNAN TERKAWAL

SKALA 1 : 3,000 m

PETUNJUK

- PEMBANGUNAN BARU MENGIKUT PASARAN, PERMINTAAN SERTA KOMPENSI SOKONGAN AKTIVITI PERBANDARAN
- ZON GALAKAN PENYEBARAN PEMBANGUNAN INDUSTRI PELBAGAI JENIS DAN PENGEMBANGAN INDUSTRI SEDIA ADA
- ZON PENGENALAN KEAS / KAWASAN HIJAU/GREEN BELT
- PEMBANGUNAN BROWNFIELD / INFILL
- KORIDOR PEMBANGUNAN PUSAT PETEMPATAN BARU
- TAHAP PERBANDARAN (URBAN EXTENT)
- LEBUHRAYA
- CADANGAN LEBUHRAYA
- LALUAN PUTRA LRT
- LANDASAN KERETAPI
- LANDASAN KERETAPI EKSPRESS
- CADANGAN LALUAN LRT
- PENGENALAN PUSAT PETEMPATAN UTAMA SEDIA ADA

PELAN LOKASI

PELAN KUNCI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

6.0 CADANGAN GUNA TANAH UTAMA

Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (Pengubahan 3)

6.0 CADANGAN GUNA TANAH UTAMA KAWASAN RTPJ 2

6.1 PENDAHULUAN

Menjelang tahun 2020 guna tanah bagi kawasan RTPJ 2 akan terus didominasi oleh guna tanah perumahan dengan jumlah keluasan 1,986.61 hektar (26.28%) bagi menampung pertumbuhan penduduk. Seiring dengan perkembangan kawasan perumahan, rangkaian jalan-jalan perhubungan merupakan aktiviti guna tanah yang kedua terbesar dengan keluasan 1,446.67 hektar (19.14%) dari keseluruhan kawasan RTPJ 2.

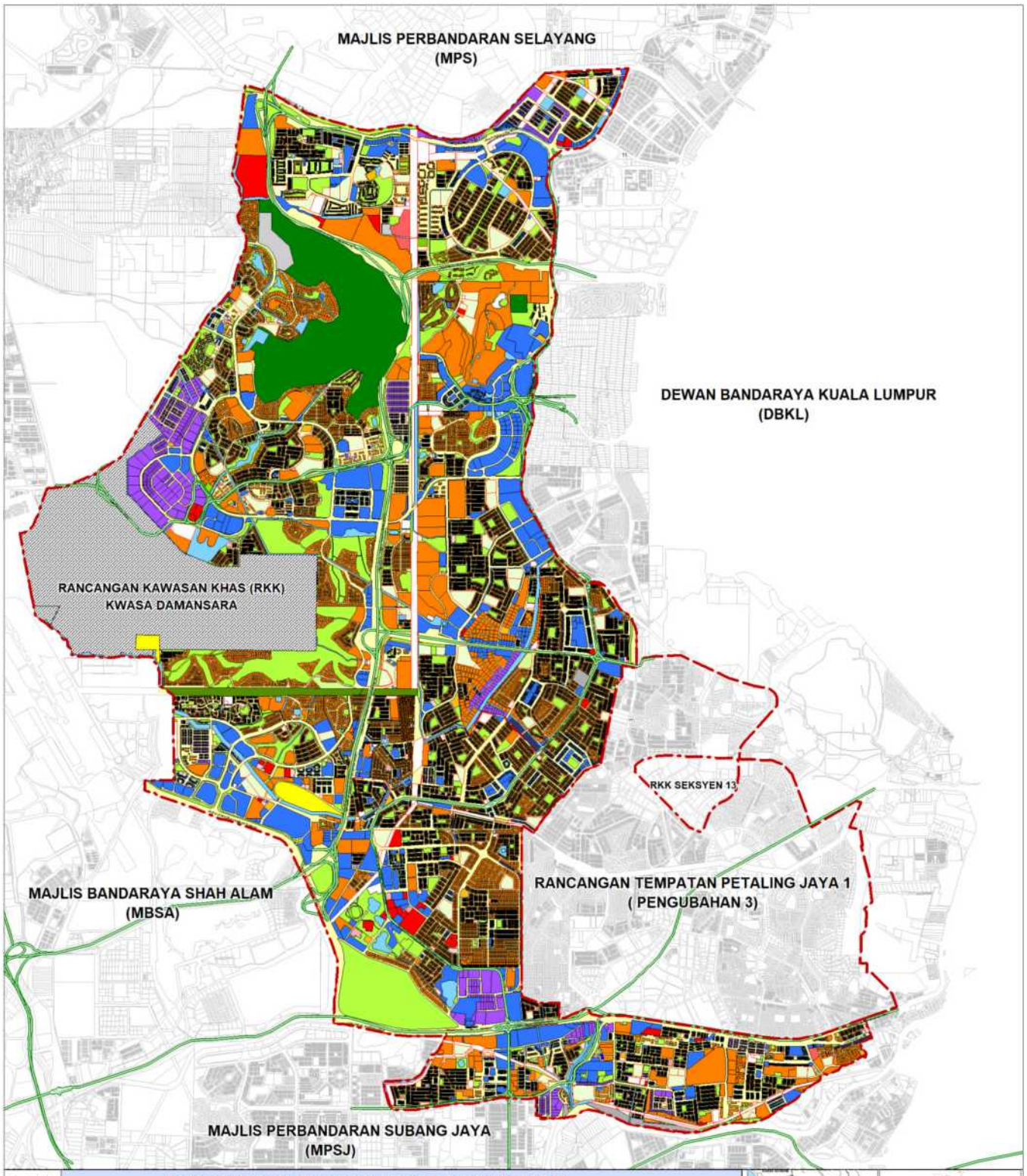
Bagi memastikan tahap keselesaan penduduk yang terjamin, penyediaan tapak institusi dan kemudahan masyarakat diberi keutamaan dengan kawasan seluas 1,219.36 hektar (16.14%) menjelang tahun 2020. Kawasan hutan akan terus dipelihara dengan perwartaan Hutan Simpan Kota Damansara. Tanah lapang dan rekreasi bagi kemudahan penduduk untuk beriadah akan bertambah kepada 1,054.36 hektar (13.95%). (Rujuk Jadual 6.1 dan Rajah 6.1)

Peta cadangan guna tanah utama ini perlu dirujuk bersama dengan Jadual Kelas Kegunaan Tanah di bahagian akhir pernyataan bertulis bagi setiap Blok Perancangan Kecil (BPK). Kelas Kegunaan Tanah ini akan menerangkan aktiviti-aktiviti bagi setiap kategori guna tanah dalam BPK tersebut. Ianya perlu dipatuhi dalam proses Kawalan Pembangunan bagi memastikan semua cadangan guna tanah adalah saling bersesuaian dan tidak mendatangkan konflik kepada penduduk setempat dan persekitarannya.

Jadual 6.1: Cadangan Guna Tanah Utama

Guna tanah	2003		2020		Perbezaan
	Hektar	%	Hektar	%	Hektar
Perumahan	1,466.94	19.40	1,986.61	26.28	519.67
Perindustrian	270.30	3.58	302.48	4.00	32.18
Perniagaan dan Perkhidmatan	261.90	3.46	772.91	10.22	511.00
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,031.32	13.64	1,219.36	16.14	188.04
Tanah Lapang dan Rekreasi	742.90	9.83	1,064.28	13.95	311.38
Pengangkutan	1,280.54	16.94	1,446.67	19.14	166.13
Infrastruktur dan Utiliti	405.43	5.36	346.45	4.57	58.98
Hutan	465.97	6.16	308.74	4.08	157.23
Badan Air	152.94	2.02	122.48	1.62	30.46
Jumlah Kecil	**7,559.98**	**100.00**	**7,559.98**	**100.00**	**1,975.67**

Sumber : Kajian RTPJ 2



RAJAH 6.1 PETA CADANGAN GUNA TANAH RTPJ 2 (PENGUBAHAN 3)

SKALA 1 : 1,261m

KELUASAN
= 7,559.98 HEKTAR

PETUNJUK

PERKARA
- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perhubungan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perbadanan
- Kesihatan
- Rumah Kediaman
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembuangan
- Rezab UMB

TAMBAHAN
- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Rancangan Kawasan Khas (RKK)
  Keluasan 673.75 Hektar

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

6.2 CADANGAN HIERARKI PUSAT BANDAR DAN PUSAT PERKHIDMATAN

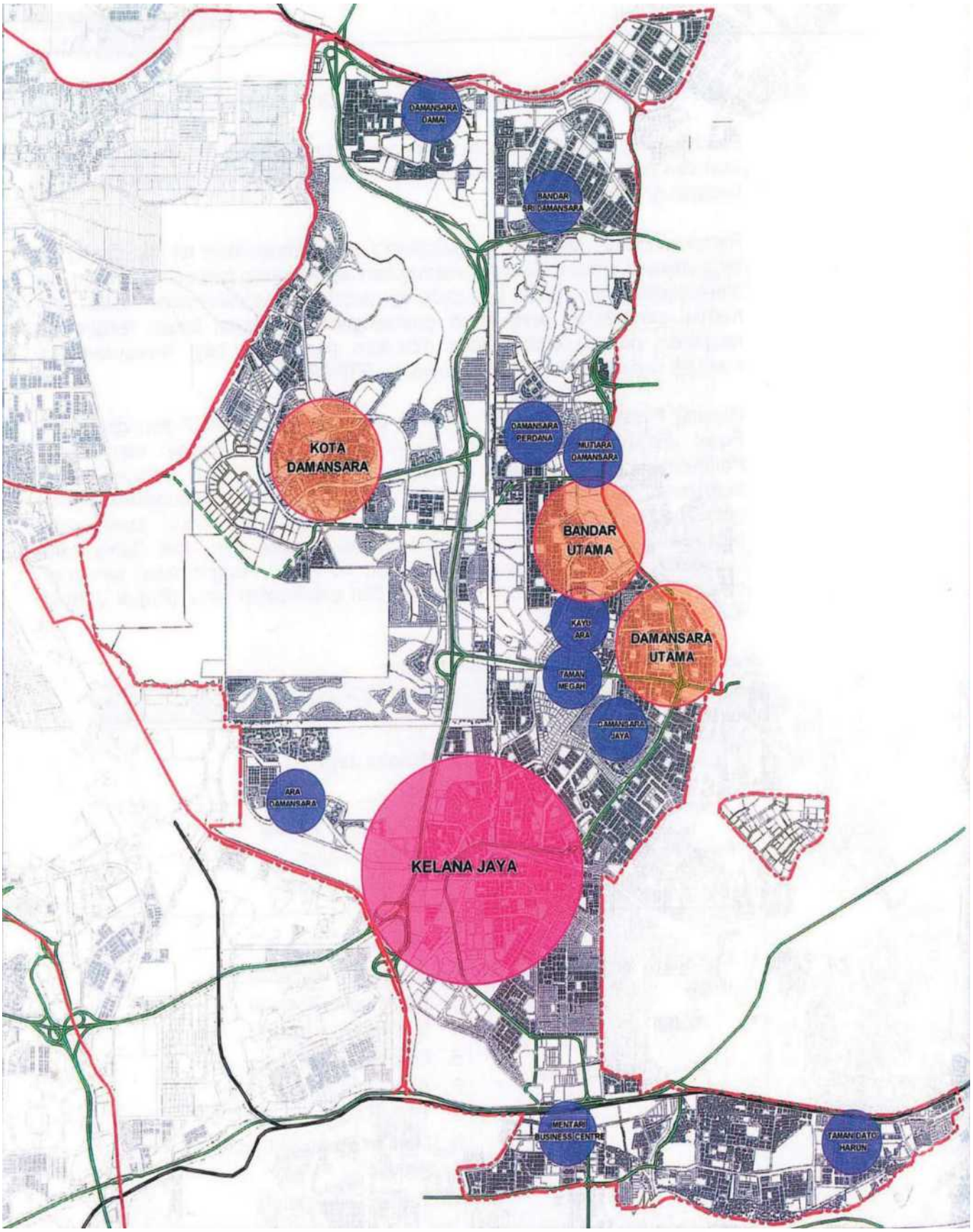
Pembangunan RTPJ 2 secara umumnya akan mengeksploitasi sepenuhnya aset dan potensi rangkaian sistem infrastruktur dan perhubungan moden yang terdapat di kawasan ini.

Rangkaian lebuhraya dan pengangkutan awam berasaskan rel dan bas akan terus menjadi pemangkin untuk memajukan lagi kawasan berpotensi di samping meningkatkan lagi fungsi dan peranan pusat-pusat perkhidmatan sedia ada melalui pendekatan penyerakan pembangunan. Integrasi laluan rangkaian-rangkaian pengangkutan awam diberikan penekanan bagi mengurangkan masalah kesesakan lalu lintas di kawasan RTPJ 2.

Hierarki Pusat Perkhidmatan RTPJ 2 dibahagikan kepada 3 peringkat iaitu Pusat Perkhidmatan Wilayah, Pusat Perkhidmatan Utama dan Pusat Perkhidmatan. Kelana Jaya sebagai Pusat Perkhidmatan Wilayah yang berperanan sebagai pusat pentadbiran MBPJ dan menjadi penggerak utama pembangunan kawasan sekitarnya serta pengukuhan fungsi pusat-pusat petempatan lain. Damansara Utama, Bandar Utama dan Kota Damansara sebagai Pusat Perkhidmatan Utama dan 10 Pusat Perkhidmatan berfungsi sebagai kawasan petempatan tumpuan dan petempatan baru. (Rujuk Jadual 6.2 Dan Rajah 6.2)

Jadual 6.2: Hierarki Pusat Perkhidmatan

Hierarki	Pusat Perkhidmatan
Pusat Perkhidmatan Wilayah	1. Kelana Jaya
Pusat Perkhidmatan Utama	1. Damansara Utama 2. Bandar Utama 3. Kota Damansara
Pusat Perkhidmatan	1. Damansara Damai 2. Bandar Sri Damansara 3. Damansara Perdana 4. Mutiara Damansara 5. Damansara Jaya 6. Ara Damansara 7. Taman Megah 8. Mentari Business Centre 9. SS 2 10. Taman Dato' Harun



RAJAH 6.2

CADANGAN HIERARKI PUSAT PERKHIDMATAN

PETUNJUK

SKALA 1 : 2,400 m

PUSAT SEPARA WILAYAH

PUSAT PERKHIDMATAN UTAMA

PUSAT PERKHIDMATAN

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

6.3 CADANGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Sebahagian besar kawasan RTPJ 2 telah mencapai tahap tepu. Bagi kawasan-kawasan ini cadangan pembangunan perumahan adalah lebih bercorak pembangunan '*infill*', pembangunan semula kawasan usang dan pembangunan berskala kecil. Dalam usaha untuk mempertingkatkan kualiti kehidupan yang lebih baik dan selesa, pembangunan kawasan kediaman perlu terus berteraskan prinsip perumahan mampan yang berasaskan kepada prinsip perseimbangan antara pembangunan ekonomi dengan pembangunan sosial iaitu peningkatan taraf kemudahan infrastruktur dan masyarakat.

Jadual 6.3 menunjukkan anggaran dan keperluan perumahan bagi kawasan RTPJ 2 sehingga tahun 2020. Anggaran ini adalah berdasarkan sasaran pertumbuhan penduduk dengan mengambil kira faktor-faktor tanah persekitaran dasar serta aspirasi MBPJ.

Jadual 6.3 : Anggaran Keperluan Perumahan Kawasan RTPJ 2 Sehingga 2020

BPK	Semasa (Unit)	Komited (Unit)	Cadangan		Hektar	Fasa Pelaksanaan		
			Jenis	Unit		2005-2010	2011-2015	2016-2020
BPK 2.1 (PJU1-PJU5 & PJU10)	21,539	21,503	-	-	-	-	-	-
BPK 2.2 (PJU6-PJU9)	19,576	19,068	RKR	1,400	9.44	560	420	420
			Lain-Lain	5,600	96.32	2,240	1,680	1,680
			JUMLAH	7,000	105.76	2,800	2,100	2,100
BPK 2.3 (SS2-SS9, SS11, SS20 - SS26)	28,020	-	-	-	-	-	-	-
BPK 2.4 (Sek. 13)	-	-	-	-	-	-	-	-
BPK 2.5 (SS10, Sek18,PJS1-PJS6, PJS8 & PJS 10)	42,981	20,268	RKR	246	1.66	98	74	74
			Lain-Lain	984	16.92	394	295	295
			JUMLAH	1,230	18,58	492	369	369
Jumlah Keseluruhan	111,936	60,839		8,230	123.91	3,292	2,469	2,469

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBPJ 2020

6.4 CADANGAN PEMBANGUNAN PERINDUSTRIAN

Pembangunan perindustrian di kawasan RTPJ 2 akan mengalami transformasi dan menjadi lebih maju, yang menjurus ke arah berteknologi tinggi dan industri modal yang mempunyai nilai tambah serta bidang penyelidikan dan pembangunan. Kawasan-kawasan perindustrian utama yang dikenal pasti mampu memainkan peranan teras ke arah proses transformasi seperti kawasan Taman Industri Sains Selangor di Kota Damansara dan Zon Perindustrian Bebas Sungai Way.

Taman Industri Sains Selangor di Kota Damansara akan terus diberikan galakan untuk memberi tumpuan kepada pembangunan industri yang berteknologi tinggi dan ICT.

Pengukuhan kawasan-kawasan industri ini juga mampu untuk menyerakkan pembangunan keluar dari kawasan sesak dan dijangka mampu mengurangkan kesesakan lalu lintas kawasan tersebut. Kawasan-kawasan industri ini akan mempunyai pengkhususan masing-masing agar mampu bersaing selaras dengan perkembangan perindustrian di peringkat global.

Cadangan pembangunan perindustrian akan melibatkan langkah-langkah seperti berikut:

i. Pengekalan industri sedia ada
ii. Penempatan semula industri yang bercanggah dengan guna tanah ke kawasan terancang dan langkah-langkah pemutihan
iii. Peningkatan taraf kemudahan kawasan industri
iv. Program Pemutihan Kilang Tanpa Kebenaran dengan merujuk kepada Garis Panduan Syarat Teknikal Minima Kilang Tanpa Kebenaran Negeri Selangor
v. Pembangunan industri baru di atas lot industri kosong
vi. Pembangunan industri baru komited
vii. Zon industri baru.

Walau bagaimanapun, kawasan perindustrian Seksyen 13 dicadangkan untuk pembangunan semula sebagai "Perdagangan Terhad” dan "Pembangunan Bercampur”.

Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru boleh disesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.

6.5 PEMBANGUNAN PERNIAGAAN

Aktiviti perniagaan akan terus bertumpu dan memperkukuhkan pusat-pusat perdagangan dan pusat perkhidmatan sedia ada di kawasan ini. Galakan akan terus diberikan terhadap penggunaan ruang-ruang perniagaan kosong semasa terutamanya di kawasan pembangunan baru.

Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh disesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.

6.5.1 PEMBANGUNAN BERORIENTASIKAN TRANSIT *(TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD))*

Pembangunan Berorientasikan Transit atau *Transit Oriented Development* (TOD) merupakan pembangunan yang baru diperkenalkan di Malaysia dengan adanya pembangunan berasakan rel iaitu MRT, LRT dan Komuter.

a) **Konsep dan Kepentingan Pembangunan Berorientasikan Transit**

- Konsep Pembangunan Berorientasikan Transit adalah pembangunan yang menyokong penggunaan pengangkutan awam yang berintensiti tinggi di dalam jarak berjalan kaki dari stesen transit dengan pembangunan bercampur dan bangunan pelbagai guna yang mengandungi aktiviti kediaman, pekerjaan, tempat membeli belah dan berinteraksi.

- Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD ditetapkan dalam lingkungan jarak 400 meter dari stesen transit dengan berkeluasan lebih kurang 125 ekar. Jarak ini adalah bersesuaian untuk berjalan kaki *(walkable)*. Penentuan kesesuaian stesen transit untuk dijadikan ZPT TOD tertakluk kepada PBT.

b) **Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit Negeri Selangor**

- Dasar ini mengandungi 9 prinsip yang perlu dipatuhi bagi pelaksanaan pembangunan berorientasikan transit iaitu:-

c) **Ciri – Ciri Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit**

- Aktiviti bangunan pelbagai guna dan pembangunan bercampur berdekatan stesen transit (Zon TOD)
- Pembangunan Perumahan Berbilang Kos Tinggi dan Rumah Mampu Milik digalakkan di kawasan bersebelahan Zon TOD dalam jarak 400 meter (Zon TAD).
- Setiap pembangunan wajib mempunyai stesen transit / hab pengangkutan sokongan.
- Mempunyai ciri – ciri keselamatan dan persekitaran yang selesa bagi menarik orang awam menggunakan pengangkutan awam.
- Pejalan kaki dan basikal sebagai mod utama ke stesen transit.
- Mengalakkan pembangunan berintensiti tinggi di kawasan sekitar stesen dalam lingkungan 400 meter.
- Penyediaan ruang rehat awam untuk penduduk beraktiviti dan berinteraksi.

d) **Prinsip Perancangan Pembangunan Berorientasikan Pembangunan Transit (TOD)**

BIL.	PERKARA	HURAIAN	PERINCIAN
1.	**PRINSIP 1** Pembangunan Bercirikan Pembangunan Bercampur dan Aktiviti Pelbagai	1. Memastikan pembangunan dilaksanakan secara guna tanah bercampur: - Perumahan, - Perniagaan, - Institusi dan - Kemudahan Masyarakat 2. Pembangunan ini akan dapat mengurangkan perjalanan mobilisasi keluar dalam menjalankan aktiviti harian.	**Perumahan** Kelas Kegunaan Tanah : - Perumahan Berbilang Tingkat - Rumah Mampu Milik (Hanya Di Zon TAD – 400 meter di luar Zon TOD) **Perdagangan** Kelas Kegunaan Tanah : - Jualan runcit am dan pejabat - Makanan dan Minuman - Hiburan - Taman Tema - Hotel - Hab transit – integrasi dengan kompleks beli belah - Pangsapuri Perkhidmatan / SOHO **Institusi** Kelas Kegunaan Tanah : - Kemudahan Pendidikan - Kemudahan Sukan dan Rekreasi - Pusat Seni dan Kebudayaan - Menyediakan 10% ruang perniagaan daripada unit kediaman yang dibina. - Keperluan penyediaan Rumah Mampu Milik tertakluk kepada Dasar LPHS
2.	**PRINSIP 2** Pemberian Peningkatan Intensiti Pembangunan (Densiti dan Nisbah Plot)	1. Peningkatan nisbah plot akan menambah ruang lantai / unit – peningkatan penduduk secara tidak langsung meningkatkan penggunaan kemudahan pengangkutan awam.	**Nisbah Plot** - Maksima 1:8 - Pemberian Nisbah plot akan tertakluk kepada Pematuhan Jadual Pemberian Nisbah Plot Majlis. *(Rujuk Lampiran 1) (ZON TOD – Radius 400 Meter)* - Ruang lantai bagi kegunaan TLK adalah tidak dikira sebagai perkiraan nisbah plot dengan syarat ruangan awam disediakan di aras tanah *(ground level)* podium dan rekabentuk luaran / fasad podium TLK hendaklah mempunyai nilai estetik dan harmoni dengan bangunan utama dan persekitaran.

BIL.	PERKARA	HURAIAN	PERINCIAN
		2. Peningkatan densiti diberikan kepada pembangunan "Rumah Selangorku" bertujuan untuk menggalakkan golongan berpendapatan sederhana dan rendah tinggal di kawasan ZPT dan menggunakan pengangkutan awam.	**Densiti** - 100 unit / ekar Perumahan Berbilang Tingkat Kos Tinggi - Maksima 120 unit / ekar (Rumah Mampu Milik) tertakluk kepada dasar Rumah Selangorku. *(ZON TAD – Radius 400 Meter diluar Zon TOD)*
3.	**PRINSIP 3** Keperluan Penyediaan Unit Mampu Milik Di Zon Guna tanah Perniagaan	1. Penyediaan keperluan unit mampu milik diberi keutamaan bagi pembangunan melibatkan Pangsapuri Perkhidmatan dan SOHO. 2. Unit Mampu Milik Pangsapuri Perkhidmatan dan SOHO untuk membantu golongan berpendapatan lingkungan RM3,000 – RM12,000 3. Setiap pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan dan SOHO perlu menyediakan unit mampu milik.	**Zon Komersil** - Pangsapuri Perkhidmatan Mampu Milik : 20% - 30% a. Bawah 500 unit : 20% b. 501-1000 unit : 25% c. 1001 unit ke atas : 30% - SOHO Mampu Milik Penyediaan 20% - 30% a. Bawah 500 unit : 20% b. 501-1000 unit : 25% c. 1001 unit ke atas : 30% **Harga** - Pangsapuri Perkhidmatan Mampu Milik antara RM250,000/ unit - SOHO Mampu Milik berharga RM230,000 / unit **Ruang Lantai** - Pangsapuri Perkhidmatan Mampu Milik: 550kp - SOHO Mampu Milik: 450kp

BIL.	PERKARA	HURAIAN	PERINCIAN
4.	**PRINSIP 4** Penambahan Penyediaan Keperluan Ruang Niaga Mampu Milik	1. Pembangunan guna tanah Komersil perlu menyediakan ruang perniagaan mampu milik dengan menambahkan lagi bilangan keperluan kedai mampu milik di kawasan ZPT.	**Kedai Mampu Milik** - 10% daripada luas lantai kasar sebagai kedai mampu milik dalam bentuk saiz lot kecil atau kiosk untuk disewa. - Menyediakan 2% daripada keluasan luas lantai bersih perniagaan untuk medan selera dan diserahkan hakmilik kepada Majlis.
5.	**PRINSIP 5** Penyediaan Keperluan Laluan Pejalan Kaki dan Basikal	1. Untuk menerapkan komuniti yang suka berjalan kaki dan berbasikal serta dapat mengurangkan penggunaan kenderaan persendirian. 2. Setiap pembangunan perlu menyediakan laluan pejalan kaki yang berbumbung atau tertutup dan laluan basikal bersambung ke stesen transit. 3. Rekabentuk perancangan laluan pejalan kaki dan basikal perlu menekankan aspek keselamatan melalui pengaplikasian CPTED. 4. Menyediakan tempat letak basikal lengkap dengan tempat mengunci basikal.	1. Setiap pembangunan akan menyediakan laluan pejalan kaki yang berbumbung atau tertutup dan laluan basikal bersambung ke stesen transit. **Kelebaran laluan:** - Jalan 100 kaki: 9 kaki rizab laluan pejalan kaki berbumbung (5 kaki) dan Laluan basikal (4 kaki) - Jalan 66 kaki: 11 kaki rizab laluan pejalan kaki berbumbung (5 kaki) , laluan basikal (4 kaki) dan landskap / median (2 kaki) - Jalan 50 dan 40 kaki: 8 kaki rizab landskap (3 kaki), laluan pejalan kaki dan laluan basikal (5 kaki) 2. Rekabentuk perancangan laluan pejalan kaki dan basikal akan menekankan aspek keselamatan melalui perlaksanaan CPTED. 3. Rekabentuk perancangan laluan pejalan kaki perlu mempunyai ciri-ciri rekabentuk sejagat dan mempunyai akses untuk semua golongan. 4. Mengadakan kemudahan bagi pengguna basikal seperti tempat meletak basikal lengkap dengan tempat mengunci basikal (percuma), tempat sewaan basikal dan kemudahan tempat mandi.

BIL.	PERKARA	HURAIAN	PERINCIAN
6.	**PRINSIP 6** Penyediaan Kemudahan Masyarakat yang Mencukupi	1. Pembangunan di kawasan ZPT perlu mengambilkira keperluan kemudahan masyarakat penduduk yang tinggal di ZPT dan kawasan sekitar. 2. Kaedah penyediaan kemudahan masyarakat antaranya melalui pengambilan balik tanah, pembangunan secara *vertical* dan diintegrasi dalam bangunan dan menaiktaraf kemudahan sedia ada	1. Pembangunan di kawasan ZPT (TOD dan TAD) akan mengambilkira keperluan kemudahan masyarakat penduduk yang tinggal di ZPT dan kawasan sekitar. (Rujuk Garispanduan Dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor) 2. Sumbangan kepada Akaun-akaun Amanah yang diwujudkan oleh Majlis.
7.	**PRINSIP 7** Pengurangan Ke Atas Penyediaan Keperluan Tempat Letak Kereta	1. Prinsip asas pembangunan transit adalah bagi mengurangkan penggunaan kenderaan persendirian dan menggalakkan penggunaan pengangkutan awam. 2. Pengurangan keperluan TLK diberikan ke atas pembangunan perumahan berbilang tingkat Pangsapuri Kos Tinggi / Rumah Selangorku/ Pangsapuri Perkhidmatan/ SOHO.	**Pangsapuri Kos Tinggi / Rumah Selangorku / Pangsapuri Perkhidmatan / SOHO** - TLK = 1 TLK: Unit - TLK OKU = Tambahan 2% daripada TLK keseluruhan hendaklah diletakkan berdekatan dengan lif dan ramp. - TLM = 10% daripada jumlah TLK **Komersil / Perdagangan** - TLK = 1 TLK / 1000kp ruang lantai Kasar - TLK OKU = Tambahan 2% daripada TLK keseluruhan hendaklah diletakkan berdekatan dengan lif dan ramp. - TLM = 1 TLM / 1,810 kp drp ruang lantai kasar

BIL.	PERKARA	HURAIAN	PERINCIAN
			Kadar Caj: Kadar bayaran tempat letak kereta hendaklah mengikut kadar bayaran letak kereta Majlis.
8	**PRINSIP 8** Penyediaan Perkhidmatan Bas Perantara "*Feeder Bus*"	1. Memastikan penyediaan bas perantara *"feeder bus"* untuk memberi perkhidmatan kepada pengguna untuk ke stesen dan kawasan sekitar. 2. Laluan perkhidmatan bas perantara *"feeder bus"* perlu menghubungkan kawasan tumpuan awam seperti institusi pendidikan, keselamatan dan kesihatan.	1. Setiap pembangunan wajib mempunyai stesen transit / hab pengangkutan sokongan. 2. Perkhidmatan bas perantara *"feeder bus"* untuk memberi perkhidmatan kepada pengguna untuk ke stesen dan kawasan sekitar. 3. Laluan perkhidmatan bas perantara *"feeder bus"* akan menghubungkan kawasan tumpuan awam. 4. Hab Transit dan Kemudahan infrastruktur serta utiliti untuk kegunaan awam perlu dibina terlebih dahulu di dalam zon TOD.
9	**PRINSIP 9** Menggalakkan Bangunan Berkonsepkan Bangunan Hijau "*Green Building"*	Perancangan dan rekabentuk bangunan digalakkan berkonsepkan ciri-ciri *"green building*" dengan penekanan kepada penggunaan solar dan bahan binaan yang efisien dari segi penggunaan tenaga dan mendapat penarafan bangunan hijau.	**Reka bentuk** - Perlu mempunyai sistem ventilasi udara yang baik bagi menggalakkan aliran udara secara semulajadi. - Menekankan aspek penggunaan cahaya semulajadi *(natural lighting)* yang maksimum agar bekalan tenaga dapat dikurangkan. **Bahan Binaan** - Landskap kejur seperti perabut jalan dan laluan pejalan kaki hendaklah menggunakan elemen-elemen mesra alam. Pematuhan kriteria "GBI" ini hendaklah ditunjukkan semasa pengemukaan pelan bangunan terperinci untuk menunjukkan item Kualiti Persekitaran Dalaman, Sumber dan Bahan Binaan (Material) dan Kecekapan Pengunaan Tenaga yang Efisien.

e) **Penetapan Nisbah Plot**

i. Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri. (Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot Di Kawasan TOD boleh dirujuk di dalam Garis Panduan Kawalan Perancangan di setiap BPK.

ii. Ianya juga terpakai di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

iii. Ruang lantai bagi kegunaan TLK adalah tidak dikira sebagai perkiraan nisbah plot dengan syarat ruangan awam disediakan di aras tanah (ground level) podium dan rekabentuk luaran atau / fasad podium TLK hendaklah mempunyai nilai estatik dan harmoni dengan bangunan utama dan persekitaran.

iv. Sekiranya nisbah plot yang dicadangkan melebihi kelayakan yang dibenarkan seperti yang ditetapkan berdasarkan jadual justifikasi Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot Kawasan TOD Petaling Jaya, pihak pemaju dikehendaki memberi sumbangan secara sukarela untuk Majlis menaiktaraf kawasan landskap berpusat sedia ada yang berada di dalam zon TOD. Dalam keadaan tiada kawasan landskap berpusat di dalam Zon TOD tersebut, nisbah plot yang dibenarkan adalah mengikut kelayakan yang diperolehi berdasarkan jadual justifikasi tersebut sahaja.

v. Pembangunan dalam zon TOD mesti dibangunkan secara bersepadu dengan pengangkutan awam bersama infrastruktur sokongan dan kemudahan awam untuk kawasan TOD tersebut.

vi. Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD ditetapkan dalam lingkungan jarak 400 meter dari stesen transit dengan berkeluasan lebih kurang 125 ekar dan sekurang-kurangnya 50% bahagian lot / tapak termasuk di dalam jarak 400 meter dari stesen transit tersebut. Jarak ini adalah bersesuaian untuk berjalan kaki (*walkable*). Penentuan kesesuaian stesen transit untuk dijadikan ZPT TOD tertakluk kepada PBT.

6.5.2 Zon Pembangunan Transit (*Transit Oriented Development (TOD*)

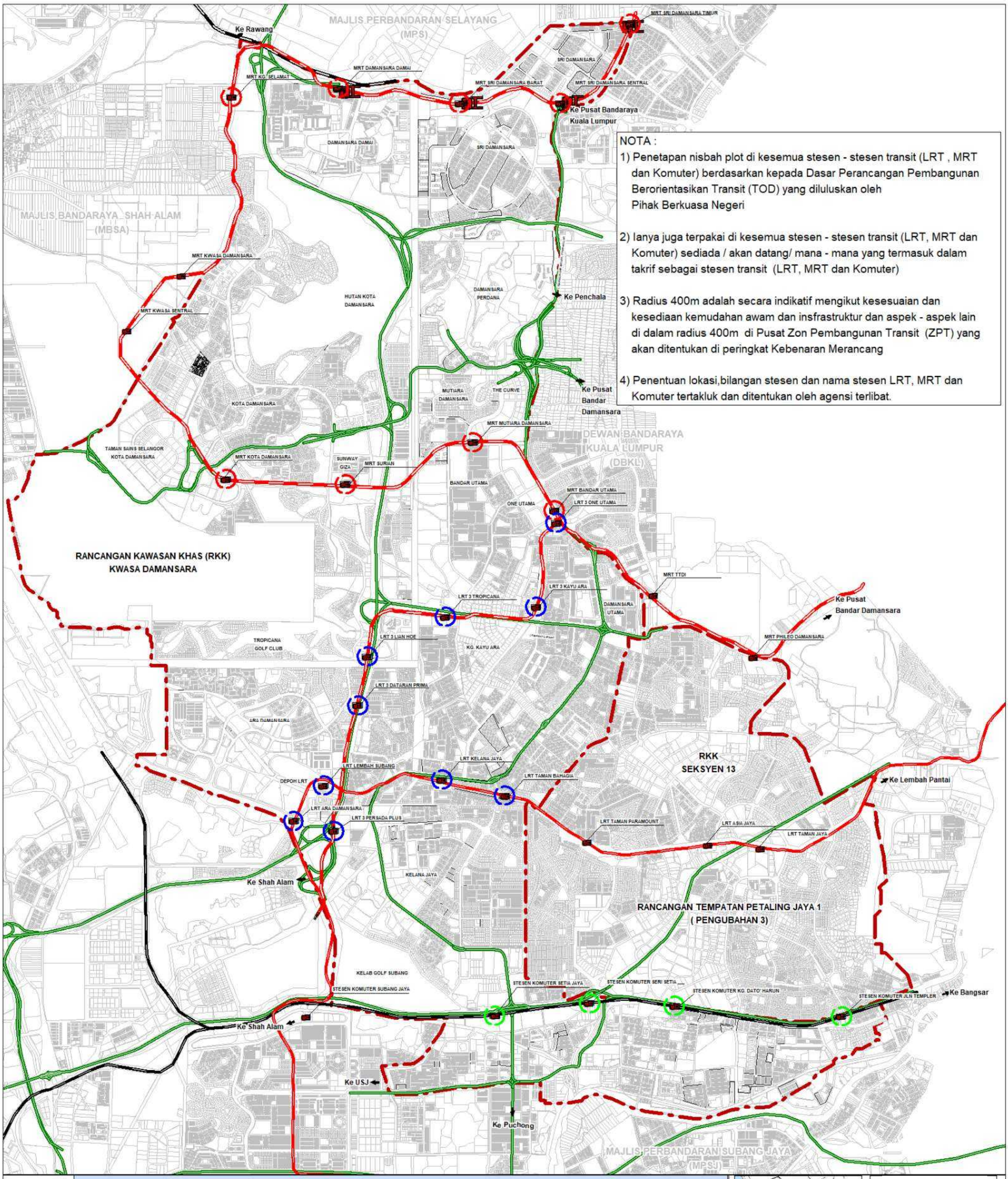
6.5.2.1 Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Ianya juga terpakai di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter). (Rujuk Jadual 6.4 dan Rajah 6.3 hingga Rajah 6.15)

Jadual 6.4 : Stesen Transit Mengikut Blok Perancangan Kecil (BPK)

BIL	BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)	LOKASI ZON PEMBANGUNAN TRANSIT
1	BPK 2.1	i. Stesen MRT Kg. Selamat ii. Stesen MRT PJU 5 iii. Stesen MRT Dataran Sunway iv. Stesen LRT Ara Damansara
2	BPK 2.2	i. Stesen MRT The Curve ii. Stesen MRT One Utama
3	BPK 2.3	i. Stesen LRT Taman Bahagia ii. Stesen LRT Kelana Jaya
4	BPK 2.5	i. Stesen Komuter Jalan Templer ii. Stesen Komuter Kg. Dato' Harun iii. Stesen Komuter Seri Setia iv. Stesen Komuter Setia Jaya

Nota : Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.



NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sediada / akan datang/ mana - mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi,bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi terlibat.

RAJAH 6.3 LOKASI STESEN-STESEN TRANSIT (LRT/MRT/KOMUTER) RTPJ 2 (PENGUBAHAN 3)

SKALA 1 : 1,200m

PETUNJUK :

- RADIUS 400M STESEN MRT
- RADIUS 400M STESEN LRT
- RADIUS 400M STESEN KOMUTER

Pengangkutan

- Lebuhraya
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT / MRT
- Stesen MRT / LRT/ KOMUTER

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN RTPJ 2

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

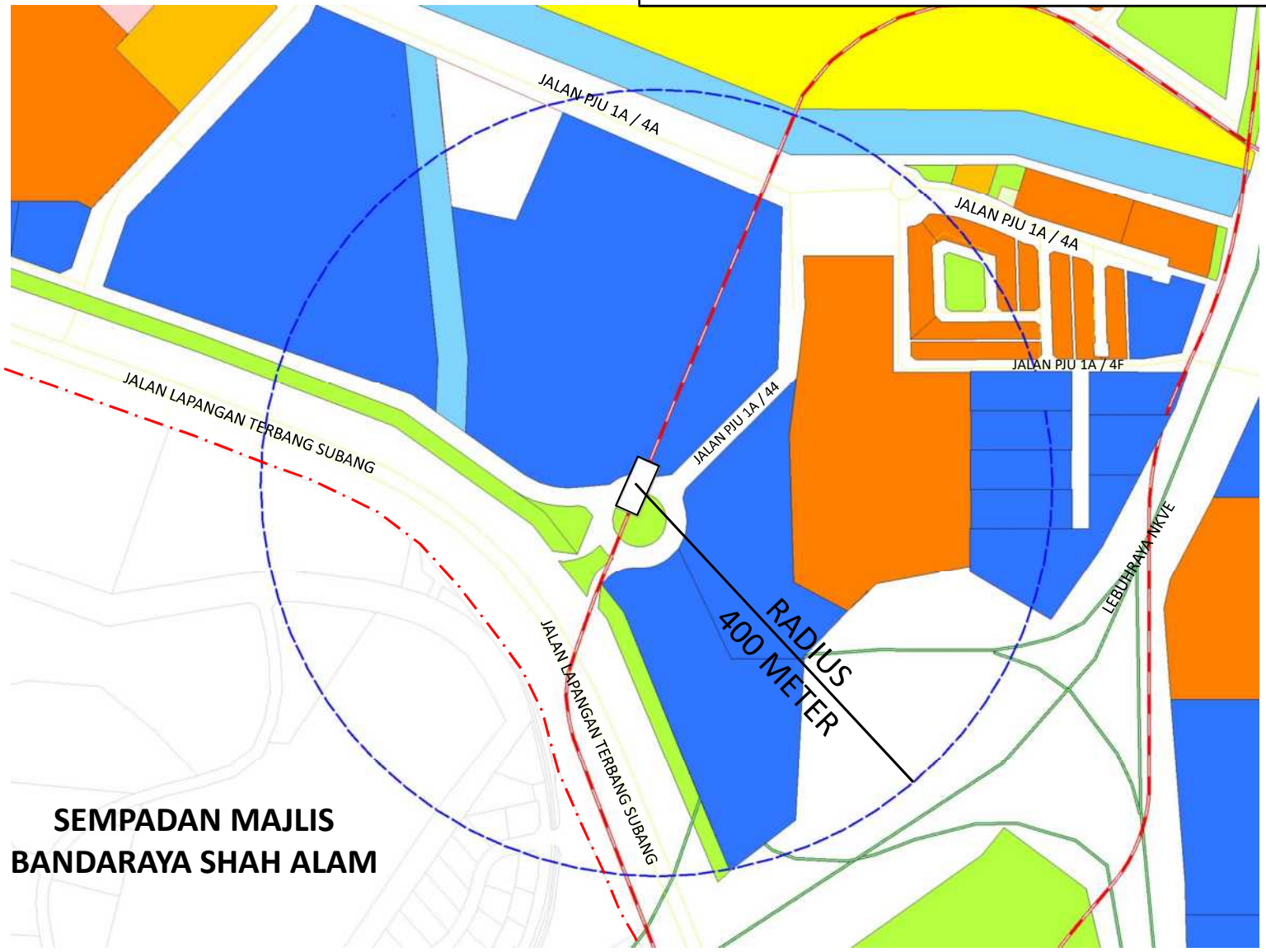
NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.



RAJAH 6.4

SKALA 1:700

STESEN LRT ARA DAMANSARA

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

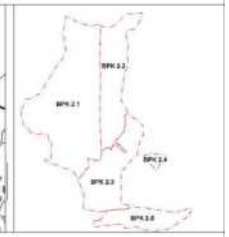
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.5

SKALA 1 : 700

STESEN LRT TAMAN BAHAGIA

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

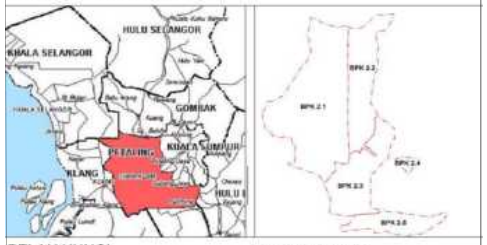
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.6

SKALA 1 : 700

STESEN LRT KELANA JAYA

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

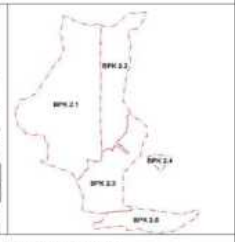
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

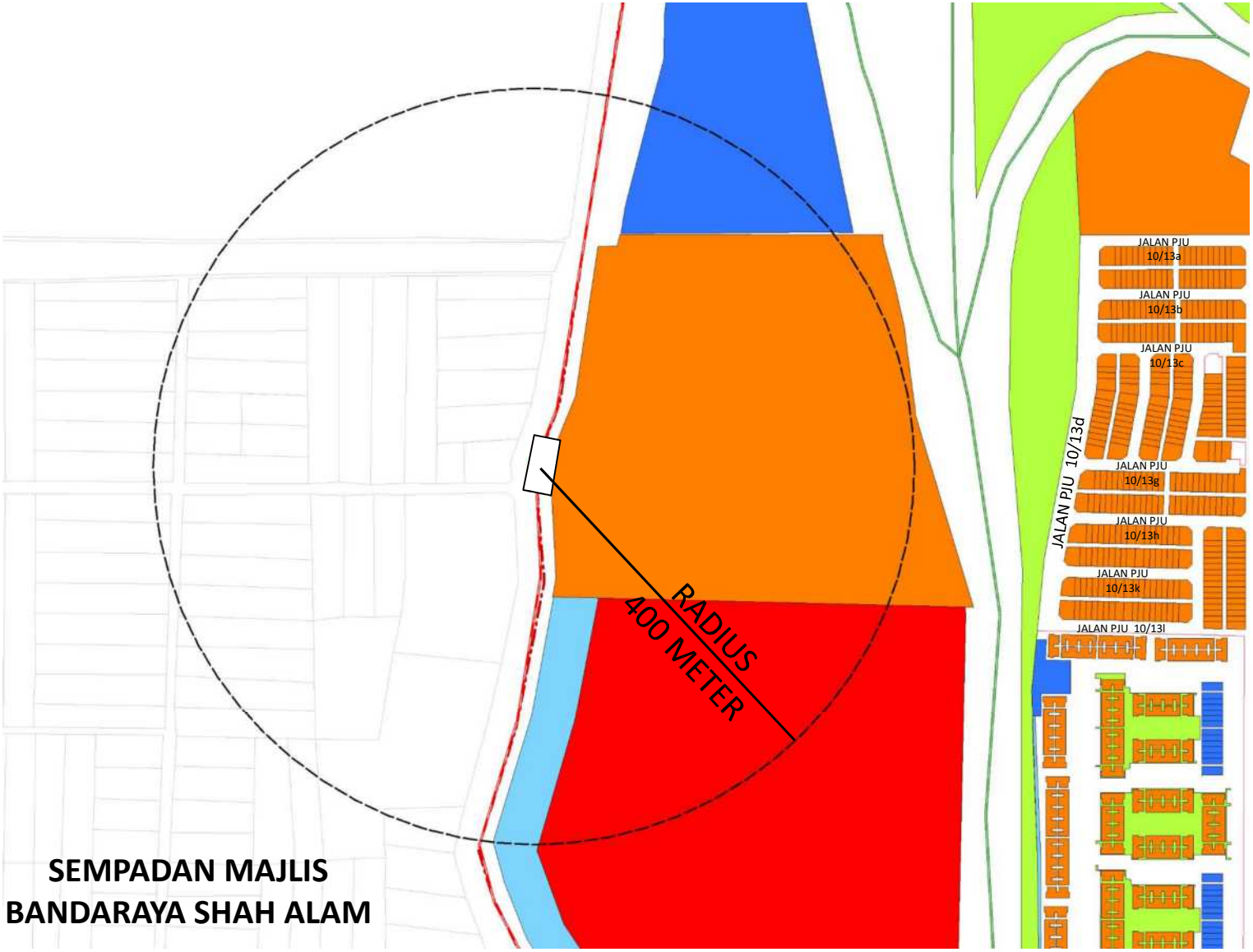
NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.



RAJAH 6.7

SKALA 1 : 750

STESEN MRT KG. SELAMAT

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

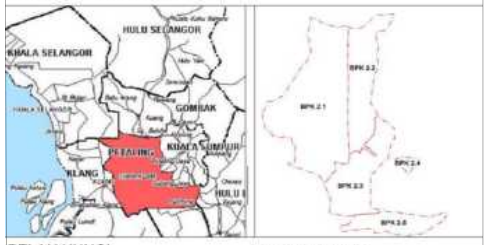
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.8

SKALA 1 : 750

STESEN MRT PJU 5

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

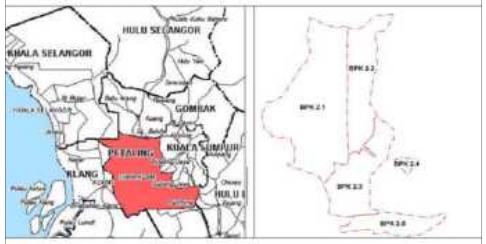
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.9

SKALA 1 : 780

STESEN MRT DATARAN SUNWAY

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

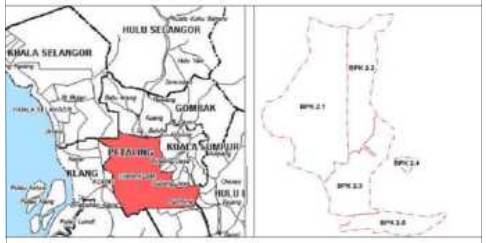
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.10

SKALA 1 : 750

STESEN MRT THE CURVE

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

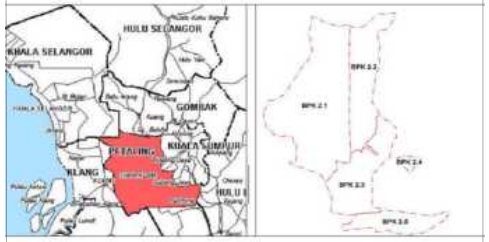
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.11

SKALA 1 : 750

STESEN MRT ONE UTAMA

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

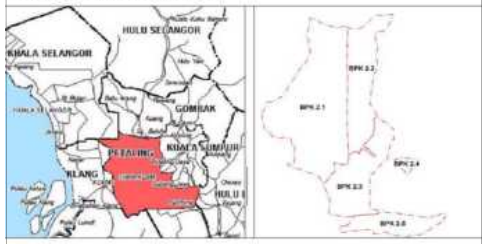
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

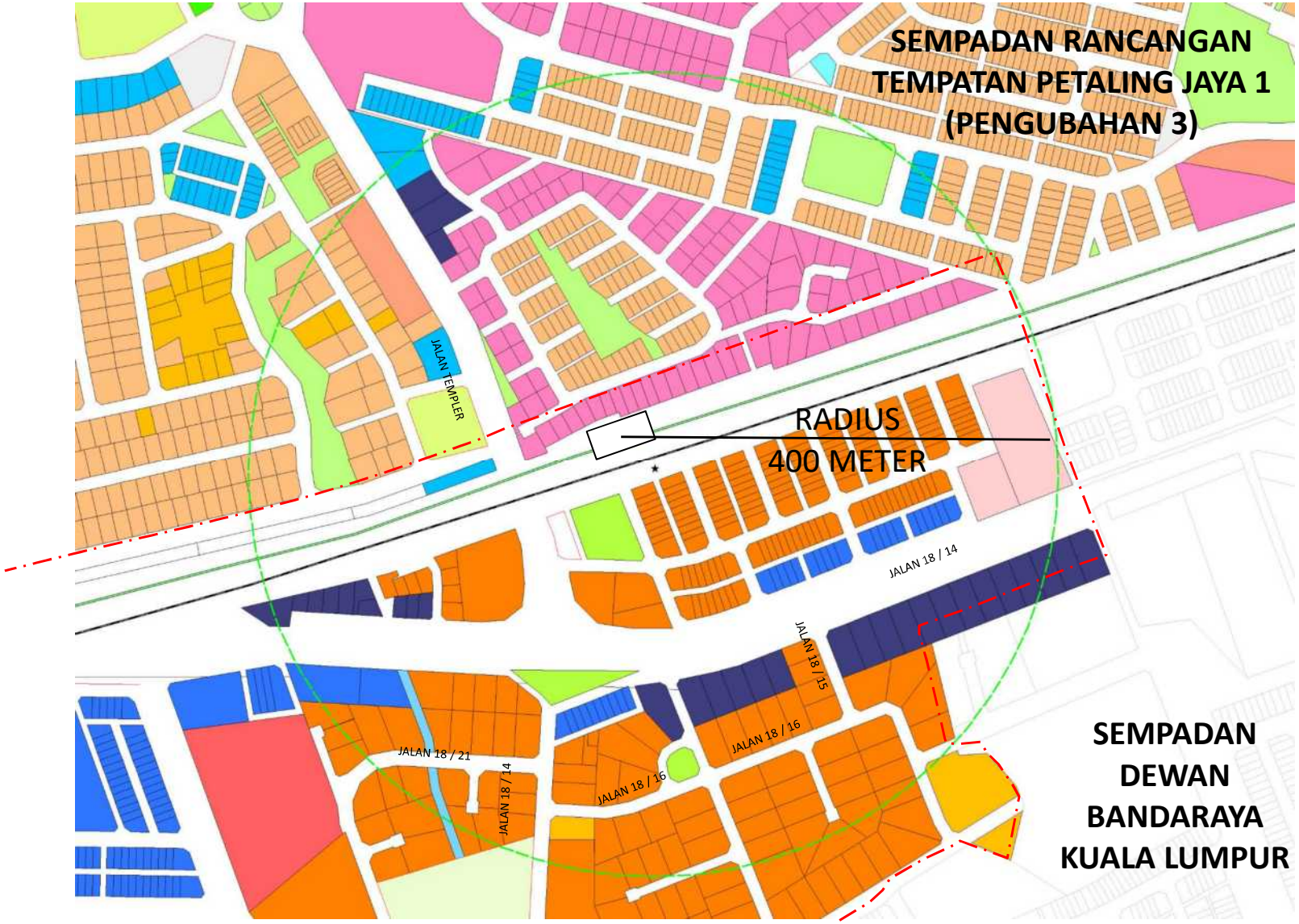
NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.



RAJAH 6.12

SKALA 1 : 750

STESEN KOMUTER JALAN TEMPLER

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

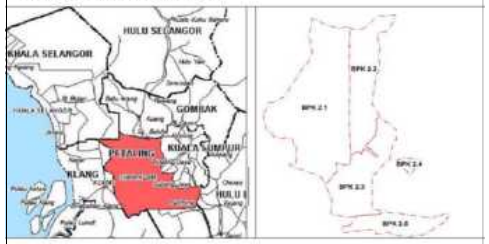
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

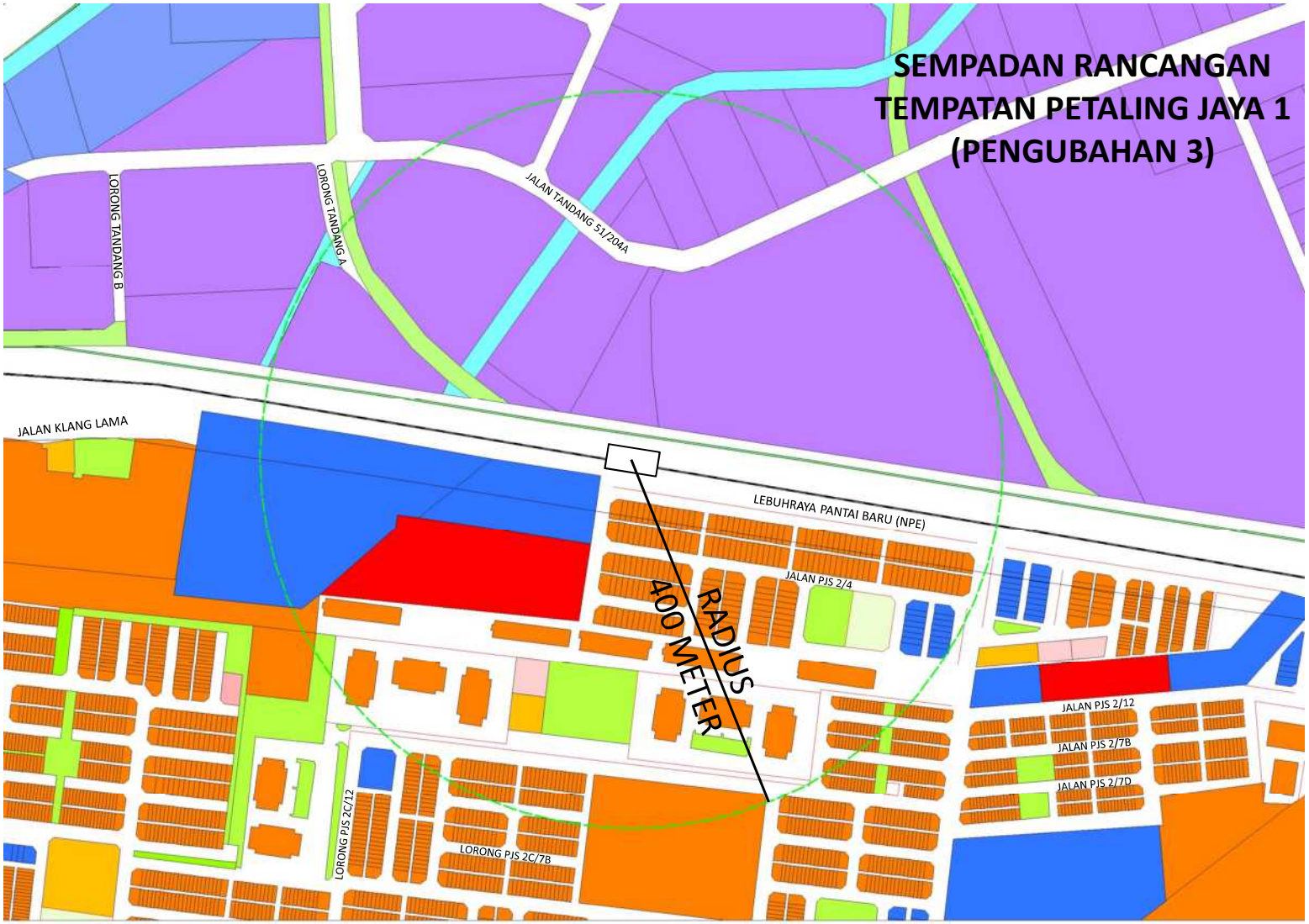
NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.



RAJAH 6.13

SKALA 1 : 750

STESEN KOMUTER KG. DATO' HARUN

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

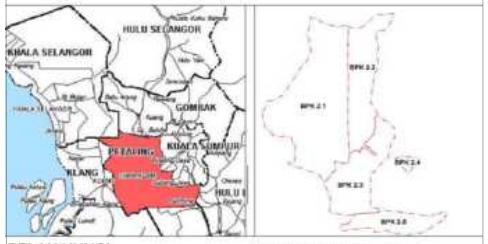
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

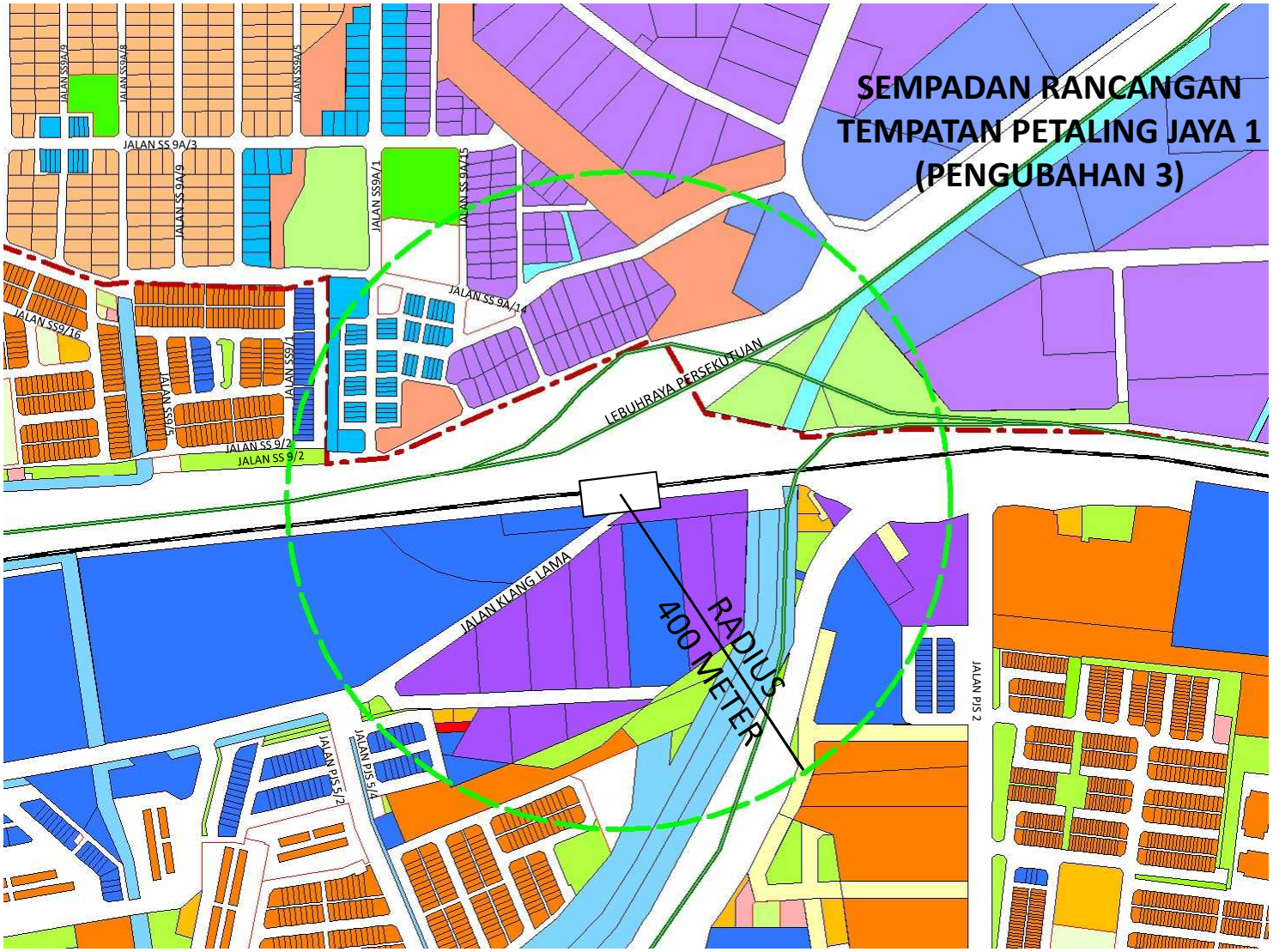
NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.



RAJAH 6.14

SKALA 1 : 780

STESEN KOMUTER SERI SETIA

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

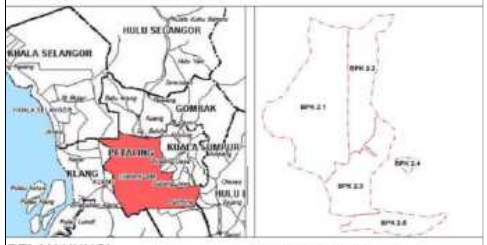
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

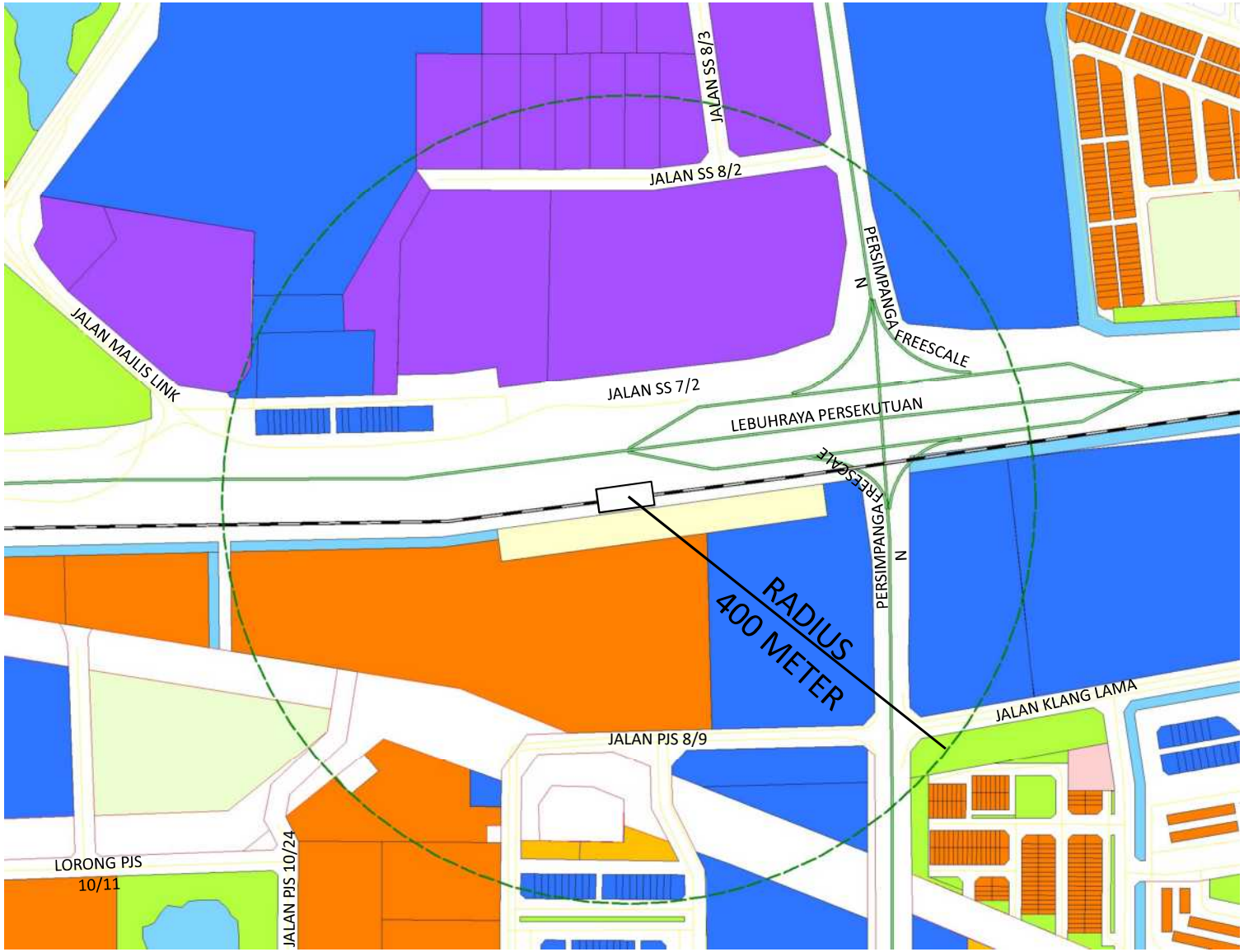
NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.



RAJAH 6.15

SKALA 1 : 750

STESEN KOMUTER SETIA JAYA

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

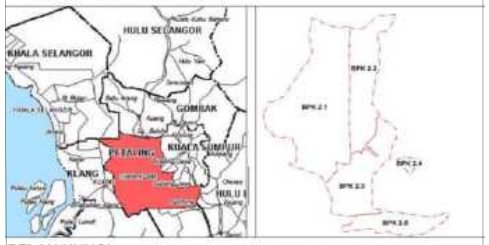
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

6.5.2.2 Berikut merupakan cadangan tambahan laluan rel dan transit bagi Projek Light Rail Transit Line 3 (LRT 3) dan Mass Rapid Transit Laluan 2 (MRT 2) di kawasan BPK 2.1 hingga BPK 2.5. (Perincian cadangan stesen ditunjukkan di dalam Jadual 6.5 dan Rajah 6.16 hingga Rajah 6.26)

Jadual 6.5 : Tambahan Cadangan Stesen Transit Mengikut Blok Perancangan Kecil (BPK)

Bil	BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)	LOKASI ZON PEMBANGUNAN TRANSIT
1	BPK 2.1	i. Stesen LRT Lembah Subang ii. Stesen LRT 3 Lien Ho iii. Stesen LRT 3 Dataran Prima iv. Stesen MRT 2 Damansara Damai
2	BPK 2.2	i. Stesen LRT 3 One Utama ii. Stesen LRT 3 Kayu Ara iii. Stesen LRT 3 Tropicana iv. Stesen MRT 2 Sri Damansara Sentral v. Stesen MRT 2 Sri Damansara Barat vi. Stesen MRT 2 Sri Damansara Timur
3	BPK 2.3	i. Stesen LRT 3 Persada Plus

Nota : Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT dan MRT tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

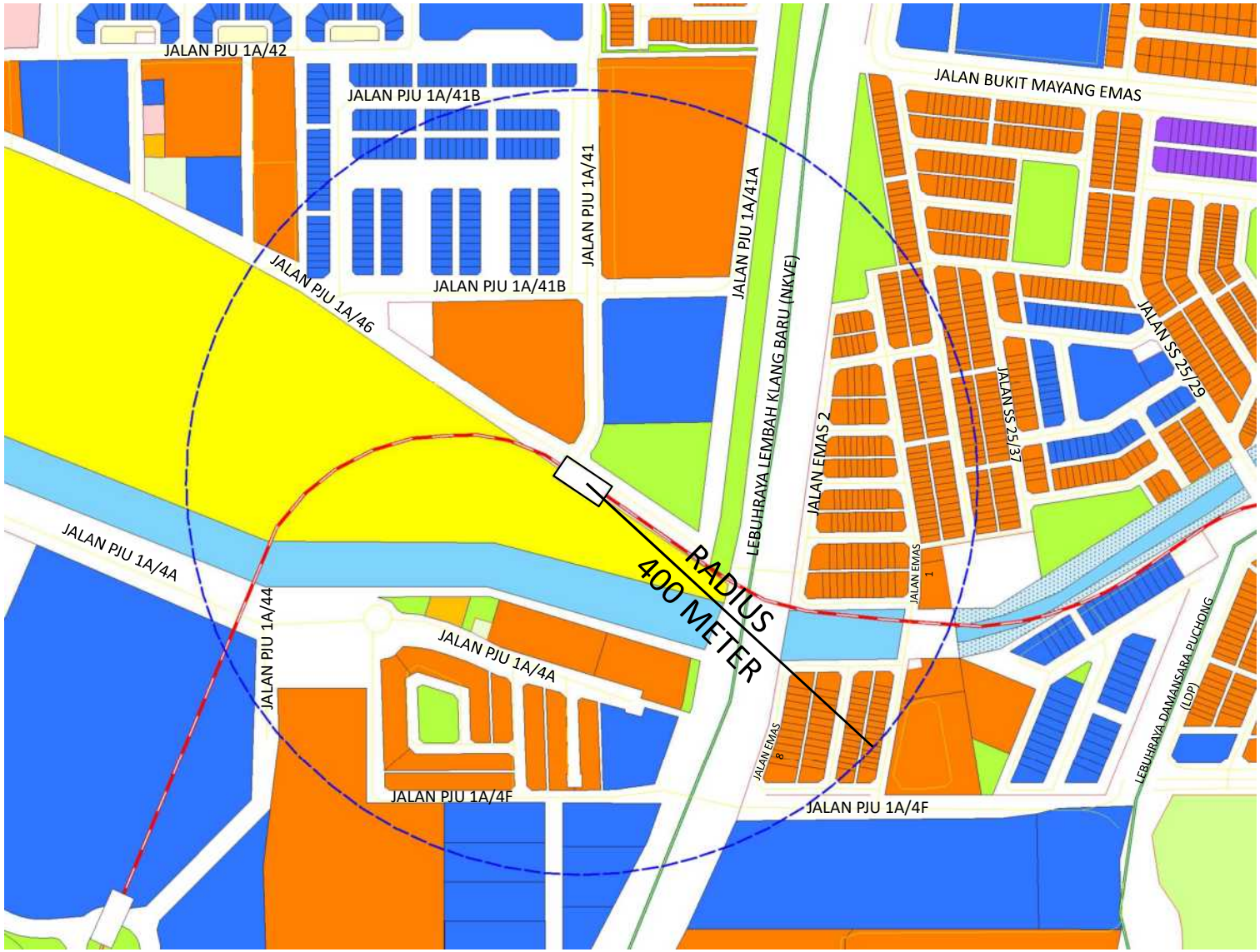
NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.



RAJAH 6.16

SKALA 1 : 750

STESEN LRT LEMBAH SUBANG

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

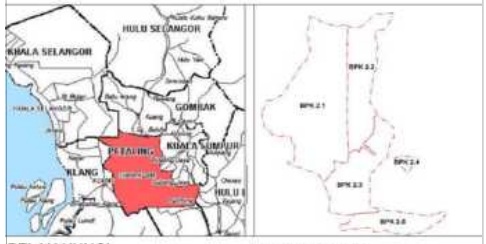
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.17

SKALA 1 : 750

STESEN LRT 3 LIEN HOE

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

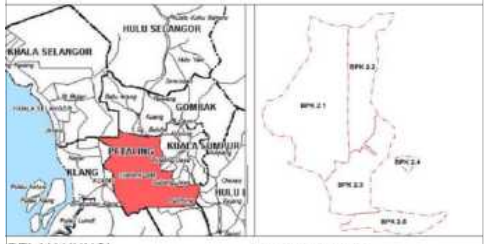
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.18

SKALA 1 : 750

STESEN LRT 3 DATARAN PRIMA

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

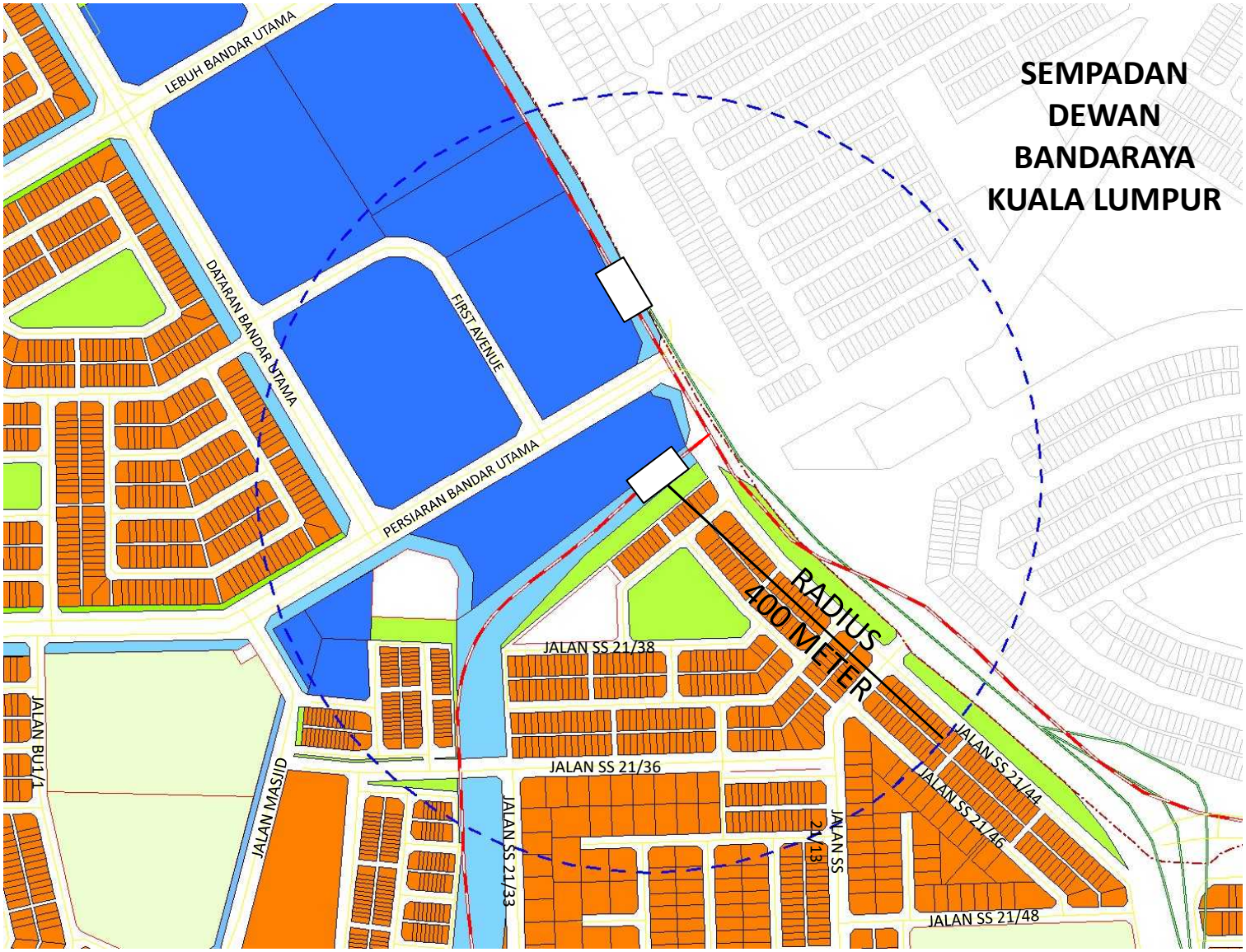
NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.



RAJAH 6.19

SKALA 1:700

STESEN LRT 3 ONE UTAMA

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

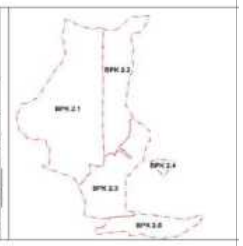
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

PELAN KUNCI



PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.20

SKALA 1 : 750

STESEN LRT 3 KAYU ARA

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

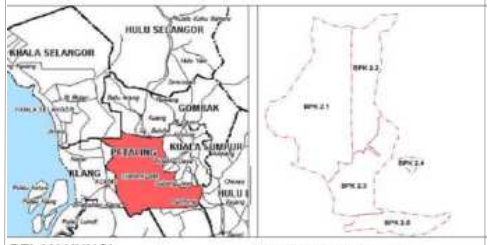
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.21

SKALA 1 : 750

STESEN LRT 3 TROPICANA

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

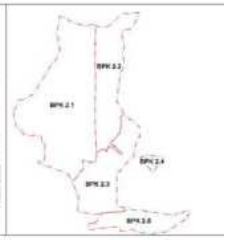
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

PELAN KUNCI



PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.22

SKALA 1 : 750

STESEN LRT 3 PERSADA PLUS

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

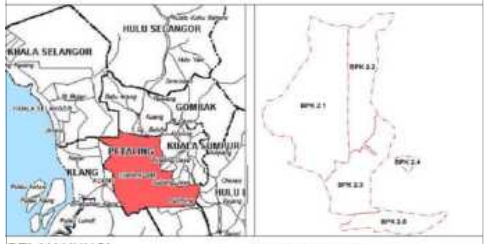
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

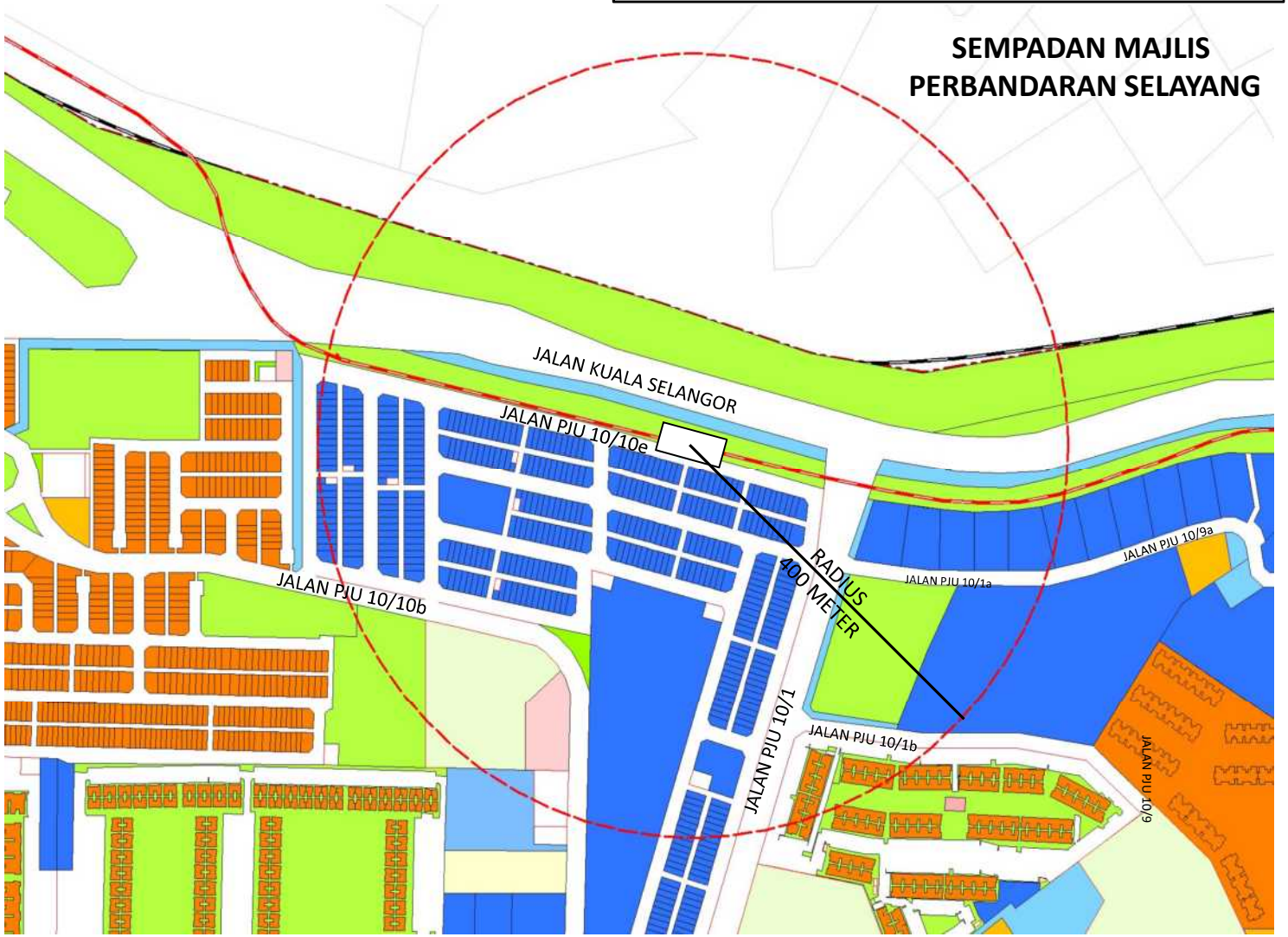
NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.



RAJAH 6.23

SKALA 1 : 750

STESEN MRT 2 DAMANSARA DAMAI

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

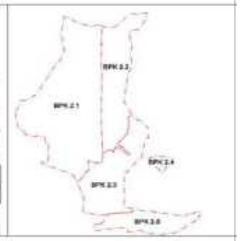
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

PELAN KUNCI



PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.24

SKALA 1 : 780

STESEN MRT 2 SRI DAMANSARA SENTRAL

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

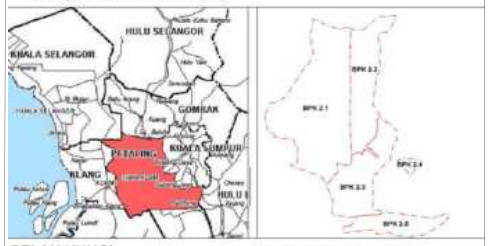
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT, MRT dan Komuter tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

SEMPADAN
MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG

RAJAH 6.25

SKALA 1 : 750

STESEN MRT 2 SRI DAMANSARA BARAT

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

NOTA :

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen - stesen transit (LRT , MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang/ mana – mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)

3) Radius 400m adalah secara indikatif mengikut kesesuaian dan kesediaan kemudahan awam dan insfrastruktur dan aspek - aspek lain di dalam radius 400m di Pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) TOD yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang

4) Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen LRT dan MRT tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat.

RAJAH 6.26

SKALA 1 : 750

STESEN MRT 2 SRI DAMANSARA TIMUR

PETUNJUK

- Bangunan Stesen Transit

GUNATANAH UTAMA

- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

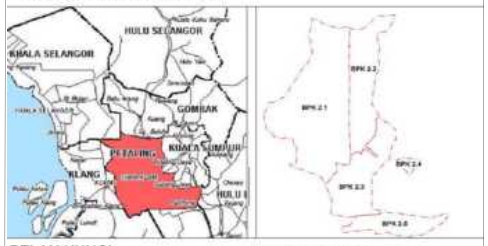
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Perparitan
- Sisa Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN

- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Laluan Keretapi/Komuter
- Laluan LRT
- Laluan MRT
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik
- Radius 400M Stesen MRT
- Radius 400M Stesen LRT
- Radius 400M Stesen Komuter

NOTA :
Radius 400 meter adalah secara indikatif yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

6.6 CADANGAN REKA BENTUK BANDAR, PEMBANGUNAN LANDSKAP DAN REKREASI

Corak pembangunan di kawasan RTPJ 2 secara umumnya telah menggambarkan pertumbuhan pesat khususnya di kawasan pusat-pusat bandar dan kawasan petempatan sedia ada. Penyerakan pembangunan dilihat berkembang sejajar mengikut koridor lebuhraya dan jalan-jalan utama yang seterusnya menyukarkan penentuan sebenar persempadanan, imej dan karektor kawasan RTPJ 2.

Sebagai usaha untuk meningkatkan kualiti kehidupan perbandaran mampan langkah-langkah am berikut dicadang akan dilaksanakan di kawasan RTPJ 2 yang mana cadangan-cadangan ini akan diperincikan di peringkat BPK :-

i. Pengukuhan Imej Perbandaran Melalui Pembaharuan Bandar Selaras Dengan Sasaran Negeri Maju

Cadangan imej dan reka bentuk bandar RTPJ 2 adalah berdasarkan suasana perbandaran yang seiring dengan pencapaian bandar bertaraf dunia dan bandar di negeri maju. Kawasan-kawasan pembaharuan bandar dan kawasan pembangunan baru dari kawasan usang dan sesak telah dikenal pasti secara jelas untuk dibangunkan sebagai komponen ekonomi dan kebudayaan bandar yang lebih efisien, disamping mengenal pasti mana-mana kawasan pembaharuan bandar serta pembangunan semula yang berpotensi untuk membantu mempertingkatkan imej MBPJ.

ii. Pengukuhan Imej Perbandaran Melalui Elemen Reka Bentuk Bandar Berdasarkan Fungsi Dan Peranan Bandar

Bagi menjadikan kawasan RTPJ 2 sebagai bandar yang responsif (mesra pengunjung) dan bagi meningkatkan tahap kefahaman pengunjung (*legible*), beberapa usaha dicadangkan termasuk :

a. Cadangan peningkatan imej di pintu masuk utama dan titik-titik ketibaan dengan mengaplikasikan imej moden dalam bentuk pintu gerbang masuk, papan iklan, arca atau papan alu-aluan ketibaan di pintu-pintu masuk utama dan persekitaran laluan ke pusat-pusat bandar.

b. Cadangan peningkatan imej bandar melalui peningkatan tahap kefahaman peta minda melibatkan langkah-langkah seperti berikut :

- Memperindahkan persekitaran mercu tanda sedia ada dan mengenal pasti mercu tanda baru.
- Mengawal pembangunan sekitar mercu tanda sedia ada untuk memastikan koridor visual terpelihara.
- Mewujudkan titik-titik nodus bandar yang baru dan meningkatkan ruang-ruang awam sedia ada supaya dapat berfungsi sebagai nodus bandar yang aktif.
- Memastikan rangkaian hubungan fizikal, visual dan elemen-elemen antara bandar supaya dapat mewujudkan persekitaran bandar yang harmoni dan mesra pengguna.

c. Cadangan peningkatan imej bandar melalui kesesuaian pandangan dan fungsi kawasan '*Visual appropriateness'*. Bagi cadangan ini, akan diperincikan dalam BPK yang menunjukkan cadangan penataan imej yang bersesuaian mengikut setiap kawasan MBPJ.

iii. Pengukuhan Imej Perbandaran Melalui Penataan Koridor Visual Dan Koridor Alam Semulajadi

Penataan imej bandar sepanjang koridor adalah penting di dalam membentuk imej dan pemahaman pengunjung tentang karektor bandar secara keseluruhannya. Visual ini boleh mempengaruhi persepsi pengunjung tentang imej sesuatu kawasan dan ianya perlu diintegrasikan dengan koridor alam semulajadi sebagai sebahagian aset reka bentuk bandar.

iv. Penentuan Zon-Zon Berkarektor Khusus

a. Penentuan zon-zon berkarektor khusus yang boleh diketengahkan sebagai nodus aktiviti bandar / *'meeting points'* untuk meningkatkan tahap kepelbagaian (*variety* dan *richness*) kawasan ini.

Dari sudut pembangunan landskap, secara umumnya kawasan RTPJ 2 merupakan kawasan tepu, perlu mempertingkatkan penyediaan landskap secara *'roof top garden'* dan memaksimakan rizab jaluran hijau '*green corridor'* di Petaling Jaya.

Bagi memastikan pembangunan landskap lebih kondusif dan selamat kepada pengguna, cadangan pendekatan pembangunan landskap bagi kawasan ini akan menitik beratkan aspek-aspek berikut:

- Dicadangkan '*Urban Redevelopment'* seperti pembangunan semula kawasan usang, program menaik taraf kemudahan sedia ada, mempelbagaikan guna tanah dalam satu-satu kawasan, mengoptimumkan kawasan sedia ada dengan perancangan landskap;
- Penyelarasan penggunaan tanah dengan lebih efektif bagi mengenal pasti kawasan untuk penyediaan jaringan ruang luaran berlandskap;
- Mengintegrasikan pembangunan landskap di dalam semua aspek kawasan pembangunan sedia ada dan akan datang seperti penggunaan '*vertical landscaping', 'linear park'* dan peningkatan semula kualiti rupa bentuk bandar .
- Mengintegrasikan semua pembangunan landskap persisiran sungai dengan kawasan lapang sedia ada bagi mewujudkan rangkaian kawasan rekreasi yang berfungsi dan berkesan.
- Rajah 6.27 dan Rajah 6.28 menunjukkan lakaran penggunaan rizab sungai sebagai kawasan rekreasi yang mampu menyediakan ruang kehidupan yang kondusif dan selesa.
- Membangunkan kawasan-kawasan tasik dan badan air sebagai kawasan rekreasi berlandskap yang digandingkan dengan corak pembangunan berhadapan air (*waterfront development*).

Penyediaan kawasan hijau telah bertambah dengan Pewartaan Hutan Simpan Kota Damansara dan pembangunan Rizab Jaluran Hijau '*Green Corridor'* di Petaling Jaya.

v. Garis Panduan Landskap Mampan dan Lestari di dalam Pelan Induk Landskap Kampung Sungai Kayu Ara (PILSKA), MBPJ

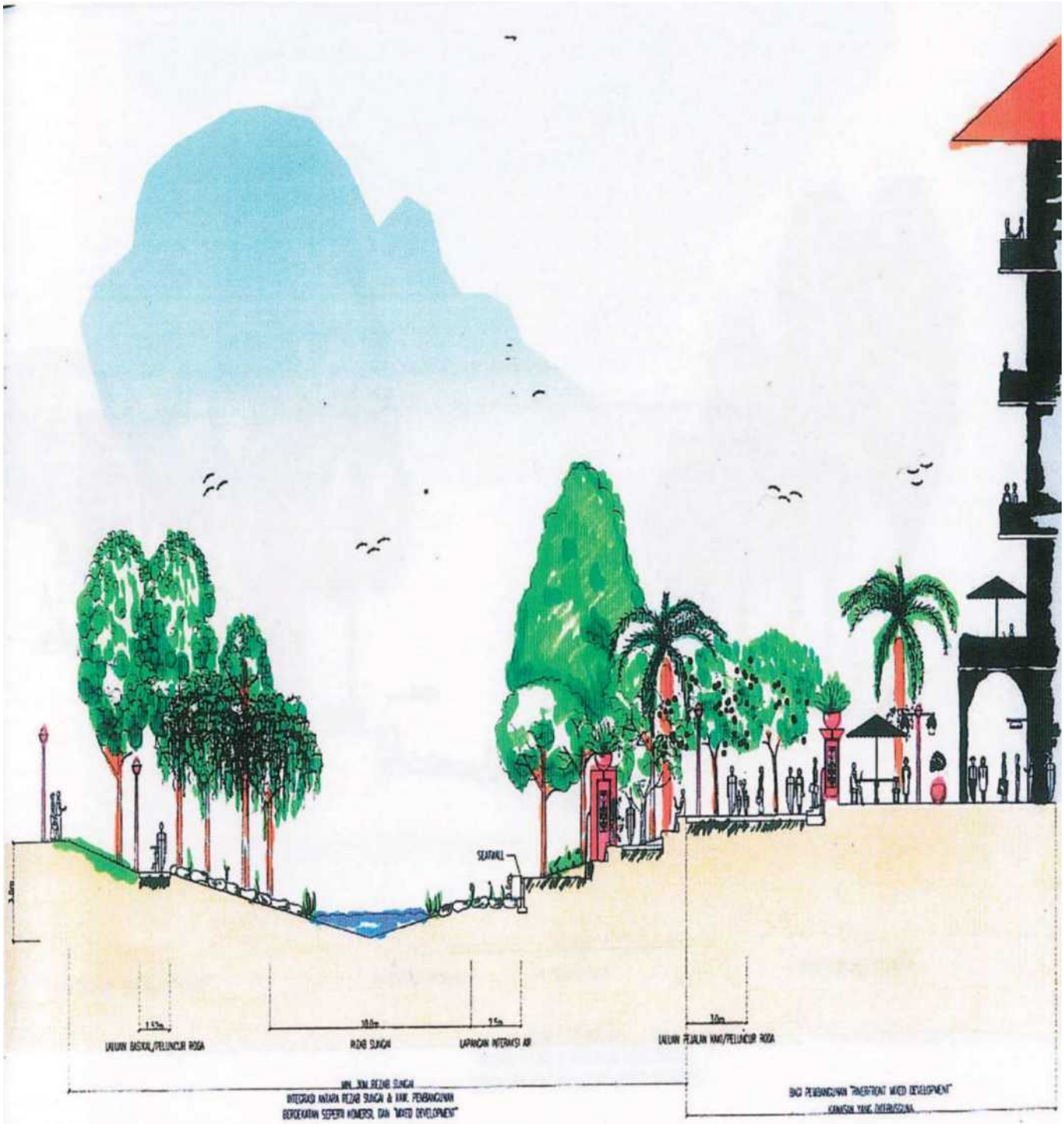
Penyediaan garis panduan lestari bagi perancangan dan pelaksanaan reka bentuk landskap bagi pembangunan baru di dalam kawasan petempatan Kampung Sungai Kayu Ara ini adalah kombinasi daripada garis panduan sedia ada yang telah digunapakai secara umum dan juga garis panduan baru yang dihasilkan khusus bagi menangani isu spesifik di kawasan ini. Garis panduan landskap PILSKA ini berteraskan pembangunan, perancangan dan konsep reka bentuk mampan dan lestari. Ia bertujuan untuk menambah keluasan kawasan lapang secara fizikal, dan juga pada masa sama ia meningkatkan kewujudan elemen suasana kehijauan di dalam dan persekitaran Kampung Sungai Kayu Ara.

Penerapan garis panduan landskap sedia ada seperti berikut:

a. Penyediaan keperluan 10% kawasan lapang
b. Penyediaan 2 meter lebar ruang penanaman pokok ‘perimeter’, dan
c. Penyediaan serahan 20 kaki lebar kawasan lapang khusus di Kampung Sungai Kayu Ara.

Manakala cadangan garis panduan baru yang terpakai hanya di Kampung Sungai Kayu Ara adalah seperti berikut:

a. Penyediaan ruang *‘zero boundary’* untuk tujuan kehijauan
b. Penyediaan ruang komuniti PILSKA
c. Penyediaan kemudahan rekreasi sejajar dengan reka bentuk ergonomik pengguna
d. Penyediaan pusat kitar semula PILSKA *‘Recycle Center’* yang mampan dan lestari, dan
e. Penubuhan tabung-tabung amanah PILSKA khusus untuk isu berkaitan pembangunan landskap Kampung Sungai Kayu Ara



KERATAN RENTAS DI REZAB SUNGAI 30M

Mengguna pakai rezab sungai untuk tujuan penggabungan dan penjalinan kawasan rekreasi / riadah berlandskap persisiran sungai dengan pusat perniagaan dan perkhidmatan utama yang mampu menyediakan ruang kehidupan harian yang lebih kondusif, cenderung kepada teknologi tinggi dan mampan.

RAJAH 6.27	KERATAN RENTAS GANDINGAN NODUS REKREASI BERLANSKAP DENGAN 'RIVERFRONT MIXED DEVELOPMENT'

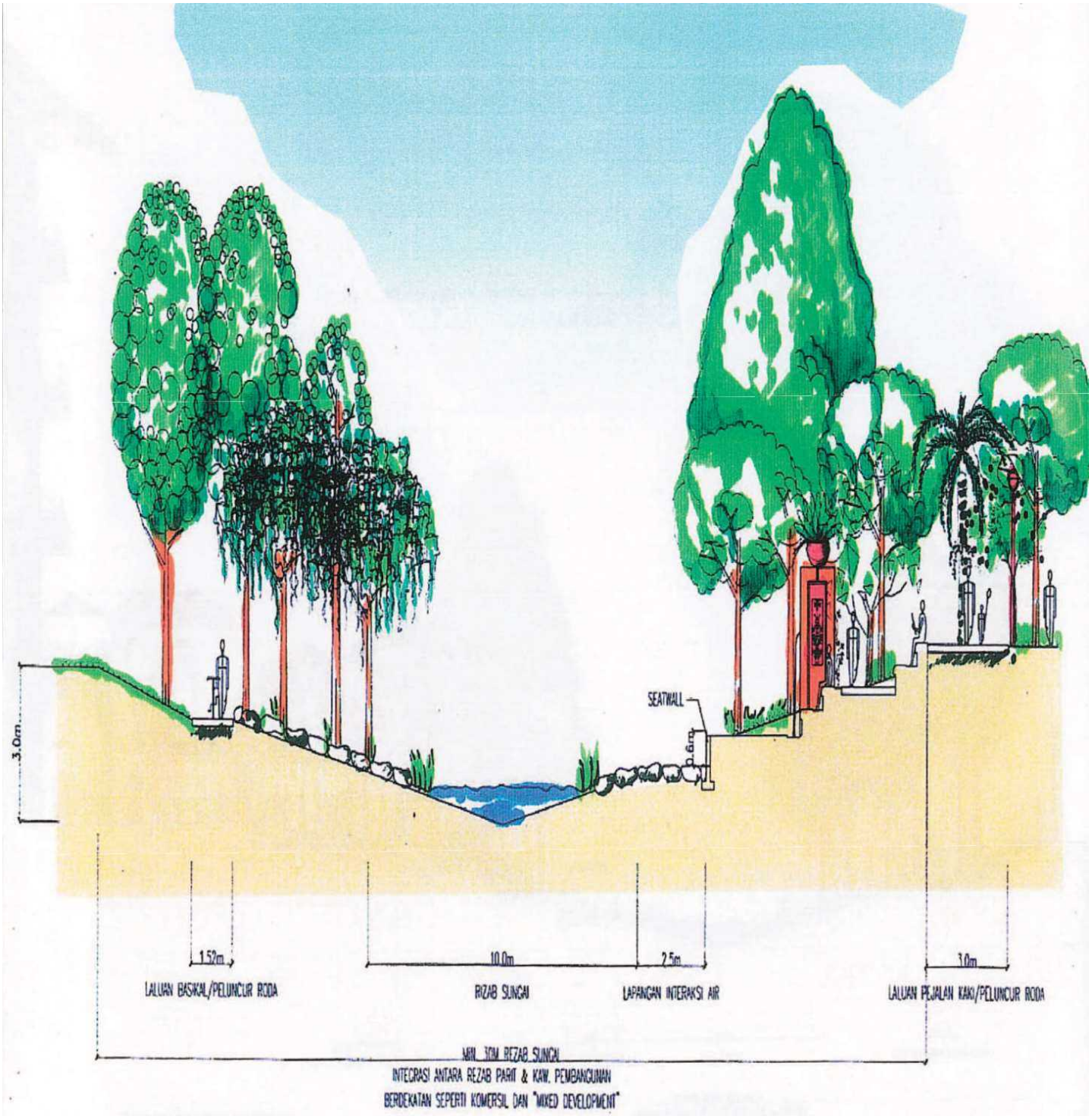
TANPA SKALA

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



KERATAN RENTAS DI REZAB SUNGAI 30M

Mengguna pakai rezab sungai untuk tujuan integrasi antara kawasan lapang sedia ada dengan pembangunan landskap persisiran sungai bagi mewujudkan nodus rekreasi berlandskap.

RAJAH 6.28

KERATAN RENTAS GANDINGAN NODUS REKREASI BERLANDSKAP DI KAWASAN SUNGAI

TANPA SKALA

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

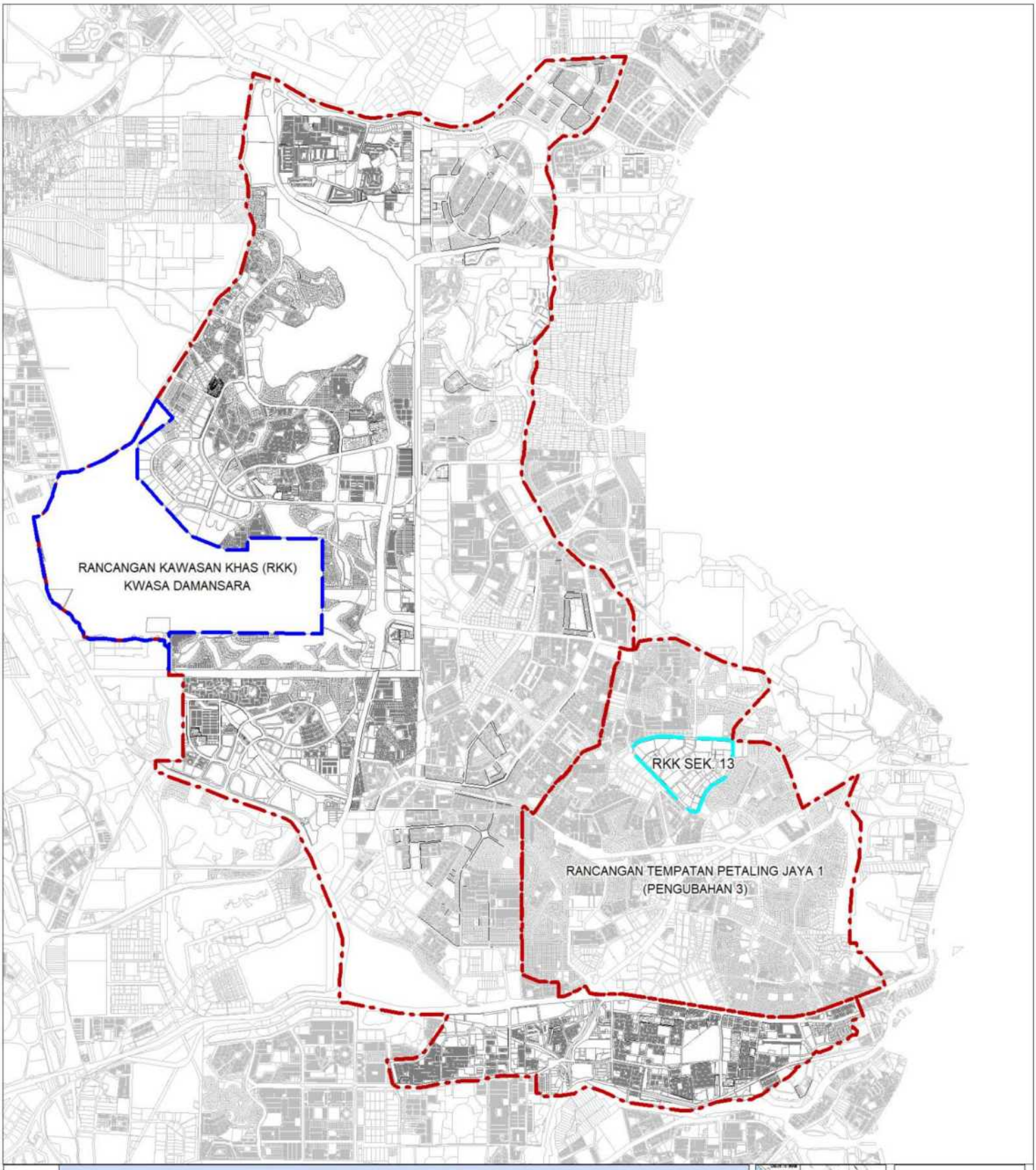
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

6.7 CADANGAN KAJIAN RANCANGAN KAWASAN KHAS

Kepesatan pembangunan di MBPJ memperlihatkan perubahan guna tanah yang begitu ketara. Seperti mana yang dinyatakan sebelum ini, sebahagian besar merupakan kawasan tepu di mana antaranya terdapat beberapa kawasan yang usang dan sesak yang memerlukan satu pendekatan perancangan pembangunan semula. Di samping itu terdapat beberapa kawasan juga dikenal pasti yang mampu bertindak sebagai pemangkin untuk menggerakkan pembangunan di sekitar kawasan tersebut. Kedua-dua kawasan ini memerlukan kajian perancangan khusus yang dijalankan secara berasingan bagi memastikan pembangunan kawasan tersebut mampu mencapai matlamat dan strategi pembangunan. Kawasan yang dikenali pasti memerlukan kajian khusus RKK adalah seperti berikut:

i. Kawasan Seksyen 13
ii. Kawasan Kwasa Damansara
(Rujuk Rajah 6.29)



RAJAH 6.29

RANCANGAN KAWASAN KHAS RTPJ 2

PETUNJUK

RANCANGAN - RANCANGAN KAWASAN KHAS :

SKALA 1 : 1,320 m

RKK KWASA DAMANSARA

RKK SEKSYEN 13

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2
(PENGUBAHAN 3)

6.8 CADANGAN JARINGAN PERHUBUNGAN DAN PENGANGKUTAN

6.8.1 Sistem Rangkaian Jalan Raya

Sistem pengkelasan jalan raya yang lebih jelas mengikut hierarki adalah penting dalam pelaksanaan program pembaikan jalan, pembinaan jalan baru dan menaik taraf jalan-jalan sedia ada.

Lebuhraya berfungsi sebagai laluan kepada lalu lintas wilayah dan mempunyai reka bentuk tinggi. Laluan masuk adalah terhad dengan jarak minimum antara dua persimpangan ialah 3 kilometer. Jenis persimpangan yang dibenarkan adalah persimpangan bertingkat.

Pengagih utama berfungsi sebagai laluan jarak jauh menghubungkan lalu lintas antara bandar. Jarak minimum antara persimpangan dicadangkan 1 kilometer dan jenis persimpangan yang dicadangkan adalah persimpangan berlampu isyarat atau jenis persimpangan bertingkat jika didapati isipadu lalu lintas terlalu tinggi.

Pengagih sekunder berfungsi sebagai jalan pengumpul yang menghubungkan lalu lintas ke pengagih utama. Jenis persimpangan yang dicadangkan bagi jalan sekunder adalah jenis persimpangan berlampu isyarat atau persimpangan keutamaan.

Pengagih tempatan merupakan jalan-jalan dalam bandar, taman perumahan dan kampung-kampung yang digunakan oleh lalu lintas jarak dekat.

Pembangunan Pengangkutan Dan Pengurusan Lalulintas di Petaling Jaya adalah seperti berikut:

a) Keutamaan diberikan kepada pembangunan infrastruktur jalan raya yang menyokong pengangkutan awam massa dan pergerakan pejalan kaki.
b) Lebuhraya dan jalanraya bertol tidak digalakkan melainkan disediakan di bawah tanah yang dilengkapi dengan sistem saliran yang efisyen seperti *'smart tunnel'*.
c) Penyediaan lebuhraya *'intracity'* atau lebuhraya antara bandar-bandar adalah tidak digalakkan.
d) Pertimbangan boleh dibuat ke atas penyediaan lebuhraya *'intercity'.*

i. Cadangan Jaringan Jalan Raya Dan Pembinaan Jalan Baru

Di kawasan RTPJ 2 terdapat 6 cadangan jalan baru termasuk pembangunan jalan baru yang komited. Cadangan jalan ini dapat mengurangkan kesesakan lalu lintas di samping menampung keperluan lalu lintas masa hadapan. Cadangan jalan tersebut ialah (Rujuk Rajah 6.30):

a) Cadangan jalan baru, 4 lorong 2 hala dengan rizab 30 meter yang menghubungkan Subang dengan Glemarie.
b) Cadangan jalan baru 4 lorong 2 hala dengan rizab 30 meter yang menghubungkan Bandar Sri Damansara dengan Bandar Manjalara.
c) Cadangan jalan baru, 2 lorong 2 hala dengan rizab 30 meter yang menghubungkan Damansara Damai dengan Bandar Sri Damansara.
d) Cadangan jalan baru, 4 lorong dengan rizab 30 meter yang menghubungkan Jalan PJU 3/31 dengan Jalan PJU 8/1.

e) Cadangan jalan baru, 2 lorong 2 hala dengan rizab 30 meter yang menghubungkan Jalan PJU 1A/1 dan Persiaran Tropicana.
f) Cadangan jalan baru, 1 lorong 1 hala dengan rizab 15.24 meter yang menghubungkan Jalan PJS 2.
g) Cadangan Lebuhraya DASH yang menghubungkan kawasan Damansara dan Shah Alam

ii. Cadangan Menaik Taraf Jalan Dan Persimpangan

Terdapat satu jalan yang dicadangkan untuk dinaiktaraf di kawasan RTPJ 2, iaitu:

a) Jalan PJS 1/15 yang dinaik taraf kepada 4 lorong 2 hala dengan rizab 30 meter.

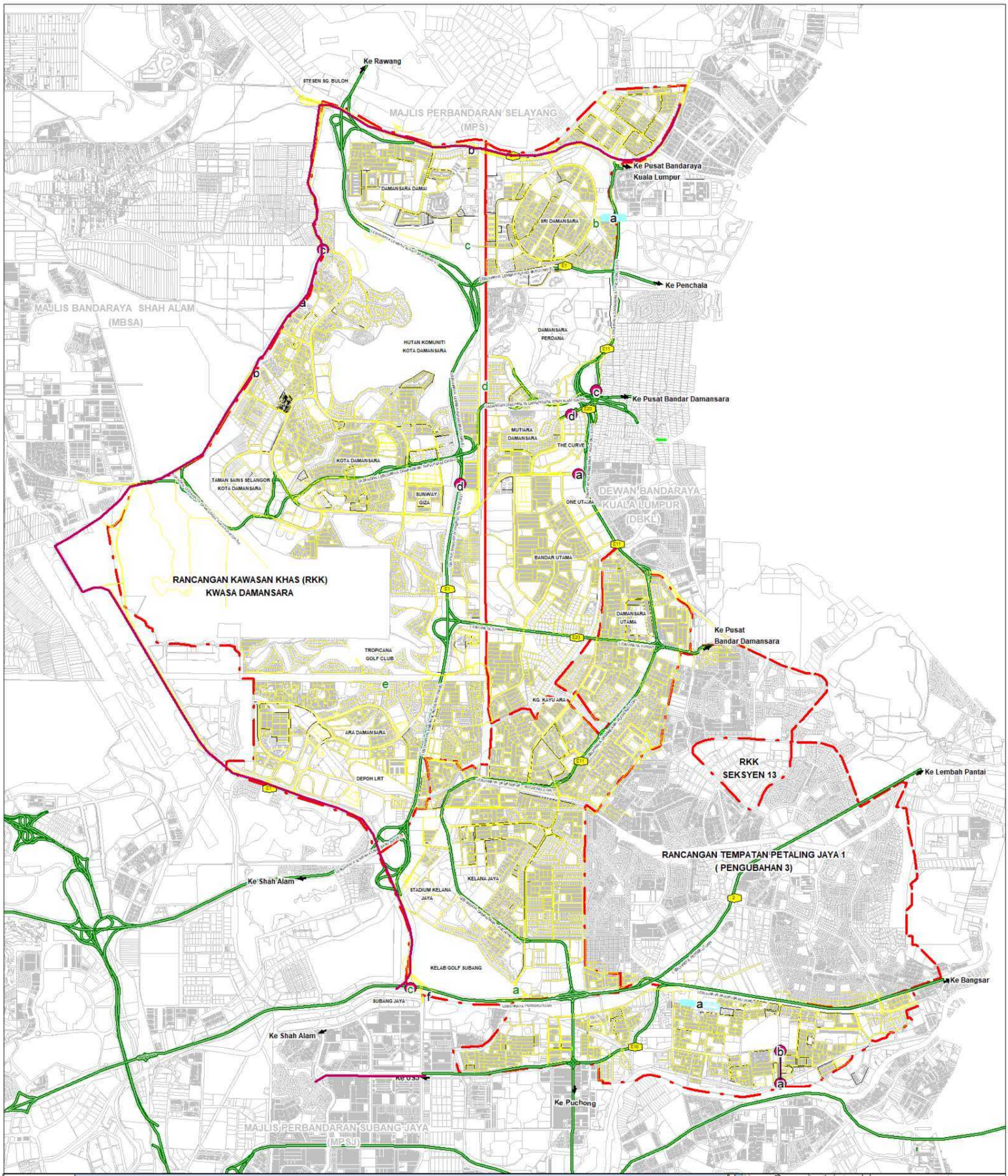
Terdapat beberapa persimpangan sedia ada telah dikenalpasti perlu dilakukan kerja menaik taraf persimpangan di kawasan RTPJ 2 ini, iaitu:

a) Persimpangan bertingkat di Laluan Persekutuan 54 (Jalan Sungai Buloh) / Jalan PJU 10/1.
b) Persimpangan bertingkat di laluan Persekutuan 3214 (Jalan Batu 3 – Sungai Buloh) / Persiaran Sungai Buloh.
c) Persimpangan bertingkat di Laluan Persekutuan 3214 (Jalan Batu 3 – Sungai Buloh) / Persimpangan Jati.
d) Persimpangan bertingkat di Lebuhraya Damansara Puchong (E11) / Lebuhraya SPRINT (E23) / Jalan PJU 8/1.

iii. Cadangan Persimpangan Baru

Bagi memastikan kelancaran lalu lintas di kawasan RTPJ 2, beberapa persimpangan baru dicadangkan seperti berikut:

a) Cadangan persimpangan bertingkat di Lebuhraya SPRINT (E23) / Lebuhraya Damansara-Puchong (E11) (Persiaran Suria).
b) Cadangan persimpangan bertingkat di Lebuhraya Damansara-Puchong (E11) / Jalan PJU 8/8 (Flora Damansara).
c) Cadangan persimpangan bertingkat di Lebuhraya Pantai Baru (E10) / Jalan PJS 1/5.
d) Cadangan persimpangan bertingkat di jalan susur keluar/masuk dari Lebuhraya Persekutuan 2 ke cadangan jalan baru yang bersambung dengan Persiaran Kewajipan.



RAJAH 6.30

CADANGAN JARINGAN JALAN DAN PERSIMPANGAN RTPJ 2

PETUNJUK :

- Lebuhraya
- Cadangan Jalan
- Cadangan Menaiktaraf Jalan
- Jalan Persekutuan
- Jalan Tempatan
- E10 Nombor Jalan

SKALA 1 : 1,330

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

6.8.2 Cadangan Mempertingkatkan Perkhidmatan Pengangkutan Awam

Sistem pengangkutan awam di kawasan RTPJ 2 terdiri daripada perkhidmatan bas, teksi dan perkhidmatan berasaskan rel.

i. Cadangan Terminal Pengangkutan Awam

Di kawasan RTPJ 2, terdapat satu cadangan terminal pengangkutan awam di Kota Damansara bagi menampung keperluan perkhidmatan bas. Terminal ini akan dilengkapi dengan pelbagai kemudahan yang dapat memberikan keselesaan kepada pengguna. Terminal ini perlulah diintegrasikan dengan mod pengangkutan awam yang lain supaya ianya lebih berkesan dalam memberikan perkhidmatan.

ii. Cadangan Mempertingkatkan Perkhidmatan Bas dan Teksi

Bagi perkhidmatan bas, cadangan laluan bas adalah mengikut permintaan dan tertakluk kepada syarikat yang mengendalikan operasi bas. Perkhidmatan ini perlu diintegrasikan bersama dengan terminal pengangkutan berasaskan rel. Bagi perkhidmatan teksi pula, dicadangkan supaya disediakan dalam menyokong perkhidmatan pengangkutan bas, khususnya bagi kawasan yang tidak mendapat perkhidmatan laluan bas atau di luar waktu perkhidmatan bas.

iii. Perkhidmatan Bas

Cadangan laluan baru bagi perkhidmatan bas di kawasan RTPJ 2 adalah seperti berikut:

a) Kota Damansara – Seksyen 13 melalui Bandar Utama dan Kelana Jaya
b) Kota Damansara – Bukit Jalil melalui Puchong
c) Kota Damansara – Kuala Selangor melalui Damansara Damai

Terdapat dua pertambahan laluan iaitu:

a) Kuala Lumpur – Kuala Selangor melalui Damansara Damai
b) Kepong – Kota Damansara melalui Bandar Utama

iv. Perkhidmatan Teksi

Bagi perkhidmatan ini, dicadangkan supaya disediakan dalam menyokong perkhidmatan pengangkutan bas, khususnya bagi kawasan yang tidak mendapat perkhidmatan laluan bas atau di luar waktu perkhidmatan bas.

v. Cadangan Perkhidmatan Rel dan Transit

Terdapat cadangan untuk menyediakan stesen dan laluan rel di kawasan MBPJ bertujuan untuk mengurangkan masalah kesesakan. Penawaran perkhidmatan rel ini dijangka akan menggalakkan orang awam menggunakan pengangkutan awam di dalam urusan seharian sebagai mod pengangkutan utama. Laluan yang dikenal pasti adalah Laluan Kelana (Kelana Link). Cadangan laluan perkhidmatan Kelana Link merupakan sambungan perkhidmatan rel (LRT) sedia ada yang sebelum ini berakhir di Kelana Jaya. Terdapat dua stesen di Petaling Jaya iaitu Stesen Lembah Subang dan Stesen Ara Damansara. Cadangan laluan Kelana Link akan bermula dari Stesen Kelana Jaya menuju ke Stesen Lembah Subang dan Stesen Ara Damansara seterusnya ke Pusat Bandar Subang Jaya dan Bandar Putra Height. (Rujuk Rajah 6.31)

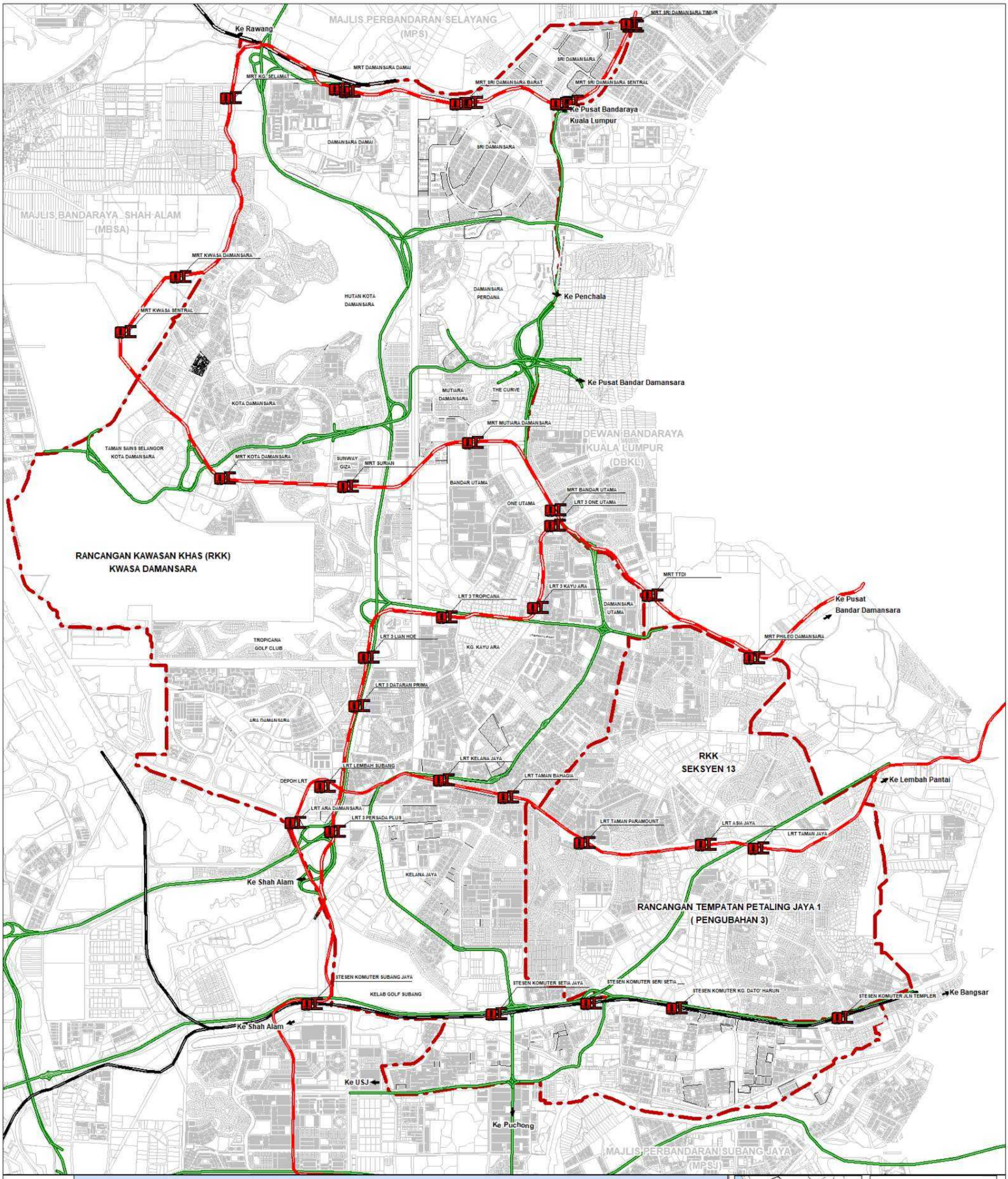
Terdapat dua pertambahan laluan rel iaitu:

a) Cadangan Laluan Projek Light Rail Transit Line 3 (LRT 3) sepanjang 37.9km dari Bandar Utama ke Johan Setia. Laluan ini akan melalui kawasan Petaling Jaya sepanjang 7.8km. (Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat).

b) Cadangan Projek Mass Rapid Transit Laluan 2 (MRT 2) sepanjang 52.2 km dari Sungai Buloh – Serdang - Putrajaya. Laluan ini akan melalui kawasan Petaling Jaya sepanjang 4.5km. (Penentuan lokasi, bilangan stesen dan nama stesen tertakluk dan ditentukan oleh agensi berkuasa terlibat).

vi. Pelan Pengurusan Lalu Lintas Pusat Bandar

Pusat bandar Blok Perancangan 2 ialah di sekitar kawasan SS4, SS6 dan SS7, Kelana Jaya. Pengurusan lalu lintas pusat bandar ini tidak melibatkan perubahan pengurusan lalu lintas yang ketara kecuali terdapat satu cadangan persimpangan baru di Jalan Bahagia / Jalan SS 6/3 (*median opening*) (Rujuk Rajah 6.32). Ini berikutan terdapatnya kesesakan lalu lintas di pusingan U bagi pengguna-pengguna dari Jalan SS 6/3 yang ingin meneruskan perjalanan ke Jalan Bahagia dan seterusnya ke Jalan Majlis.



RAJAH 6.31 CADANGAN LALUAN REL DAN TRANSIT

PELAN KUNCI PELAN LOKASI

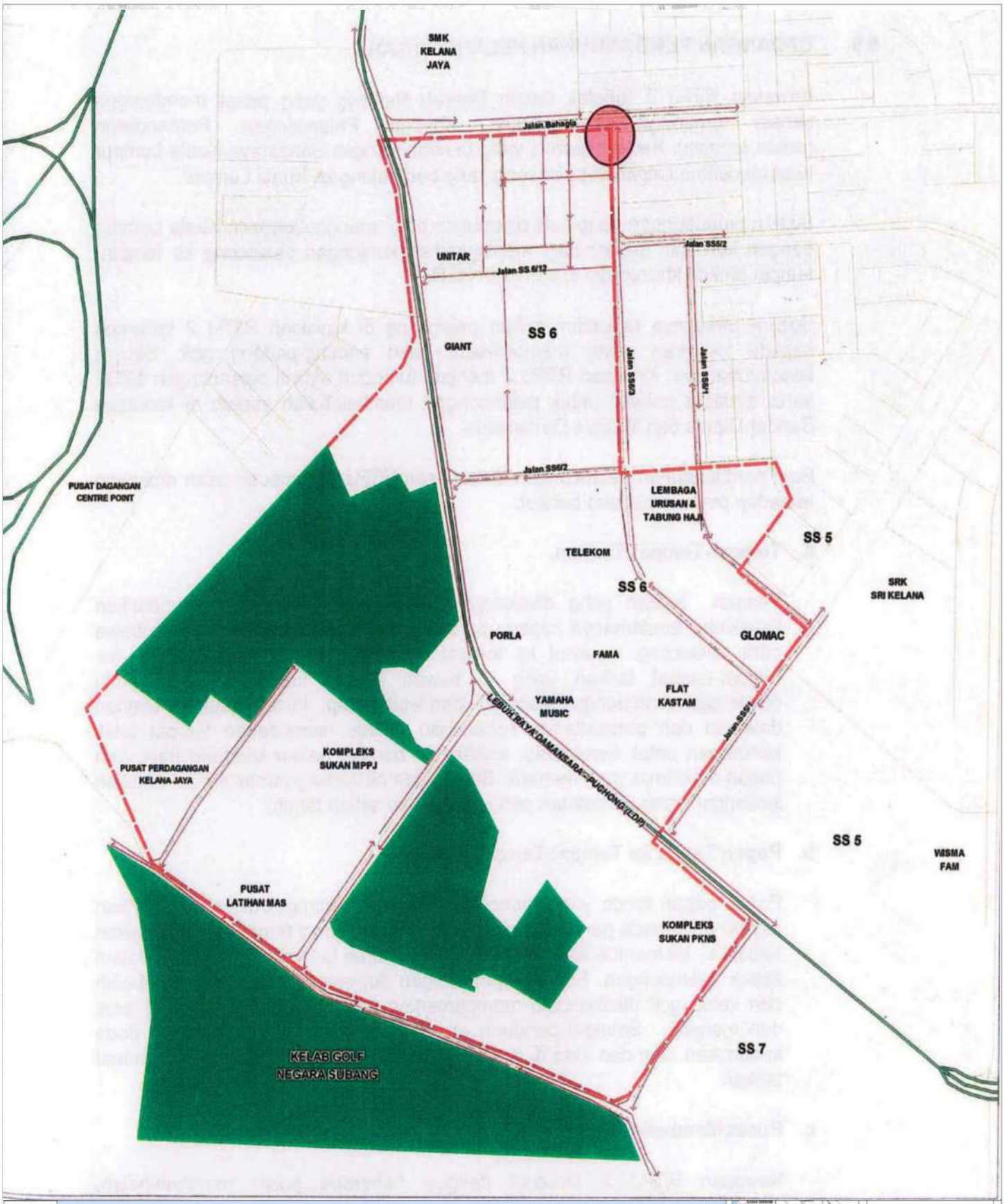
SKALA 1 : 1,330

PETUNJUK :

- Lebuhraya
- Laluan Keretapi/Komuter
- Jalan Tempatan
- Laluan LRT / MRT
- Stesen MRT / LRT/ KOMUTER
- SEMPADAN BLOK PERANCANGAN RTPJ 2

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



RAJAH 6.32

PELAN PENGURUSAN LALULINTAS PUSAT BANDAR RTPJ 2

PETUNJUK

SKALA 1 : 140 m

- SEMPADAN PUSAT BANDAR
- CADANGAN PERSIMPANGAN JALAN BAHAGIA, JALAN SS 6/3 (MEDIAN OPENING)
- SIRKULASI JALAN
- TANAH LAPANG DAN REKREASI

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

6.9 CADANGAN PEMBANGUNAN PELANCONGAN

Kawasan RTPJ 2 terletak dalam Daerah Petaling yang pesat membangun secara umumnya menawarkan Konsep Pelancongan Perbandaran *(urban tourism*). Kedudukannya yang berjiran dengan Bandaraya Kuala Lumpur turut menerima limpahan pelancong yang berkunjung ke Kuala Lumpur.

Sistem perhubungan yang baik diperlukan bagi menghubungkan Kuala Lumpur dengan kawasan sekitar bagi meningkatkan kunjungan pelancong ke tempat-tempat tarikan khususnya di kawasan RTPJ 2.

Secara umumnya kawasan tarikan pelancong di kawasan RTPJ 2 tertumpu kepada kawasan pusat membeli-belah dan padang-padang golf. Secara keseluruhannya, kawasan RTPJ 2 menjadi tumpuan aktiviti pelancongan MICE serta terdapat potensi untuk pelancongan membeli-belah seperti di kawasan Bandar Utama dan Mutiara Damansara.

Bagi pembangunan pelancongan di kawasan RTPJ 2, tumpuan akan diberikan terhadap perkara-perkara berikut:

a. Tempat-Tempat Tarikan

Tempat tarikan yang diselenggarakan dengan baik akan memberikan keyakinan terutamanya kepada para pemandu pelancong untuk membawa para pelancong melawat ke tempat tersebut. Sehubungan dengan itu, tempat-tempat tarikan yang di bawah bidang kuasa RTPJ 2 perlu diselenggarakan dengan lebih baik dan lebih kerap. Ini termasuk kebersihan dalaman dan persekitaran, kebersihan tandas, kemudahan tempat letak kenderaan untuk kereta/bas, wakaf dan bangku dalam keadaan baik, dan papan maklumat yang jelas dan menarik. Sebagai panduan am, papan tanda perlu disediakan setiap tahun.

b. Papan Tanda ke Tempat-Tempat Tarikan

Papan-papan tanda yang mencukupi dan tidak mengelirukan memberikan keyakinan kepada para pelancong untuk mengunjungi tempat-tempat tarikan tersebut. Ini memberikan gambaran positif terhadap komitmen MBPJ dalam aspek pelancongan. Sehubungan dengan itu, semua pusat membeli-belah dan kelab golf dikehendaki mempamerkan papan-papan tanda yang jelas dan menarik. Sebagai panduan am, papan tanda perlu disediakan pada kedudukan 3km dan 1km di jalan-jalan utama sebelum tiba di setiap tempat tarikan.

c. Pusat Membeli-Belah

Kawasan RTPJ 2 terkenal dengan beberapa pusat membeli-belah, antaranya Ikano, IKEA, One Utama Shopping Centre, Atria Shopping Centre dan The Curve. Pusat membeli-belah boleh dijadikan satu mercu tanda khususnya apabila pelancong berada di kawasan Damansara. Selain itu, untuk merancakkan lagi aktiviti pelancongan ini, kemudahan tempat letak kenderaan dan perkhidmatan pengangkutan awam perlu disediakan secukupnya bagi mengurangkan masalah kesesakan lalu lintas.

d. Pelancongan Sukan

Fokus utama aspek ini adalah sukan golf. Kawasan RTPJ 2 mempunyai empat buah padang golf iaitu Tropicana Golf Club, Seri Selangor Golf Course, Bukit Utama Golf Course dan Kelab Golf Negara Subang (KGNS). KGNS merupakan antara padang golf tertua di Malaysia dan ianya masih mengekalkan keadaan kemudahannya di tahap yang tinggi.

e. Hotel

Bagi menampung permintaan bilik-bilik hotel yang akan meningkatkan sehingga ke tahun 2020, adalah dicadangkan hotel-hotel disediakan seperti berikut:-

Taraf bintang	Bilangan		
	2005-2010	2011-2015	2016-2020
5 Bintang	1 (BP 2.2)	-	-
4 Bintang	1 (BP 2.2)	-	-
3 Bintang	1 (BP 2.1) 1 (BP 2.3)	-	-

f. Penggalakan Aktiviti Pelancongan

- Pelancongan MICE
  Penganjuran secara usaha sama pelancongan MICE (*Meeting, Incentive, Convention & Exhibition)* dengan pihak swasta.

- Pelancongan Sukan
  Penganjuran secara usaha sama dan galakan kepada sektor swasta untuk meningkatkan aktiviti pelancongan sukan. Fokus perlu diberi kepada aktiviti sukan yang bertaraf antarabangsa.

  Cadangan pelancongan secara khususnya di kawasan RTPJ 2 adalah seperti berikut:-

  i. Membangunkan Tapak Perkhemahan Antarabangsa Di Hutan Simpan Kota Damansara

  Aktiviti perkhemahan dilihat sebagai satu potensi pelancongan yang dapat menarik minat terutamanya golongan para pelajar dari luar negara. Kawasan perkhemahan dalam suasana hutan hujan tropika di pinggir bandar akan memberikan peluang kepada para pelancong yang berkunjung di kawasan RTPJ 2 untuk merasai suasana dan pengalaman di dalam hutan. Oleh yang demikian, dicadangkan satu kawasan tapak perkhemahan memenuhi piawaian antarabangsa disediakan di Hutan Simpan Kota Damansara yang menyediakan beberapa jenis kem seperti berikut:

  - *Adventure Camp*
    Percutian perkhemahan bagi yang ingin menyertai aktiviti-aktiviti lasak seperti rentas hutan (*jungle trekking) / flying fox* dan sebagainya.

- *Family Camp*
  Menyediakan percutian perkhemahan bagi seisi keluarga.

- *Day Camp*
  Menyediakan kemudahan perkhemahan biasa bagi kapasiti 2-4 orang sahaja (satu khemah) di tapak perkhemahan yang khusus untuk '*Day Camp'. 'Day Camp'* adalah untuk tempoh penginapan yang singkat sahaja dengan menyediakan kemudahan dan perkhidmatan yang asas.

  Beberapa kemudahan lain juga perlu disediakan iaitu:
  - Bangunan pentadbiran.
  - Ruang tempat letak kenderaan untuk kereta dan bas.
  - Menara pandang jauh.
  - Titi gantung.
  - Denai *trekking* pelbagai jarak – 2km, 4km, 7km.

ii. Trek *'Mountain Bike'* Di Hutan Simpan Kota Damansara

Aktiviti berbasikal bukit *(mountain bike)* merupakan suatu aktiviti riadah yang menjadi suatu bentuk pertandingan yang menarik pada masa kini kepada peserta tempatan dan luar negara seperti mana acara *'Kuala Lumpur Mountain Bike Carnival'* yang diadakan di Taman Lembah Kiara, Taman Tun Dr Ismail, Kuala Lumpur.

Oleh yang demikian, adalah dicadangkan aktiviti *Mountain Bike* dibangunkan di Hutan Simpan Kota Damansara sebagai satu daya tarikan dalam industri Pelancongan Sukan. Sehubungan dengan itu, dicadangkan beberapa *Trek Mountain Bike* disediakan di kawasan pelbagai jarak seperti 2km dan 5km. Malah laluan (*trek*) ini juga menjadi pelengkap kepada tapak perkhemahan yang dicadangkan di kawasan ini. Di samping penyediaan beberapa siri *trek*, beberapa kemudahan lain turut perlu disediakan seperti berikut:-

- Ruang tempat letak kenderaan.
- Tandas.
- Trek pejalan kaki/berjoging.

Sebagai mempromosi tempat ini dikalangan peserta terutamanya dari luar negara, dicadangkan suatu pertandingan antarabangsa diadakan secara tahunan.

6.10 CADANGAN PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

6.10.1 Cadangan Pembangunan Infrastruktur

i. Cadangan Sistem Saliran Dan Perparitan

Sistem saliran semula jadi sedia ada terletak di Sungai Kayu Ara dan Sungai Penchala. Sistem saliran ini perlu diselenggara, dinaik taraf dan dibaik pulih bagi mengekalkan muatan aliran air semula jadi. Kerja-kerja penyaluran anak sungai yang cetek perlu disegerakan iaitu di Sungai Penchala.

Sistem perparitan bandar sedia ada akan dinaik taraf untuk menampung aliran sedia ada serta pembangunan baru dan perlu juga pembesaran untuk menampung bebanan air permukaan di kawasan Sungai Kayu Ara dan kawasan Sungai Penchala.

Kolam tadahan sedia ada di kawasan RTPJ 2 mampu menampung janaan saliran sedia ada, akan tetapi bagi perancangan pembangunan baru, kolam tadahan baru perlu diwujudkan bagi menampung penambahan aliran permukaan sebelum di salir kepada saliran sedia ada dengan mematuhi kehendak Garis Panduan MASMA serta kehendak JPS.

Bagi pembangunan sedia ada dan baharu di kawasan komersil air buangan dari dapur basuhan restoran makanan hendaklah dirawat terlebih dahulu menggunakan 'perangkap minyak' *(grease trap)* sebelum dialirkan ke dalam sistem perparitan sedia ada.

Pembangunan di Lot 170, Jalan 18/4 (Jalan Kajang), Seksyen 18, Petaling Jaya dibenarkan untuk zon guna tanah Infrastruktur dan Utiliti (Pengairan dan Saliran) (Kolam Takungan).

Sebahagian Tanah Kerajaan di Jalan SS 7/13 Petaling Jaya dibenarkan untuk zon guna tanah Infrastruktur dan Utiliti (Loji Kumbahan).

ii. Cadangan Sistem Pembetungan

Sistem pembentungan dan rawatan kumbahan berpusat perlu diadakan di kawasan pembangunan baru khasnya di kawasan Kota Damansara. Setiap kumbahan mestilah menjalani rawatan yang terperinci sebagaimana yang terkandung dalam garis panduan pihak JPP sebelum dilepaskan ke dalam saliran semula jadi khasnya di Sungai Kayu Ara.

Loji rawatan sedia ada di kawasan Damansara, Kayu Ara dan Kelana Jaya perlu dinaik taraf kepada sistem mekanikal bagi menampung penyambungan baru akibat dari penambahan bebanan P.E daripada rancangan perumahan baru. Untuk pembangunan baru bagi kawasan perancangan sistem pembentungan baru, ianya perlu diadakan bagi menampung bebanan kumbahan mengikut saiz pembangunan baru. Kelulusan reka bentuk sistem kumbahan berpusat mengikut saiz Penduduk Setara (P.E) hendaklah diluluskan JPP.

Tapak-tapak loji kumbahan yang masih berfungsi, sedang dinaiktaraf dan diselenggara oleh pihak Indah Water Konsortium (IWK). Kerja-kerja menaiktaraf stesen loji kumbahan ini adalah di bawah pelaksanaan projek Greater Kuala Lumpur/Klang Valley yang dijangka siap sepenuhnya pada tahun 2018. Stesen loji sedia ada ini berkemungkinan akan ditutup apabila siap dan berfungsi sepenuhnya. Sekiranya stesen loji itu di tutup, **mana-mana tapak IWK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud kawasan lapang atau kegunaan awam.**

iii. Cadangan Sistem Pelupusan Sisa Pepejal

Pungutan dan pengurusan sisa pepejal dijalankan oleh pihak MBPJ yang bertanggungjawab bagi memastikan sisa-sisa pepejal dipungut dan dilupuskan dengan berkesan. Akan tetapi, pihak MBPJ menghadapi masalah tapak pelupusan disebabkan tapak sedia ada di Air Hitam Puchong akan ditutup.

iv. Cadangan Pusat Kitar Semula

Satu pusat kitar semula yang berkeluasan 10,000 kaki persegi (30m x 30m) dicadangkan di wujudkan bagi mengasingkan pelupusan bahan-bahan yang boleh ditimbus balik dan bahan buangan dari sisa pepejal industri.

Walau bagaimanapun kempen dan program kitar semula patut diperbanyak serta diteruskan. Pelupusan sisa pepejal perlu mengikut garis panduan yang dikeluarkan oleh Jabatan Alam Sekitar.

6.10.2 Cadangan Pembangunan Utiliti

i. Cadangan Sistem Bekalan Air

- Terdapat empat jenis paip utama yang merentasi BPK 2.3 dan BPK 2.5 iaitu 400mm, 200mm dan 150mm garis pusat. Pada tahun 2020 kadar penggunaan air per kapita yang diambil kira di daerah ini, adalah pada paras 220 liter/orang/sehari kadar permintaan air dan bagi penduduk di RTPJ 2 pada tahun 2020 ialah sebanyak 423 juta liter sehari. Bekalan air dari loji sedia ada dapat menampung unjuran permintaan sehingga tahun 2020.
- Bekalan Air Sungai Selangor Fasa 1, 2 dan 3 dijangka dapat menampung unjuran permintaan sehingga tahun 2020 (Rujuk Jadual 6.6). Walau bagaimanapun bagi skim baru dalam dalam kawasan perancangan baru perlulah menyediakan tangki-tangki simpanan baru dan paip-paip agihan baru.
- Paip-paip lama yang bersaiz kecil akan diganti dengan paip yang lebih berkualiti untuk mengurangkan kejadian kebocoran.
- Bekalan air di kawasan kajian akan diuruskan sepenuhnya oleh pihak Syarikat Bekalan Air Selangor (SYABAS).

Jadual 6.6 : Unjuran Permintaan Air RTPJ 2

PBT	TAHUN			
	2005	2010	2015	2020
MBPJ	169	243	330	423

* Unit juta liter sehari

ii. Cadangan Sistem Bekalan Elektrik

Bekalan elektrik dijangka tidak menghadapi masalah dan mampu untuk menampung keperluan keseluruhan kawasan RTPJ 2 sehingga tahun 2020. Bagi beberapa kawasan perindustrian (lot-lot perindustrian yang masih kosong) seperti di PJU 1 hingga PJU 5 dan PJU 10 masih mampu menampung permintaan bekalan elektrik. Begitu juga di SS10, Sek 1, PJS 1 hingga PJS 6, PJS 8, PJS 10, bagi cadangan zon industri baru seluas 27.43 hektar, permintaan mampu ditampung oleh PPU Petaling dan PPU *Commerce Square* sehingga tahun 2020.

Bagi memastikan kesempurnaan bekalan, penyelenggaraan berjadual pencawang dan pemeriksaan perlu dilaksanakan bagi memastikan tiada sebarang penyambungan haram seperti di kilang-kilang haram, rumah haram dan sebagainya.

Bagi tapak-tapak Pencawang Masuk Utama (PMU) yang telah mempunyai hakmilik tanah, zon guna tanah di pinda selaras dengan Syarat Nyata Tanah. Kelulusan pembangunan PMU tertakluk kepada Permohonan Kebenaran Merancang.

iii. Cadangan Sistem Telekomunikasi

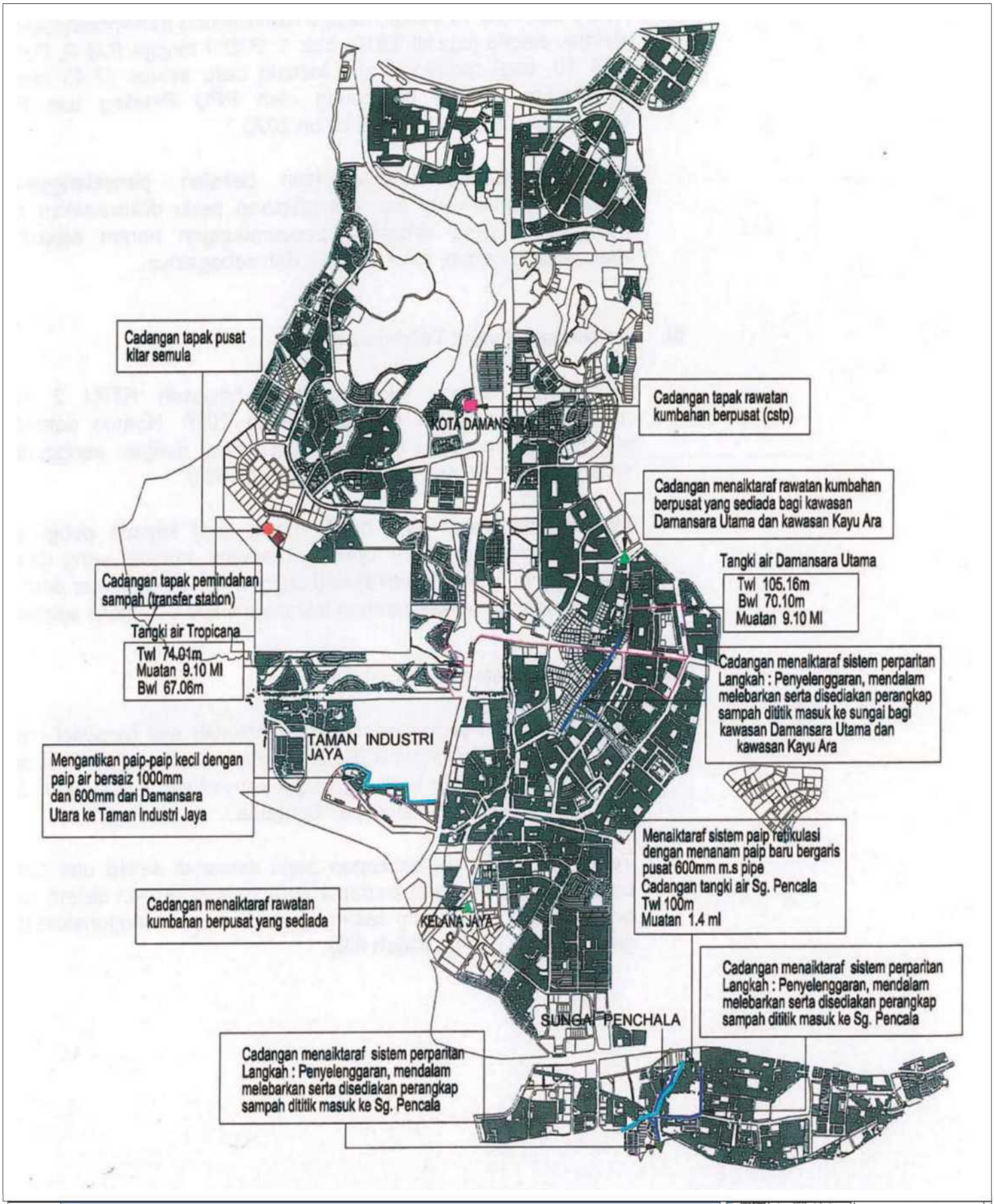
Dari aspek sistem telekomunikasi, kawasan RTPJ 2 tidak menghadapi masalah sehingga tahun 2020. Namun demikian, sistem telekomunikasi ini perlu dinaik taraf dengan penggunaan sistem '*Coded Digital Multiple Access'* (CDMA).

Mutu perkhidmatan juga boleh dinaik taraf kepada penggunaan sistem berasaskan '*fibreoptic'* berbanding '*copper'* yang diguna sekarang. Ianya lebih berkapasiti tinggi untuk menghantar data. Ini selaras dengan perkembangan teknologi audio dan grafik semasa.

iv. Cadangan Sistem Bekalan Gas

Memandangkan penggunaan sistem bekalan gas berpusat masih kurang di kawasan RTPJ 2 ini, maka dicadangkan kawasan-kawasan perumahan baru digalakan penyediaan infrastruktur paip gas sewaktu kelulusan awal pembangunan.

Tetapi penukaran kelengkapan perlu dibuat di setiap unit rumah baru, dimana kelengkapan dapur perlu sesuai dengan sistem talian gas berpusat berbanding sekarang hanya menggunakan tong gas individu. (Rujuk Rajah 6.33)



RAJAH 6.33

PELAN SUBJEK INFRASTRUKTUR RTPJ 2

TANPA SKALA

PETUNJUK :

- Cadangan Pusat Kitar Semula
- Cadangan Tapak Pemindahan Sampah
- Cadangan Tapak Rawatan Kumbahan Berpusat (CSTP)
- Cadangan Menaik Taraf Rawatan Kumbahan Berpusat Sedia Ada
- Cadangan Perangkap Sampah
- Jajaran Paip Air (Cadangan)
- Jajaran Paip Air (Sedia Ada)
- Sistem Perparitan

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

6.11 LOCAL AGENDA 21 (LA 21)

Local Agenda 21 (LA21) merupakan satu program yang dirancang oleh MBPJ bagi mewujudkan pembangunan mampan di bawah kawasan pentadbirannya.

i. Ciri-Ciri Perlaksanaan Local Agenda 21

Bagi proses perlaksanaan LA21, MBPJ perlu menerapkan ciri-ciri seperti dibawah iaitu:-

- Menangani keperluan ekonomi, sosial dan alam sekitar bersama
- Merumus wawasan masa hadapan yang mampan berdasarkan sepertujuan (*consensus*)
- Melibatkan masyarakat tempatan
- Mewujudkan badan atau forum yang terdiri daripada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menguruskan proses ini
- Merumuskan pelan tindakan dengan sasaran-sasaran tertentu
- Mewujudkan rangka kerja pemantauan dan laporan perkembangan projek
- Merumuskan petunjuk-petunjuk pembangunan mampan
- Melaksanakan aktiviti-aktiviti dan program-program untuk menjayakan pelan-pelan tindakan yang telah dirumuskan

ii. Faedah-faedah Perlaksanaan Local Agenda 21

Menurut KPKT (2002), pelaksanaan projek LA21 sememangnya menjanjikan kebaikan kepada semua pihak yang terlibat. Antara faedah yang bakal diterima adalah:-

a. Sebagai Individu

Sebagai masyarakat setempat dan individu yang terlibat, segala pendapat yang diberikan akan diambil kira dalam perancangan dan perlaksanaan program-program untuk meningkatkan kualiti hidup. Ini kerana MBPJ adalah merupakan pihak yang lebih peka kepada keperluan-keperluan masyarakat setempat. Dengan cara demikian, ia dapat mewujudkan alam sekitar yang lebih selesa, kualiti hidup yang lebih tinggi dan seterusnya dapat meningkatkan rasa bangga, cinta dan bertanggungjawab kepada alam sekitar.

b. Persatuan Atau Syarikat

Dengan perlaksanaan LA21 maka ia dapat meningkatkan imej pertubuhan atau syarikat sebagai badan masyarakat atau korporat yang bertanggungjawab dan peka terhadap keperluan-keperluan masyarakat tempatan dan pihak-pihak berkepentingan yang lain. Syarikat dan persatuan dapat menjalankan program-program dengan lebih berkesan kerana adanya kerjasama daripada pihak-pihak berkepentingan yang lain. Selain itu ia juga dapat memberi peluang untuk merancang dan menguruskan pembangunan alam sekitar kawasan anda bersama-sama dengan MBPJ. Ia juga dapat memberi input kepada dasar-dasar dan kaedah operasi tempatan yang ada kesan kepada alam sekeliling, selain berkhidmat untuk masyarakat.

c. Wakil Kerajaan

Faedah yang diterima oleh wakil kerajaan adalah dapat meningkatkan persefahaman antara masyarakat dengan pihak kerajaan dan dapat meningkatkan sokongan masyarakat kepada program-program yang akan membawa manfaat kepada semua. Dengan penglibatan seseorang wakil kerajaan, maka ia dapat mempertingkatkan imej sebagai wakil kerajaan yang mempraktikkan tadbir urus yang baik (*good governance*) dengan adanya penyertaan awam, ketelusan, kepekaan dan kesepakatan.

d. Pihak Berkuasa Tempatan / MBPJ

Faedah yang diterima oleh MBPJ adalah dapat meningkatkan kerjasama antara sektor swasta dan masyarakat dengan pengurusan kawasan persekitaran yang lebih teratur dan cekap kerana wujudnya kerjasama antara masyarakat dan MBPJ. Selain itu, pembangunan bandar juga akan lebih teratur dan peka kepada keperluan tempatan. Disamping itu juga, sokongan dan penglibatan masyarakat akan dapat dipertingkatkan dan seterusnya hasrat serta hala tuju masyarakat, sektor swasta dan MBPJ dapat diselaraskan.

iii. Perlaksanaan Local Agenda 21

- Merupakan satu komuniti yang mesra untuk mempromosi pembangunan dan pentadbiran bandar yang kukuh.
- Merupakan satu forum untuk penyertaan komuniti dan penasihat di dalam pelan perbandaran dan proses pembangunan.

iv. Pendekatan Implimentasi

- Menyokong strategi Pengukuhan Pembangunan di Negeri Selangor dan menjadikan Local Agenda 21 sebagai satu penunjuk perlaksanaan.
- Menubuhkan pendekatan dengan strategi pengukuhan pembangunan dalam proses pentadbiran.
- Memfokus dalam alam persekitaran, integrasi sosial dan aspek-aspek sosial dalam proses perlaksanaan.
- Memberi sokongan yang berterusan dalam proses perlaksanaan inisiatif yang sedia ada.

6.12 KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN JAGAAN KESIHATAN UNTUK WARGA EMAS DAN GOLONGAN YANG MEMERLUKAN PENJAGAAN KHAS *(ASSISTED AND INDEPENDENT LIVING FACILITIES & HEALTHCARE SERVICES FOR ELDERLY AND PERSON REQUIRING SPECIAL CARE)* BAGI MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA.

i. Warga emas dan golongan yang memerlukan penjagaan khas seperti kanak-kanak, Orang Kurang/Kelainan Upaya (OKU), golongan dewasa yang berjalan menggunakan kerosi roda dan mempunyai masalah kesihatan.
ii. Kajian yang dijalankan oleh *UN World Population Prospectus* mendapati pada tahun 2019 Malaysia dijangka mencapai status negara tua dan populasi warga emas mencecah 4.5 juta (15%) pada 2030.
iii. Penduduk Malaysia telah mencecah 31.7 juta dan daripada jumlah tersebut golongan OKU yang berdaftar dengan Jabatan Kebajikan Masyarakat (JKM). Senario ini membawa kepada kira-kira 12.6 juta orang penduduk Malaysia memerlukan pemerhatian khusus dan peningkatan permintaan terhadap perkhidmatan penjagaan kesihatan yang lebih baik.

6.12.1 Dasar Dan Peruntukkan Perundangan

i. Akta Dan Garis Dasar Warga Emas Negara dan Pelan Tindakan Warga Tua, 2011 telah mengiktiraf warga emas sebagai penduduk yang terdiri daripada pelbagai latar belakang dan pengalaman, mempunyai hak untuk menikmati kehidupan sejahtera, dihormati dan boleh terus menyumbang kepada pembangunan negara.

ii. Dasar Kesihatan Warga Emas Negara, 2008 memberi tumpuan kepada perancangan kesihatan menyeluruh.

iii. Dasar Sosial Negara yang dilancarkan oleh KPWKM pada 19 Ogos 2003 telah menetapkan bahawa keperluan asas individu, keluarga dan masyarakat hendaklah dipenuhi melalui beberapa perkara asas.

6.12.2 Akta Dan Garis Panduan

i. Akta Pusat Jagaan 1993 (Akta 506), “Pusat Jagaan” bermaksud pusat jagaan berkediaman dan jagaan harian.

ii. Akta Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Swasta 1998 (Akta 586).

iii. Akta dan garis panduan berkaitan OKU dan semua golongan individu (semua peringkat umur sama ada kanak-kanak, dewasa, tua dan keupayaan fizikal individu) adalah seperti berikut.
- Akta Orang Kurang Upaya 2008 (Akta 685)
- *Malaysian Standard – Universal Design and Accessibility in the Buit Environment – Code of Practice (Second Revision*) (MS 1184 : 2014)
- Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat *(Universal Design*), Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan 2011.
- Senarai Semak Reka Bentuk Sejagat *(Universal Design)* dan Aksesibiliti bagi Projek-Projek Pembangunan di Petaling Jaya.

6.12.3 Definisi Petempatan & Perkhidmatan Penjagaan Kesihatan

i. Kehidupan Berdikari / Aktif *(Independent Living)*
   - Individu yang mampu berdikari dalam menjalankan aktiviti harian termasuklah bekerja, menguruskan diri sendiri, menyertai aktiviti sosial masyarakat, bersukan dan sebagainya.
   - Memerlukan penjagaan bukan sepenuh masa tetapi kemudahan dan perkhidmatan kesihatan yang minima perlu disediakan.

ii. Kehidupan Jagaan Dibantu / Khas *(Assisted Living)*
   - Warga emas penjagaan minima - penjagaan biasa dengan pemeriksaan kesihatan berkala.
   - Warga emas penjagaan sederhana - memerlukan bantuan untuk menjalankan aktiviti harian, pemantauan dan penyeliaan perubatan.
   - Warga emas penjagaan khas - tidak mampu bergerak dan tidak mampu menguruskan diri sendiri yang memerlukan penjagaan khusus.

6.12.4 Jenis-jenis Petempatan

i. Pembinaan Perumahan Baru Dan *Retrofit* Rumah Sedia Ada Melalui Konsep '*Aging-In-Place'*
ii. Konsep Perkampungan
iii. Pusat Jagaan

Pemilikan bangunan dan strata harus dijaga oleh pemaju minima 51% supaya pembangunan tersebut dikekalkan sebagai pembangunan *'Assited Living'*. Garis Panduan Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Untuk Warga Emas Dan Golongan Yang Memerlukan Penjagaan Khas *(Assisted And Independent Living Facilities & Healthcare Services For Elderly And Person Requiring Special Care)* Bagi Majlis Bandaraya Petaling Jaya rujuk di Jadual Garis Panduan bagi setiap BPK.

7.0 CADANGAN PEMBANGUNAN BLOK PERANCANGAN KECIL

Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (Pengubahan 3)

7.1 BLOK PERANCANGAN KECIL 2.1 (PJU 1 - PJU 5 DAN PJU 10)

Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (Pengubahan 3)

7.0 CADANGAN PEMBANGUNAN BLOK PERANCANGAN KECIL RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2

Kawasan RTPJ 2 dibahagikan kepada lima (5) Blok Perancangan Kecil (BPK) seperti berikut:-

- BPK 2.1 : PJU 1 sehingga PJU 5, PJU 10 (3,811.31 hek)
- BPK 2.2 : PJU 6 sehingga PJU 9 (1,560.22 hek)
- BPK 2.3 : SS 2, SS 2A, SS 3 sehingga SS 9, SS 11, SS 20 sehingga SS 26 (1,410.19 hek)
- BPK 2.4 : Seksyen 13 (101.96 hek)
- BPK 2.5 : SS 10, Sek 18, PJS 1 sehingga PJS 6, PJS 8, PJS 10 (676.30 hek)

Peta cadangan guna tanah utama bagi RTPJ 2 telah dibahagikan mengikut BPK yang perlu dirujuk bersama dengan jadual Kelas Kegunaan Tanah dan Garis Panduan Kawalan Perancangan di bahagian akhir pernyataan bertulis bagi setiap BPK. Kelas kegunaan tanah ini akan menerangkan aktiviti-aktiviti bagi setiap kategori guna tanah dalam BPK tersebut. Ianya perlu dipatuhi dalam proses kawalan pembangunan bagi memastikan semua cadangan guna tanah adalah saling bersesuaian dan tidak mendatangkan konflik kepada penduduk setempat dan persekitarannya.

Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar *(Environmental Impact Assessment, EIA),* Laporan Penilaian Kesan Lalulintas *(Traffic Impact Assessment, TIA)* dan Laporan Penilaian Implikasi Sosial *(Social Impact Assessment, SIA)* bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukan Undang-Undang.

Mana-mana lokasi / lot tanah sebenar yang perlu dipinda susunatur dari segi kedudukan dan bentuk lot tanah adalah tertakluk kepada Pelan Akui (P.A) atau pelan ukur halus yang di keluarkan oleh JUPEM Selangor yang terkini tanpa mengubah zon gunatanah yang telah diwartakan.

7.1 BLOK PERANCANGAN KECIL 2.1 (PJU 1 HINGGA PJU 5 DAN PJU 10)

7.1.1 Latar Belakang Dan Ciri-Ciri Kawasan Pembangunan

Kawasan perancangan ini meliputi kawasan seluas 3,811.31 hektar iaitu lebih kurang 50.41% dari keseluruhan kawasan BP2. Kawasan pembangunan baru Damansara Damai dan Kota Damansara merupakan kawasan utama yang mempengaruhi corak pembangunan dalam blok perancangan ini, selain daripada kawasan RRIM yang juga turut mempengaruhi corak guna tanah blok perancangan ini.

BPK ini terletak di bahagian barat kawasan RTPJ 2 dan dihubungi melalui jaringan sistem pengangkutan seperti Lebuhraya Utara-Selatan, Jalan Sungai Buloh-Subang dan jaringan Sistem Transit Aliran Ringan (LRT). Mengikut banci penduduk, kawasan ini mempunyai jumlah penduduk seramai 19,425 orang pada tahun 2000.

7.1.2 Cadangan Guna Tanah

Pembangunan baru di BPK ini adalah lebih bercorak *'infill'* dengan kepadatan sederhana yang mana tumpuan pembangunan baru adalah di kawasan Damansara Damai, Kota Damansara, PJU 1 dan PJU 1A.

Kawasan Hutan Simpan Kota Damansara merupakan kawasan ekologi semula jadi yang kaya dengan pelbagai sumber biodiversiti. Kawasan ini terus dikekalkan dan mampu untuk bertindak sebagai zon penampan utama bahagian barat yang berupaya untuk mengawal banjir dan hakisan secara semula jadi. Ianya dikategorikan sebagai kawasan sensitif alam sekitar disebabkan sebahagian besar kawasan sensitif alam sekitar disebabkan sebahagian besar kawasan ini adalah bertopografi tinggi dan mempunyai kecerunan melebihi 25 darjah. Sebarang tindakan pencerobohan dan pembukaan kawasan ini akan mempercepatkan proses hakisan tanah yang akan mengganggu sistem hidrologi dan kualiti air di kawasan berhampiran seperti PJU 10 (Damansara Damai), PJU 5 (Kota Damansara) dan kawasan Sungai Buloh.

Dari segi pembangunan perindustrian, cadangan pembangunan di kawasan Taman Industri Sains Selangor perlu diperkukuhkan dengan galakan pembukaan dan pemindahan industri berteknologi tinggi ke kawasan ini.

Tapak-tapak loji kumbahan yang masih berfungsi, sedang dinaiktaraf dan diselenggara oleh pihak Indah Water Konsortium (IWK). Kerja-kerja menaiktaraf stesen loji kumbahan ini adalah di bawah pelaksanaan projek Greater Kuala Lumpur / Klang Valley yang dijangka siap sepenuhnya pada tahun 2018. Stesen loji sedia ada ini berkemungkinan akan ditutup apabila siap dan berfungsi sepenuhnya. Sekiranya stesen loji itu di tutup, **mana-mana tapak IWK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud kawasan lapang atau kegunaan awam tidak lagi digunakan akan di zonkan sebagai kegunaan awam atau kawasan lapang.**

Bagi tapak-tapak Pencawang Masuk Utama (PMU) yang telah mempunyai hakmilik tanah, zon guna tanah dipinda selaras dengan Syarat Nyata Tanah. Kelulusan pembangunan PMU tertakluk kepada Permohonan Kebenaran Merancang.

Mana-mana lokasi / lot tanah sebenar yang perlu dipinda susunatur dari segi kedudukan dan bentuk lot tanah adalah tertakluk kepada Pelan Akui (P.A) atau pelan ukur halus yang di keluarkan oleh JUPEM Selangor yang terkini tanpa mengubah zon gunatanah yang telah diwartakan.

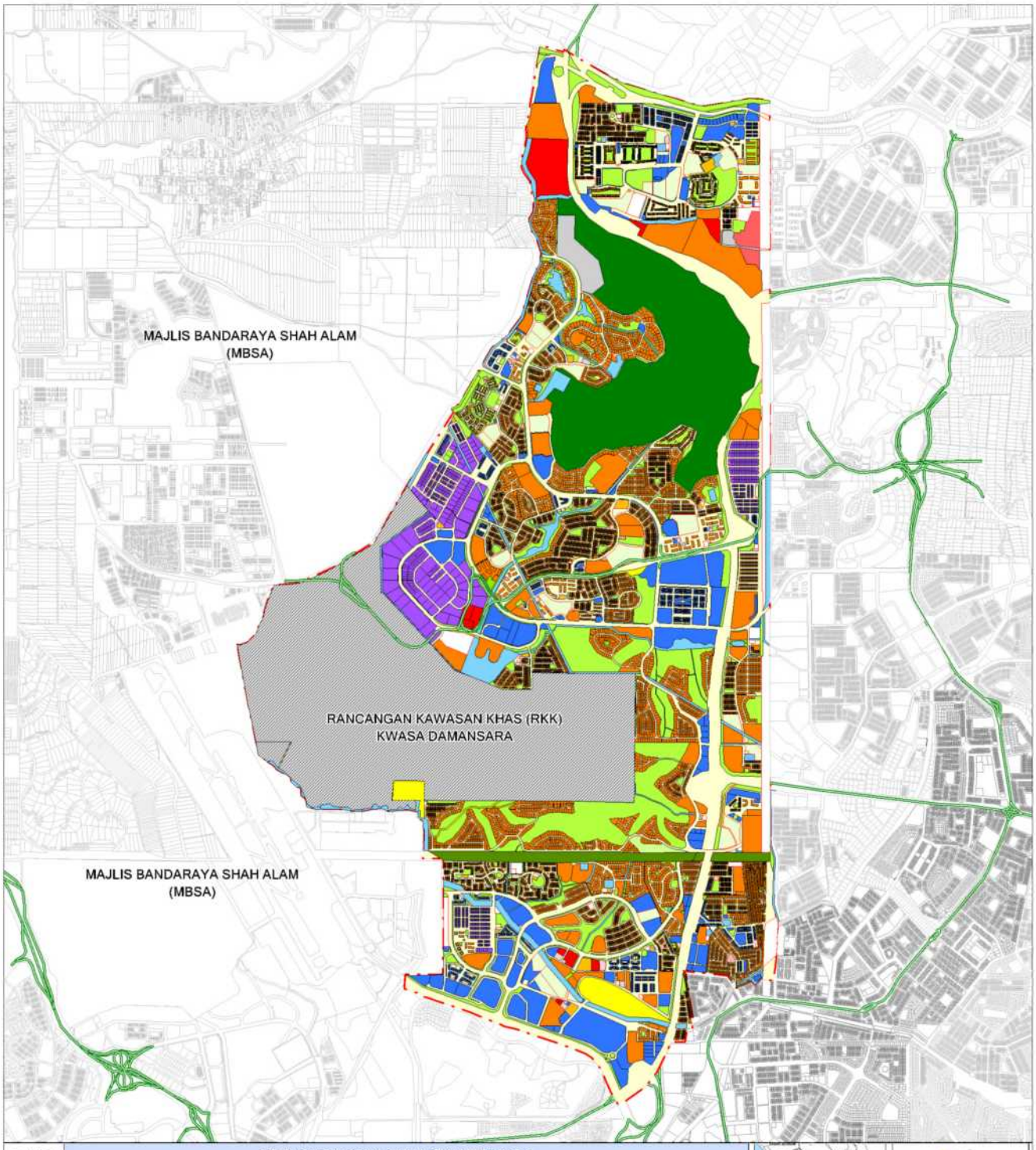
Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar *(Environmental Impact Assessment, EIA),* Laporan Penilaian Kesan Lalulintas *(Traffic Impact Assessment, TIA)* dan Laporan Penilaian Implikasi Sosial *(Social Impact Assessment, SIA)* bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukan Undang-Undang.

Komponen cadangan guna tanah terperinci bagi BPK ini ditunjukan dalam Jadual 7.1.1 dan Rajah 7.1.1.

Jadual 7.1.1 : Komponen Guna Tanah 2020 BPK 2.1

AKTIVITI	JUMLAH	%
PERUMAHAN	667.50	17.17
PERINDUSTRIAN	186.06	4.79
PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN	277.00	7.12
TANAH LAPANG DAN REKREASI	626.73	16.12
PENGANGKUTAN	593.84	15.27
BADAN AIR	74.99	1.93
HUTAN	308.74	7.94
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT		
Pendidikan	111.53	11.66
Keagamaan	13.92	1.45
Keselamatan	2.76	0.29
Rumah Kebajikan	10.61	1.11
Kegunaan Kerajaan	759.92	79.42
Perkuburan	50.92	5.32
Lain-lain Kemudahan Masyarakat	7.18	0.75
Jumlah Kecil	**956.84**	**24.61**
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI		
Bekalan Elektrik	93.63	47.69
Bekalan Air	36.78	18.73
Perparitan	38.68	19.70
Rezab Utiliti	1.00	0.51
Sisa Pepejal	0.18	0.09
Pembentungan	26.07	13.28
Jumlah Kecil	**196.34**	**5.05**
JUMLAH KESELURUHAN	**3,811.31**	**100.00**

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBPJ, 2020



RAJAH 7.1.1

PETA CADANGAN GUNA TANAH BPK 2.1

SKALA 1 : 500

KELUASAN
= 3,811.31 HEKTAR

PETUNJUK

PERUMAHAN	
	Perumahan
	Perkedaian
	Perniagaan dan Pertokoman
	Perdagangan Terhad
	Badan Air
	Tanah Lapang dan Rekreasi
	Pengangkutan
	Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	
	Pendidikan
	Kesihatan
	Perkuburan
	Keselamatan
	Rumah Kebajikan
	Lain - Lain
	Kegunaan Kerajaan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	
	Sekolah EKWA
	Sekolah Air
	Pepantian
	Stop Pepsi
	Pembentungan
	Rezab UMR

TAMBAHAN

Lebuhraya	Jalan Tersekat
Jalan Persekutuan	Rentis Elektrik
Rancangan Kawasan Khas (RKK) Keluasan : 573.72 Hektar	

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2
(PENGUBAHAN 3)

7.1.3 Cadangan Pemajuan Dan Penggunaan Tanah

i. Perumahan

Cadangan pembangunan perumahan di kawasan ini merupakan pembangunan komited di Kota Damansara yang berkeluasan 667.50 hektar (Rujuk Rajah 7.1.2).

Pembangunan di PN 99575 (Lot 45198), Seksyen 10 Kota Damansara dibenarkan untuk pembangunan perumahan dengan syarat 30% daripada keluasan tapak dijadikan sebagai kawasan lapang awam. Pembangunan yang dibenarkan hanya untuk perumahan sesebuah dan berkembar sahaja.

ii. Institusi Dan Kemudahan Masyarakat

Keperluan kemudahan masyarakat di BPK ini berkait rapat dengan pembangunan perumahan dan juga merupakan pembangunan komited dan dilaksanakan mengikut garis panduan piawaian perancangan. Sebagai langkah mengatasi masalah kekurangan tanah perkuburan, dicadangkan dua tanah perkuburan disediakan di dalam Rancangan Kawasan Khas Kwasa Damansara bersebelahan Taman Sains Selangor seluas 14.57 hektar dan seluas 20.91 hektar perkuburan islam di PJU 5.

Kemudahan kesihatan adalah tertumpu kepada penyediaan Klinik 1 Malaysia yang tidak memerlukan penyediaan tapak khas (Rujuk Jadual 7.1.2 dan Rajah 7.1.3).

Jadual 7.1.2 : Taburan Cadangan Institusi Dan Kemudahan Masyarakat BPK 2.1

Kemudahan	Semasa		Cadangan		Jumlah	
	Unit	Hektar	Unit	Hektar	Unit	Hektar
Pendidikan						
Tadika	16	2.00	6	0.83	22	2.83
Sekolah Rendah	9	20.25	7	18.14	16	38.39
Sekolah Menengah	8	28.42	-	-	8	28.42
Sekolah Bersepadu	1	12.03	6	26.69	7	38.72
Sekolah Agama	4	6.68	2	2.06	6	8.74
Sekolah Swasta	1	1.10	-	-	1	1.10
Kesihatan						
Klinik Kesihatan	-	-	2	0.52	2	0.52
Keagamaan						
Surau	28	4.90	12	2.39	40	7.29
Masjid	2	3.95	2	7.15	4	11.10
Kuil	2	0.14	-	-	2	0.14
Pusat Islam	-	-	1	0.43	1	0.43
Rezab Keagamaan	4	0.67	1	0.07	5	0.74
Perkuburan						
Orang Asli	1	2.10	-	-	1	2.10
Kubur Islam	-	-	1	20.91	1	2.10
Kubur Berpusat	-	-	1	27.91	1	27.91

Kemudahan	Semasa		Cadangan		Jumlah	
	Unit	Hektar	Unit	Hektar	Unit	Hektar
Keselamatan						
Pondok Polis	1	0.09	-	-	1	0.09
Balai Polis	-	-	1	1.08	1	1.08
Balai Bomba	-	-	1	1.59	1	1.59
Rumah Kebajikan						
Rumah Kurang Upaya	2	10.61	-	-	2	10.61
Kegunaan Kerajaan						
Rrim	1	719.30	-	-	1	719.30
Pusat Latihan Perhutanan	2	37.23	-	-	2	37.23
Pusat Giat Belia	1	2.82	-	-	1	2.82
Rezab Kerajaan	1	0.57	-	-	1	0.57
Lain-Lain Kemudahan Masyarakat						
Dewan Orang Ramai	10	1.36	3	0.57	13	1.93
Perpustakaan Awam	2	0.70	-	-	2	0.70
Pusat Kominiti	1	0.06	-	-	1	0.06
Pejabat Pos	1	0.22	-	-	1	0.22

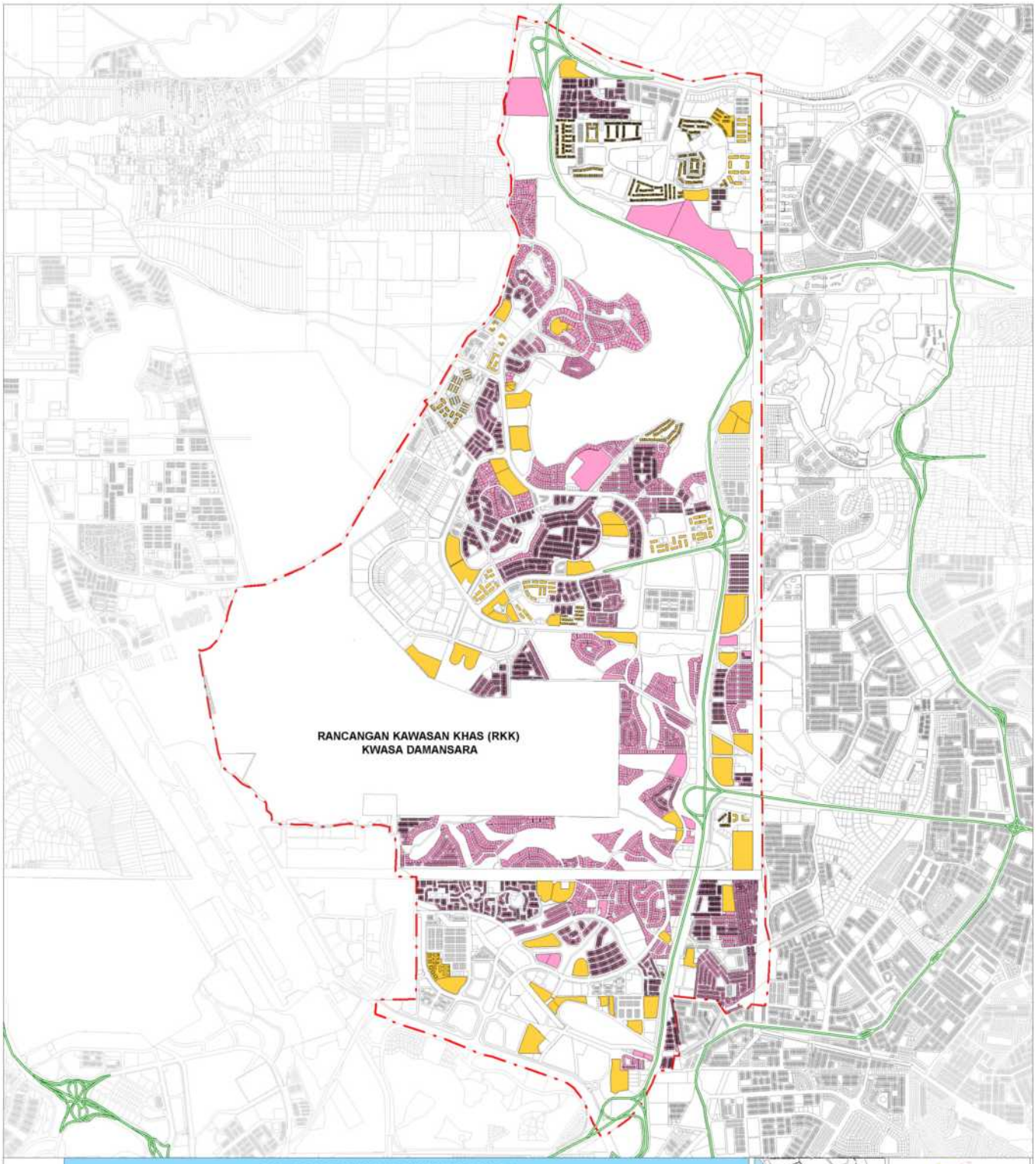
Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBPJ, 2020

iii. Perniagaan dan perkhidmatan

Berdasarkan kajian terdahulu, pembangunan perniagaan telah pun dipenuhi oleh pembangunan komited seluas 277.00 ekar. Oleh yang demikian, pembangunan kawasan perniagaan dalam pembangunan bercampur di skim pembangunan baru perlulah dikawal. Bagi membolehkan pembangunan perniagaan terus berkembang dan memberi perkhidmatan kepada penduduk setempat dan keseluruhan kawasan RTPJ 2, kelulusan boleh diteruskan berasaskan nisbah 1 kedai bagi 40 unit rumah.

Dicadangkan penempatan semula penjaja tanpa kebenaran di tepi-tepi jalan dan kawasan yang tidak bersesuaian ke tapak-tapak penjaja yang telah dirancang di Kota Damansara (Rujuk Rajah 7.1.4).

Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh disesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.



PELAN SUBJEK PERUMAHAN BPK 2.1

SKALA 1 : 950

PETUNJUK

- Cadangan Perumahan Densiti Rendah
- Cadangan Perumahan Densiti Serdahana
- Cadangan Perumahan Densiti Tinggi

Pengangkutan

- Lebuhraya

KELUASAN BPK 2.1 = 3,811.31 HEKTAR

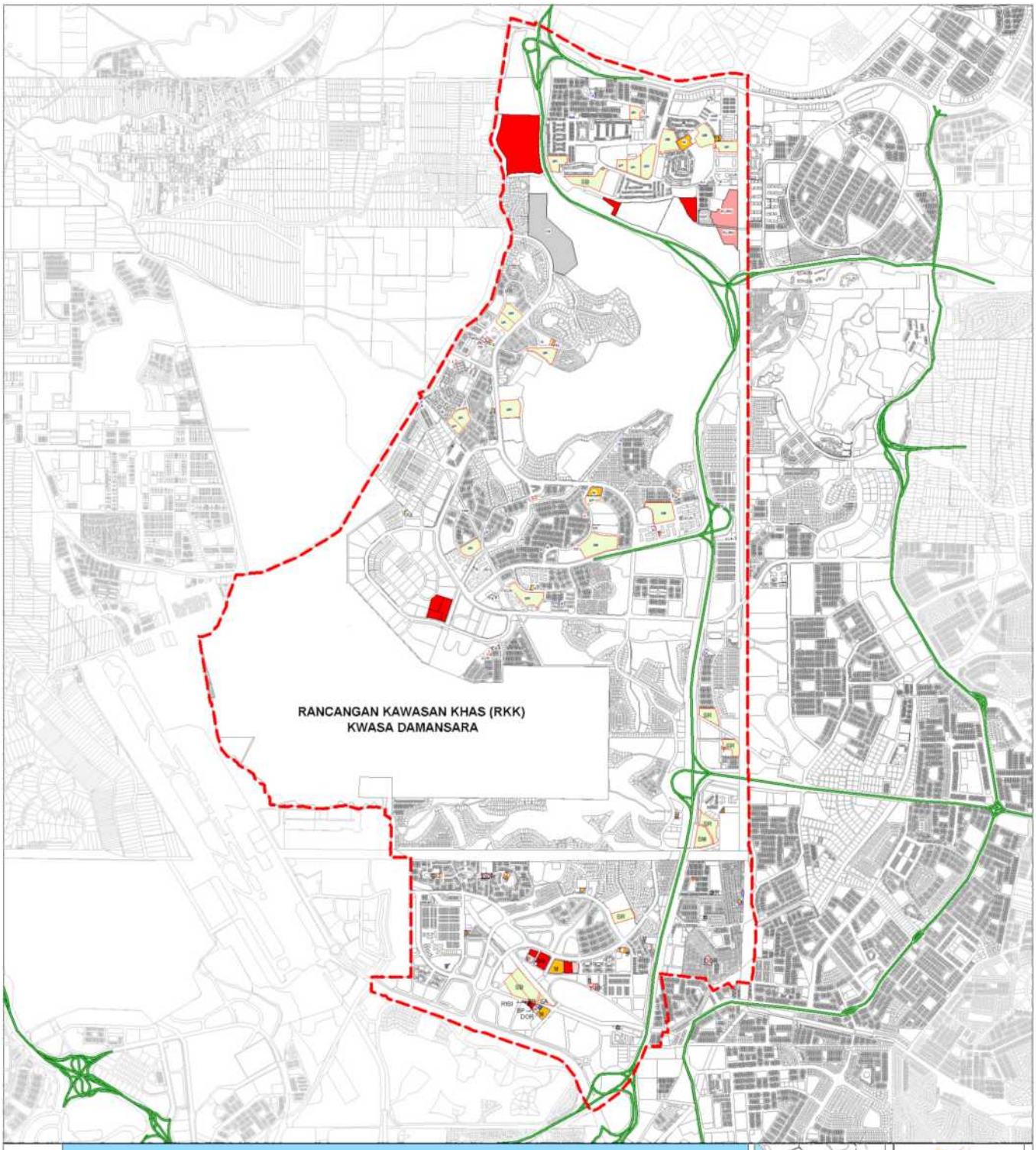
SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2
(PENGUBAHAN 3)



RAJAH 7.1.3

PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.1

SKALA 1 : 950

PETUNJUK

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT

PENDIDIKAN — SEDIA ADA/DIKEKALKAN

T	TADIKA
SR	SEKOLAH RENDAH
SM	SEKOLAH MENENGAH
SA	SEKOLAH ADAMA
SB	SEKOLAH BERSEPADU
SS	SEKOLAH SWASTA

KESIHATAN — SEDIA ADA/DIKEKALKAN

KK	KLINIK KESIHATAN

KEAGAMAAN — SEDIA ADA/DIKEKALKAN

S	SURAU	RISI	RUMAH IBADAT BELAIN ISLAM
M	MASJID		
T	TOKONG		
K	KUIL		

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT

LAIN2 KEMUDAHAN — SEDIA ADA/DIKEKALKAN

DOR	DEWAN ORANG RAMAI
DS	DEWAN SERBAGUNA
P	PERPUSTAKAAN AWAM
PK/BR	PUSAT KOMUNITI / BALAI RAYA
	LAIN-LAIN

KEGUNAAN KERAJAAN — SEDIA ADA/DIKEKALKAN

PP	PONDOK POLIS
BP	BALAI POLIS
BB	BALAI BOMBA
	LAIN-LAIN

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT

PERKUBURAN — SEDIA ADA/DIKEKALKAN

KOA	KUBUR ORANG ASLI
KI	KUBUR ISLAM
KH	KUBUR HINDU
LB	KUBUR BERPLAT

Pengangkutan

Lebuhraya

KELUASAN BPK 2.1 = 3,811.31 HEKTAR

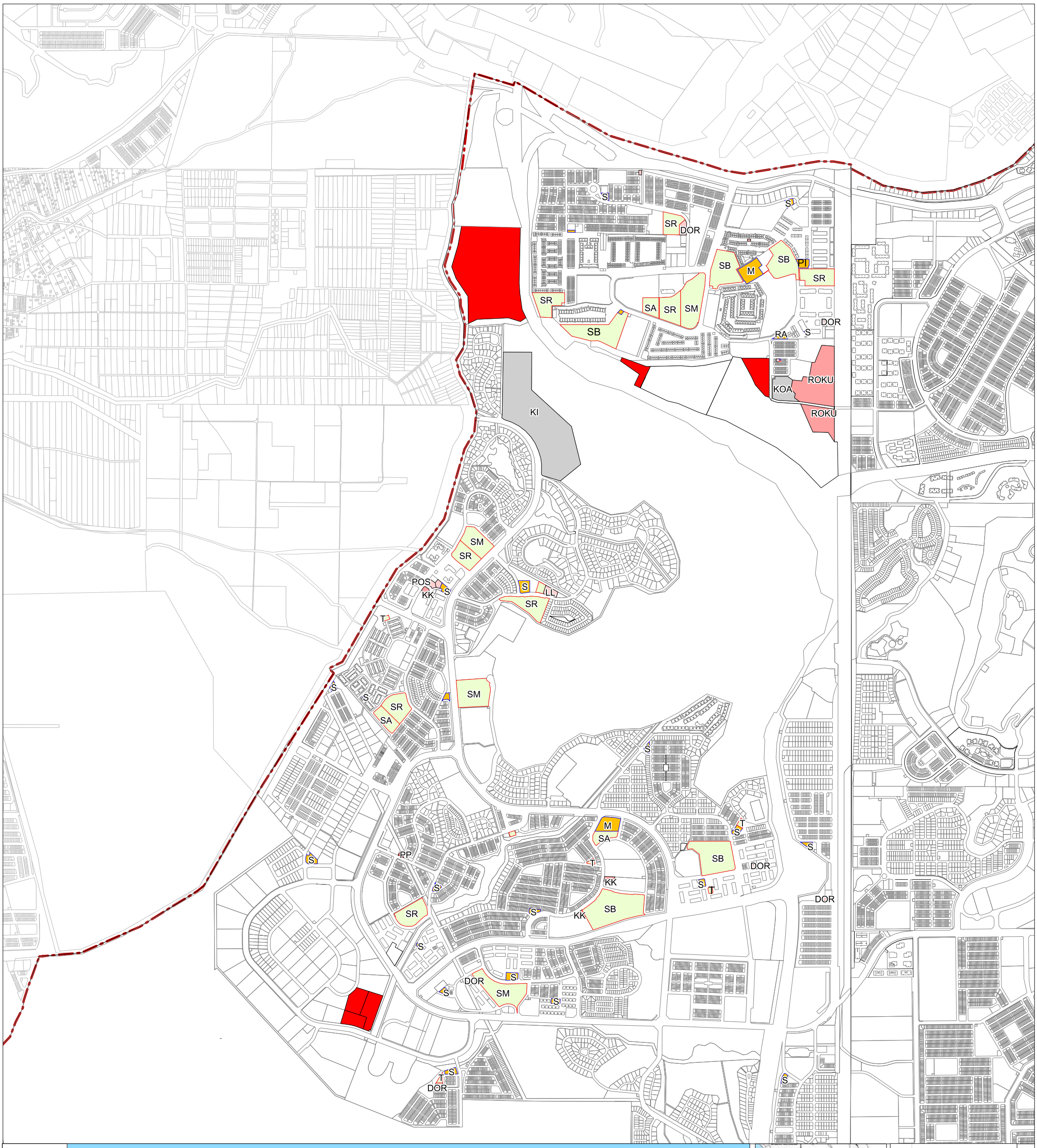
SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



7.1.3(a)

PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.1

SKALA 1 : 600

PETUNJUK

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
PENDIDIKAN	SEDIA ADA/DIKEKALKAN
T	TADIKA
SR	SEKOLAH RENDAH
SM	SEKOLAH MENENGAH
SA	SEKOLAH AGAMA
SB	SEKOLAH BERSEPADU
SS	SEKOLAH SWASTA
KESIHATAN	SEDIA ADA/DIKEKALKAN
KK	KLINIK KESIHATAN
KEAGAMAAN	SEDIA ADA/DIKEKALKAN
S	SURAU
M	MASJID
T	TOKONG
K	KUIL

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
LAIN2 KEMUDAHAN	SEDIA ADA/DIKEKALKAN
DOR	DEWAN ORANG RAMAI
DS	DEWAN SERBAGUNA
P	PERPUSTAKAAN AWAM
PK	PUSAT KOMUNITI
	LAIN-LAIN
KEGUNAAN KERAJAAN	SEDIA ADA/DIKEKALKAN
PP	PONDOK POLIS
BP	BALAI POLIS
BB	BALAI BOMBA
	LAIN-LAIN

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
KEAGAMAAN	SEDIA ADA/DIKEKALKAN
KOA	KUBUR ORANG ASLI
KI	KUBUR ISLAM
KH	KUBUR HINDU
KB	KUBUR BERPUSAT

Pengangkutan

Lebuhraya

KELUASAN BPK 2.1 = 3,811.31 HEKTAR

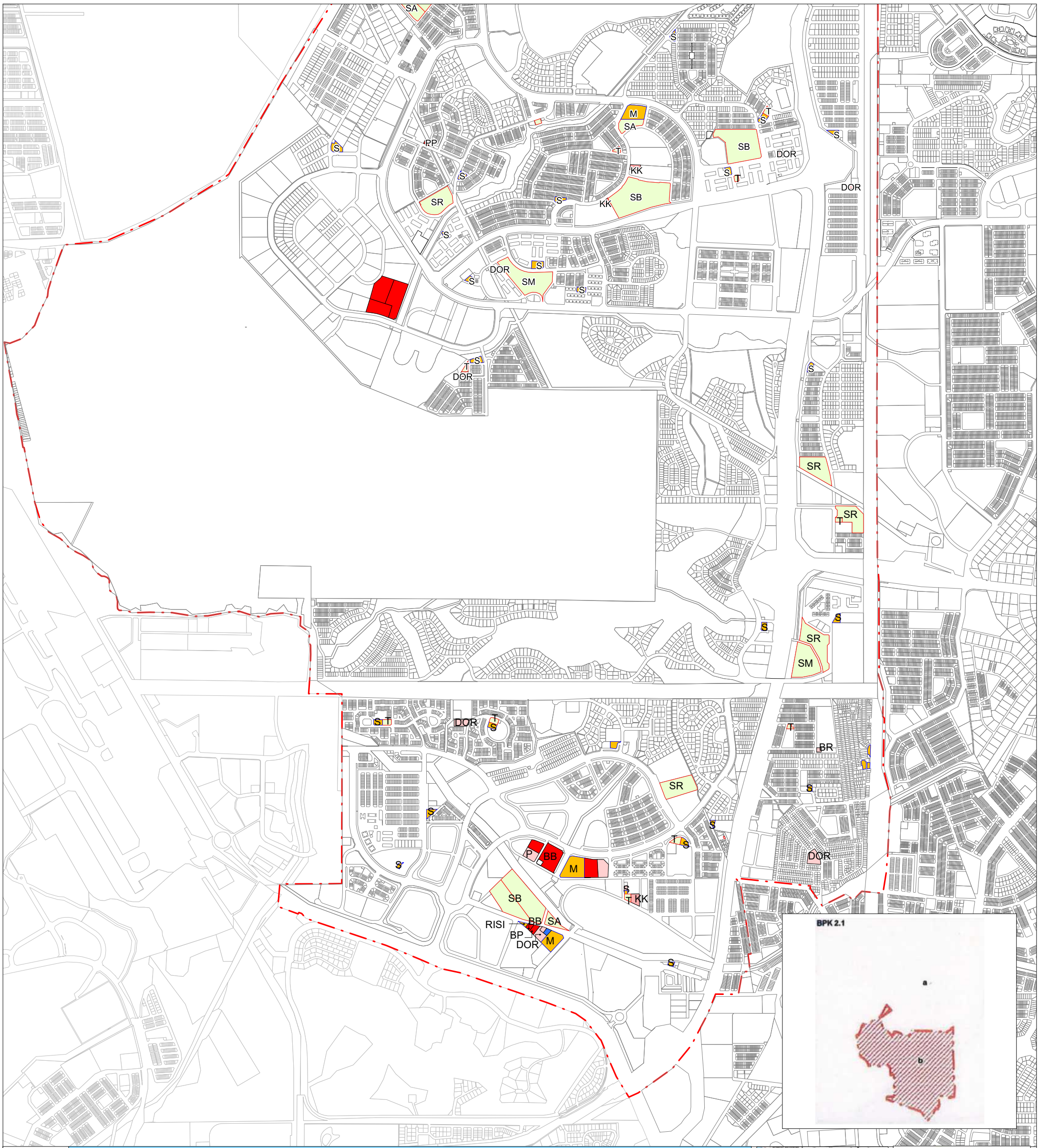
SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



RAJAH 7.1.3 (b)

PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.1

SKALA 1 : 600

PETUNJUK

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT			
PENDIDIKAN	SEDIADA/DIKEKALKAN		
T	TADIKA		
SR	SEKOLAH RENDAH		
SM	SEKOLAH MENENGAH		
SA	SEKOLAH AGAMA		
SB	SEKOLAH BERSEPADU		
SS	SEKOLAH SWASTA		
KESIHATAN	SEDIADA/DIKEKALKAN		
KK	KLINIK KESIHATAN		
KEAGAMAAN	SEDIADA/DIKEKALKAN		
S	SURAU	RISI	RUMAH IBADAT SELAIN ISLAM
M	MASJID		
T	TOKONG		
K	KUIL		

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
LAIN2 KEMUDAHAN	SEDIADA/DIKEKALKAN
DOR	DEWAN ORANG RAMAI
DS	DEWAN SERBAGUNA
P	PERPUSTAKAAN AWAM
PK/BR	PUSAT KOMUNITI / BALAI RAYA
	LAIN-LAIN
KEGUNAAN KERAJAAN	SEDIADA/DIKEKALKAN
PP	PONDOK POLIS
BP	BALAI POLIS
BB	BALAI BOMBA
	LAIN-LAIN

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
KEAGAMAAN	SEDIADA/DIKEKALAKAN
KOA	KUBUR ORANG ASLI
KI	KUBUR ISLAM
KH	KUBUR HINDU
KB	KUBUR BERPUSAT

Pengangkutan

Lebuhraya

KELUASAN BPK 2.1 = 3,811.31 HEKTAR

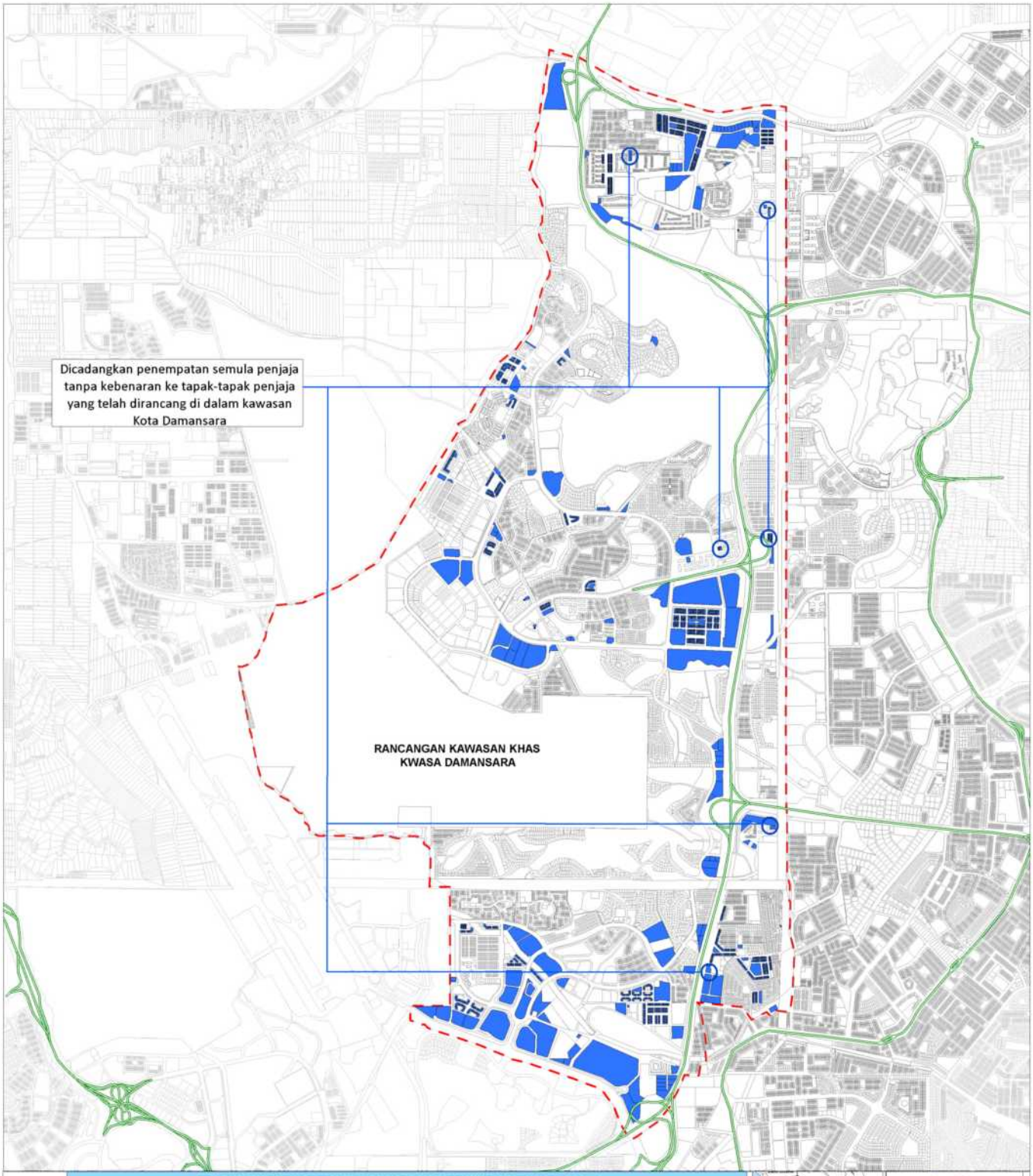
SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



RAJAH 7.1.4

PELAN SUBJEK PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN BPK 2.1

SKALA 1 : 950

PETUNJUK

- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Lebuhraya

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 2)

KELUASAN BPK 2.1 = 3,811.31 HEKTAR

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

Pembangunan di Lot 59211, Jalan PJU 1A/46, Ara Damansara dibenarkan untuk zon gunatanah Perniagaan dan Perkhidmatan dihadkan dengan ketinggian maksima 6 tingkat.

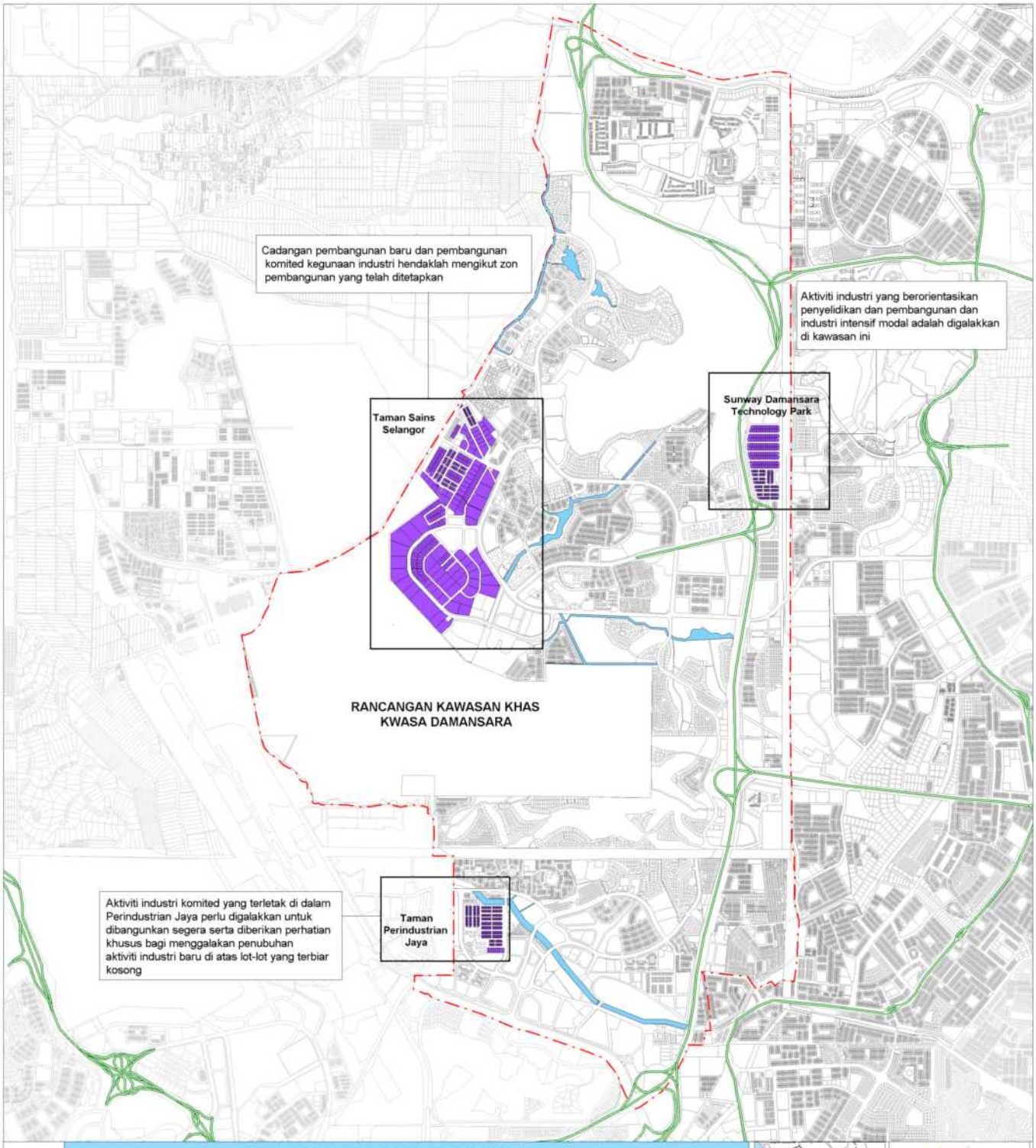
Pembangunan di Lot 946 dan Lot 948, Jalan Tropicana Selatan 1, PJU3 Petaling Jaya dibenarkan untuk zon gunatanah Perniagaan dan Perkhidmatan dihadkan dengan ketinggian maksima 4 tingkat.

Pembangunan di PT 1694, Jalan SS 25/19, Pekan Kg Chempaka dibenarkan untuk zon gunatanah Perniagaan dan Perkhidmatan. Pembangunan ini tertakluk kepada Garis Panduan yang ditetapkan oleh Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) dan Lembaga Urus Air Selangor (LUAS).

iv. Perindustrian

RTPJ 2 mencadangkan supaya BP ini mempunyai kawasan industri berkeluasan 186.05 hektar pada tahun 2020. Ini termasuk guna tanah perindustrian terancang sedia ada seluas 141.64 hektar dan komited seluas 2.97 hektar yang tertumpu di PJU 2 dan PJU 5.

Taman Industri Sains Selangor yang terletak di Kota Damansara perlu diberikan perhatian khusus bagi menggalakkan penubuhan aktiviti industri baru di atas lot-lot yang terbiar kosong. Aktiviti industri yang berorientasikan penyelidikan dan pembangunan dan industri intensif modal adalah digalakkan di kawasan ini. Bagi industri sesebuah di Jalan Teknologi Taman Industri Sains Selangor, terdapat beberapa aktiviti-aktiviti yang dibenarkan dengan syarat boleh dijalankan di kawasan ini berdasarkan jadual Kelas Kegunaan Tanah, guna tanah Industri (Rujuk Jadual 7.1.3). Kawasan Industri Sunway Damansara juga memerlukan galakan pembangunan untuk meningkatkan aktiviti perindustrian di kawasan tersebut. Pertukaran aktiviti bangunan industri yang kosong kepada kegunaan yang bersesuaian seperti kegunaan aktiviti rekreasi dan riadah adalah digalakkan untuk jangka masa pendek (Rujuk Rajah 7.1.5).



RAJAH 7.1.5

PELAN SUBJEK PERINDUSTRIAN BPK 2.1

PETUNJUK

- Perindustrian
- Lebuhraya

SKALA 1 : 950

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

KELUASAN BPK 2.1 = 3,811.31 HEKTAR

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

7.1.4 Cadangan Pembangunan Pusat Bandar Dan Reka Bentuk Bandar, Pembangunan Landskap Dan Rekreasi

i. Pusat Bandar Dan Reka Bentuk Bandar

Hierarki bandar telah mengenal pasti pusat bandar BPK 2.1 iaitu Damansara Damai sebagai Pusat Perkhidmatan Utama, manakala Pusat Bandar Seksyen 7 (Kota Damansara) dan Dataran Sunway sebagai Pusat Perkhidmatan. Pembangunan di kawasan ini akan digiatkan dengan memperkukuhkan fungsinya supaya dapat menampung keperluan aktiviti perniagaan dan memberi perkhidmatan yang mencukupi kepada kawasan tadahannya.

Penataan imej bandar sepanjang koridor pengalaman visual bersiri dari lebuh raya adalah penting di dalam membentuk imej dan pemahaman pengunjung tentang karektor bandar secara keseluruhannya. Oleh itu, semua kawasan yang membentuk koridor visual utama bandar terutama di sepanjang jalan-jalan protokol dan jalan utama akan dirancang dengan kawalan imej visual serta landskap pinggiran jalan yang baik.

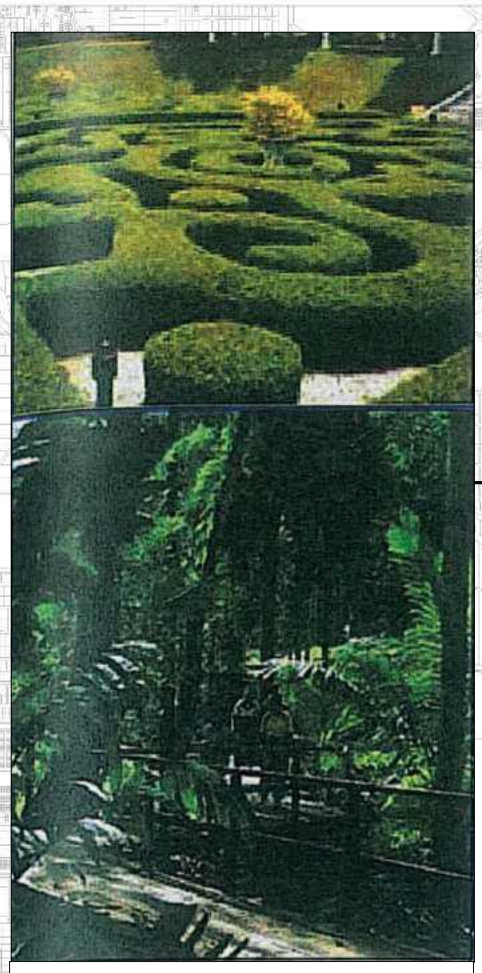
Penataan imej bandar yang dibentuk dari perjalanan di sepanjang laluan jalan kereta api dan Jalan Kuala Selangor di bahagian utara (berhampiran dengan bandar Damansara Damai) melibatkan program pengindahan dan penyelenggaraan dan penanaman landskap penampan. Ini terletak di tanah rezab KTM sepanjang koridor ini.

Di samping itu, bukaan vista ke kawasan Damansara Damai, Damansara Perdana, Seksyen 12 Sunway Damansara-Riana Green Condominium dan kawasan perumahan kelas tinggi / golf Tropicana Damansara dari Lebuhraya Utara-Selatan hendaklah dikekalkan. Vista lain yang perlu dikekalkan ialah :-

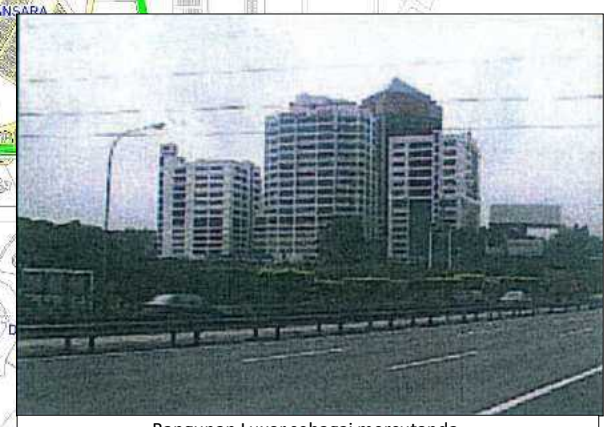
- Vista dari Lebuhraya Baru Lembah Klang ke kawasan Kota Damansara dan Sunway Damansara
- Vista dari Lebuhraya Baru Lembah Klang ke kawasan Dataran Prima.

Latar belakang bandar (*town backdrop*) yang dibentuk oleh rezab RRIM dan Padang Golf Tropicana perlu dikekalkan serta diadun di dalam perancangan visual. Ini bagi mengurangkan tekanan visual bagi kawasan perbandaran yang padat pada masa hadapan. Kawalan visual juga diperlukan bagi pembangunan - pembangunan di PJU 1A yang menghadap koridor sungai (Rujuk Rajah 7.1.6).

Aspek pengawalan reka bentuk juga melibatkan pintu masuk ke Kota Damansara dari Lebuhraya Utara-Selatan. Jalan masuk utama ke Kota Damansara dan semua jalan utama yang lain akan di landskap dengan imej yang khusus bagi meningkatkan kualiti pemandangan di kawasan tersebut. Pengindahan jalan utama juga melibatkan Jalan Sungai Buloh - Shah Alam yang membentuk sempadan barat BPK 2.1 (Rujuk Rajah 7.1.6(a).



Taman Bandar



Bangunan Luxor sebagai mercutanda,
Masuk ke kawasan MBPJ dari lebuhraya

SRI DAMANSARA

DAMANSARA DAMAI

BANDAR SRI DAMANSARA

BUKIT LANJAN

SEKSYEN 7 KOTA DAMANSARA

KOTA DAMANSARA

MUTIARA DAMANSARA

BPK 2.1

DATARAN SUNWAY

BANDAR UTAMA

LAPANGAN TERBANG SULTAN SALAHUDDIN ABDUL AZIZ SHAH

RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK)
KWASA DAMANSARA

BUKIT UTAMA

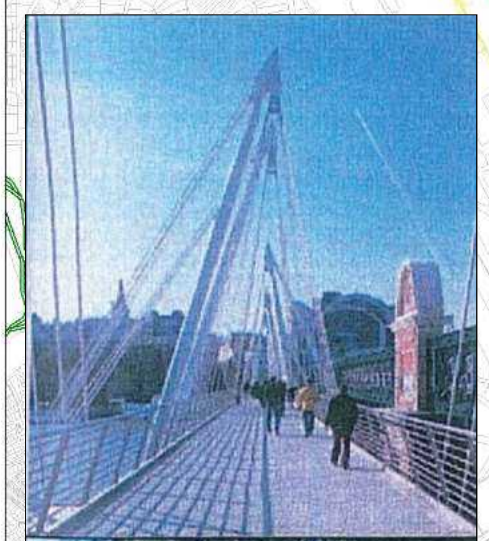
KG. KAYU ARA

DAMANSARA UTAMA

KG. SG KAYU ARA

TAMAN PERINDUSTRIAN JAYA

TAMAN MAYANG



Pengekalan visual ke koridor sungai

Penggunaan papan iklan elektronik dengan imej MBPJ diberi keutamaan di jalan - jalan
Utama dan di kawasan pusat bandar

Rekabentuk pelbagai digalakan bagi memberi pilihan yang banyak
kepada pembeli mengikut tahap kemampuan dan mengurangkan
kebosanan pemandangan.

RAJAH 7.1.6

PELAN SUBJEK REKABENTUK BANDAR BPK 2.1

SKALA 1 : 1,150

PETUNJUK

- Pengekalan Visual Ke Koridor Sungai
- Pengindahan Landskap Pintu Masuk/ Papan Tanda Selamat Datang
- Pengekalan 'backdrop' bandar
- Zon Visual Kualiti Tinggi
- Pusat Perkhidmatan Utama
- Pusat Perkhidmatan
- Mercutanda
- Jalanraya
- Lebuhraya
- Pengindahan Landskap Jalan Masuk/Jalan Protokol
- Koridor Visual Dari Lebuhraya
- Zon Distingtif Perumahan Kelas Tinggi

KELUASAN BPK 2.1 = 3,811.31 HEKTAR

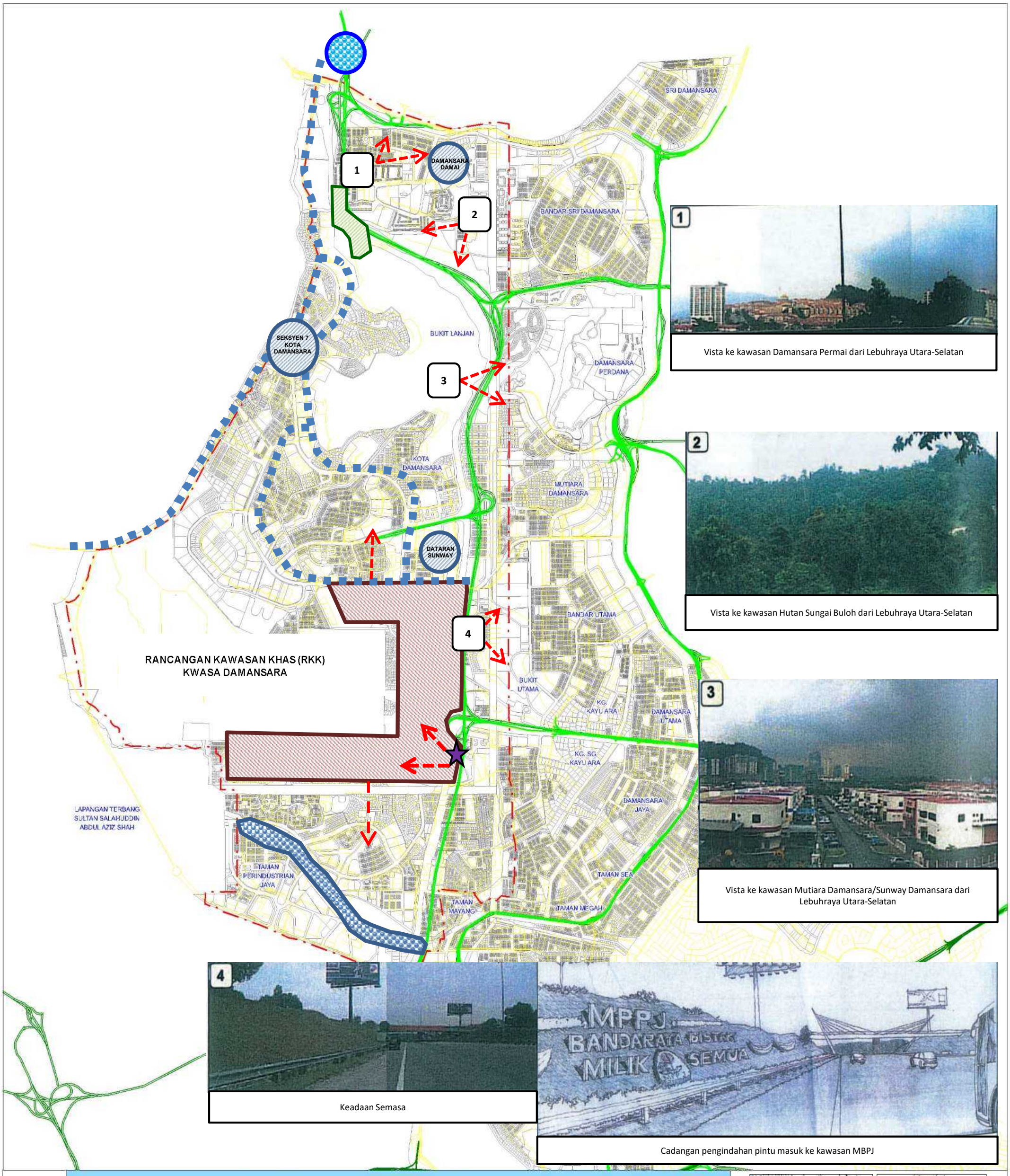
SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



Vista ke kawasan Damansara Permai dari Lebuhraya Utara-Selatan

Vista ke kawasan Hutan Sungai Buloh dari Lebuhraya Utara-Selatan

Vista ke kawasan Mutiara Damansara/Sunway Damansara dari Lebuhraya Utara-Selatan

Keadaan Semasa

Cadangan pengindahan pintu masuk ke kawasan MBPJ

RAJAH 7.1.6(a)

PELAN SUBJEK VISTA REKABENTUK BANDAR BPK 2.1

SKALA 1 : 1,150

PETUNJUK

- Pengekalan Visual Ke Koridor Sungai
- Pengindahan Landskap Pintu Masuk/ Papan Tanda Selamat Datang
- Pengekalan 'backdrop' bandar
- Zon Visual Kualiti Tinggi
- Pusat Perkhidmatan Utama
- Pusat Perkhidmatan
- Mercutanda
- Jalanraya
- Lebuhraya
- Pengindahan Landskap Jalan Masuk/Jalan Protokol
- Koridor Visual Dari Lebuhraya
- Zon Distingtif Perumahan Kelas Tinggi

KELUASAN BPK 2.1 = 3,811.31 HEKTAR

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

Zon berkarakter khas boleh dikenal pasti bagi menjadi mercu tanda kawasan dan meningkatkan rasa kecintaan serta '*sense of belongings'* penduduk kepada bandar mereka. Antara zon berkarakter khas sedia ada yang boleh diketengahkan di BPK 2.1 ialah kawasan perumahan kelas tinggi Damansara Tropicana, yang boleh dilihat dari Lebuhraya NKVE. Menara Luxor pula akan menjadi mercu tanda kawasan ini.

ii. Pembangunan rekreasi

Sebagai langkah jangka pendek, beberapa kawasan padang permainan di kawasan Kota Damansara dan juga Damansara Damai akan dipertingkatkan fungsinya. Kawasan-kawasan dikenal pasti antaranya adalah :-

- Kawasan lapang yang terdapat di Jalan PJU 10/4 dan Jalan PJU 10/1B, Taman Damansara Damai. Kawasan terlibat boleh dinaik taraf sebagai kawasan rekreasi bertaraf taman kejiranan untuk kemudahan penduduk sekitar Kota Damansara ini kelak.

- Kawasan taman rekreasi yang terdapat di Jalan Mahogani, Seksyen 9 dan Jalan Cecawi, Seksyen 6, Kota Damansara. Kedua-dua taman rekreasi ini merupakan kawasan taman rekreasi yang baru dibangunkan dan perlu dinaikkan taraf sebagai taman kejiranan. Taman–taman ini telah dibangunkan di kawasan kolam takungan air dan mampu memberi kemudahan yang terbaik kepada penduduk sekitar Kota Damansara ini kelak.

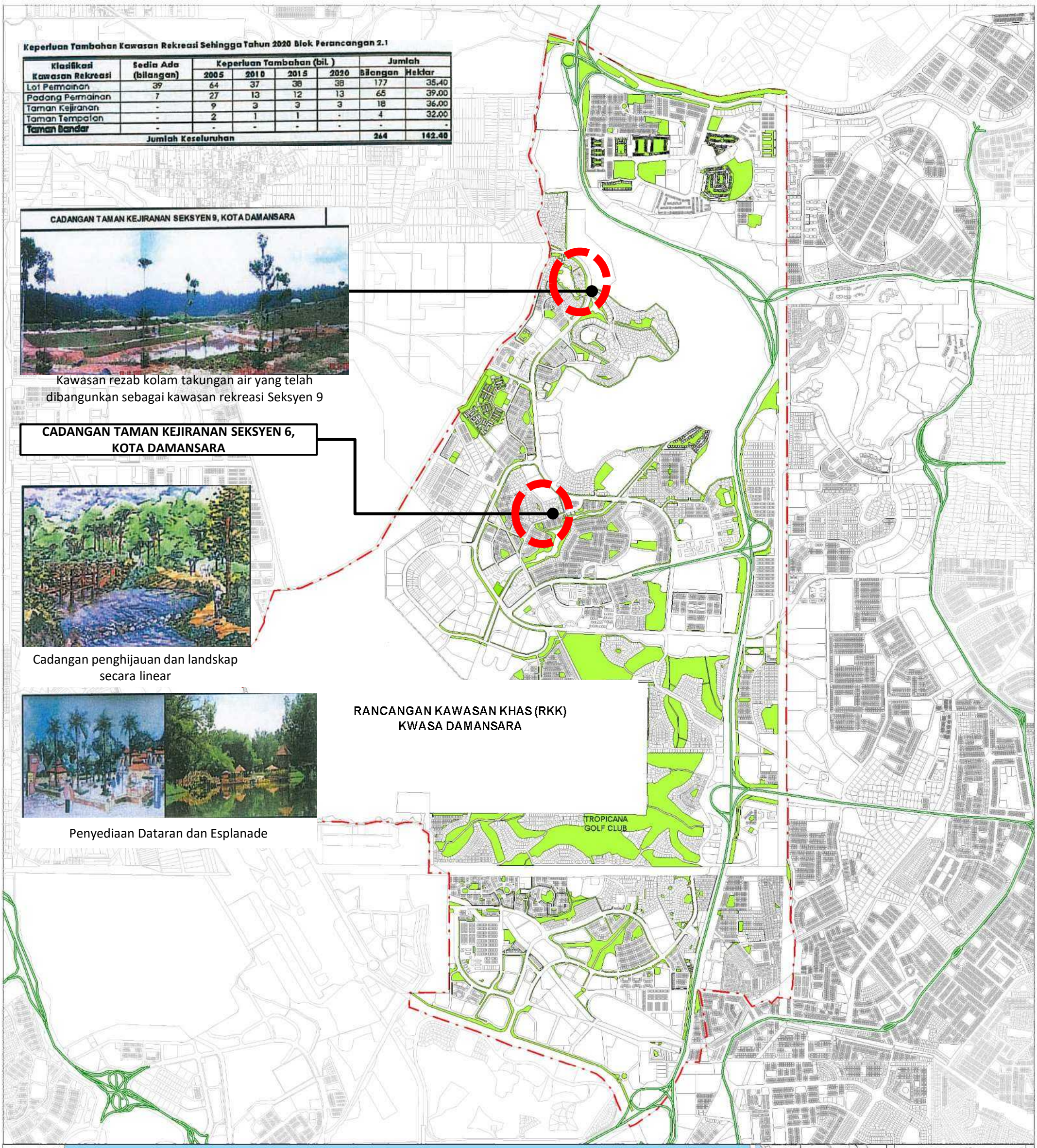
Kawasan BPK 2.1 ini juga mempunyai kawasan hutan iaitu Hutan Simpan Kota Damansara. Hutan ini kaya dengan flora dan fauna dan kepelbagaian ekologi yang akan dipelihara dan dikekalkan. Bagi memberi peluang kepada orang awam untuk menikmati hutan tersebut, pembangunan rekreasi rimba dan pusat penyelidikan hutan boleh dibangunkan di situ. Pembangunan ini adalah di dalam skala yang kecil dan terkawal yang bersesuaian dengan daya tampung (*carrying capacity*) serta perlu mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Jabatan Perhutanan. Kawasan rekreasi ini akan dibangunkan secara terkawal agar kesan terhadap persekitaran tapak dapat dikawal (Rujuk Rajah 7.1.7).

iii. Pembangunan Landskap

Perancangan bagi penyediaan landskap di RTPJ 2 tertumpu kepada pembangunan '*redevelopment'* dan '*revitalization'* terutama di kawasan sedia ada. Langkah ini membolehkan kawasan ini berfungsi dengan baik untuk aktiviti rekreasi dan riadah, mudahsampai dan selamat. Pendekatan ini dapat membantu MBPJ mencapai sasaran piawaian untuk kawasan lapang dan rekreasi di kawasan '*urban'* sambil memenuhi keperluan untuk kehidupan yang lebih mampan di dalam keadaan persekitaran yang lebih menarik. Selain itu, pembangunan landskap di laluan-laluan pengangkutan utama pula lebih berciri sebagai penampan sambil mewujudkan persekitaran yang tersusun, menarik, berjalin dan berintegrasi.

Keperluan Tambahan Kawasan Rekreasi Sehingga Tahun 2020 Blok Perancangan 2.1

Klasifikasi Kawasan Rekreasi	Sedia Ada (bilangan)	Keperluan Tambahan (bil.)				Jumlah	
		2005	2010	2015	2020	Bilangan	Hektar
Lot Permainan	39	64	37	38	38	177	35.40
Padang Permainan	7	27	13	12	13	65	39.00
Taman Kejiranan	-	9	3	3	3	18	36.00
Taman Tempatan	-	2	1	1	-	4	32.00
Taman Bandar	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah Keseluruhan						**264**	**142.40**



RAJAH 7.1.7

PELAN SUBJEK KAWASAN LAPANG DAN REKREASI BPK 2.1

SKALA 1 : 950

PETUNJUK
- Kawasan Lapang
- Sungai / Rizab Sungai
- Lebuhraya

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

KELUASAN BPK 2.1 = 3,811.31 HEKTAR

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

Bagi reka bentuk landskap lembut di keseluruhan kawasan RTPJ 2, cadangan spesis rasmi tambahan adalah seperti berikut:

a. Penggunaan spesis rasmi tambahan berjenis palma '*Veitchia Merrilli*' (*Manila Palm*) sebagai landskap lembut RTPJ 2.

Foto 7.1.1 : 'Veitchia Merrilii' (Manila Palm)

b. Bagi menghubungkan kawasan-kawasan ini secara visual yang '*subtle'*, spesis berjenis pokok tropika '*Peltophorum Ptreocarpum*' (Batai Laut) dan gandingan spesis pokok renek '*Cartharanthus Roseus*' (Kemunting Cina Merah) dan / atau '*Cantharanthus Alba*' (Kemunting Cina Putih) boleh ditanam di kawasan pembangunan awam seperti di sempadan mukim, kawasan sungai, rentis elektrik, di laluan pengangkutan seperti di jalan utama, '*Interchange*' dan bulatan dan laluan rel.

c. Penggunaan spesis bunga rasmi Malaysia, pokok renek '*Hibiscus Rosa-Sinensis*' (Bunga Raya) yang lebih toleran dengan pembangunan 'urban' adalah digalakkan.

Pembangunan ruang-ruang berlandskap bagi BPK 2.1 meliputi perkara berikut :

a. Mengekal dan menyedia zon penampan di sekeliling kawasan industri.

b. Menyediakan kawasan tumpuan berpusat yang hijau dalam bentuk '*Pocket Park*' yang berjalin dengan rangkaian hijau, bagi mewujudkan persekitaran luar yang kondusif di dalam Taman Industri Sunway Damansara dan Taman Industri Sains Selangor, PJU 5.

c. Pembangunan landskap menyeluruh, melalui jalinan secara linear dan bernodus '*Pocket Park'* atau '*Urban Plaza'* di kawasan pejalan kaki di zon perniagaan, zon perkhidmatan utama juga zon institusi (sedia ada dan komited), bagi mempertingkatkan keadaan dan kualiti visual persekitaran luaran serta kemudahan, keselesaan dan keselamatan pengunjung.

d. Perancangan dan penyediaan landskap menyeluruh dan berjalin secara '*linear'* juga '*vertical'* serta mempunyai nodus '*Pocket Park' / Urban Plaza'*. Ini bagi mewujudkan kawasan hijau menyeluruh yang selamat dan selesa. Kawasan yang dicadangkan adalah Kg. Selamat di PJU 5.

Foto 7.1.2 : Pembangunan 'Pocket Park' Yang Menekankan Keperluan Pejalan Kaki Di Pusat Perniagaan Dan Perkhidmatan

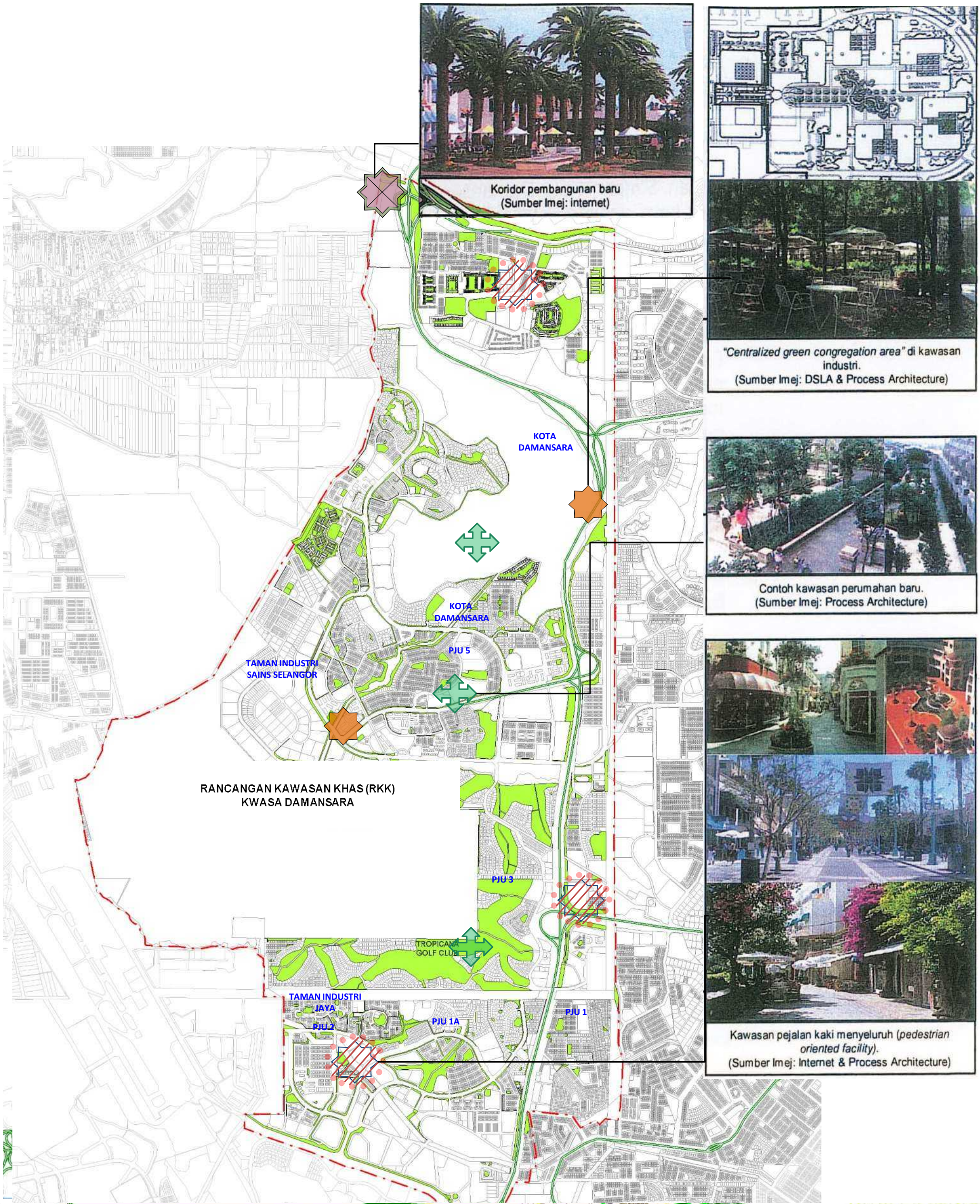
e. Kawasan perumahan di PJU 5 utara dan selatan dan PJU 1A yang perlu disediakan pembangunan landskap '*linear'* berjalin boleh mengguna pakai lorong belakang sebagai sebahagian kawasan lapang yang lebih selamat.

f. Kawasan Hutan Kota Damansara sedia dikekalkan bagi tujuan pemuliharaan eko dan menjadi '*Kota Damansara Recreational Habitat Sanctuary'*. Pembangunan yang dibenarkan adalah yang mampan dan mesra ekologi seperti pelancongan-eko, penyelidikan-eko dan rekreasi-eko bagi memenuhi keperluan untuk '*green lungs'*, zon penampan, mengimbangi ekosistem dan memelihara sumber biodiversiti. Ianya juga berfungsi sebagai kawasan rekreasi berunsur semula jadi yang berkeluasan efektif dan mudah dikunjungi bagi penduduk Petaling Jaya (Rujuk Rajah 7.1.8).

Foto 7.1.3 : Contoh Pembangunan Pendidikan/Penyelidikan-Eko

g. Penyediaan mercu tanda utama dengan olahan spesis rasmi MBPJ dan elemen landskap kejur seperti lampu berkelip sama ada dalam bentuk arca atau asal bersesuaian dengan tema pembangunan persekitaran sempadan MBPJ dengan DBKL di PJU 5 dan sempadan dengan MBSA di PJU 4 dan PJU 1A.

h. Penyediaan mercu tanda penyambung bagi memperkukuhkan identiti MBPJ terutama pada waktu malam. Kawasan yang dicadangkan adalah:
   - Di persimpangan bertingkat NKVE di PJU 5 (Utara dan Selatan)
   - PJU 3
   - PJU 1A



RAJAH 7.1.8

PELAN SUBJEK PEMBANGUNAN LANSKAP DI DALAM KAWASAN BPK 2.1

U

Skala 1 : 1,500 m

PETUNJUK :

- Kawasan Lapang
- Sungai \ Rizab Sungai
- Lebuhraya
- Sempadan Blok Perancangan Kecil

- Penyediaan *"centralized green congregation area"* dalam bentuk *"pocket park"* yang berjalin di Taman Industri Sains Selangor (PJU 5) dan industri sebelah kanan Lebuhraya NKVE di PJU 5
- Koridor pembangunan baru di Kg. Selamat yang disediakan dengan pembangunan landskap yang menyeluruh dan dijalinkan dengan pendekatan landskap *"linear"*.
- Penyediaan kawasan pejalan kaki menyeluruh *(pedestrian oriented facility)* di pusat perniagaan dan perkhidmatan utama di PJU 10, PJU 3 & PJU 1A
- Kawasan perumahan PJU 5 Utara & Selatan dan PJU 1A yang dijalinkan dengan pendekatan landskap *"linear"* dan *"back lane"* sebagai kawasan lapang berjalin.

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

i. Penyediaan jalinan landskap lembut '*linear'* sepanjang laluan utama lebuh raya, jalan persekutuan dan jalan negeri. Ini bertindak sebagai penampan, penunjuk arah dan memberi identiti kepada kawasan. Penanaman tepi jalan akan diselaraskan dengan tanaman sedia ada yang lebih sistematik, teratur dan berkesinambungan. Kawasan yang dicadangkan adalah di sepanjang lebuh raya dan Jalan Sungai Buloh.

j. Penyediaan jalinan pembangunan landskap pelbagai tema sepanjang rezab landasan kereta api sebagai penampan, memberi identiti dan tunjuk-arah.

k. Penggunaan spesis rasmi MBPJ pokok renek '*Lagerstroemia Indica*' (Inai Merah) di semua jenis pembangunan awam dan simpang-simpang laluan utama.

7.1.5 Cadangan Memperelok Dan Memulihara Alam Sekitar Serta Topografi

i. Mengekalkan kawasan Hutan Simpan Kota Damansara

Hutan Simpan Kota Damansara merupakan hutan simpan jenis darat dan kaya dengan pelbagai sumber biodiversiti. Ia menjadi satu gedung sumber kepelbagaian biologi yang juga mempunyai nilai sumber semula jadi yang sesuai untuk rekreasi. Memandangkan hutan simpan merupakan satu-satunya kawasan hutan di kawasan MBPJ yang menyimpan pelbagai flora dan fauna, maka hutan ini akan dikekalkan. Tiada pencerobohan atau pembukaan kawasan Hutan Simpan Kota Damansara ini dibenarkan kerana ia boleh mempercepatkan dan mengganggu sistem hidrologi dan kualiti air di kawasan yang berhampiran seperti di Damansara Damai dan Kota Damansara.

Sebarang pembangunan dan aktiviti perkhemahan dan rekreasi hutan perlu mematuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Jabatan Perhutanan.

ii. Mengawal dan memantau pembangunan di sekitar Hutan Sungai Buloh dan Bukit Lanjan

a. Mengurangkan penerokaan dan pembangunan di sekitar kawasan hutan terutamanya di kawasan yang bertopografi tinggi dan berkecerunan melebihi 25 darjah.

b. Laporan Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling (EIA) perlu disediakan tanpa mengira sekala pembangunan (melalui keperluan pentadbiran). Kelulusan Ketua Pengarah Jabatan Alam Sekitar diperlukan terlebih dahulu sebelum kerja-kerja pembangunan dijalankan.

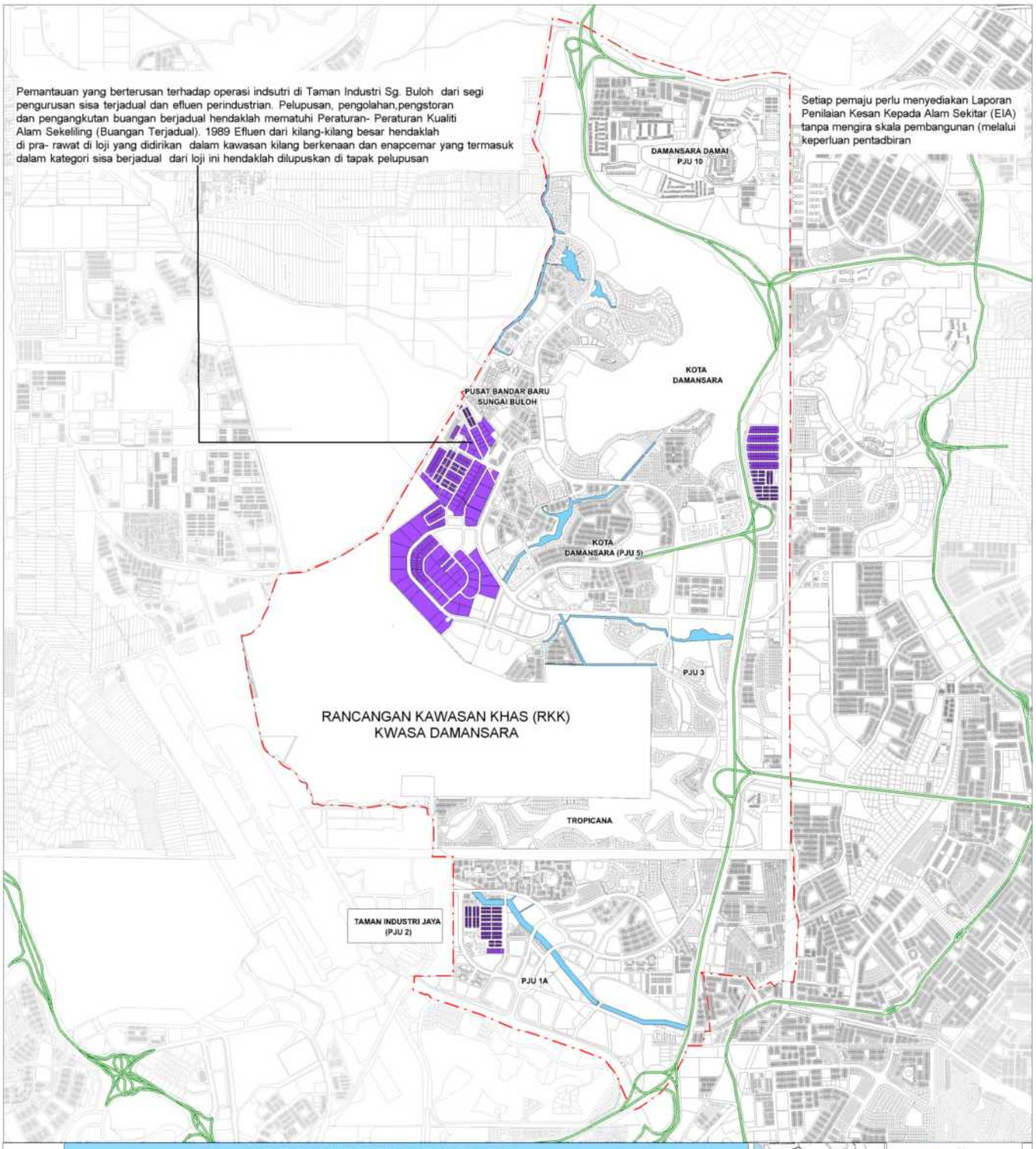
iii. Pemantauan yang berterusan terhadap operasi industri di Taman Industri Sains Selangor dan Taman Industri Sunway Damansara dari segi pengurusan sisa terjadual dan efluen perindustrian

a. Kawalan pembuangan dan pelupusan sisa toksik dan terjadual dari kawasan industri bagi mematuhi Akta Kualiti Alam Sekitar.

b. Pelupusan, pengolahan, penstoran dan pengangkutan buangan berjadual hendaklah mematuhi Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Buangan Terjadual), 1989 di mana ianya boleh dilupuskan di premis yang ditetapkan iaitu di Bukit Nanas, Negeri Sembilan.

c. Efluen dari kilang-kilang besar hendaklah di pra-rawat di loji kawasan kilang berkenaan dan enap cemar dari loji ini hendaklah dilupuskan di tapak pelupusan.

d. Pengurusan sisa berjadual hendaklah mematuhi garis panduan JAS (Rujuk Rajah 7.1.9).



RAJAH 7.1.9

PELAN SUBJEK ALAM SEKITAR BPK 2.1

TANPA SKALA

PETUNJUK :

- Kawasan Industri
- Sungai \ Rizab Sungai
- Lebuhraya
- Sempadan Blok Perancangan Kecil

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

JADUAL 7.1.3: KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 2.1

Jadual 7.1.3 menunjukkan klasifikasi kelas guna tanah bagi semua kawasan-kawasan dalam BPK ini. Ia perlu dirujuk bersama-sama dengan bab Peta Cadangan Guna Tanah BPK 2.1 serta Laporan Garis Panduan Pelaksanaan.

Jadual 7.1.3 : Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT		
Perumahan	Densiti Rendah (Tidak Melebihi 10 unit / ekar) • Rumah Sesebuah • Rumah Berkembar Densiti Sederhana (Tidak Melebihi 14 unit / ekar) • Rumah Teres/ Rumah Bandar Densiti Tinggi **(400 orang / ekar)** • Rumah Pangsa 	Perniagaan	• Bangunan Perniagaan Teres / Sesebuah mengikut Nisbah Plot yang ditetapkan dalam garis panduan pembangunan • Jenis aktiviti yang dibenarkan adalah kategori runcit dan perkhidmatan mengikut keperluan tempatan/unit kejiranan iaitu: Kedai runcit, bank/ kewangan/ insurans, pasar mini, restoran/ kedai makan segera, kedai buku dan alat tulis, cyber café, klinik, farmasi, kedai gambar, barangan elektrik, hardware dan dobi • Mengikut piawaian yang ditetapkan.	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III. • Aktiviti yang mencemarkan atau mempunyai potensi pencemaran • Aktiviti- aktiviti yang bercanggahan dengan kawasan perumahan.	• Pembangunan hendaklah merujuk kepada garis panduan dan piawaian pembangunan yang ditetapkan JPBD, MBPJ dan agensi – agensi kerajaan yang berkenaan. • Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa. • Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan LCP EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang. • **Kegunaan / Aktiviti bagi kawasan perumahan berkepadatan tinggi adalah merujuk kepada Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 dan Garis Panduan Pembangunan Perumahan.** • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) dibenarkan dengan syarat bagi kawasan perumahan berdensiti rendah.**
		Institusi dan Kemudahan Masyarakat	• Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Pendidikan / Keagamaan • Unit-unit kemudahan masyarakat sedia ada dan kegunaan kerajaan dikekalkan dan diselenggarakan dengan baik. • Cadangan kemudahan baru hendaklah mengikut keperluan penduduk dan piawaian yang ditetapkan.		
		Kemudahan Sukan dan Kawasan Rekreasi	• Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya		

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT		
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Infrastruktur dan Utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan infrastruktur dan utiliti sahaja		
Institusi	Institusi dan Kemudahan Masyarakat: • Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Sekolah / Keagamaan / Perkuburan	Perniagaan	• Perniagaan berkaitan aktiviti kolum I dan II sahaja	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III • Aktiviti yang mencemarkan atau mempunyai potensi pencemaran • Aktiviti-aktiviti yang bercanggahan dengan kawasan perumahan	• Pembangunan hendaklah merujuk kepada garis panduan dan piawaian pembangunan yang ditetapkan JPBD, MBPJ dan agensi-agensi kerajaan yang berkenaan. • Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang.
		Kemudahan Sukan dan Kawasan Rekreasi	• Aktiviti Sukan dan Rekreasi berkaitan dengan kolum I dan II sahaja • Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya		
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Infrastruktur dan Utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan utiliti sahaja		
Industri	- Industri Perkhidmatan - Industri Ringan Kelas A - Industri Ringan Kelas B - Industri Sederhana - Industri Teknologi Tinggi	Perniagaan	• SOHO • Bangunan Perniagaan Teres / Sesebuah mengikut nisbah plot yang ditetapkan dalam garis panduan • Jenis aktiviti yang dibenarkan adalah kategori runcit dan perkhidmatan • Jenis aktiviti perniagaan untuk keperluan tempatan / unit kejiranan Tambahan aktiviti yang dibenarkan dengan syarat bagi industri sesebuah di kawasan Jalan Teknologi Taman Sains Selangor sahaja. • SOVO • Hotel • Ruang Konvensyen • Pusat perubatan / Hospital Swasta / farmasi • Pejabat • Pasar raya • Lain-lain yang berkaitan dan bersesuaian	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III	• Pembangunan hendaklah mematuhi Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor dan Garis Panduan yang berkaitan. • Hanya dibenarkan industri ringan dan perkhidmatan sahaja bagi industri yang bersebelahan zon perumahan. • Pembangunan perniagaan, rekreasi dan kemudahan masyarakat merupakan sebahagian daripada zon pemisah kepada kawasan industri dan kediaman • Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	**AKTIVITI DIBENARKAN**	**AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT**		**AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN**	**CATATAN**
		AKTIVITI	**SYARAT**		
		Institusi & Kemudahan Masyarakat	• Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Keagamaan Tambahan aktiviti yang dibenarkan dengan syarat bagi industri sesebuah di kawasan Jalan Teknologi Taman Sains Selangor sahaja. • Taska • Tadika • Institusi Pengajian Tinggi (Swasta)		• Pembangunan hendaklah mematuhi Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor dan garis panduan yang berkaitan.
		Kawasan Rekreasi	• Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya		
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Infrastruktur dan Utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan utiliti sahaja		
Perniagaan	Perniagaan (pusat bandar) • SOHO • Pejabat • Medan Selera • Hotel • Pasar raya • Pusat Beli Belah • Hypermarket • Mall • Arked • Restoran / Kedai Makanan Segera • Pusat Perubatan / Farmasi • Bank / Institusi Kewangan / Insurans • Tekstil • Pusat Pameran Automobil • Stesen Minyak • Pasar Basah • Medan Selera • Lain-lain aktiviti yang bersesuaian	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	• Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Pendidikan / Keagamaan • Unit-unit kemudahan masyarakat sedia ada dan kegunaan kerajaan dikekalkan dan diselenggarakan dengan baik	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III • Aktiviti yang mencemarkan atau mempunyai potensi pencemaran • Aktiviti-aktiviti yang bercanggahan dengan kawasan perniagaan	• Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang.
		Kemudahan Sukan dan Kawasan Rekreasi	• Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya • Cadangan kemudahan baru hendaklah mengikut keperluan penduduk dan piawaian yang ditetapkan		

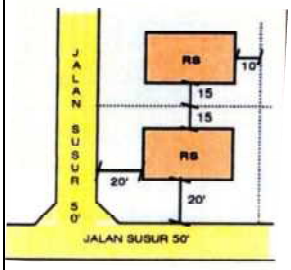
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT		
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan utiliti sahaja		

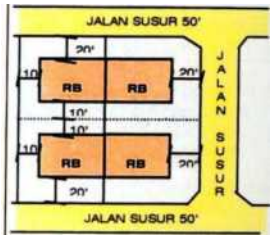
***Nota**:

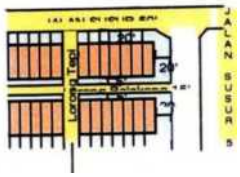
1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
2) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada/ akan datang/ mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
3) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
4) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.
5) Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar *(Environment Impact Assessment, EIA),* Laporan Penilaian Kesan Lalulintas *(Traffic Impact Assessment, TIA)* dan Laporan Penilaian Implikasi Sosial *(Social Impact Assessment, SIA)* bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang

GARIS PANDUAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI BPK 2.1

Jadual 7.1.4: Garis Panduan Pembangunan Perumahan BPK 2.1

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
• Rumah Sesebuah • Rumah Sesebuah (Zero Lot Line)	• 8 unit/ekar (20 unit/ hektar)	15.38m x 24.4m (50'x 80')	Hadapan: 6.1 m (20') Tepi (Sempadan Bersama): 3.05 m (10') Tepi (Sempadan Jalan): 6.01 m (20') Anjakan Belakang Bangunan: 4.6 m (15.0') Anjakan maksimum tiang garaj : tidak kurang 3.05m (10') daripada sempadan • Cucur bumbung: 1m (3.3') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Anjung Kereta *(Porch):* Rekabentuk anjung kereta individu bagi setiap unit rumah (perkongsian anjung tidak dibenarkan) 	<u>Kawasan yang berbukit atau tanah yang *'split level'*</u> • Ketinggian maksima 2 tingkat di paras yang lebih tinggi, paras yang lebih rendah ketinggian maksima 3 tingkat. <u>Bagi tanah rata</u> • Maksimum 2 tingkat bagi kawasan yang terdapat rumah perumahan sedia ada 1 tingkat • Maksima 3 tingkat bagi kawasan yang pembangunan asalnya adalah 2 tingkat. Binaan 2 tingkat dengan *'attic'* dibenarkan. • Bagi skim perumahan sesebuah yang baru, dibenarkan ketinggian maksima 3 tingkat. Sekiranya tanah berbukit atau'split level' ketinggian maksima 2 tingkat di paras yang tinggi, paras yang lebih rendah ketinggian maksima 3 tingkat. • *'Basement'* bagi rumah sesebuah dibenarkan dengan syarat mendapatkan kelulusan Majlis • Ketinggian ini termasuk tingkat bawah tanah	• Garis Panduan Khusus yang berkaitan dengan kawasan perumahan turut perlu dirujuk. • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) dibenarkan dengan syarat bagi kawasan perumahan berdensiti rendah.**

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
• Rumah Berkembar	• 10 unit/ ekar (25 unit/ hektar)	• 10.6m x 22.8m (35'x75')	Hadapan: 6.1 m (20') Tepi (Sempadan Bersama): 3.05 m (10') Tepi (Sempadan Jalan): 6.01 m (20') Anjakan Belakang Bangunan: 4.6 m (15.0') Anjakan maksimum tiang garaj : tidak kurang 3.05m (10') daripada sempadan • Cucur bumbung: 1m (3.3') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Anjung Kereta *(Porch):* Rekabentuk anjung kereta individu bagi setiap unit rumah (perkongsian anjung tidak dibenarkan) 	• Maksimum 2 tingkat bagi kawasan yang sekitarnya terdapat rumah perumahan sedia ada 1 tingkat • Maksimum 3 tingkat bagi kawasan yang sekitarnya terdapat rumah perumahan sedia ada 2 tingkat • Binaan 2 tingkat dengan *'attic'* tidak dibenarkan • Ketinggian ini termasuk tingkat bawah tanah	• **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) dibenarkan dengan syarat bagi kawasan perumahan berdensiti rendah.**
• Rumah Teres Kos Sederhana Rendah • Rumah Teres Kos Sederhana	• 14 unit / ekar (35 unit / hektar) • 14 unit / ekar (35 unit / hektar)	• 69.7 mp (750kp) • 79.0 mp (850kp)	Hadapan: 6.1 m (20') Tepi (Sempadan Bersama): 3.05 m (10') Tepi (Sempadan Jalan): 6.01 m (20') Tepi (bagi unit mempunyai laluan pejalan kaki / jaluran hijau atau pencawang letrik) : 3.1 m (10') Tepi ('*Fire break'*): 6.1 m (20') Belakang:3.1m (10') antara sempadan/ 6.1m (20') antara kedua dinding bangunan Anjakan maksimum tiang garaj: tidak kurang 3.1m (10') daripada sempadan • Panjang Maksima blok teres: 97.53m (320') • Lorong belakang minima 3.1m (10') • Cucur bumbung: 1m (3.3') dibenarkan memasuki anjakan bangunan	• Maksimum 2 tingkat bagi kawasan yang sekitarnya rumah 1 tingkat dan 3 tingkat bagi kawasan yang sekitarnya terdiri dari rumah 2 tingkat	• Garis Panduan Khusus yang berkaitan kawasan perumahan perlu dirujuk. • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) dibenarkan dengan syarat bagi kawasan perumahan berdensiti rendah.**

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
			• Anjung Kereta *(Porch):* Rekabentuk anjung kereta individu bagi setiap unit rumah (perkongsian anjung tidak dibenarkan) • Tiang Anjung Kereta: 4.3m (14') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Serambi *(Balcony):* Tidak dibenarkan keluar dari garisan minima anjakan bangunan • *'Bay Window* dan *Indoor Planter Box':* Maksima 0.696m (2') dibenarkan memasuki anjakan bangunan 		
Rumah Bandar *(Town House)*	Tertakluk Kepada PBT	Tidak Berkenaan	▪ Anjakan Bangunan:- • Sempadan Bersama (sisi dan belakang): 1.5m (5.0') • Menghadap / bersempadan jalan : 6.1m (20') • Belakang (tingkat atas: 1.5m (5') • Belakang Bangunan : 4.6m (15') ▪ Tiang Anjung Kereta : 3.1m (10') ▪ Cucur Atap : Jarak maksimum yang dibenarkan memasuki anjakan bangunan 1.0m (3.3')		<u>TLK</u> • TLK OKU : 2% daripada jumlah TLK dengan kemudahan *ramp*

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
• Pangsapuri Kos Rendah • Pangsapuri Sederhana Rendah / Pangsapuri Kos Sederhana • Pangsapuri Kos Sederhana Tinggi / Pangsapuri Kos Tinggi	• 80 unit / ekar (198 unit / hektar) • 70 unit / ekar (173 unit / hektar) • 60 unit / ekar (148 unit / hektar)	2.0 ekar (0.8 hektar)	▪ Anjakan antara bangunan dengan sempadan kawasan • Menghadap jalan awam – 12.192m (40') • Sempadan bersama – 8.0m (26.3') ▪ Anjakan antara bangunan (dinding ke dinding) • Hadapan dengan hadapan: 24.384m (80') • Tepi dengan hadapan: 12.192m (40') • Belakang dengan belakang : 12.192m (40') • Tepi dengan tepi : 12.19m (40') • Belakang dengan tepi : 12.192 (40')	• Kawasan plinth adalah 40% daripada keluasan tapak (Tidak termasuk tempat letak kenderaan berbumbung dan tapak pencawang elektrik)	**TLK** • TLK OKU: 2% daripada jumlah TLK dengan kemudahan *ramp* • Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa. • **Maksima 1,000 orang/hektar (400 orang/ekar)** • **Kiraan kepadatan :** **i. 1 bilik - 2 orang** **ii. 2 bilik - 3 orang** **iii. 3 bilik – 5 orang dan ke atas** • **Luas lantai maksima :** **i. Bilik Tidur (maksima) :** **- 650kps (1 unit)** **- 850kps (2 unit)** **- 1000kps (2 unit)** **- 1500kps (3 unit)** **- Tiada had (Tiada had)** **ii. Bilik Mandi (maksima) :** **- 650kps (1 unit)** **- 850kps (2 unit)** **- 1000kps (2 unit)** **- 1500kps (3 unit)** **- Tiada had (Tiada had)** **iii. Bilik Ruang Dapur (maksima) :** **- 650kps (1 unit)** **- 850kps (1 unit)** **- 1000kps (1 unit)** **- 1500kps (1 unit)** **- Tiada had (Tiada had)**

***Nota**:

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
2) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada/ akan datang/ mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
3) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
4) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.
5) Menerimapakai piawaian tempat letak kereta OKU selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini.

Jadual 7.1.5 : Garis Panduan Pembangunan Perniagaan dan Perkhidmatan BPK 2.1

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
Kedai Pejabat	• 6.1mx 20m (20'x65')	139.36m.p (1,500 k.p)	• Lorong belakang : 6.1m (20') –1-2 tingkat :9.1m (30') – 3-5 tingkat ke atas :9.1m (30') – lorong belakang membelakangi rumah • Lorong Tepi / Pemisah : 6.1m (20')– Tidak dibenarkan TLK • Lot hujung kedai pejabat hendaklah mempunyai tambahan kelebaran 2.133m (7') sebagai *verandah way.*	Tidak melebihi 5 tingkat	TLK • 1 petak kenderaan / 37mp (399kp) ruang lantai • Tambahan 2% TLK OKU dengan kemudahan *ramp* • 1 petak motosikal / 84mp (905kp) ruang lantai Garis Panduan Khusus yang berkaitan kawasan perumahan perlu dirujuk bersama
Kedai Kos Rendah (Bawah Apartment)	• 6.1mx20m (20'x65')	65.03m.p (700kp)	Lot hujung kedai hendaklah mempunyai tambahan kelebaran 2.1m (7') sebagai *verandah way*		
Gerai	• 4046.86 mps (1 ekar)	Ruang lantai 1 unit terbuka : 9.5mp–12.6mp Ruang lantai 1 unit tertutup: kurang daripada 12.6mp	• Anjakan bangunan – 12.2m (40') bagi mana-mana bahagian bangunan perniagaan yang menghadap jalan awam yang mempunyai rizab 30.48m (100') ke atas. • Untuk sempadan bersama anjakan bangunan hendaklah 6.1m (20') dari sempadan masing-masing.		TLK • Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan *ramp* dan *railing.*
Pasar / Kompleks Muhibah	Nisbah Pasar 1 : 2000 unit perumahan	1.2 ekar (0.5 hektar)	Anjakan • Menghadap jalan awam 30.48m (100') ke atas: Anjakan bangunan 12.204m (40') • Sempadan bersama: anjakan bangunan 6.1m (20') dari sempadan masing-masing.		TLK • Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan ramp dan railing.
Stesen Minyak		60.96m 60.96m (200'x200') – 0.2 hektar	• Untuk tapak yang menghadap jalan 100'/ persiaran / lebuh raya: Anjakan 12.204m (40') • Tapak yang menghadap jalan 66' ke bawah: Anjakan 6.1m (20') • Sempadan bersama: Anjakan 3.05m (10').		• Stesen minyak tidak dibenarkan dibina di jalan yang kurang daripada 15.2m (50') lebar • Lokasinya hendaklah tidak kurang 60m (197') dari persimpangan jalan dan bulatan • Lot pam minyak tidak dibenarkan bersebelahan dengan lot perumahan. • Tembok setinggi 2.438m (8') • Hendaklah dibina sekurang-kurangnya di dua bahagian • Pembangunan stesen minyak yang bersetentangan tidak dibenarkan kecuali jalan raya yang mempunyai pemisah jalan.

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
Bangunan Perniagaan *''Free Standing Building"*	Nisbah Plot 1:4 <u>Kawasan Plinth</u> Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak.	**-** ***Rujuk Nota**	• Bangunan perniagaan yang menghadap jalan awam: 12.204m (40'). • Sempadan bersama: 6.1m (20') dari sempadan masing-masing. • Jalan tepi : 6.1m (20') • Jalan belakang : 6.1m (20') • Untuk tujuan anjung *(porch)* di pintu masuk utama, dibenarkan 20' memasuki garisan bangunan dengan jarak maksima hendaklah tidak melebihi separuh daripada anjakan bangunan yang dikenakan. (Nota : Kawasan anjakan hendaklah dikekalkan sebagai kawasan terbuka dan sebarang pembinaan tambahan / sambungan secara kekal / sementara tidak akan dibenarkan di kawasan tersebut).		Penentuan nisbah plot tertakluk kepada Kajian Impak Lalulintas dan Kajian Keupayaan Infrastruktur serta nisbah plot yang ditetapkan dalam RKK PJU Zon 1, PJU Zon 2, SS & PJS. <u>Tempat Letak Kenderaan</u> • Premis Perniagaan / Premis Pejabat : 1 petak motosikal /37mp (399kp) ruang lantai : 1 petak motosikal / 84mp (905kp) ruang lantai • Hotel : 1 petak kenderaan / 3 bilik : Lain-lain ruang aktiviti adalah mengikut kiraan ruang lantai komersil : Tambahan ruang lantai berhenti bas dan teksi untuk menurun / mengambil penumpang dalam tapak Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan ramp dan railing. <u>Kemudahan Orang Kelainan Upaya</u> • Tandas, ramp di pintu masuk, penyediaan lif dan tempat letak kenderaan Menyediakan tempat pembuangan sampah
Bangunan Perniagaan ''Free Standing Building"					
Pangsapuri Perkhidmatan		• Minimum 2 ekar	• Anjakan bangunan 12.204m (40') bagi mana-mana bahagian yang menghadap jalan awam		Penentuan nisbah plot tertakluk kepada Kajian Impak Lalulintas dan Kajian Keupayaan Infrastruktur serta nisbah plot yang ditetapkan dalam RKK PJU Zon 1, PJU Zon 2, SS & PJS. <u>TLK</u> :2 petak kereta / 1 unit pangsapuri :Tambahan 20% petak kereta untuk pengunjung :Tambahan 20% petak motosikal :Tambahan 1 petak bas persiaran 55.5mp (598 kp) /40 unit pangsapuri (Ruang Lantai Perniagaan) 1 TLK per 46 mp (495kp) ruang lantai kasar dan 1 TLM per 84mp (905kp) ruang lantai kasar <u>Surau</u> : 1 unit bangunan berasingan untuk 200 unit perumahan ke atas : 200 unit perumahan ke bawah dibenarkan di tingkat bawah bangunan 92.9mp (1000 kp) : Tambahan luas ruang lantai 4.6mp (50 kp) bagi setiap tambahan 50 unit pangsapuri

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
SOHO	Nisbah Plot – 1:4 <u>Kawasan Plinth</u> Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak.	• 2 ekar • Ruang lantai 450kp	• Menghadap Jalan utama – 12.2 m (40') • Menghadap Jalan tepi – 12.2m (40') • Menghadap Jalan belakang – 12.2m (40') • Sempadan bersama - 6.1 m (20') 		Penentuan nisbah plot tertakluk kepada Kajian Impak Lalulintas dan Kajian Keupayaan Infrastruktur serta nisbah plot yang ditetapkan dalam RKK PJU Zon 1, PJU Zon 2, SS & PJS. Perlu mematuhi Garis Panduan Perancangan untuk Pembangunan SOHO di Negeri Selangor <u>TLK</u> • TLK (SOHO 450kp): 1 TLK/unit+20% pelawat • TLK (SOHO >450kp) : 2 TLK/unit +20% pelawat • TLM: 20% dari jumlah TLM • TLK OKU: 2% dari jumlah TLK <u>Surau:</u> Min 20'x20'

***Nota:**

1) MBPJ dikehendaki mengkaji supaya tanah-tanah berkeluasan kurang 1 ekar di seluruh Petaling Jaya boleh dimajukan seperti mana tanah keluasan 1 ekar ke atas di peringkat Kebenaran Merancang. Aspek-aspek yang perlu diteliti adalah keupayaan pembangunan berkenaan tempat letak kereta, anjakan bangunan dan kawasan lapang yang mencukupi dan seterusnya MBPJ boleh meluluskan untuk digunapakai.
2) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
3) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada/ akan datang/ mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
4) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
5) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
6) Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh di sesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.
7) Menerimapakai piawaian tempat letak kereta OKU selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini.

Jadual 7.1.6: Garis Panduan Pembangunan Perindustrian BPK 2.1

JENIS AKTIVITI / BANGUNAN	GARIS PANDUAN TERPERINCI					CATATAN
	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	NISBAH PLOT	KAWASAN PLINTH	KETINGGIAN	
• Sesebuah	>0.4047 hektar (1 ekar)	Hadapan 12.2m (40') Belakang 7.6m (25') Sisi 7.6m (25')	1:3	• 60%	• 25.5 m (83.7')	Keperluan Gudang dan Stor • Disediakan untuk penyimpanan bahan mentah dan bahan buangan dengan kapasiti stor dapat menampung keperluan tampungan bagi tempoh 2 bulan Surau • Ruang Lantai = 3.1m x 3.1m (10'x10') • Tempat berasingan lelaki dan wanita • Tempat wuduk berasingan 1.2m x 0.6m (4'x2') Ruang Kantin • 2% daripada jumlah keluasan lantai binaan (kilang) • 0.5% daripada jumlah keluasan lantai binaan (gudang) • Ruang makan diperlukan bagi pekerja 50 orang Hierarki Jalan • Jalan perkhidmatan 20m (66') • Lorong tepidan Langkau Api 12.2m (40') • Ruang Belakang 12.2m (40') Tempat Pemunggahan Barang • Disediakan dalam kawasan tapak tanpa mengganggu laluan kenderaan Garis Panduan Khusus berkaitan kawasan perindustrian perlu dirujuk
• Berkembar	18.3 m x 40m (60'x 132')	Hadapan 12m (40') Belakang 6m (20') Sisi 7.6m (25')	2.0		• 3 tingkat	
• Teres	6.1m x 24.4m (20'x80')	Hadapan 20m (66')			• 3 tingkat • Industri yang menghasilkan bahan buangan tidak melebihi 2 tingkat	
• Industri Teknologi Tinggi	Sesebuah >0.405 hektar (1 ekar) Berkembar 24mx 40m (80'x130') Teres 9m x 31m (30'x 100')	Hadapan 10m (33') Belakang 7.6m (25') Sisi 7.6m (25') Dari sempadan lot 10m • Anjakan antara bangunan antara 3.5m (12') minima kepada 0.6m (20') maksimum; bergantung kepada ketinggian bangunan maksimum)	0.25 hingga 0.4;	25% - 35%	Ketinggian bangunan maksimum • Aktivit R&D (1 hingga 3 tingkat) • Aktiviti perkilangan dan pergudangan (1 hingga 2 tingkat)	

***Nota**:

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
2) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan dating / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
3) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
4) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.
5) Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh di sesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.
6) Menerimapakai piawaian tempat letak kereta OKU selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini.

Jadual 7.1.7: Garis Panduan Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Untuk Warga Emas Dan Golongan Yang Memerlukan Penjagaan Khas Bagi Majlis Bandaraya Petaling Jaya (*Assisted and Independent Living Facilities & Healthcare Services For Elderly and Person Requiring Special Care For Petaling Jaya City Council*) BPK 2.1

a. Panduan Butiran Tanah dan Bangunan

Perihal Tanah				Perihal Bangunan		
Zon Guna Tanah RT/RKK	**Kategori Kegunaan Tanah**	**Syarat Nyata Tanah**	**Pemilikan Tanah**	**Jenis Pembangunan**	**Bangunan Petempatan**	**Pemilikan Bangunan**
Institusi	Tiada	Tiada	Kerajaan (Persekutuan atau Negeri)	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit / Apartments / Suites* • *Independent Medical Residents / Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	• Sewa
Perniagaan	Bangunan	Bangunan Perniagaan	• Persendirian • Wakaf • Pemegang Amanah	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit / Apartments / Suites* • *Independent Medical Residents / Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	• Beli • Sewa • *Time Sharing*
Perumahan (Perumahan kepadatan rendah / rumah sesebuah ditukar kepada Zon Perniagaan)	Bangunan	Bangunan Kediaman	• Persendirian • Wakaf • Pemegang Amanah	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Independent Medical Residents / Dwellings* • *Assited Medical Suite / Boarding* • *Medical Office Suite*	• Beli • Sewa • *Time Sharing*

Nota :

1. Pembangunan berstrata perlu mematuhi Akta Hakmilik Strata (Pindaan 2013) Akta (A1450)
2. Pemilikan bangunan dan strata harus dijaga oleh pemaju minima 51% supaya pembangunan tersebut dikekalkan sebagai pembangunan *Assited Living.*

b. Keperluan Pembangunan Khusus

Bil	Perkara	Perkampungan Hidup Berdikari / Aktif (*Independent Living*)	Perkampungan Hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)
1.	Keluasan Tapak (Minimum)	2.0 ekar	
2.	Lokasi Tapak	• Selamat daripada risiko bencana • Mudah sampai – jalan sedia ada dan kemudahan pengangkutan awam. • Di tapak khas atau kawasan seperti *brownfield*.	• Selamat daripada risiko bencana • Mudah sampai – jalan sedia ada dan kemudahan pengangkutan awam • Tidak melebihi jarak 10km daripada kemudahan kesihatan sedia ada (kerajaan atau swasta). • Di tapak khas atau kawasan seperti *brownfield*.
3.	Zon Guna tanah	**A. Guna Tanah Utama** Institusi (KPJK) **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit / Apartments / Suites* • *Independent Medical Residents / Dwellings* • *Assited Medical Suite / Boarding* • *Medical Office Suite*	
		B. Guna Tanah Utama Perniagaan (KPJK) **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/ Apartments/ Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	
		C. Guna Tanah Utama Perumahan (Perumahan kepada rendah / rumah sesebuah) yang ditukar kepada Zon Perniagaan **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	

Bil	Perkara	Perkampungan Hidup Berdikari / Aktif (*Independent Living*)	Perkampungan Hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)
4.	Nisbah Plot - Zon Institusi & Perniagaan, pemberian nisbah plot adalah tertakluk kepada kriteria pemberian nisbah plot yang ditetapkan oleh Majlis dan Kajian Impak Lalulintas.	**Zon Institusi (KPJK)** - Berdasarkan nisbah plot yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan / Rancangan Kawasan Khas bagi kawasan tersebut dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Majlis mengikut kesesuaian kawasan. **Zon Perniagaan (KPJK)** - Berdasarkan nisbah plot yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan / Rancangan Kawasan Khas kawasan tersebut. **Zon perumahan (perumahan kepadatan rendah / rumah sesebuah) yang ditukar kepada zon perniagaan (KPJK)** - 1 : 2 (maksimum)	
5.	Kelayakan Penghuni	- Warga Emas (berumur 60 tahun ke atas) - Individu yang memerlukan jagaan khusus dan / atau yang memerlukan kemudahan dan perkhidmatan kesihatan / perubatan (bagi yang berumur 60 tahun dan ke bawah)	
6.	Keselamatan	• *Gated dan guarded* • Sistem interkom ke bilik kawalan keselamatan	• *Gated dan guarded* • Sistem interkom ke bilik rawatan dan bilik kawalan keselamatan.

Nota:

Bagi pembangunan perkampungan ini di dalam Zon Guna Tanah Institusi dan Perniagaan, ketinggian adalah berdasarkan nisbah plot dan nisbah plinth yang telah ditetapkan dalam Rancangan Tempatan (RT) dan Rancangan Kawasan Khas (RKK). Namun begitu, pembangunan hendaklah menepati aspek kawalan dan keselamatan berdasarkan garis panduan reka bentuk sejagat dan lain-lain syarat yang ditetapkan oleh PBT dan agensi teknikal seperti Jabatan Bomba dan Penyelamat, Jabatan Kesihatan dan Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan.

c. Komponen Pembangunan dan Kemudahan Sokongan

Bil	Perkara	Kemudahan Untuk Independent & Assisted Living
1.	Blok pejabat pentadbiran	√
2.	Blok pengurusan • Pejabat pengurusan • Kedai runcit • Dobi atau ruang basuhan pakaian • Kedai gunting rambut (jika perlu) • Spa atau Terapi (jika perlu) • Kemudahan pos dan bank (jika perlu) • Tandas (lelaki dan perempuan) • Stor • Perpustakaan atau bilik bacaan • Lain-lain kemudahan mengikut keperluan	√
3.	Kuarters pekerja	√
4.	Rumah tetamu	√
5.	Kemudahan dan perkhidmatan kesihatan	○ Segala kemudahan kesihatan perlu mengikut keperluan yang ditetapkan dalam pindaan undang-undang dan peraturan (Akta 586) termasuk cadangan IRCC oleh Kementerian Kesihatan Malaysia. Contoh kemudahan kesihatan yang boleh disediakan adalah seperti berikut: • Perkhidmatan perubatan dan rehabilitasi • Sistem penggera kecemasan • Kemudahan kaunseling • Pengangkutan • Perkhidmatan kesihatan seperti : - Penjagaan 24 jam - Kakitangan terlatih dan diiktiraf • Bilik rawatan dengan bantuan kecemasan minimum • Sistem penggera kecemasan • Pengangkutan Perkhidmatan kesihatan minimum seperti pemeriksaan kesihatan berkala
6.	Ruang awam atau rehat	√
7.	Bangunan atau bilik beribadat	√
8.	Dewan makan atau kantin atau restoran	√
9.	Dewan serbaguna	√
10.	Bilik aktiviti (kraftangan, kesenian dan lain-lain)	√
11.	Bilik rekreasi pasif *(Indoor games)*	√
12.	Bilik atau ruang gimnasium atau peralatan senaman	√
13.	Bilik teknologi maklumat	√
14.	Taman atau kawasan rekreasi, gazebo, bangku rehat dan lain – lain	√
15.	Laluan pejalan kaki yang lebar, berbumbung dan bersambungan antara satu bangunan dengan bangunan yang lain	√
16.	Kebun komuniti	√
17.	Bilik pengurusan jenazah (jika perlu)	√
18.	Rumah sampah	√
19.	Sistem pembesar suara	√
20.	Lif atau *stairlift*	√
21.	Sistem penggera keselamatan dan kecemasan	√
22.	Papan tanda	√
23.	Tempat letak kereta pelawat dan kakitangan	√
24.	Pondok pengawal	√
25.	*Nurse call button*	√
26.	*Job centre*	√

Nota:
Kemudahan sokongan ini digunakan secara bersama *(shared facilities)* antara penghuni di *Independent Living* dan *Assisted Living.*

Jadual 7.1.8: Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot Kawasan Pembangunan Berorientasikan Transit (Transit Oriented Development (TOD)) di Kawasan Pentadbiran Majlis Bandaraya Petaling Jaya Bagi BPK 2.1

i. Nisbah Plot Dibenarkan: ½ daripada nisbah plot maksima

ii. Insentif diberikan mengikut kriteria seperti berikut: -

SEKTOR	KRITERIA	MARKAH	PENCAPAIAN (%)		
			/	X	
1	**MOBILITI (KEGUNAAN AWAM DILUAR TAPAK PEMBANGUNAN)**				
	• "FEEDER BUS", Laluan Khas Teksi dan Ruang Menunggu	2			
	• Laluan basikal	2			
	• Laluan pejalan kaki berbumbung 3 meter minima dan kaki lima berlanskap	2			
	• Tangga bergerak / "Travelator" di tempat awam (di luar tapak bangunan)	2			
	• "Pick Up and Drop Off Point"	2			
	• Jejantas / Titian Langit	2			
	• Jalan Bawah Tanah / Service Level Connectivity	2			
	JUMLAH KECIL	**14**			
2	**KEMUDAHAN AWAM**				
	• Perhentian Bas / Teksi Dan "Lay By"	2			
	• Wifi Percuma kepada Orang Awam	1			
	• "Water Cooler" Percuma	1			
	• Kemudahan Basikal (Bike Sharing)	2			
	JUMLAH KECIL	**6**			
3	**BANGUNAN HIJAU / GREEN BUILDING** (GBI / LEEDS / GREEN MARK ATAU SETARAF DENGANNYA YANG DIIKTIRAF OLEH MAJLIS) (CERTIFIED – 50% / SILVER – 80% / GOLD & PLATINUM – 100%)				
	• "Energy Efficient"	25			
	• "Indoor Environment Quality"				
	• "Sustainable Site Planning & Management"				
	• "Material & Resources"				
	• "Water Efficiency"				
	• "Innovation"				
	JUMLAH KECIL	**25**			
4	**INOVASI**				
	Penyediaan Kawasan Lanskap Berfungsi / Taman Awam melebihi keperluan minima (Aras Tanah "Ground Level")	35			
	– 11 % - 15 % **- 5 POINT**				
	– 16 % - 20 % **- 10 POINT**				
	– 21 % - 25 % **- 15 POINT**				
	– 26 % - 30 % atau sekurangnya 2 ekar Berpusat (yang mana lebih tinggi*) **- 20 POINT**				
	– 31 % - 35 % atau sekurangnya 3 ekar berpusat (yang mana lebih tinggi*) **- 25 POINT**				
	– 36 % - 40 % atau sekurangnya 4 ekar berpusat (yang mana lebih tinggi*) **- 35 POINT**				
	• Kadar Caj Tempat Letak Kereta mengikut kadar yang ditetapkan majlis atau lebih rendah	20			
	JUMLAH KECIL	**55**			
	JUMLAH KESELURUHAN	**100**			

NOTA:
/ - Disediakan
X – Tidak Disediakan

- Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot ini tertakluk kepada pematuhan Pra Syarat pembaikan infrastruktur berdasarkan Kajian Impak Lalulintas ***"Traffic Impact Analysis"*** Majlis dan keupayaan untuk menampung serta akujanji secara sukarela memberi sumbangan kepada pembangunan infrastruktur.

- Ruang lantai bagi kegunaan TLK adalah tidak dikira sebagai perkiraan nisbah plot dengan syarat ruangan awam disediakan di aras tanah (ground level) podium dan rekabentuk luaran/ fasad podium TLK hendaklah mempunyai nilai estetik dan harmoni dengan bangunan utama dan persekitaran

- Sekiranya nisbah plot yang dicadangkan melebihi kelayakan yang dibenarkan seperti yang ditetapkan berdasarkan jadual justifikasi Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot Kawasan TOD Petaling Jaya, pihak pemaju dikehendaki memberi sumbangan secara sukarela untuk Majlis menaiktaraf kawasan landskap berpusat sedia ada yang berada dalam Zon TOD. Dalam keadaan tiada kawasan landskap berpusat di dalam Zon TOD tersebut, nisbah plot yang dibenarkan adalah mengikut kelayakan yang diperolehi berdasarkan jadual tersebut sahaja.

- Jikalau di dalam Zon TOD terdapat kawasan lapang berpusat sedia ada yang mencukupi dengan luas di dalam jadual penyediaan kawasan landskap diatas, di dalam keadaan ini, apabila kiraan berdasarkan peratus (%) penyediaan kawasan lapang bagi tanah yang luas melebihi keluasan 4 ekar berpusat, Majlis boleh menggunakan piawaian yang mana lebih rendah dengan pemohon dikenakan syarat –syarat yang ditetapkan oleh Majlis.

- Zon Pembangunan Transit (ZPT) (TOD) ditetapkan dalam lingkungan jarak 400 meter dari stesen transit dengan berkeluasan lebih kurang 125 ekar dan sekurang-kurangnya 50 % bahagian lot / tapak termasuk di dalam jarak 400 meter dari stesen transit tersebut. Jarak ini adalah bersesuaian untuk berjalan kaki (*walkable*). Penentuan kesesuaian stesen transit untuk dijadikan ZPT TOD tertakluk kepada PBT.

- Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

- Ianya juga terpakai di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada/ akan datang/ mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter).

7.2 BLOK PERANCANGAN KECIL 2.2 (PJU 6 - PJU 9)

Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (Pengubahan 3)

7.2 BLOK PERANCANGAN KECIL 2.2 (PJU 6 HINGGA PJU 9)

7.2.1 Latar Belakang Dan Ciri-Ciri Kawasan Pembangunan

BPK 2.2 terletak di utara MBPJ bersebelahan BPK 2.1 dengan keluasan 1,560.22 hektar. Mengikut banci penduduk, kawasan ini mempunyai jumlah penduduk seramai 65,956 orang pada tahun 2000. Tumpuan pembangunan utama di BPK ini adalah di kawasan Bandar Sri Damansara, Damansara Perdana, Mutiara Damansara dan Bandar Utama. BPK ini dapat dihubungi melalui Lebuhraya Damansara-Puchong, Lebuhraya NKVE, Jalan Sungai Buloh-Kuala Lumpur dan Lebuhraya Sprint.

7.2.2 Cadangan Guna Tanah

Damansara Utama telah dikenal pasti sebagai pusat perkhidmatan utama di kawasan ini manakala kawasan Mutiara Damansara, Bandar Seri Damansara dan Damansara Perdana sebagai Pusat Perkhidmatan. Kawasan ini terkenal dengan pusat perniagaan dan membeli-belah kesan daripada pembangunan Bandar Utama, Mutiara Damansara dan Damansara Utama.

Sebahagian besar pembangunan perumahan di kawasan ini merupakan pelaksanaan pembangunan komited. Selain itu, Kampung Kayu Ara akan mengalami perubahan melalui program pembangunan semula dengan perumahan sebagai komponen guna tanah utama bagi menampung permintaan perumahan. Lot-lot tanah Kampung Kayu Ara di lapisan pertama menghadap Jalan Damansara-Kuala Lumpur digalakkan untuk ditukarkan syarat kepada perniagaan.

Kawasan Damansara Perdana dan Bukit Lanjan di bahagian utara mempunyai topografi tinggi telah dikenal pasti sebagai kawasan sensitif alam sekitar. Kawasan yang mempunyai kecerunan 25 darjah merupakan kawasan kawalan ketat bagi mengelak masalah alam sekitar.

Tapak-tapak loji kumbahan yang masih berfungsi, sedang dinaiktaraf dan diselenggara oleh pihak Indah Water Konsortium (IWK). Kerja-kerja menaiktaraf stesen loji kumbahan ini adalah di bawah pelaksanaan projek Greater Kuala Lumpur / Klang Valley yang dijangka siap sepenuhnya pada tahun 2018. Stesen loji sedia ada ini berkemungkinan akan ditutup apabila siap dan berfungsi sepenuhnya. Sekiranya stesen loji itu di tutup, **mana-mana tapak IWK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud kawasan lapang atau kegunaan awam.**

Bagi tapak-tapak Pencawang Masuk Utama (PMU) yang telah mempunyai hakmilik tanah, zon guna tanah di pinda selaras dengan Syarat Nyata Tanah. Kelulusan pembangunan PMU tertakluk kepada Permohonan Kebenaran Merancang.

Mana-mana lokasi / lot tanah sebenar yang perlu dipinda susunatur dari segi kedudukan dan bentuk lot tanah adalah tertakluk kepada Pelan Akui (P.A) atau pelan ukur halus yang di keluarkan oleh JUPEM Selangor yang terkini tanpa mengubah zon gunatanah yang telah diwartakan.

Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar *(Environmental*

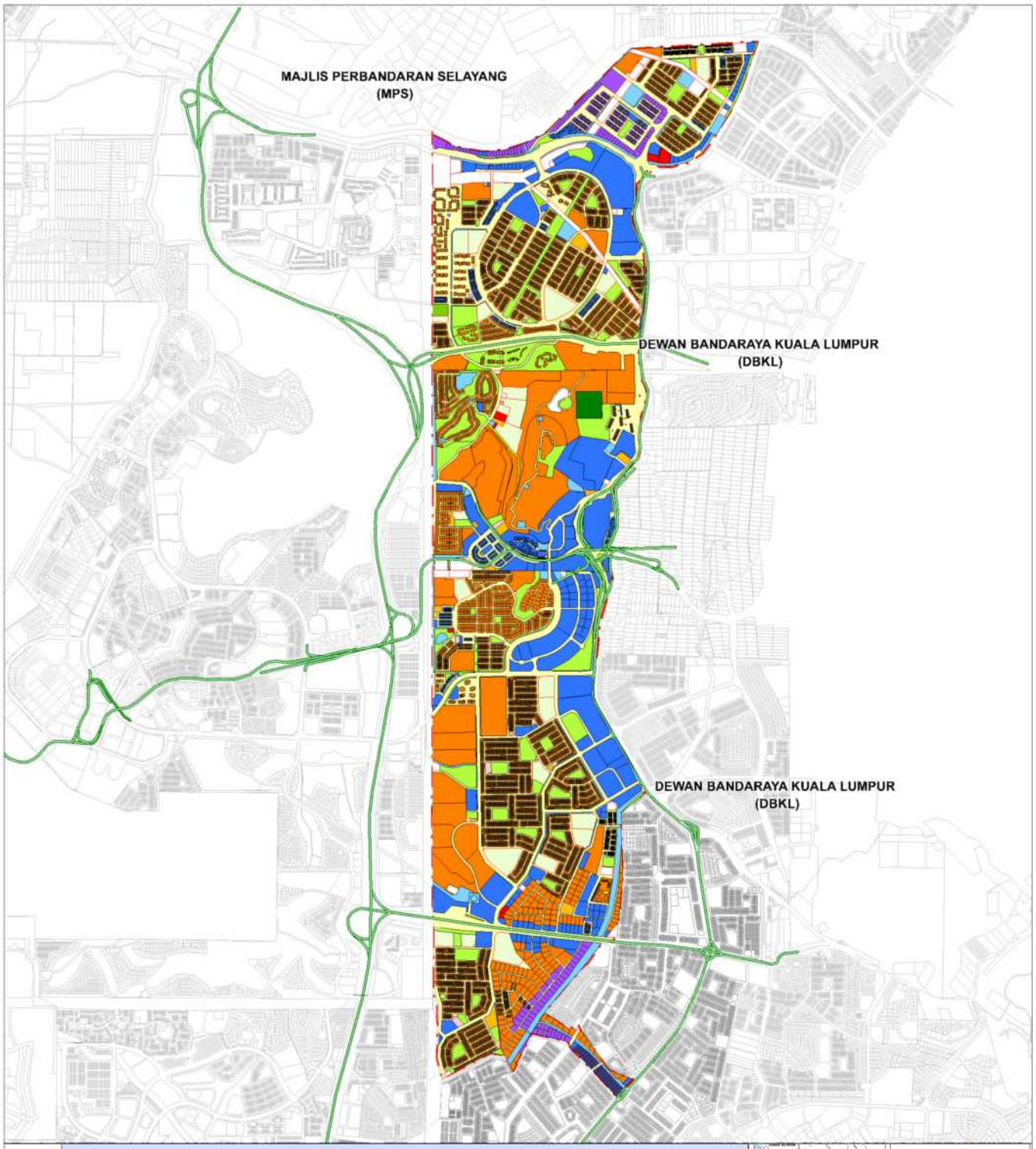
Impact Assessment, EIA), Laporan Penilaian Kesan Lalulintas *(Traffic Impact Assessment, TIA*) dan Laporan Penilaian Implikasi *Sosial (Social Impact Assessment, SIA*) bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukan Undang-Undang.

Komponen guna tanah terperinci bagi BPK ini ditunjukan dalam Rajah 7.2.1 dan Jadual 7.2.1

Jadual 7.2.1 : Komponen Guna Tanah 2020 BPK 2.2

AKTIVITI	JUMLAH	%
PERUMAHAN	598.48	38.35
PERINDUSTRIAN	38.38	2.45
PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN	223.09	14.29
TANAH LAPANG DAN REKREASI	151.71	9.72
PENGANGKUTAN	327.69	21.03
BADAN AIR	25.05	1.61
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT		
Pendidikan	101.05	81.75
Keagamaan	0.10	0.09
Keselamatan	11.34	9.17
Rumah Kebajikan	3.63	2.94
Kegunaan Kerajaan	0.29	0.23
Perkuburan	0.20	0.16
Lain-lain Kemudahan Masyarakat	7.00	5.66
Jumlah Kecil	**123.61**	**7.92**
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI		
Bekalan Elektrik	36.20	50.13
Bekalan Air	12.07	16.72
Perparitan	15.09	20.90
Telekomunikasi	2.10	2.90
Sisa Pepejal	0.01	0.02
Pembentungan	6.74	9.33
Jumlah Kecil	**72.21**	**4.63**
JUMLAH KESELURUHAN	**1,560.22**	**100.00**

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBPJ, 2020



RAJAH 7.2.1

PETA CADANGAN GUNA TANAH BPK 2.2

SKALA 1 : 1,261m

KELUASAN
= 7,559.98 HEKTAR

PETUNJUK

PERKARA	
	Perumahan
	Perindustrian
	Perniagaan dan Perkhidmatan
	Pertanyangan Terbuka
	Badan Air
	Tanah Lapang dan Rekreasi
	Pengangkutan
	Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	
	Pendidikan
	Keagamaan
	Perkuburan
	Kesihatan
	Rumah Kebajikan
	Lain - Lain
	Kegunaan Kerajaan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	
	Bekalan Elektrik
	Bekalan Air
	Pengantian
	Sisa Pepejal
	Pembuangan
	Rezab Utiliti

TAMBAHAN

Lebuhraya	Jalan Tempatan
Jalan Persekutuan	Rentis Elektrik
Rancangan Kawasan Khas (RKK) Keluasan : 573.79 Hektar	

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2
(PENGUBAHAN 3)

7.2.3 Cadangan Pemajuan Dan Penggunaan Tanah

i. Perumahan

Sebahagian besar pembangunan perumahan merupakan pelaksanaan pembinaan unit perumahan yang komited dan '*infill*'. Sehingga tahun 2020 BPK ini dijangka akan menempatkan jumlah unit perumahan sebanyak 45,644 termasuk unit perumahan sedia ada (Rujuk Rajah 7.2.2).

Pembangunan semula kawasan usang akan tertumpu di Kampung Kayu Ara dengan mempertingkatkan kualiti kehidupan dan kualiti alam sekitar. Bagi perumahan mampu milik perlu disediakan khususnya bagi penduduk yang berpendapatan rendah.

ii. Institusi dan Kemudahan Masyarakat

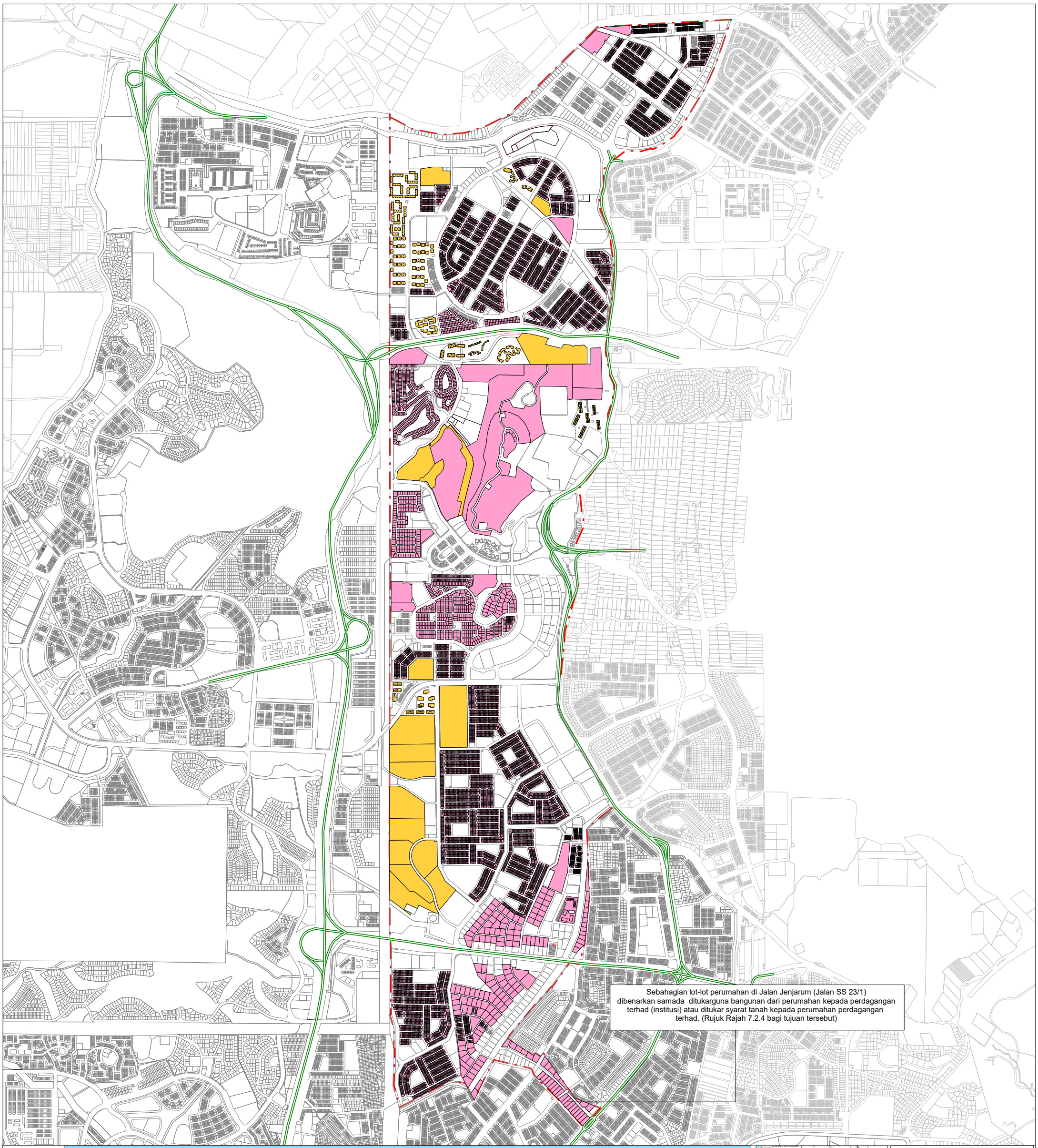
Memandangkan sebahagian besar kawasan merupakan tepubina, maka cadangan kemudahan masyarakat di BPK 2.2 bergantung kepada kawasan pembangunan perumahan baru di atas tapak-tapak komited. Walau bagaimanapun, bagi kawasan yang tepu, kemudahan sedia ada dicadangkan dinaik tarafkan berdasarkan kepada kesesuaian dan keperluan pertambahan penduduk. (Rujuk Jadual 7.2.2 dan Rajah 7.2.3)

Jadual 7.2.2: Taburan Cadangan Institusi Dan Kemudahan Masyarakat BPK 2.2

Kemudahan	Semasa		Cadangan		Jumlah	
	Unit	Hektar	Unit	Hektar	Unit	Hektar
Pendidikan						
Tadika	7	1.06	4	0.37	11	0.85
Sekolah Rendah	9	29.33	3	7.33	12	36.66
Sekolah Menengah	5	21.94	3	14.52	8	36.46
Sekolah Bersepadu	1	5.97	2	8.15	3	14.12
Sekolah Agama	1	1.18	2	3.22	3	4.40
Kolej Swasta	1	5.28	-	-	1	5.28
Sekolah Rendah Tamil	1	1.57	-	-	1	1.57
Sekolah Rendah Cina	1	1.72	-	-	1	1.72
Sekolah Rendah Swasta	1	0.81	-	-	1	0.81
Kesihatan						
Klinik Kesihatan	-	-	1	0.10	1	0.10
Keagamaan						
Surau	13	2.95	3	0.42	16	3.37
Masjid	3	3.32	2	1.68	5	5.00
Kuil	1	0.04	1	0.32	2	0.36
Rezab Keagamaan	2	0.50	2	0.84	4	1.34
Keselamatan						
Pondok Polis	1	0.08	-	-	1	0.08
Balai Polis	-	-	2	0.32	2	0.32
Balai Bomba	-	-	1	0.80	1	0.80
Kegunaan Kerajaan						
Rumah Penghulu	1	0.20	-	-	1	0.20
Lain-Lain Kemudahan Masyarakat						
Dewan Serba Guna	1	0.61	-	-	1	0.61
Dewan Orang Ramai	3	0.74	2	0.64	5	1.38

Kemudahan	Semasa		Cadangan		Jumlah	
	Unit	Hektar	Unit	Hektar	Unit	Hektar
Pusat Kebudayaan Agama Buddha	1	0.20	-	-	1	0.20
Bangunan Persatuan Penduduk	1	0.09	-	-	1	0.09
Lain-lain	-	-	16	4.92	16	4.92

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBPJ, 2020



RAJAH 7.2.2

PELAN SUBJEK PERUMAHAN BPK 2.2

SKALA 1 : 850

PETUNJUK

- Cadangan Perumahan Densiti Rendah
- Cadangan Perumahan Densiti Serdahana
- Cadangan Perumahan Densiti Tinggi

Pengangkutan

- Lebuhraya

KELUASAN BPK 2.2 = 1,56.22 HEKTAR

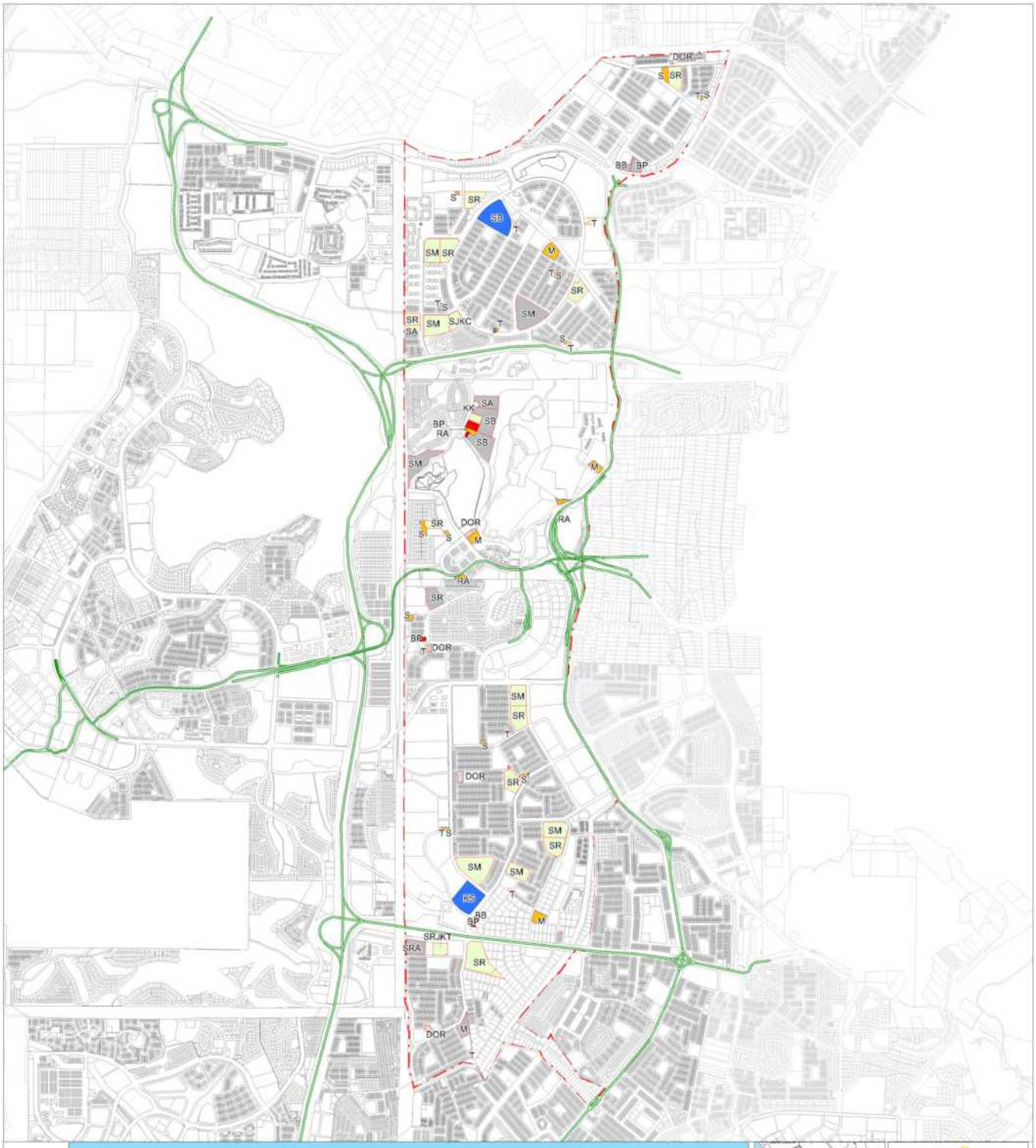
SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



RAJAH 7.2.3

PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.2

SKALA 1 : 850

PETUNJUK

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
PENDIDIKAN	DEDAH KEPADA PENGUNAAN / CADANGAN
T	TADIKA
SR	SEKOLAH RENDAH
SM	SEKOLAH MENENGAH
SA	SEKOLAH AGAMA
SB	SEKOLAH BERSEPADU
KS	KOLEJ SWASTA
KESIHATAN	DEDAH KEPADA PENGUNAAN / CADANGAN
KK	KLINIK KESIHATAN
KEAGAMAAN	DEDAH KEPADA PENGUNAAN / CADANGAN
S	SURAU
M	MASJID
T	TOKONG
K	KUIL

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
LAIN2 KEMUDAHAN	DEDAH KEPADA PENGUNAAN / CADANGAN
DOR	DEWAN ORANG RAMAI
DS	DEWAN SERBAGUNA
POS	PEJABAT POS
P	PERPUSTAKAAN AWAM
PK	PUSAT KOMUNITI
	LAIN-LAIN
KEGUNAAN KERAJAAN	DEDAH KEPADA PENGUNAAN / CADANGAN
PP	PONDOK POLIS
BP	BALAI POLIS
BB	BALAI BOMBA
B	BALAIRAYA
RP	RUMAH PENGHULU

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
PERKUBURAN	DEDAH KEPADA PENGUNAAN / CADANGAN
KOA	KUBUR ORANG ASLI
KI	KUBUR ISLAM
KH	KUBUR HINDU
KB	KUBUR BERPUSAT

Pengangkutan

Lebuhraya

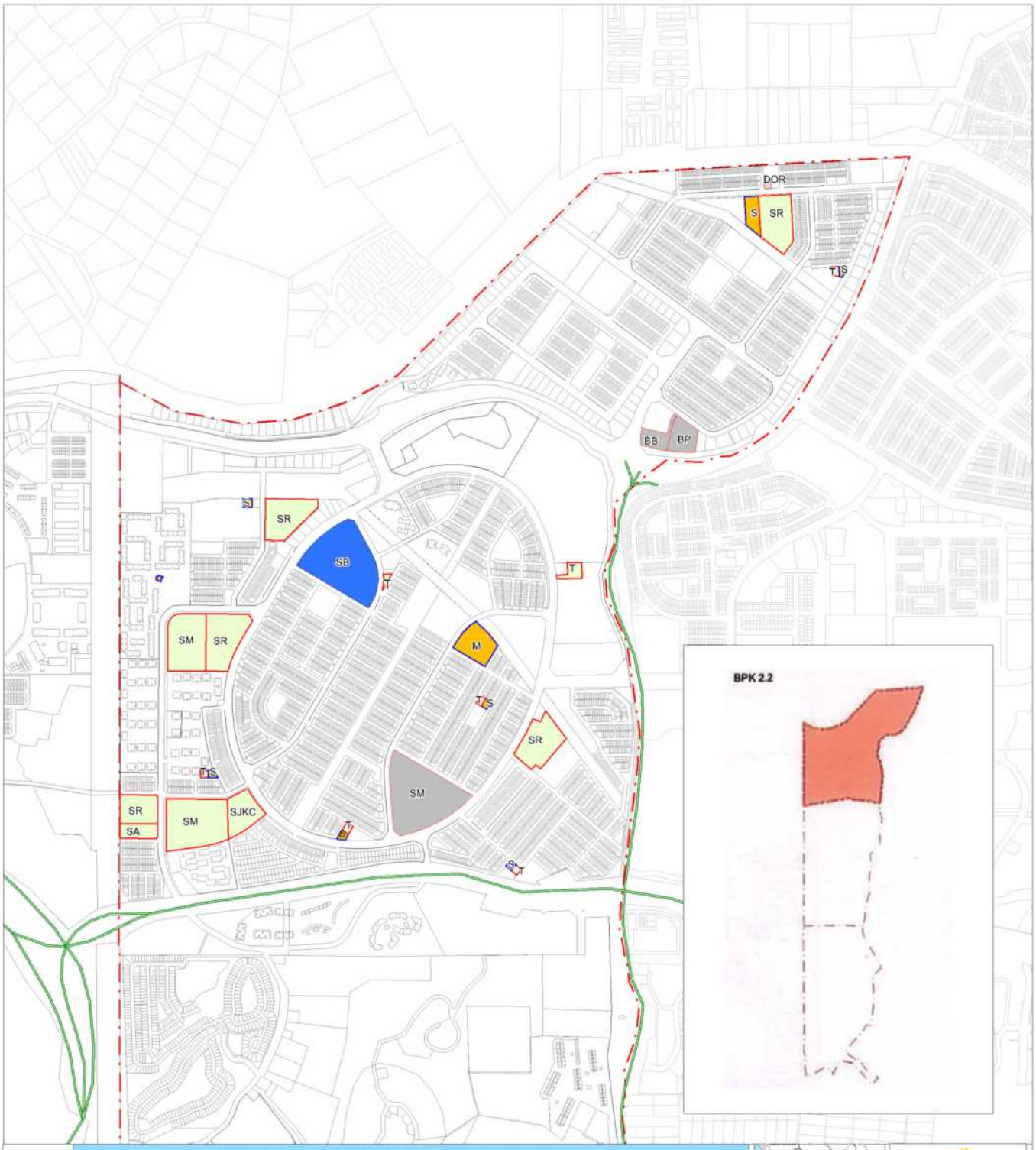
SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



RAJAH 7.2.3 (a)

PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.2

SKALA 1 : 350

PETUNJUK

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
PENDIDIKAN	HEDAN AWAM / CADANGAN
T	TADIKA
SR	SEKOLAH RENDAH
SM	SEKOLAH MENENGAH
SA	SEKOLAH AGAMA
SB	SEKOLAH BERTEPADU
KESIHATAN	HEDAN AWAM / CADANGAN
KK	KLINIK KESIHATAN
KEAGAMAAN	HEDAN AWAM / CADANGAN
S	SURAU
M	MASJID

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
LAINI KEMUDAHAN	HEDAN AWAM / CADANGAN
DOR	DEWAN ORANG RAMAI
DS	DEWAN SERBAGUNA
POS	PEJABAT POS
KEGUNAAN KERAJAAN	HEDAN AWAM / CADANGAN
PP	PONDOK POLIS
BP	BALAI POLIS
BB	BALAI BOMBA
	LAINI-LAIN

Pengangkutan

Lebuhraya

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

RAJAH 7.2.3 (b)

PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.2

SKALA 1 : 300

PETUNJUK

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT		
PENDIDIKAN		
T	TADIKA	
SR	SEKOLAH RENDAH	
SM	SEKOLAH MENENGAH	
SA	SEKOLAH AGAMA	
SB	SEKOLAH BERSEPADU	
SS	SEKOLAH SWASTA	
KESIHATAN		
KK	KLINIK KESIHATAN	
KEAGAMAAN		
S	SURAU	
M	MASJID	
RA	RIZAB KEAGAMAAN	

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT		
LAIN2 KEMUDAHAN		
DOR	DEWAN ORANG RAMAI	
DS	DEWAN SERBAGUNA	
POS	PEJABAT POS	
KEGUNAAN KERAJAAN		
PP	PONDOK POLIS	
BP	BALAI POLIS	
BB	BALAI BOMBA	

Pengangkutan

Lebuhraya

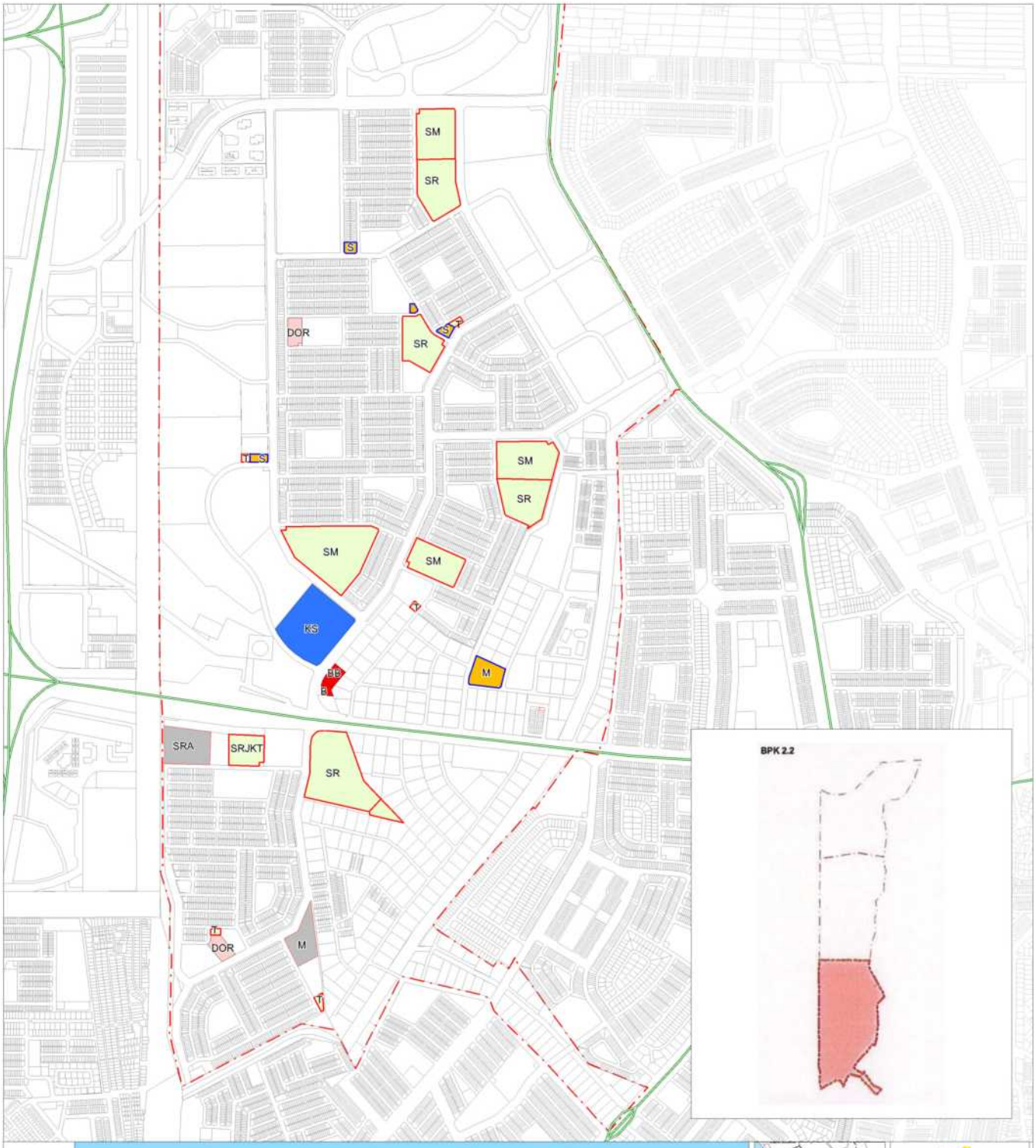
SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



Rajah 7.2.3 (c) PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.2

SKALA 1 : 300

PETUNJUK

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
PENDIDIKAN	DEDAH NEW / DIKEKALKAN / CADANGAN
T	TADIKA
SR	SEKOLAH RENDAH
SM	SEKOLAH MENENGAH
SA	SEKOLAH AGAMA
KS	KOLEJ SWASTA
KEAGAMAAN	DEDAH NEW / DIKEKALKAN / CADANGAN
S	SURAU
M	MASJID
K	KUIL

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
LAIN2 KEMUDAHAN	DEDAH NEW / DIKEKALKAN / CADANGAN
DOR	DEWAN ORANG RAMAI
DS	DEWAN SERBAGUNA
	LAIN-LAIN
KEGUNAAN KERAJAAN	DEDAH NEW / DIKEKALKAN / CADANGAN
PP	PONDOK POLIS
BP	BALAI POLIS
BB	BALAI BOMBA
B	BALAIRAYA
	LAIN-LAIN

Pengangkutan
Lebuhraya

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2
(PENGUBAHAN 3)

iii. Perniagaan dan Perkhidmatan

Cadangan perniagaan di BPK 2.2 (Seksyen PJU 6 hingga PJU 9) merangkumi cadangan komited dan juga cadangan baru yang tertumpu di kawasan Mutiara Damansara dan Damansara Perdana. Pembangunan lot-lot perniagaan juga akan tertumpu kepada lot yang telah dikenalpasti untuk tukar syarat kepada perniagaan di kawasan Kampung Sungai Kayu Ara. Bagi lot-lot yang dimajukan secara individu oleh pemilik dengan keluasan kurang dari 1 ekar hanya dibenarkan untuk pembangunan kedai pejabat dihadkan dengan ketinggian maksimum 4 tingkat dan menyediakan jalan perkhidmatan minima 66'. (Rujuk Rajah 7.2.4)

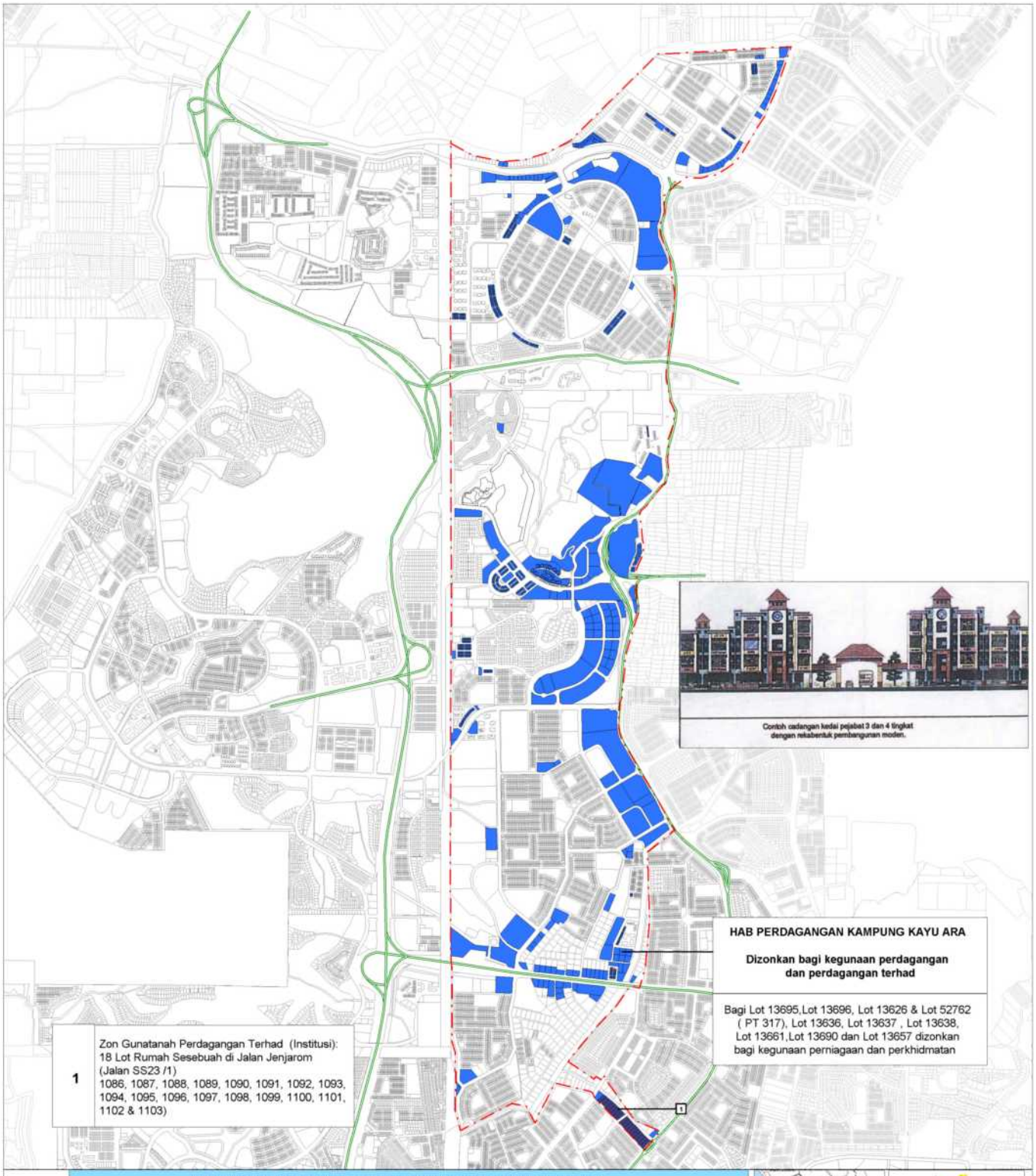
Pembangunan di Lot 13657, Lot 13658, Lot 13661 dan Lot 13690, Jalan 21/64 (Lebuhraya SPRINT), Lot 13636, Lot 13637, Lot 13638, Lot 13626 dan Lot 52762 (PT 317) Jalan Anggerik , Kampung Sungai Kayu Ara dibenarkan untuk zon guna tanah Perniagaan dan Perkhidmatan dengan syarat mematuhi garis panduan pembangunan dan meneliti aspek keupayaan pembangunan berkenaan tempat letak kereta, anjakan bangunan, kelebaran jalan dan kawasan lapang yang mencukupi.

Pembangunan di Lot 13695 dan Lot 13696, Jalan 21/61, Kampung Sungai Kayu Ara dibenarkan untuk zon guna tanah Perniagaan dan Perkhidmatan dan termasuk di dalam Zon Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) Stesen LRT 3 Kg Kayu Ara dengan syarat mematuhi garis panduan pembangunan dan meneliti aspek keupayaan pembangunan berkenaan tempat letak kereta, anjakan bangunan, kelebaran jalan dan kawasan lapang yang mencukupi.

Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh disesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.

iv. Perindustrian

BPK ini mempunyai lot industri berkeluasan 38.38 hektar. Ini turut merangkumi guna tanah perindustrian terancang sedia ada seluas 24.19 hektar di PJU 9 yang akan dikekalkan. Bagi memastikan kawasan industri akan terus membangun di BPK ini, lot-lot dan ruang industri yang kosong akan digalakkan untuk bertukar kegunaan kepada lain-lain aktiviti yang bersesuaian (Rujuk Rajah 7.2.5).



RAJAH 7.2.4

PELAN SUBJEK PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN BPK 2.2

SKALA 1 : 850

PETUNJUK

- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad (Institusi)
- Lebuhraya

PELAN KUNCI

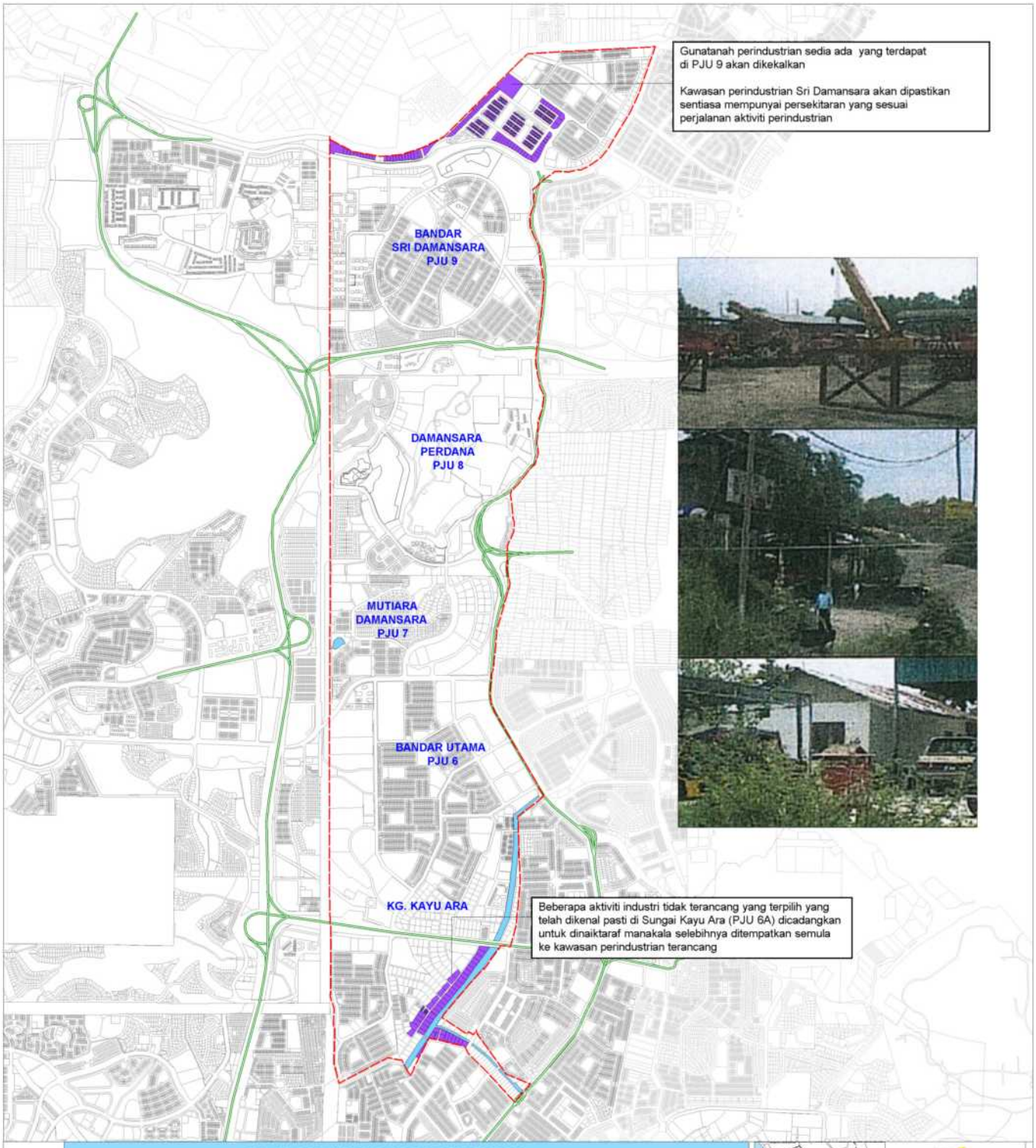
PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

KELUASAN BPK 2.2 = 1,560.22 HEKTAR

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL



RAJAH 7.2.5

PELAN SUBJEK PERINDUSTRIAN BPK 2.2

SKALA 1 : 950

PETUNJUK

Industri Sedia Ada
Industri Sedia Ada Dikekalkan
Cadangan Industri
Peningkatan Taraf Industri
Cadangan Penukaran Gunatanah
Industri Sedia Ada Dipindahkan

KELUASAN BPK 2.2 = 1,560.22 HEKTAR

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

Aktiviti industri tidak terancang yang dikenal pasti di Kg. Kayu Ara (PJU 6A) seluas 7.63 hektar akan ditempatkan semula ke kawasn perindustrian terancang yang berhampiran. Langkah penempatan semula secara berperigkat bagi mengurangkan kesan ke atas industri terbabit.

Pembangunan di Lot 13526 Jalan SS 23/12, Kampung Sungai Kayu Ara, Petaling Jaya dibenarkan untuk zon guna tanah Perindustrian (Bengkel semata-mata) dengan syarat mematuhi garis panduan pembangunan dan meneliti aspek keupayaan pembangunan berkenaan tempat letak kereta, anjakan bangunan, kelebaran jalan dan kawasan lapang yang mencukupi.

7.2.4 CADANGAN PEMBANGUNAN PUSAT BANDAR DAN REKA BENTUK BANDAR, PEMBANGUNAN LANDSKAP DAN REKREASI

i. Pusat Bandar Dan Reka Bentuk Bandar

Damansara Utama akan berperanan sebagai Pusat Perkhidmatan Utama di BPK 2.2, manakala beberapa pusat perniagaan lain seperti di Bandar Sri Damansara, Damansara Perdana dan Kg Kayu Ara diklasifikasikan sebagai Pusat Perkhidmatan.

Kawasan BPK 2.2 ini merupakan kawasan perniagaan dan membeli belah yang berkelas tinggi yang moden dan '*vibrant'*. Kawasan ini popular sebagai pilihan membeli-belah sambil berekreasi bersama keluarga dan sahabat handai. Oleh itu, papan billboard, arca atau papan alu-aluan ketibaan perlu diletakkan di pintu-pintu masuk utama dan titik-titik ketibaan di BPK 2.2. Dua kawasan dikenalpasti sesuai untuk menempatkan papan tanda / landskap alu-aluan seperti berikut:

- Di pintu masuk Jalan Persekutuan Kepong – Sg. Buloh (Jalan Kuala Selangor)
- Pintu masuk dari Kuala Lumpur di Lebuhraya Sprint

Dari aspek reka bentuk bangunan, untuk mencapai imej bandar negeri maju, penggalakan akan diberikan kepada penggunaan seni bina terkini dengan rupa bentuk, struktur, bahan dan kemasan hasil teknologi terkini.

Perincian reka bentuk bandar perlu diberi perhatian di peringkat pembangunan bagi memastikan kawasan di dalam RTPJ 2 kelihatan lebih '*vibrant'*, ceria dan harmoni serta moden. Dari aspek penggunaan warna bangunan, pilihan warna yang terang dan pelbagai digalakkan secara terkawal hanya pada bangunan perniagaan dan kompleks membeli-belah. Penggunaan warna-warna ini dihadkan kepada permukaan kecil/sederhana serta di bahagian bangunan tertentu sahaja.

Penataan imej bandar sepanjang koridor pengalaman visual bersiri juga adalah penting di dalam membentuk imej dan karektor bandar secara keseluruhannya. Semua kawasan yang membentuk koridor visual utama bandar terutama di sepanjang Lebuhraya Damansara-Puchong, Persiaran Surian, Lebuhraya Persekutuan, Jalan Kuala Selangor, Lebuhraya Sprint, Lebuhraya Bandar Utama dan lain-lain jalan-jalan utama dirancang dengan kawalan imej visual yang sepadan.

Kawalan pandangan ke arah kawasan yang berkualiti visual rendah boleh dibuat bagi memastikan pemandangan dari Lebuhraya Sprint ke Kg. Kayu Ara dan Lebuhraya Damansara-Puchong ke Kg. Sungai Penchala adalah terkawal. Pengindahan landskap pinggiran Sungai Kayu Ara juga diperlukan untuk meningkatkan kualiti persekitaran sekitar Kg. Kayu Ara.

Bukaan vista boleh dibuat untuk mempertingkatkan imej menarik kawasan ini seperti vista ke nodus perbandaran Taman Rekreasi Mutiara Damansara, kawasan perumahan Mutiara Damansara serta ke mercu tanda seperti Kawasan Perniagaan Mutiara Damansara, The Curve dan One Utama serta Masjid Sri Damansara (Rujuk Rajah 7.2.6).

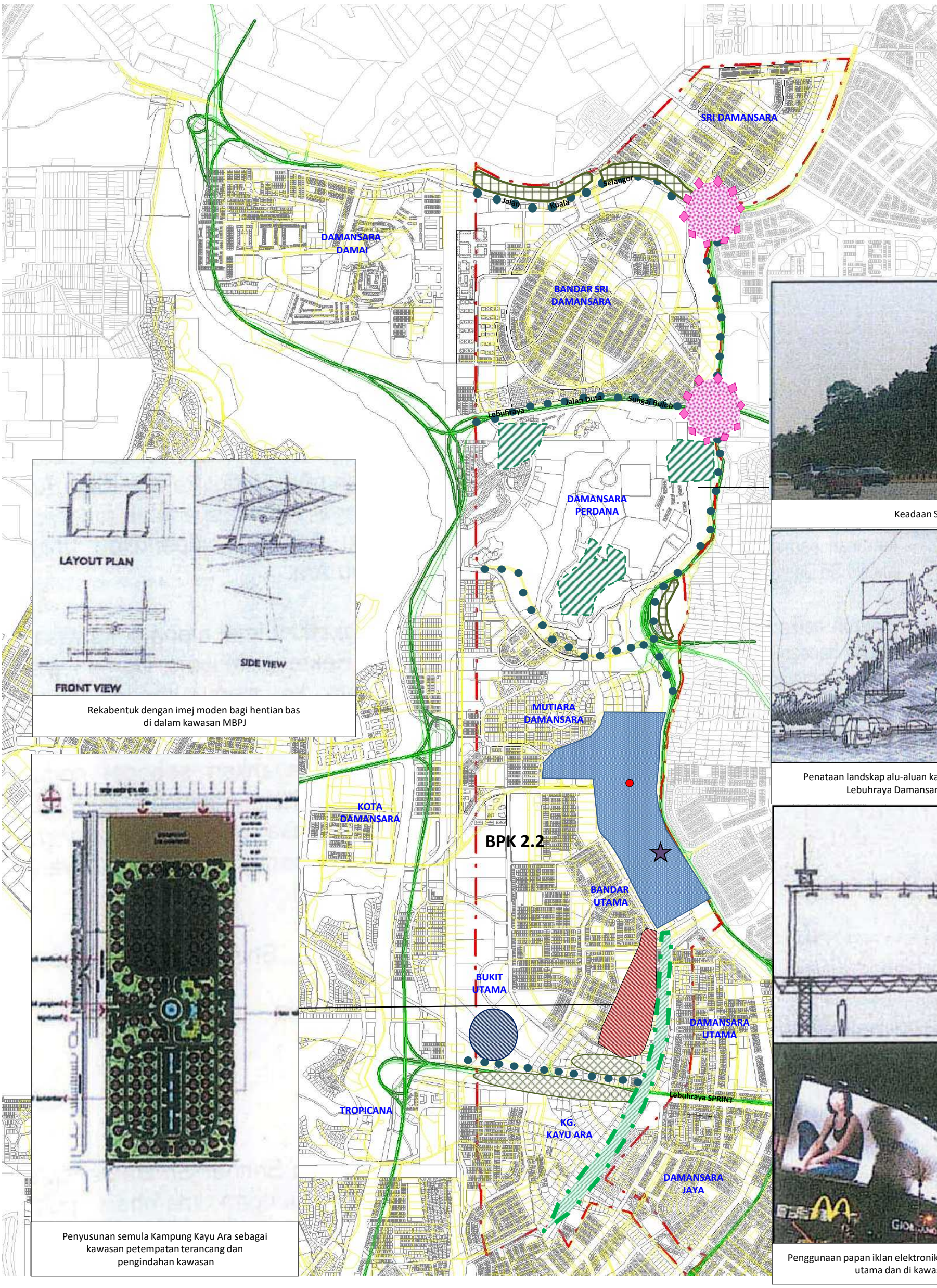
Zon-zon berkarakter khusus BPK 2.2 boleh diketengahkan sebagai nodus aktiviti bandar untuk meningkatkan tahap kepelbagaian kawasan RTPJ 2, menarik kedatangan pengunjung dan meningkatkan rasa '*sense of belongings'* penduduk kepada bandar mereka. Antara zon-zon berkarakter khusus yang boleh diketengahkan ialah seperti berikut:

- Zon Membeli-Belah Kelas Tinggi (Damansara Shopping Enclaves – One Utama-IKEA Mutiara Damansara)
- Zon Perumahan Kelas Tinggi (Mutiara Damansara)

ii. Pembangunan Rekreasi

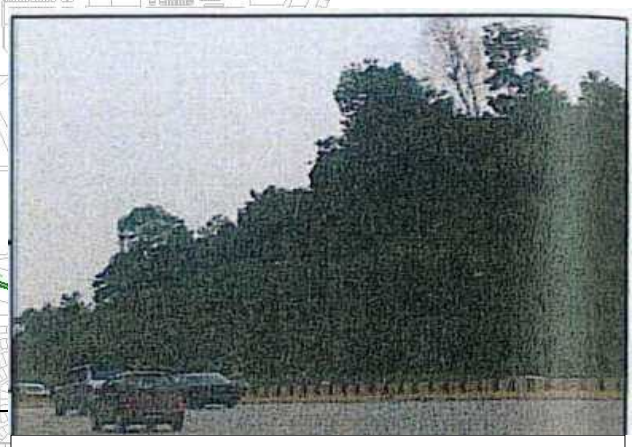
Kawasan rekreasi yang terdapat di Bandar Utama dan Bandar Sri Damansara akan ditingkatkan lagi kualiti taman sedia ada dengan membaik pulih kemudahan-kemudahan yang ada terutama di kawasan padang dan lot permainan.

Taman di jalan masuk Persiaran Surian dan taman-taman kejiranan yang berhampiran akan dinaikkan taraf sebagai sebuah taman rekreasi bertaraf taman tempatan. Cadangan ini berdasarkan kepada faktor lokasi tapak yang strategik berhampiran dengan kawasan tumpuan utama seperti One Utama, IKEA dan Ikano Power Centre serta kawasan perumahan di sekitar bandar utama ini. Untuk menghubungkan antara satu sama lain, jaringan taman '*linear'* dicadangkan ke setiap ruang taman yang ada. Elemen landskap lembut dan kejur yang lebih teratur akan diterapkan, di samping laluan pejalan yang luas dan selesa untuk pengguna (Rujuk Rajah 7.2.7).

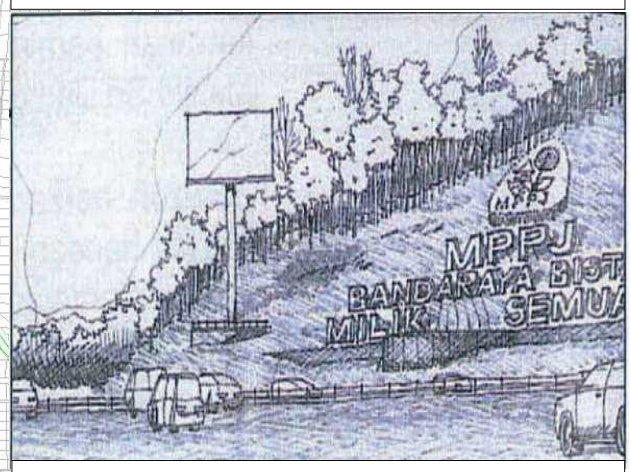


Rekabentuk dengan imej moden bagi hentian bas di dalam kawasan MBPJ

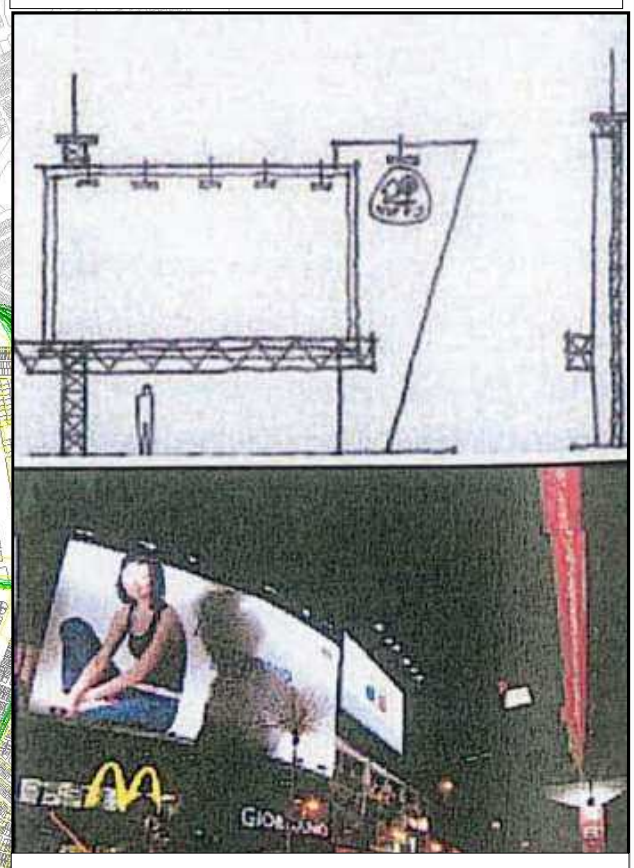
Penyusunan semula Kampung Kayu Ara sebagai kawasan petempatan terancang dan pengindahan kawasan



Keadaan Semasa



Penataan landskap alu-aluan kawasan MBPJ di pintu masuk Lebuhraya Damansara – Puchong (LDP)



Penggunaan papan iklan elektronik diberi keutamaan di jalan –jalan utama dan di kawasan pusat bandar

RAJAH 7.2.6

PELAN SUBJEK REKABENTUK BANDAR BPK 2.2

U

Skala 1 : 880 m

PETUNJUK :

- Sempadan Blok Perancangan Kecil
- Pusat Perkhidmatan Utama
- Penampan Visual
- Nodus
- Mercutanda
- Pengindahan Persimpangan
- Zon Membeli-belah Kelas Tinggi Bandar Utama-Mutiara Damansara
- Penyusunan dan Pengindahan Semula Kampung
- Zon Pengekalan Badan Air
- Lebuhraya
- Jalanraya
- Pengindahan Jalan Utama/ Lebuhraya

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

Keperluan Tambahan Kawasan Rekreasi Sehingga Tahun 2020, Blok Perancangan 2.2

Klasifikasi Kawasan Rekreasi	Sedia Ada (bilangan)	Keperluan Tambahan (bil.)				Jumlah	
		2005	2010	2015	2020	Bilangan	Hektar
Lot Permainan	20	75	32	34	34	175	35.00
Padang Permainan	23	9	10	12	11	42	25.20
Taman Kejiranan	4	4	3	2	3	12	24.00
Taman Tempatan	-	2	1	-	1	4	32.00
Taman Bandaran	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah Keseluruhan						**233**	**116.20**

CADANGAN TAMAN TEMPATAN BANDAR UTAMA

Kedudukan strategik berhampiran kawasan tumpuan awam seperti One Utama, Ikea dan kawasan kediaman berhampiran.

Penggabungan beberapa taman kejiranan yang terdapat berhampiran satu sama lain. Jaringan taman linear akan ditunjukan bagi menghubungkan di antara semua taman-taman yang ada.

Cadangan Taman Linear yang menghubungkan ke setiap taman-taman kejiranan yang ada

Jaringan laluan pejalan yang landskap dengan baik

Kemudahan rekreasi sedia ada yang lengkap

Kemudahan rekreasi yang sedia ada di kawasan Taman Kejiranan Bandar Utama yang berkeadaan baik

RAJAH 7.2.7

PELAN SUBJEK KAWASAN LAPANG DAN REKREASI BPK 2.2

SKALA 1 : 850

PETUNJUK
- Kawasan Lapang
- Lebuhraya

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

KELUASAN BPK 2.2 = 1,560.22 HEKTAR

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

iii. Pembangunan Landskap

Pembangunan ruang-ruang berlandskap bagi BPK 2.2 (PJU 6 hingga PJU 9) akan meliputi cadangan-cadangan berikut:

a. Integrasi antara pembangunan landskap persisiran sungai dengan kawasan lapang sedia ada bagi mewujudkan kawasan berekreasi yang berkesan dengan penggunaan optimum elemen semula jadi sedia ada yang menarik, kondusif dan mudah sampai. Kawasan yang dicadangkan adalah kawasan lapang sedia ada iaitu Kg. Kayu Ara Utara dan Selatan dan PJU 6 yang terletak berdekatan dengan sungai di Sungai Kayu Ara Projek Pemulihan dan Pembangunan Sungai Klang (PPDPSK) dijadikan asas kepada pembangunan kawasan ini.

b. Penggabungan dan penjalinan kawasan rekreasi / riadah berlandskap di persisiran sungai dengan pusat perniagaan dan perkhidmatan utama serta elemen-elemen sokongan seperti tempat henti dan makan, kiosk serbaneka dan tempat permainan di kawasan-kawasan berikut:

   - Kg. Kayu Ara, PJU 6
   - PJU 6 / PJU 6A

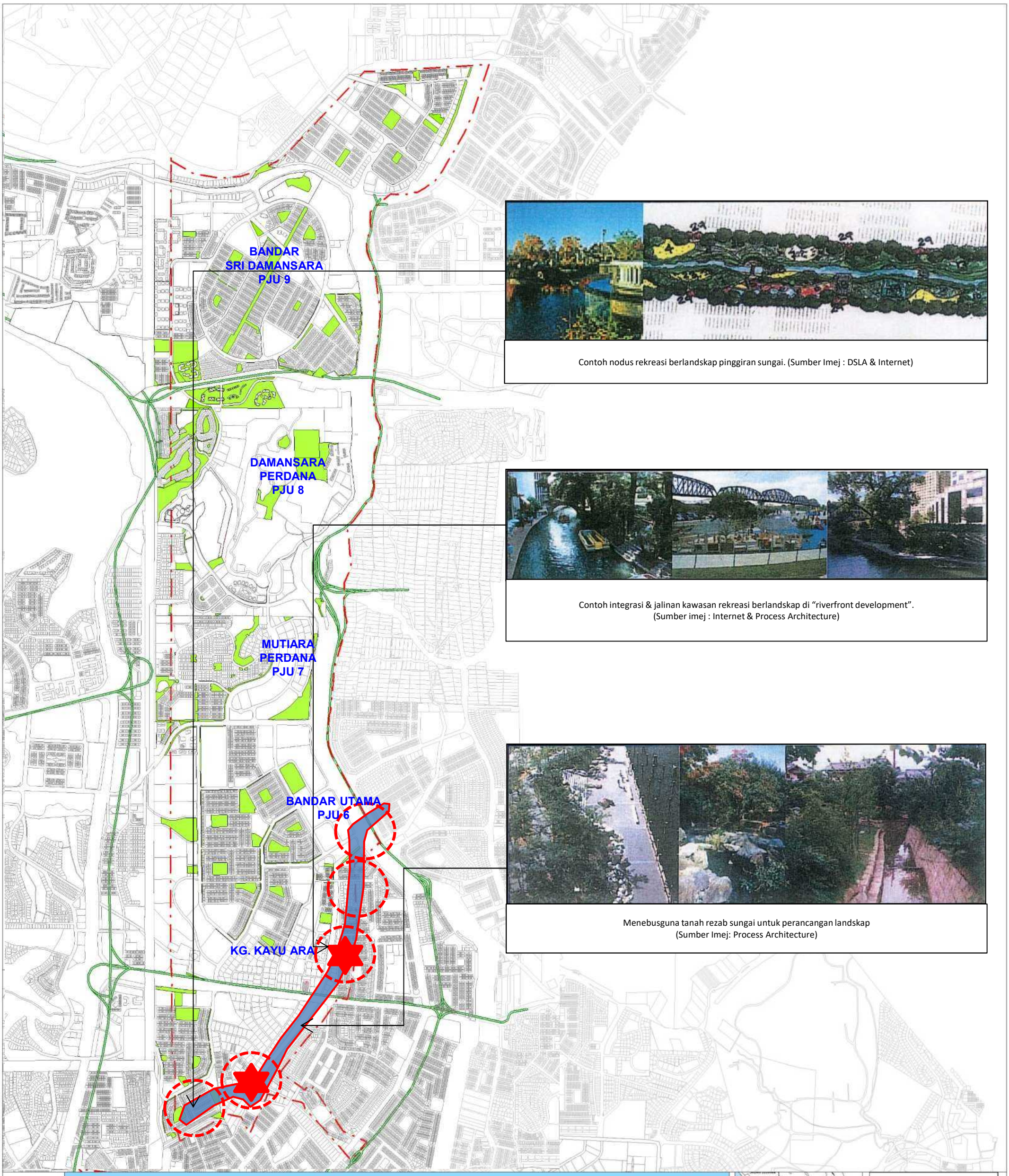
c. Menggunapakai rezab Sg. Kayu Ara sebagai sebahagian daripada rangkaian hijau melalui perancangan pembangunan dan olahan landskap yang berfungsi, selamat dan mudah sampai (Rujuk Rajah 7.2.8).

d. Mengekal dan menyelia zon penampan di sekeliling kawasan industri.

e. Dicadangkan penyediaan kawasan hijau tumpuan berpusat yang bergabung dalam bentuk '*pocket park'*. Rangkaian hijau juga dicadangkan untuk mewujudkan suasana persekitaran luar yang kondusif di dalam kawasan pembangunan industri Sri Damansara dan kawasan industri Kg. Kayu Ara.

f. Pembangunan landskap menyeluruh, berjalin secara '*linear'* dan bernodus '*pocket park' / 'urban plaza'* di kawasan pejalan kaki di zon perniagaan, zon perkhidmatan utama, zon institusi yang sedia ada dan komited. Kawasan yang dicadangkan adalah di PJU 7, PJU 8 dan PJU 9.

g. Perancangan dan penyediaan landskap menyeluruh dan berjalin secara '*linear'* juga '*vertival'* dan bernodus '*pocket park' / 'urban plaza'* bagi mewujudkan kawasan pejalan kaki menyeluruh yang selamat dan selesa di keseluruhan koridor pembangunan baru. Kawasan yang dicadangkan adalah di Kg. Kayu Ara.



Contoh nodus rekreasi berlandskap pinggiran sungai. (Sumber Imej : DSLA & Internet)

Contoh integrasi & jalinan kawasan rekreasi berlandskap di "riverfront development".
(Sumber imej : Internet & Process Architecture)

Menebusguna tanah rezab sungai untuk perancangan landskap
(Sumber Imej: Process Architecture)

RAJAH 7.2.8

PELAN SUBJEK LANDSKAP PERSISIRAN SUNGAI BPK 2.2

SKALA 1 : 850

PETUNJUK
- Kawasan Lapang
- Lebuhraya

- Pergabungan dan perjalinan kawasan rekreasi/riadah berlandskap persisiran sungai dengan pusat perniagaan dan perkhidmatan utama di PJU 6 & PJU 6 / PJU 6A
- Mengguna pakai tanah rezab Sg.Kayu Ara dengan perancangan pembangunan dan olahan landskap yang berfungsi, berkesan, selamat dan mudah kesampaian sebagai sebahagian daripada rangkaian hijau.
- Integrasi antara pembangunan landskap persisiran sungai dengan kawasan lapang sedia ada di PJU 6.

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2
(PENGUBAHAN 3)

KELUASAN BPK 2.2 = 1,560.22 HEKTAR

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

h. Kawasan perumahan baru disediakan dengan pembangunan landskap '*linear'* berjalin serta mengguna pakai lorong belakang sebagai sebahagian kawasan lapang yang lebih selamat di PJU 6, PJU7 dan PJU 8 (Rujuk Rajah 7.2.9).

i. Penyediaan mercu tanda utama dengan olahan spesis rasmi MBPJ dan elemen landskap kejur seperti lampu berkelip sama ada dalam bentuk arca atau asal mengikut tema pembangunan kawasan. Kawasan yang dicadangkan adalah sempadan MBPJ dan DBKL di PJU 8 dan PJU 9.

j. Penyediaan jalinan landskap lembut '*linear'* sepanjang laluan utama lebuhraya, jalan persekutuan dan jalan negeri yang bertindak sebagai penampan, penunjuk arah dan memberi identiti kepada kawasan. Keberkesanan penyediaan '*roadside planting'* dapat ditonjolkan melalui penyelarasan yang lebih sistematik, teratur dan berkesinambungan. Kawasan yang dicadangkan adalah di sepanjang:

   - Lebuhraya Damansara-Puchong
   - Lebuhraya menyambung NKVE
   - Jalan Sg. Buloh
   - SPRINT

k. Penyediaan jalinan pembangunan landskap kepelbagaian tema sepanjang rezab landasan kereta api / komuter yang bertindak sebagai penampan dan memberi identiti dan tunjuk arah (Rujuk Rajah 7.2.10).

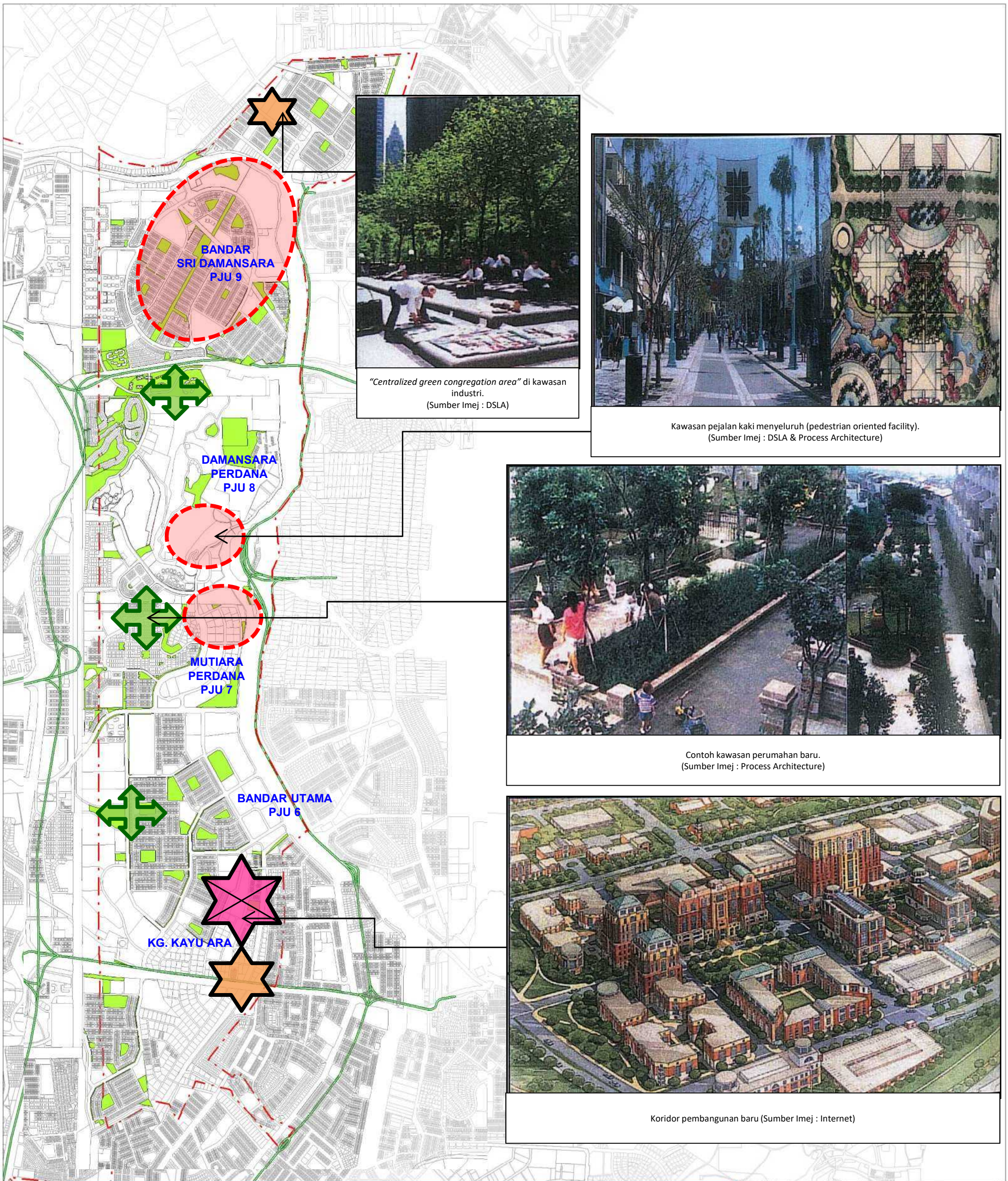
l. Bagi pembangunan di Kampung Sungai Kayu Ara perlu merujuk Garis Panduan Landskap Mampan dan Lestari di dalam Pelan Induk Landskap Kampung Sungai Kayu Ara (PILSKA).

7.2.5 Cadangan Memperelok Dan Memulihara Alam Sekitar Serta Topografi

i. Mengawal dan memantau pembangunan di sekitar kawasan Damansara Perdana dan Bukit Lanjan

   a. Segala bentuk pembangunan di sekitar kawasan Bukit Lanjan dan Damansara Perdana perlu mematuhi Garis Panduan Perancangan Pembangunan Kawasan Berbukit dan Tanah Tinggi Selangor dan garis panduan lain yang berkaitan.

   b. Bagi kawasan ini, Laporan Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling (EIA) perlu disediakan tanpa mengira skala pembangunan (melalui keperluan pentadbiran) dan perlu mendapat kelulusan dari Ketua Pengarah Jabatan Alam Sekitar terlebih dahulu sebelum kerja-kerja pembangunan dijalankan.



"Centralized green congregation area" di kawasan industri.
(Sumber Imej : DSLA)

Kawasan pejalan kaki menyeluruh (pedestrian oriented facility).
(Sumber Imej : DSLA & Process Architecture)

Contoh kawasan perumahan baru.
(Sumber Imej : Process Architecture)

Koridor pembangunan baru (Sumber Imej : Internet)

RAJAH 7.2.9

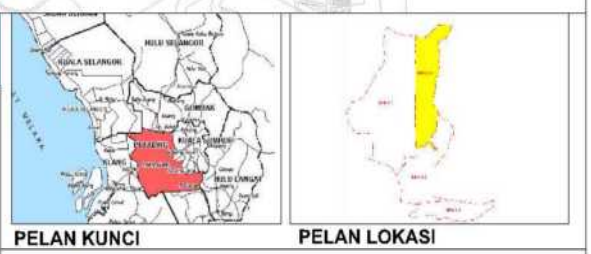
CADANGAN PEMBANGUNAN LANDSKAP DI DALAM KAWASAN BPK 2.2

SKALA 1 : 850

PETUNJUK
- Kawasan Lapang
- Sungai/Rizab Sungai
- Lebuhraya

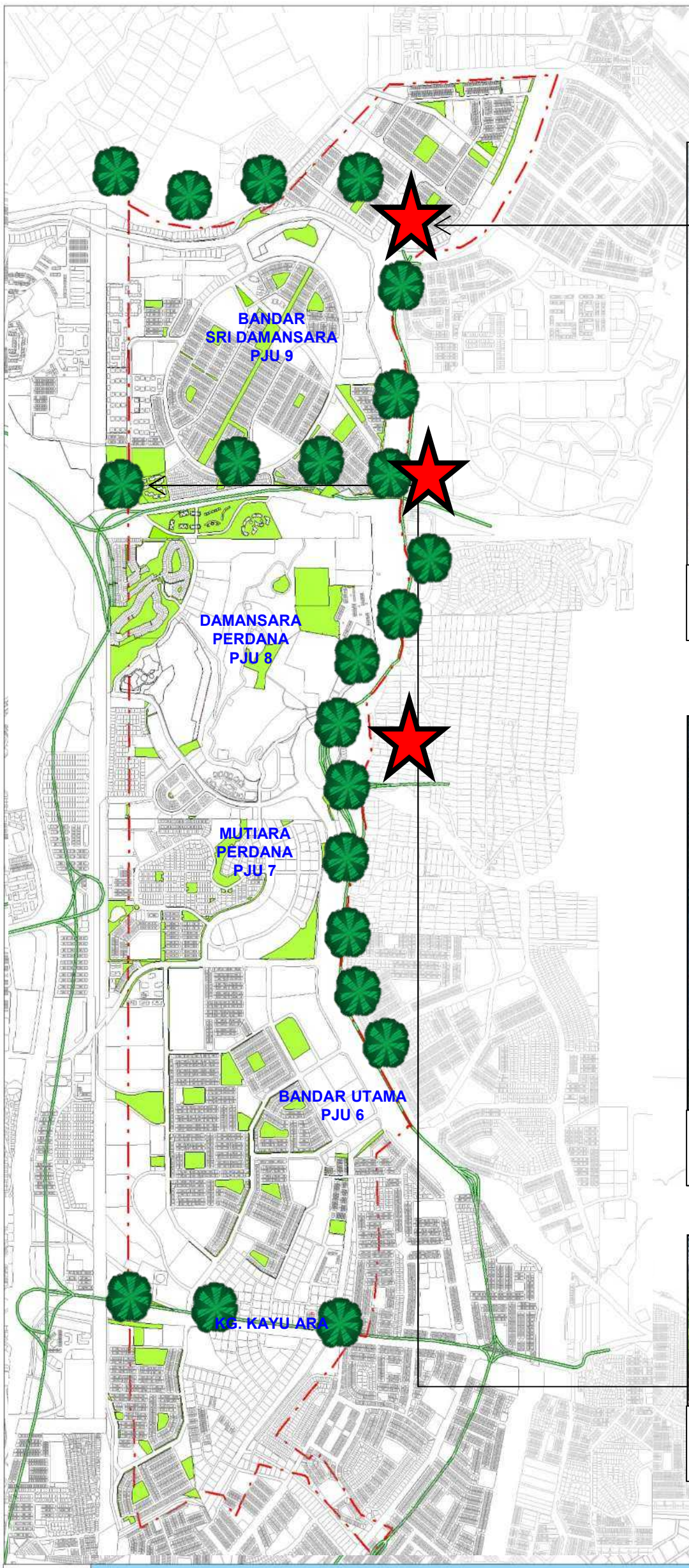
- Penyediaan "centralized green congregation area" dalam bentuk pocket park" yang berjalin di Kg. Kayu Ara & Sri Damansara
- Koridor pembangunan baru di Kg.Kayu Ara yang disediakan dengan pembangunan landskap yang menyeluruh dan dijalankan dengan pendekatan landskap "linear"
- Penyediaan kawasan pejalan kaki menyeluruh (pedestrian oriented facility) dipusat perniagaan dan perkhidmatan utama di PJU 9, PJU 8 dan PJU 7
- Kawasan perumahan di PJU 6, PJU 7 & PJU 8 yang dijalankan dengan pendekatan landskap "linear" dan "back lane" sebagai kawasan lapang berjalin.

KELUASAN BPK 2.2 = 1,560.22 HEKTAR
SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

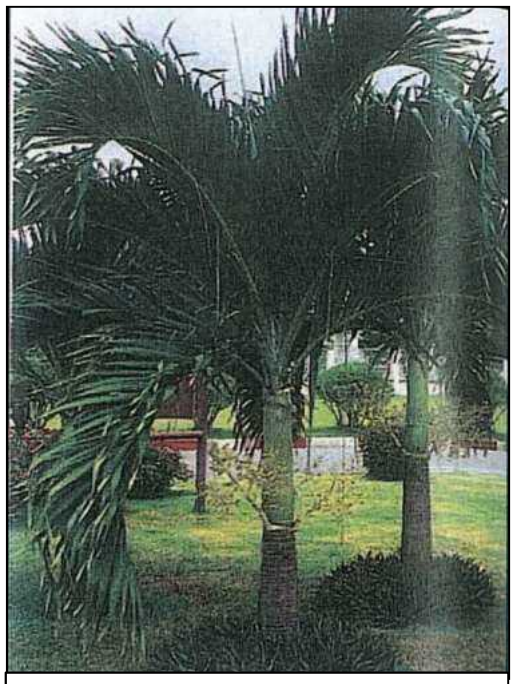


MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

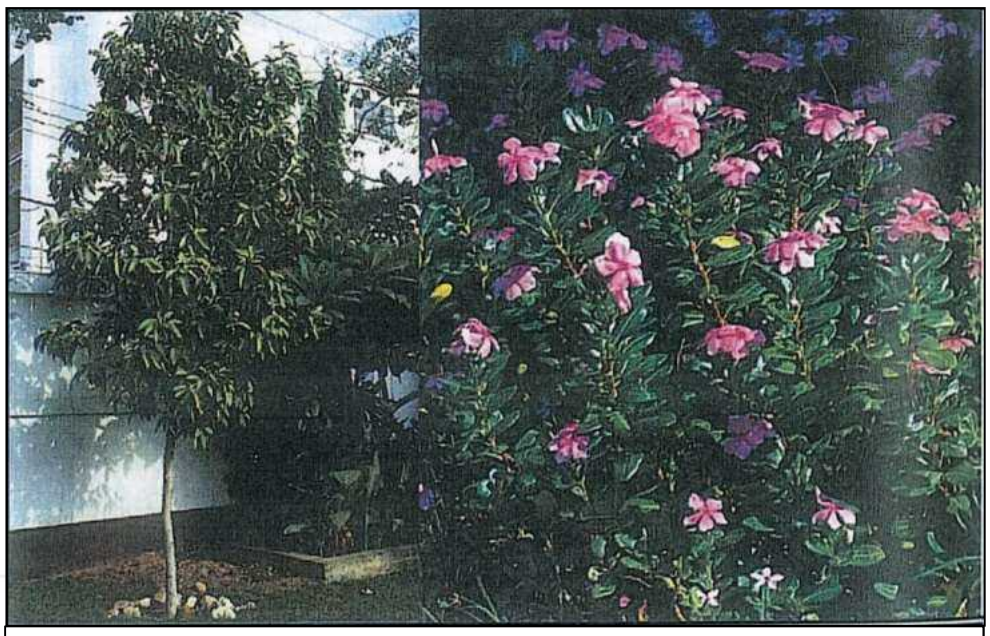
DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



Mercu tanda utama. (Sumber Imej : Internet)



Spesis rasmi tambahan MBPJ dari jenis palma *"Veitchia merrillii"* (Manila Palm)



Penggunaan spesis penyambung antara PBT Daerah Petaling, gandingan pokok renek *"Catharanthus roseus"* / *"Catharanthus alba"* (Senduk) bersama pokok harum utama *"Michelia champaca"* (Cempaka Kuning)

Jalinan landskap lembut "linear" sepanjang laluan utama di dalam kawasan MBPJ.
(Sumber Imej : DSLA & Process Architecture)

RAJAH 7.2.10

PELAN SUBJEK LANDSKAP PINGGIRAN JALAN DAN MERCU TANDA DI BPK 2.2

SKALA 1 : 850

PETUNJUK

- Kawasan Lapang
- Sungai/Rizab Sungai
- Lebuhraya

Mercu tanda utama yang diolah dengan penggunaan pokok rasmi MBPJ dan elemen landskap kejur seperti "artwork" dari olahan "water feature", lampu, kaca dan sebagainya bagi menghidupkan suasana pada waktu malam dengan lebih berkesan.

Jalan landskap lembut "linear" sepanjang laluan utama sebagai penampan & pemberi identiti kepada kawasan MBPJ

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

KELUASAN BPK 2.2 = 1,560.22 HEKTAR

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

ii. Kawasan industri perlu dirancang kesesuaian lokasinya supaya tidak mendatangkan konflik guna tanah, pengeluaran bahan pencemar dapat dikawal dari mencemarkan persekitaran dan langkah-langkah penguatkuasaaan undang-undang yang berkaitan dapat dilaksanakan.

a. Industri tidak terancang yang beroperasi di kawasan Kg. Kayu Ara (PJU 6A) perlu dipindahkan atau ditempatkan semula ke kawasan industri terancang berdekatan seperti di Kawasan Perindustrian Sri Damansara.

iii. Penyediaan zon-zon penampan yang mencukupi bagi melindungi kawasan-kawasan perumahan dari pencemaran udara dan hingar serta meminimumkan risiko kemalangan dari kawasan industri berdekatan.

iv. Pengawalan paras hingar dari kenderaan bermotor.

a. Paras bunyi dari kenderaan bermotor perlu dipantau berdasarkan kepada Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Bunyi Bising), 1987.

b. Kesan bunyi bising dan pencemaran udara berpunca dari kenderaan bermotor boleh dikurangkan dengan mengadakan zon penampan berupa penanaman landskap di sepanjang laluan utama seperti Jalan Sungai Buloh-Kuala Selangor, Lebuhraya Damansara-Puchong dan Persiaran Surian.

v. Pemantauan yang berterusan pelepasan daripada enjin diesel dan enjin petrol serta kepekatan plumbum dari kenderaan bermotor.

Pelepasan pencemar udara ke dalam atmosfera daripada mana-mana bahagian enjin petrol hendaklah mematuhi Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Kawalan Pelepasan Daripada Enjin Petrol Dan Diesel), 1996.

vi. Pengurusan sisa pepejal dengan lebih efisien

Pengurusan sisa pepejal yang lebih efisien perlu diberi perhatian agar sisa pepejal dikumpulkan dan diangkut sekurang-kurangnya dua hari sekali serta dilupuskan di tapak pengumpulan sementara dan tapak pelupusan yang dibenarkan. Pusat-pusat pengumpulan sementara dan pemungutan kitar semula perlu ditambah di setiap kawasan perumahan dan kawasan tumpuan ramai seperti pusat membeli-belah, dewan orang ramai/pusat komuniti, gerai makan, sekolah dan stesen minyak.

vii. Mempertingkatkan kualiti air di Sg. Kayu Ara dengan mengawal pelepasan air kumbahan dari kawasan perumahan dan efluen perindustrian dari kawasan industri yang berdekatan

- Mengadakan sistem pengolahan efluen yang cekap dan efisien di mana sebarang pelepasan kumbahan dan efluen perindustrian mestilah mematuhi Piawai A di bawah Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Kumbahan Dan Efluen-Efluen Perindustrian), 1979.
- Efluen industri yang mengandungi bahan-bahan yang berbahaya tidak boleh disalurkan ke dalam sistem pembentungan awam.

- Menaik taraf penggunaan tangki septik dengan mengadakan sistem pengolahan berpusat dan pemasangan perangkap sampah di longkang dan parit utama sebelum memasuki sebarang sistem Sungai Klang.
- Perangkap minyak perlu disediakan di kawasan-kawasan seperti pusat servis kereta, stesen pam minyak, kedai peralatan dan kilang bagi memerangkap sisa berminyak dari dilepaskan ke rangkaian sistem pembentungan awam.
- Premis yang menjalankan aktiviti penyediaan makanan seperti kilang memproses makanan dan hasil ternakan, hospital, hotel, restoran dan kantin yang mengeluarkan kuantiti minyak dan gris perlu memasang perangkap gris bagi mengelakkan pencemaran air dan gangguan kepada sistem pembentungan sedia ada.
- Perangkap minyak diperlukan di kawasan yang lebih kecil seperti restoran makanan segera.
- Mewartakan rizab sungai yang mencukupi mengikut ketetapan garis panduan JPS bagi mengawal pencemaran air selain bagi tujuan mengawal banjir, pengindahan, rekreasi, kerja-kerja penyelenggaraan dan pengurusan sungai pada masa hadapan.
- Sebarang pembangunan dengan struktur kekal di sepanjang rezab Sg. Kayu Ara tidak dibenarkan. Pembangunan hanya dibenarkan sekiranya melibatkan pembaharuan semula bandar dan perlu mematuhi garis panduan berkaitan seperti Garis Panduan Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai oleh JPS dan Manual Garis Panduan Dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor (Rujuk Rajah 7.2.11).

Penyediaan Zon – Zon Penampan yang mencukupi bagi melindungi kawasan – kawasan perumahan dari pencemaran udara dan hingar serta menimimakan risiko kemalangan dari kawasan industri berdekatan. Zon penampan di antara kawasan perindustrian baru dan penempatan hendaklah mengikut Garis Panduan yang dicadangkan oleh JPBD.

Pelepasan pencemar ke dalam atmosfera daripada mana – mana bahagian enjin petrol termasuklah pemasangan ekzos, kotak engkol enjin, sistem peralihan udara atau pelinciran hendaklah mematuhi Peraturan – Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Kawalan Perlepasan Daripada Enjin Petrol dan Diesel) 1996

Pelupusan Sisa Pepejal yang Efisien

- Merangka Program Kitar Semula dan Guna Semula yang sesuai untuk kesedaran kepada orang ramai terhadap kepentingan penjagaan kebersihan dan memulihara persekitaraan.
- Pengurusan sisa pepejal yang lebih efisien perlu diberi perhatian agar sisa pepejal di kawasan kediaman, perniagaan dan perindustrian dikumpul serta diangkut mengikut kekerapan sekurang-kurangnya 2 hari sekali. Kemudian dilupuskan di tapak pelupusan Ayer Hitam.
- Menyediakan tempat pembuangan sampah dan tong- tong sampah kitar semula di kawasan yang sesuai.
- Menambah bilangan kemudahan Pusat Kitar Semula sampah sarap.

Mempertingkatkan Kualiti Air Sg. Kayu Ara

- Mengadakan sistem pengolahan efisien yang cekap dan efisien di mana sebarang perlepasan kumbahan dan effluen perindustrian mestilah mematuhi sekurang-kurangnya Piawai B.
- Effluen industri yang mengandungi bahan berbahaya tidak boleh disalurkan ke dalam ke dalam sistem pembentungan awam.
- Mengadakan sistem pengolhan berpusat dan pemasangan perangkap sampah di longkang dan parit utama sebelum memasuki sistem Sg. Kayu Ara.
- Menyediakan 'Oil Inteceptor' di kawasan seperti tempat letak kereta, stesen pam minyak , kedai peralatan, kilang dan gerai.

Aktiviti industri tidak terancang yang berlaku di Kg. Kayu Ara (PJU 6A) dinaiktaraf dan pengezonan kawasan ini sebagai kawasan zon indsutri terancang dengan mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan oleh pihak MBPJ mahupun JPBD

RAJAH 7.211 PELAN SUBJEK SUBJEK ALAM SEKITAR BPK 2.2

SKALA 1 : 800

PETUNJUK :

- Kawasan Industri Sedia Ada
- Sungai \ Rizab Sungai
- Lebuhraya
- Sempadan Blok Perancangan Kecil

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

7.2.6: KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 2.2

Jadual 7.2.3 menunjukkan klasifikasi kelas guna tanah bagi semua kawasan-kawasan dalam BPK ini. Ia perlu dirujuk bersama-sama dengan bab Peta Cadangan Guna Tanah BPK ini serta Laporan Garis Panduan Pelaksanaan.

Jadual 7.2.3: Kelas Kegunaan Tanah bagi PJU 6 hingga PJU 9 (BPK 2.2)

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT		
Perumahan	<u>Densiti Rendah (Tidak Melebihi 10 unit / ekar)</u> • Rumah Sesebuah • Rumah Berkembar <u>Densiti Sederhana (Tidak Melebihi 14 unit / ekar)</u> • Rumah Teres/ Rumah Bandar <u>Densiti Tinggi (400 orang / ekar)</u> • Rumah Pangsa 	Perniagaan	• Di pusat kejiranan sahaja • Bangunan Perniagaan Teres / Sesebuah mengikut Nisbah Plot yang ditetapkan dalam garis panduan pembangunan. • Jenis aktiviti yang dibenarkan adalah kategori runcit dan perkhidmatan mengikut keperluan tempatan/unit kejiranan iaitu : Kedai runcit, bank / kewangan / insurans, pasar mini, restoran / kedai makan segera, kedai buku dan alat tulis, *cyber cafe*, klinik, farmasi, kedai gambar, barangan elektrik, *hardware* dan dobi	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & II. • Aktiviti yang mencemarkan atau mempunyai potensi pencemaran • Aktiviti- aktiviti yang bercanggahan dengan kawasan perumahan.	• Pembangunan hendaklah merujuk kepada garis panduan dan piawaian pembangunan yang ditetapkan JPBD, MBPJ dan agensi – agensi kerajaan yang berkenaan. • Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa. • Pembangunan hendaklah merujuk Garis Panduan Landskap Mampan dan Lestari di dalam Pelan Induk Landskap Kampung Sungai Kayu Ara (PILKSKA), MBPJ. • Pihak pemaju masing-masing akan mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang. • **Kegunaan / Aktiviti bagi kawasan perumahan berkepadatan tinggi adalah merujuk kepada Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1.** • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) dibenarkan dengan syarat bagi kawasan perumahan berdensiti rendah.**
		Institusi dan Kemudahan Masyarakat	• Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Pendidikan / Keagamaan • Unit-unit kemudahan masyarakat sedia ada dan kegunaan kerajaan dikekalkan dan diselenggarakan dengan baik. • Cadangan kemudahan baru hendaklah mengikut keperluan penduduk dan piawaian yang ditetapkan.		

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT		
		Kemudahan Sukan dan Kawasan Rekreasi	• Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya.		
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Infrastruktur dan utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan infrastruktur dan utiliti sahaja		
Industri	- Industri Perkhidmatan - Industri Ringan Kelas A - Industri Ringan Kelas B - Industri Sederhana - Industri Teknologi Tinggi	Perniagaan	• SOHO • Bangunan Perniagaan Teres / Sesebuah mengikut nisbah plot yang ditetapkan dalam garis panduan • Jenis aktiviti yang dibenarkan adalah kategori runcit dan perkhidmatan • Jenis aktiviti perniagaan untuk keperluan tempatan / unit kejiranan	Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III.	• Pembangunan hendaklah mematuhi Manual Garis Panduan Dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor. • Hanya dibenarkan industri ringan dan perkhidmatan sahaja bagi industri yang bersebelahan zon perumahan. • Pembangunan perniagaan, rekreasi dan kemudahan masyarakat merupakan sebahagian daripada zon pemisah kepada kawasan industri dan kediaman • Pembangunan hendaklah merujuk Garis Panduan Landskap Mampan dan Lestari di dalam Pelan Induk Landskap Kampung Sungai Kayu Ara (PILKSKA), MBPJ. • Pihak pemaju masing-masing akan mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang.
		Institusi & kemudahan Masyarakat	• Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan). • Kegunaan Latihan Kemahiran / Keagamaan		
		Kawasan Rekreasi	• Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya		
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Infrastruktur dan Utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan utiliti sahaja		

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	**AKTIVITI DIBENARKAN**	**AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT**		**AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN**	**CATATAN**
		AKTIVITI	**SYARAT**		
Perniagaan	Perniagaan (Pusat Bandar) • SOHO • Pejabat • Medan Selera • Hotel • Pasar raya • Pusat Beli Belah • Hypermarket • Mall • Arked • Restoran / Kedai Makanan Segera • Pusat Perubatan / Farmasi • Bank / Institusi Kewangan / Insurans • Tekstil • Pusat Pameran Automobil • Stesen Minyak Pasar Basah • Medan Selera • Lain-lain aktiviti yang bersesuaian	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	• Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Pendidikan / Keagamaan • Unit-unit kemudahan masyarakat sedia ada dan kegunaan kerajaan dikekalkan dan diselenggarakan dengan baik	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III. • Aktiviti yang mencemarkan atau mempunyai potensi pencemaran Aktiviti-aktiviti yang bercanggahan dengan kawasan perniagaan	• Pembangunan hendaklah merujuk Garis Panduan Landskap Mampan dan Lestari di dalam Pelan Induk Landskap Kampung Sungai Kayu Ara (PILKSKA), MBPJ • Pihak pemaju masing-masing akan mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang.
		Kemudahan Sukan dan Kawasan Rekreasi	• Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya • Cadangan kemudahan baru hendaklah mengikut keperluan penduduk dan piawaian yang ditetapkan.		
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan utiliti sahaja		
Perdagangan Terhad Institusi	• Dewan Pameran (Kecuali Kereta). • Perkhidmatan Perundingan Professional dan Konsultansi (Perundangan, Perakuan, Kejuruteraan, Perancangan, Pengiklanan, Pengurusan IT). • Agensi (Perkapalan Berita, Hartanah Pelancongan, Publisiti Pemasaran) • Pejabat Pengurusan yang berkaitan dengan aktiviti NGO. • Perniagaan berasaskan IT (Perniagaan produk maya, penjualan produk melalui internet, Perkhidmatan memproses data) tanpa melibatkan penstoran barang. • Kerja-kerja yang melibatkan kreativiti kesenian dan kraftangan • Balai Seni Lukis. • Pejabat Pengurusan atau premis inkubator bagi sektor perindustrian Hi Tech dan berasaskan ICT.	• Sekolah Swasta • Institut Pengajian Tinggi Swasta • Auditorium • Pusat Pendidikan • Asrama • Tadika • Taska • Klinik (bukan untuk haiwan) • **Rumah Penginapan** • **Pusat Jagaan / Rawatan** • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre)** • **Nurseri / pokok hiasan.**	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II dan III	• Garis Panduan Perdagangan Terhad (Institusi) • Pembangunan hendaklah mematuhi Manual Garis Panduan Dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor • Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang.

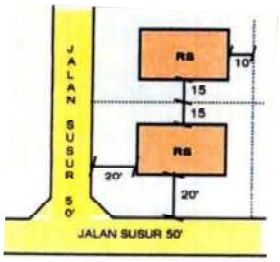
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT		
Hutan	Pemuliharaan Ekologi Hutan	Bangunan Kerajaan	• Bangunan kerajaan dan pusat penyelidikan yang berkaitan dengan aktiviti di hutan sahaja	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III. • Aktiviti yang mencemarkan atau mempunyai potensi pencemaran	• Hendaklah mematuhi Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang di tetapkan) Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling 1987 dan garis panduan Jabatan Alam Sekitar

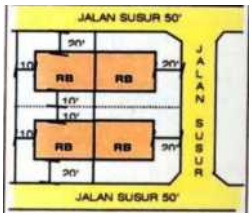
***Nota**:

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
2) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan dating / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
3) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
4) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
5) Pihak pemaju masing-masing akan mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar *(Environment Impact Assessment, EIA),* Laporan Penilaian Kesan Lalulintas *(Traffic Impact Assessment, TIA*) dan Laporan Penilaian Implikasi Sosial *(Social Impact Assessment, SIA)* bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang.

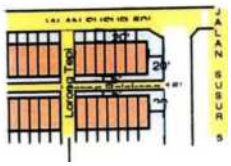
7.2.7: GARIS PANDUAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI BPK 2.2

Jadual 7.2.4: Garis Panduan Pembangunan Perumahan BPK 2.2

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
• Rumah Sesebuah • Rumah Sesebuah (Zero Lot Line)	• 8 unit / ekar (20 unit/ hektar)	15.38m x 24.4m (50'x80')	Hadapan: 6.1 m (20') Tepi (Sempadan Bersama) : 3.05m(10') Tepi (Sempadan Jalan) : 6.01m (20') Anjakan Belakang Bangunan: 4.6m (15.0') Anjakan maksimum tiang garaj : tidak kurang 3.05m (10') daripada sempadan • Cucur bumbung; 1m (3.3') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Anjung Kereta *(Porch):* Reka bentuk anjung kereta individu bagi setiap unit rumah (perkongsian anjung tidak dibenarkan) 	<u>Kawasan yang berbukit atau tanah yang *'split level'*</u> • Ketinggian maksima 2 tingkat di paras yang lebih tinggi, paras yang lebih rendah ketinggian maksima 3 tingkat. <u>Bagi tanah rata</u> • Maksimum 2 tingkat bagi kawasan yang terdapat rumah perumahan sedia ada 1 tingkat • Maksima 3 tingkat bagi kawasan yang pembangunan asalnya adalah 2 tingkat. Binaan 2 tingkat dengan *'attic'* dibenarkan. • Bagi skim perumahan sesebuah yang baru, ketinggian maksima dibenarkan 3 tingkat. Sekiranya tanah berbukit atau *'split level'*, ketinggian maksima 2 tingkat di paras yang tinggi, paras yang lebih rendah ketinggian maksima 3 tingkat. • *'Basement'* bagi rumah sesebuah dibenarkan dengan syarat mendapatkan kelulusan Majlis • Ketinggian ini termasuk tingkat bawah tanah	• Semua pembangunan di Kampung Kayu Ara (PJU 6A) perlu menyerahkan rezab 5' dihadapan lot untuk tujuan pelebaran jalan. • Garis Panduan Khusus yang berkaitan dengan kawasan perumahan perlu turut dirujuk. • Bagi kawasan perumahan yang komited, kepadatan adalah mengikut kelulusan Kebenaran Merancang. • Pembangunan hendaklah merujuk Garis Panduan Landskap Mampan dan Lestari di dalam Pelan Induk Landskap Kampung Sungai Kayu Ara (PILKSKA), MBPJ. • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) dibenarkan dengan syarat bagi kawasan perumahan berdensiti rendah.**

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
• Rumah Berkembar	• 10 unit/ ekar (25 unit / hektar)	10.6m x 22.8m (35'x75')	Hadapan: 6.1 m (20') Tepi (Sempadan Bersama) : 3.05 (10') Tepi (Sempadan Jalan) : 6.01m (20') Anjakan Belakang Bangunan: 4.6m (15.0') Anjakan maksimum tiang garaj : tidak kurang 3.05m (10') daripada sempadan • Cucur bumbung; 1m (3.3') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Anjung Kereta *(Porch):* Reka bentuk anjung kereta individu bagi setiap unit rumah (perkongsian anjung tidak dibenarkan).  	<u>Kawasan yang berbukit atau tanah yang *'split level'*</u> • Ketinggian maksima 2 tingkat di paras yang lebih tinggi, paras yang lebih rendah ketinggian maksima 3 tingkat. <u>Bagi tanah rata</u> • Maksimum 2 tingkat bagi kawasan yang terdapat rumah perumahan sedia ada 1 tingkat • Maksima 3 tingkat bagi kawasan yang pembangunan asalnya adalah 2 tingkat. Binaan 2 tingkat dengan *'attic'* dibenarkan. • Bagi skim perumahan sesebuah yang baru, ketinggian maksima dibenarkan 3 tingkat. Sekiranya tanah berbukit atau *'split level'*, ketinggian maksima 2 tingkat di paras yang tinggi, paras yang lebih rendah ketinggian maksima 3 tingkat. • *'Basement'* bagi rumah sesebuah dibenarkan dengan syarat mendapatkan kelulusan Majlis • Ketinggian ini termasuk tingkat bawah tanah	• **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) dibenarkan dengan syarat bagi kawasan perumahan berdensiti rendah.**

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
• Rumah Teres Kos Sederhana Rendah • Rumah Teres Kos Sederhana	• 14 unit/ ekar (35 unit/ hektar) • 14 unit/ ekar (35 unit/ hektar	• 69.7 mp (750kp) • 79.0 mp (850 • kp)	Hadapan: 6.1 m (20') Tepi (Sempadan Bersama): 3.05 m (10') Tepi (Sempadan Jalan): 6.01 m (20') Tepi (bagi unit mempunyai laluan pejalan kaki / jaluran hijau atau pencawang letrik) : 3.1 m (10') Tepi *('Fire break'):* 6.1 m (20') Belakang:3.1m (10') antara sempadan/ 6.1m (20') antara kedua dinding bangunan Anjakan maksimum tiang garaj: tidak kurang 3.1m (10') daripada sempadan • Panjang Maksima blok teres: 97.53m (320') • Lorong belakang minima 3.1m (10') • Cucur bumbung: 1m (3.3') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Anjung Kereta *(Porch):* Reka bentuk anjung kereta individu bagi setiap unit rumah (perkongsian anjung tidak dibenarkan) • Tiang Anjung Kereta: 4.3m (14') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Serambi *(Balcony):* Tidak dibenarkan keluar dari garisan minima anjakan bangunan • *'Bay Window* dan *Indoor Planter Box':* - Maksima 0.696m (2') dibenarkan memasuki anjakan bangunan	• Maksimum 2 tingkat bagi kawasan yang sekitarnya rumah 1 tingkat dan 3 tingkat bagi kawasan yang sekitarnya terdiri dari rumah 2 tingkat.	

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
					
• Rumah Bandar (Town House)	Tertakluk Kepada PBT	Tidak Berkenaan	Anjakan Bangunan:- • Sempadan Bersama (sisi dan belakang): 1.5m (5.0') • Menghadap / bersempadan jalan : 6.1m (20') • Tiang Anjung Kereta: 3.1m (10') • Belakang (tingkat atas) : 1.5m (5') • Cucur Atap: jarak maksimum yang dibenarkan memasuki anjakan bangunan: 1.0m (3.3') • Anjakan Belakang Bangunan: 4.6m (15')		TLK • TLK OKU : 2% daripada jumlah TLK dengan kemudahan ramp
• Pangsapuri Kos Rendah • Pangsapuri Sederhana Rendah / Pangsapuri Kos Sederhana • Pangsapuri Kos Sederhana Tinggi / Pangsapuri Kos Tinggi	• 80 unit / ekar (198 unit / hektar) • 70 unit / ekar (173 unit / hektar) • 60 unit / ekar (148 unit / hektar)	2.0 ekar (0.8 hektar)	• Anjakan antara bangunan dengan sempadan kawasan ▪ Menghadap jalan awam – 12.192m (40') ▪ Sempadan bersama – 8.0m (26.3') • Anjakan antara bangunan (dinding ke dinding) ▪ Hadapan dengan hadapan: 24.384m (80') ▪ Tepi dengan hadapan: 12.192m (40') ▪ Belakang dengan belakang : 12.192m (40') ▪ Tepi dengan tepi : 12.19m (40') ▪ Belakang dengan tepi: 12.192m (40')	• Kawasan plinth adalah 40% daripada keluasan tapak (Tidak termasuk tempat letak kenderaan berbumbung dan tapak pencawang elektrik)	TLK • TLK OKU : 2% daripada jumlah TLK dengan kemudahan ramp • Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa. • **Maksima 1,000 orang/hektar (400 orang/ekar)** • **Kiraan kepadatan :** **i. 1 bilik - 2 orang** **ii. 2 bilik - 3 orang** **iii. 3 bilik – 5 orang dan ke atas** • **Luas lantai maksima :** **i. Bilik Tidur (maksima)** **- 650kps (1 unit)** **- 850kps (2 unit)** **- 1000kps (2 unit)** **- 1500kps (3 unit)** **- Tiada had (Tiada had)** **ii. Bilik Mandi (maksima)** **- 650kps (1 unit)** **- 850kps (2 unit)** **- 1000kps (2 unit)** **- 1500kps (3 unit)** **- Tiada had (Tiada had)**

					iii. Bilik Ruang Dapur (maksima) **- 650kps (1 unit)** **- 850kps (1 unit)** **- 1000kps (1 unit)** **- 1500kps (1 unit)** **- Tiada had (Tiada had)**

***Nota**:

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
2) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada/ akan datang/ mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
3) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
4) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.
5) Menerimapakai piawaian tempat letak kereta OKU selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini.

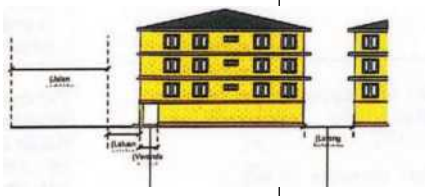
Jadual 7.2.5: Garis Panduan Perdagangan Terhad (Institusi) BPK 2.2

JENIS AKTIVITI	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
Perdagangan Terhad Institusi	• Dewan Pameran (Kecuali Kereta) • Perkhidmatan Perundingan Professional dan Konsultansi (Perundangan, Perakuan, Kejuruteraan, Perancangan, Pengiklanan, Pengurusan IT) • Agensi (Perkapalan Berita, Hartanah Pelancongan, Publisiti Pemasaran) • Pejabat Pengurusan yang berkaitan dengan aktiviti NGO • Perniagaan berasaskan IT (Perniagaan produk maya, penjualan produk melalui internet, Perkhidmatan memproses data) tanpa melibatkan penstoran barang. • Kerja-kerja yang melibatkan kreativiti kesenian dan kraftangan • Balai Seni Lukis • Pejabat Pengurusan atau premis inkubator bagi sektor perindustrian Hi Tech dan berasaskan ICT	• Sekolah Swasta • Institut Pengajian Tinggi Swasta • Auditorium • Pusat Pendidikan • Asrama • Tadika • Taska • Klinik (bukan untuk haiwan. • **Rumah Penginapan** • **Pusat Jagaan / Rawatan** • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre)** • **Nurseri / pokok hiasan.**	Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan	A. Garis Panduan Pembangunan Jenis Aktiviti : Rumah Sesebuah dan Berkembar sahaja 1. Tempat Letak Kereta (TLK) i. Kemudahan TLK perlu disediakan dalam sempadan lot. 2. Keperluan Jabatan Teknikal MBPJ i. Bagi kawasan yang pelan tatatur asal kediaman diluluskan dengan ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan untuk mengguna secara sementara bangunan kediaman tersebut untuk perdagangan terhad. Sekiranya kediaman tersebut dirobohkan, ketinggian bangunan kediaman baru untuk perdagangan terhad dibenarkan 1 tingkat sahaja. Walau bagaimanapun jika pemilik tanah telah membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan walaupun tatatur asal adalah 1 tingkat dengan syarat reka bentuk / fasad premis harus kekal dan mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar. 3. Ciri–Ciri Bangunan i. Jika pemilik tanah tidak membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad) ketinggian bangunan dihadkan kepada 1 tingkat sahaja. Walau bagaimanapun jika pemilik tanah telah membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan walaupun tatatur asal adalah 1 tingkat dengan syarat reka bentuk/ fasad premis harus kekal dan mempunyai mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar. 4. Keperluan Jabatan-Jabatan Teknikal i. Jabatan Teknikal akan menentukan reka bentuk dan ketinggian bangunan supaya harmoni dengan kawasan sekitar. ii. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.
				B. Garis Panduan Menukar Kegunaan Bangunan / Tanah 1. Pihak pemaju perlu mengemukakan permohonan kepada pihak MBPJ untuk menukarguna bangunan/ tanah. 2. Prosedur Memproses Permohonan i. Mengemukakan borang permohonan yang lengkap kepada Jabatan Perancangan Pembangunan. ii. Semasa mengemukakan permohonan, pemohon dikehendaki menyertakan maklumat-maklumat yang diperlukan:- a. Penyewa bangunan semasa mengemukakan permohonan hendaklah

JENIS AKTIVITI	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
				melampirkan sekali surat persetujuan dari pemilik bangunan bagi tujuan menukar kegunaan bangunan kepada bangunan lain. Butir-butir pemilik rumah seperti dalam kad pengenalan, No. Kad Pengenalan (baru), alamat terkini. b. 1 salinan hakmilik tanah bagi tapak cadangan. c. 7 salinan pelan tapak yang menunjukkan butir-butir bangunan. d. 3 salinan pelan bangunan sedia ada yang telah diluluskan oleh Majlis. e. Gambar foto luar, dalam dan belakang bangunan yang dicadangkan (saiz 5R) f. Mengemukakan kepada Majlis surat pengesahan dari Jabatan Hasil Dalam Negeri dan Salinan Pengecualian Cukai terhadap aktiviti yang dijalankan oleh persatuan-persatuan 'NGO'. g. Menyediakan tempat letak kereta dan motosikal dalam lot sendiri mengikut kadar yang ditetapkan oleh Majlis. h. Mengemukakan jenis-jenis aktiviti yang akan dijalankan di premis yang dicadangkan. i. Mengemukakan nama-nama pemilik bangunan bersempadanan sama *('adjoining lot'*) sahaja. 3. Keperluan Jabatan-Jabatan Teknikal i. Jabatan Perancangan Pembangunan a. Reka Bentuk Bangunan 1. Jika pemilik tanah tidak membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka reka bentuk bangunan hendaklah dikekalkan seperti bangunan asal iaitu bangunan yang yang berada di kawasan itu semasa RTPJ 2 berkuatkuasa pada 11 Ogos 2010. Walau bagaimanapun jika pemilik tanah membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka reka bentuk/ fasad premis harus kekal dan mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar. Sebarang pindaan atau tambahan kepada bangunan asal dari segi reka bentuk/ fasad, ketinggian, anjakan bangunan, jarak antara bangunan dan lain-lain hendaklah mengikut kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. 2. Jika pemilik tanah tidak membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), ketinggian bangunan dihadkan kepada 1 tingkat sahaja. Walau bagaimanapun jika pemilik tanah telah membayar premium penuh tukar guna tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan walaupun tatatur asal adalah 1 tingkat syarat reka bentuk/ fasad premis harus kekal dan mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar.

JENIS AKTIVITI	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
				3. Jabatan Teknikal akan menentukan reka bentuk dan ketinggian bangunan supaya harmoni dengan kawasan sekitar. 4. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis. 5. Kelulusan adalah secara sementara setahun ke setahun. Pemohon diminta membaharui kelulusan setiap tahun. 6. Majlis berhak menarik balik kelulusan sekiranya mendapat bantahan daripada penduduk sekitar atau sekiranya berlaku kesesakan lalulintas / kenderaan di letakkan di rizab jalan. b. Sirkulasi Lalu Lintas. 1. Kemudahan tempat letak kereta yang disediakan perlulah boleh menampung keperluan pengusaha dan pelawat ke premis ini. 2. Mengadakan jalan sehala mengelilingi bangunan yang dicadangkan untuk kegunaan lain. 3. Mengadakan pengawal lalu lintas untuk keluar/masuk ke premis. c. Kebersihan Kawasan Memastikan kebersihan kawasan sentiasa bersih dan terpelihara dari pembuangan sampah dan sisa makanan. ii. Jabatan Pembangunan dan Penyelenggaraan a. Keperluan dari segi kejuruteraan / infrastruktur seperti berikut:- 1. Menyediakan kemudahan tempat letak kereta dalam lot. Tidak dibenarkan meletak kereta di rizab jalan. 2. Mengadakan pengawal lalu lintas untuk mengawal kenderaan keluar masuk ke premis yang dicadangkan. 3. Mematuhi lain-lain keperluan infrastruktur yang ditetapkan oleh Jabatan Kejuruteraan. iii. Jabatan Bangunan a. Keperluan Bahagian Bangunan seperti berikut:- 1. Mengemukakan pelan bangunan untuk kelulusan Majlis bagi penambahan / sambungan yang dibuat ke atas bangunan yang dicadangkan. 2. Mematuhi semua keperluan '*Building By Law'* bagi pembinaan rumah kediaman. 3. Mematuhi lain-lain keperluan yang ditetapkan oleh Jabatan Bangunan. iv. Bahagian Taman dan Rekreasi a. Keperluan Jabatan Kesihatan seperti berikut:- Mematuhi lain-lain keperluan infrastruktur yang akan ditetapkan oleh Bahagian Taman dan Rekreasi v. Jabatan Pembangunan Persekitaran a. Keperluan Jabatan Kesihatan seperti berikut:- 1. Memohon lesen perniagaan daripada Jabatan Kesihatan Majlis. 2. Mematuhi lain-lain spesifikasi yang akan ditetapkan oleh Jabatan Kesihatan

Jadual 7.2.6: Garis Panduan Pembangunan Perniagaan dan Perkhidmatan BPK 2.2

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
Kedai Pejabat	• 6.1mx 20m (20'x65')	139.355m.p (1,500 k.p)	• Lorong belakang : 6.1m (20') – 1-2 tingkat :9.1m (30')– 3-5 tingkat ke atas :9.1m (30') – lorong belakang membelakangi rumah • Lorong Tepi / Pemisah : 6.1m (20')– Tidak dibenarkan TLK • Lot hujung kedai pejabat hendaklah mempunyai tambahan kelebaran 2.133m (7') sebagai *verandah way.* 	**Tidak melebihi 5 tingkat**	TLK • 1 petak kenderaan / 37mp (399kp) ruang lantai • 1 petak motosikal / 84mp (905kp) ruang lantai • Tambahan 2% TLK OKU dengan kemudahan *ramp* • Garis Panduan Khusus yang berkaitan kawasan perumahan perlu dirujuk bersama • Pembangunan di Kg Sg Ara hanya dibenarkan bagi lot menghadap LebuhRaya SPRINT dengan syarat menyediakan jalan Perkhidmatan minima 66'. • Semua pembangunan baru di Kampung Kayu Ara (PJU 6) perlu menyediakan anjakan secukupnya bagi tujuan perlebaran jalan sedia ada. • Pembangunan hendaklah merujuk Garis Panduan Landskap Mampan dan Lestari di dalam Pelan Induk Landskap Kampung Sungai Kayu Ara (PILKSKA), MBPJ
Kedai Pejabat	• 6.1mx20m (20'x65')	139.355m.p (1,500k.p)		Tidak melebihi 5 tingkat	
KedaiKos Rendah (Bawah Apartment)	• 6.1mx20m (20'x65')	65.03m.p (699.98 k.p)	Lot hujung kedai hendaklah mempunyai tambahan kelebaran 2.1m (7') sebagai *verandah way*		• Pembangunan di Kg Sg Ara hanya dibenarkan bagi lot menghadap LebuhRaya SPRINT TLK • 1 petak kenderaan / 37mp (399kp) ruang lantai • 1 petak motosikal / 84mp (905kp) ruang lantai • Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan *ramp* dan *railing.* Garis Panduan Khusus yang lain bagi kawasan perniagaan perlu dirujuk bersama • Pembangunan hendaklah merujuk Garis Panduan Landskap Mampan dan Lestari di dalam Pelan Induk Landskap Kampung Sungai Kayu Ara (PILKSKA), MBPJ
Gerai	• 4046.86 mps (1 ekar)	Ruang lantai 1 unit terbuka : 9.5mp–12.6mp Ruang lantai 1 unit tertutup: kurang daripada 12.6mp	• Anjakan bangunan – 12.2m (40') bagi mana-mana bahagian bangunan perniagaan yang menghadap jalan awam yang mempunyai rizab 30.48m (100') ke atas. • Untuk sempadan bersama anjakan bangunan hendaklah 6.1m (20') dari sempadan masing-masing.		

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
Pasar / Kompleks Muhibah	Nisbah Pasar 1 : 2000 unit perumahan	1.2 ekar (0.5 hektar)	• Bangunan perniagaan yang menghadap jalan awam yang mempunyai rezab 30.48m (100') ke atas: Anjakan bangunan 12.204m (40') • Sempadan bersama: anjakan bangunan 6.1m (20') dari sempadan masing-masing.		TLK OKU Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan *ramp* dan *railing*. • Stesen minyak tidak dibenarkan dibina di jalan yang kurang daripada 15.2m (50') lebar • Lokasinya hendaklah tidak kurang 60m (197') dari persimpangan jalan dan bulatan • Lot pam minyak tidak dibenarkan bersebelahan dengan lot perumahan. • Tembok setinggi 2.438m (8') hendaklah dibina sekurang-kurangnya di dua bahagian. • Pembangunan stesen minyak yang bersetentangan tidak dibenarkan kecuali jalan raya yang mempunyai pemisah jalan.
Stesen Minyak		60.96m x 60.96m (200'x200') – 0.2 hektar	• Untuk tapak yang menghadap jalan 100'/ persiaran / lebuh raya: Anjakan 12.204m (40') • Tapak yang menghadap jalan 66' ke bawah: Anjakan 6.1m (20') • Sempadan bersama: Anjakan 3.05m (10').		
Bangunan Perniagaan ''Free Standing Building"	Nisbah Plot 1:3 Kawasan Plinth Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak.	- *Rujuk Nota	• Bangunan perniagaan yang menghadap jalan awam: 12.204m (40'). • Sempadan bersama: 6.1m (20') dari sempadan masing-masing. • Jalan tepi : 6.1m (20') • Jalan belakang : 6.1m (20') • Untuk tujuan anjung (*porch*) di pintu masuk utama, dibenarkan 20' memasuki garisan bangunan dengan jarak maksima hendaklah tidak melebihi separuh daripada anjakan bangunan yang dikenakan. (Nota : Kawasan anjakan hendaklah dikekalkan sebagai kawasan terbuka dan sebarang pembinaan tambahan / sambungan secara kekal / sementara tidak akan dibenarkan di kawasan tersebut).		• Penentuan nisbah plot tertakluk kepada Kajian Impak Lalulintas dan Kajian Keupayaan Infrastruktur serta nisbah plot yang ditetapkan dalam RKK PJU Zon 1, PJU Zon 2, SS & PJS. • Semua pembangunan baru di Kampung kayu Ara (PJU 6A) perlu menyediakan anjakan secukupnya bagi tujuan perlebaran jalan sedia ada. • Pembangunan hendaklah merujuk Garis Panduan Landskap Mampan dan Lestari di dalam Pelan Induk Landskap Kampung Sungai Kayu Ara (PILKSKA), MBPJ Tempat Letak Kenderaan Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan *ramp* dan *railing*. Premis Perniagaan / Premis Pejabat :1 petak kenderaan /37mp (399kp) ruang lantai
Bangunan Perniagaan ''Free Standing Building"	Nisbah Plot 1:3.5 Kawasan Plinth Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak.	- *Rujuk Nota			

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
					:1 petak motosikal / 84mp (905kp) ruang lantai • Hotel :1 petak kenderaan / 3 bilik : Lain-lain ruang aktiviti adalah mengikut kiraan ruang lantai komersil : Tambahan ruang lantai berhenti bas dan teksi untuk menurun / mengambil penumpang dalam tapak <u>Kemudahan Orang Kelainan Upaya</u> Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan *ramp* dan *railing*. • Tandas, *ramp* di pintu masuk, penyediaan lif dan tempat letak kenderaan Menyediakan tempat pembuangan sampah Garis Panduan Khusus yang lain bagi kawasan perniagaan perlu dirujuk bersama
Pangsapuri Perkhidmatan	Nisbah Plot 1:4 <u>Kawasan Plinth</u> Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak	• 2 ekar	• Anjakan bangunan 12.204 m (40') bagi mana-mana bahagian bangunan perniagaan yang menghadap jalan awam. • Untuk sempadan bersama anjakan bangunan hendaklah 6.1 m (20') dari sempadan masing-masing		• Penentuan nisbah plot tertakluk kepada Kajian Impak Lalulintas dan Kajian Keupayaan Infrastruktur serta nisbah plot yang ditetapkan dalam RKK PJU Zon 1, PJU Zon 2, SS & PJS. <u>TLK</u> :2 petak kereta / 1 unit pangsapuri :Tambahan 20% petak kereta untuk pengunjung :Tambahan 20% petak motosikal :Tambahan 1 petak bas persiaran 55.5mp (598 kp) /40 unit pangsapuri (Ruang Lantai Perniagaan) 1 TLK per 46 mp (495kp) ruang lantai kasar dan 1 TLM per 84mp (905kp) ruang lantai kasar <u>Surau</u> : 1 unit bangunan berasingan untuk 200 unit perumahan ke atas : 200 unit perumahan ke bawah dibenarkan di tingkat bawah

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
					bangunan 92.9mp (1000 kp) : Tambahan luas ruang lantai 4.6mp (50 kp) bagi setiap tambahan 50 unit pangsapuri
SOHO	Nisbah Plot 1:4 <u>Kawasan Plinth</u> Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak	• 2 ekar • Ruang lantai 450kp	• Menghadap Jalan utama – 12.2 m (40') • Menghadap Jalan tepi – 12.2m (40') • Menghadap Jalan belakang – 12.2m (40') • Sempadan bersama - 6.1 m (20')		Penentuan nisbah plot tertakluk kepada Kajian Impak Lalulintas dan Kajian Keupayaan Infrastruktur serta nisbah plot yang ditetapkan dalam RKK PJU Zon 1, PJU Zon 2, SS & PJS. <u>TLK</u> • TLK (SOHO 450kp): 1 TLK/unit+20% pelawat • TLK (SOHO >450kp) : 2 TLK/unit +20% pelawat • TLM: 20% dari jumlah TLM • TLK OKU: 2% dari jumlah TLK <u>Surau:</u> Min 20'x20'

***Nota**:

1) MBPJ dikehendaki mengkaji supaya tanah-tanah berkeluasan kurang 1 ekar di seluruh Petaling Jaya boleh dimajukan seperti mana tanah keluasan 1 ekar ke atas di peringkat Kebenaran Merancang. Aspek-aspek yang perlu diteliti adalah keupayaan pembangunan berkenaan tempat letak kereta, anjakan bangunan dan kawasan lapang yang mencukupi dan seterusnya MBPJ boleh meluluskan untuk digunapakai.
2) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
3) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
4) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
5) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.
6) Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh di sesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.
7) Menerimapakai piawaian tempat letak kereta OKU selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini.

Jadual 7.2.7: Garis Panduan Pembangunan Perindustrian BPK 2.2

JENIS AKTIVITI / BANGUNAN	GARIS PANDUAN TERPERINCI					CATATAN
	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	NISBAH PLOT	KAWASAN PLINTH	KETINGGIAN	
• Sesebuah	>0.4047 hektar (1 ekar)	Hadapan 12.2m (40') Belakang 7.6m (25') Sisi 7.6m (25')	1:3	• 60%	• 25.5 m (83.7')	Keperluan Gudang dan Stor • Disediakan untuk penyimpanan bahan mentah dan bahan buangan dengan kapasiti stor dapat menampung keperluan tampungan bagi tempoh 2 bulan Surau • Ruang Lantai = 3.1m x 3.1m (10'x10') • Tempat berasingan lelaki dan wanita • Tempat wuduk berasingan 1.2m x 0.6m (4'x2') Ruang Kantin • 2% daripada jumlah keluasan lantai binaan (kilang) • 0.5% daripada jumlah keluasan lantai binaan (gudang) • Ruang makan diperlukan bagi pekerja 50 orang Hierarki Jalan • Jalan perkhidmatan 20m (66') • Lorong tepi dan Langkau Api 12.2m (40') • Ruang Belakang 12.2m (40') Tempat Pemunggahan Barang • Disediakan dalam kawasan tapak tanpa mengganggu laluan kenderaan Garis Panduan Khusus berkaitan kawasan perindustrian perlu dirujuk
• Berkembar	18.3 m x 40m (60'x 132')	Hadapan 12m (40') Belakang 6m (20') Sisi 7.6m (25')	2.0		• 3 tingkat	
• Teres	6.1m x 24.4m (20'x80')	Hadapan 20m (66')			• 3 tingkat • Industri yang menghasilkan bahan buangan tidak melebihi 2 tingkat	
• Industri Teknologi Tinggi	Sesebuah >0.4047 hektar (1 ekar) Berkembar 24mx 40m (80'x130') Teres 9m x 30.5m (30'x 100')	Hadapan 10m (33') Belakang 7.6m (25') Sisi 7.6m (25') Dari sempadan lot 10m • Anjakan antara bangunan antara 3.5m (12') minima kepada 6.0m (20') maksimum; bergantung kepada ketinggian bangunan maksimum	0.25 hingga 0.4;	25% - 35%	Ketinggian bangunan maksimum • Aktivit R&D (1 hingga 3 tingkat) • Aktiviti perkilangan dan pergudangan (1 hingga 2 tingkat)	
• Sesebuah	>0.41 hektar (1 ekar)	Hadapan 15.2m (50') Anjakan Belakang 6m (20')	1:3	• 60%	• 25.5m (83.7')	
• Berkembar	18.3 m x 40m (60'x 132')	Hadapan 12m (40') Belakang 6m (20') Sisi 7.6m (25')	2.0		• 3 Tingkat	
• Teres	6.1m x 24.4m (20'x80')	Anjakan Hadapan 20m (66')			• 3 tingkat • Industri yang menghasilkan bahan buangan tidak melebihi 2 tingkat	

***Nota**:

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
2) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan dating / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
3) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
4) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.

5) Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh di sesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.
6) Menerimapakai piawaian tempat letak kereta OKU selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini.

Jadual 7.2.8: Garis Panduan Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Untuk Warga Emas Dan Golongan Yang Memerlukan Penjagaan Khas Bagi Majlis Bandaraya Petaling Jaya (*Assisted and Independent Living Facilities & Healthcare Services For Elderly and Person Requiring Special Care For Petaling Jaya City Council*) BPK 2.2

a. Panduan Butiran Tanah dan Bangunan

Perihal Tanah				Perihal Bangunan		
Zon Guna Tanah RT/RKK	**Kategori Kegunaan Tanah**	**Syarat Nyata Tanah**	**Pemilikan Tanah**	**Jenis Pembangunan**	**Bangunan Petempatan**	**Pemilikan Bangunan**
Institusi	Tiada	Tiada	Kerajaan (Persekutuan atau Negeri)	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit / Apartments / Suites* • *Independent Medical Residents / Dwellings* • *Assited Medical Suite / Boarding* • *Medical Office Suite*	• Sewa
Perniagaan	Bangunan	Bangunan Perniagaan	• Persendirian • Wakaf • Pemegang Amanah	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit / Apartments / Suites* • *Independent Medical Residents / Dwellings* • *Assited Medical Suite / Boarding* • *Medical Office Suite*	• Beli • Sewa • *Time Sharing*
Perumahan (Perumahan kepadatan rendah / rumah sesebuah ditukar kepada Zon Perniagaan)	Bangunan	Bangunan Kediaman	• Persendirian • Wakaf • Pemegang Amanah	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Independent* • *Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	• Beli • Sewa • *Time Sharing*

Nota:
1. Pembangunan berstrata perlu mematuhi Akta Hakmilik Strata (Pindaan 2013) Akta (A1450)
2. Pemilikan bangunan dan strata harus dijaga oleh pemaju minima 51% supaya pembangunan tersebut dikekalkan sebagai pembangunan *'Assited Living'*.

b. Keperluan Pembangunan Khusus

Bil	Perkara	Perkampungan Hidup Berdikari / Aktif (*Independent Living*)	Perkampungan Hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)
1.	Keluasan Tapak (Minimum)	2.0 ekar	
2.	Lokasi Tapak	• Selamat daripada risiko bencana • Mudah sampai – jalan sedia ada dan kemudahan pengangkutan awam. • Di tapak khas atau kawasan seperti *brownfield*.	• Selamat daripada risiko bencana • Mudah sampai – jalan sedia ada dan kemudahan pengangkutan awam • Tidak melebihi jarak 10km daripada kemudahan kesihatan sedia ada (kerajaan atau swasta). • Di tapak khas atau kawasan seperti *brownfield.*
3.	Zon Guna tanah	**A. Guna Tanah Utama** Institusi (KPJK) **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/ Apartments/ Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	
		B. Guna Tanah Utama Perniagaan (KPJK) **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/ Apartments/ Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	
		C. Guna Tanah Utama Perumahan (Perumahan kepada rendah / rumah sesebuah) yang ditukar kepada Zon Perniagaan **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	

Bil	Perkara	Perkampungan Hidup Berdikari / Aktif (*Independent Living*)	Perkampungan Hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)
4.	Nisbah Plot - Zon Institusi & Perniagaan, pemberian nisbah plot adalah tertakluk kepada kriteria pemberian nisbah plot yang ditetapkan oleh Majlis dan Kajian Impak Lalulintas.	**Zon Institusi (KPJK)** - Berdasarkan nisbah plot yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan / Rancangan Kawasan Khas bagi kawasan tersebut dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Majlis mengikut kesesuaian kawasan. **Zon Perniagaan (KPJK)** - Berdasarkan nisbah plot yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan / Rancangan Kawasan Khas kawasan tersebut. **Zon perumahan (perumahan kepadatan rendah / rumah sesebuah) yang ditukar kepada zon perniagaan (KPJK)** - 1 : 2 (maksimum)	
5.	Kelayakan Penghuni	- Warga Emas (berumur 60 tahun ke atas) - Individu yang memerlukan jagaan khusus dan / atau yang memerlukan kemudahan dan perkhidmatan kesihatan / perubatan (bagi yang berumur 60 tahun dan ke bawah)	
6.	Keselamatan	• *Gated dan guarded* • Sistem interkom ke bilik kawalan keselamatan	• *Gated dan guarded* • Sistem interkom ke bilik rawatan dan bilik kawalan keselamatan.

Nota:

Bagi pembangunan perkampungan ini di dalam Zon Guna Tanah Institusi Dan Perniagaan, ketinggian adalah berdasarkan nisbah plot dan nisbah plinth yang telah ditetapkan dalam Rancangan Tempatan (RT) dan Rancangan Kawasan Khas (RKK). Namun begitu, pembangunan hendaklah menepati aspek kawalan dan keselamatan berdasarkan garis panduan reka bentuk sejagat dan lain-lain syarat yang ditetapkan oleh PBT dan agensi teknikal seperti Jabatan Bomba dan Penyelamat, Jabatan Kesihatan dan Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan.

c. Komponen Pembangunan dan Kemudahan Sokongan

Bil	Perkara	Kemudahan Untuk Independent & Assisted Living
1.	Blok pejabat pentadbiran	√
2.	Blok pengurusan • Pejabat pengurusan • Kedai runcit • Dobi atau ruang basuhan pakaian • Kedai gunting rambut (jika perlu) • Spa atau Terapi (jika perlu) • Kemudahan pos dan bank (jika perlu) • Tandas (lelaki dan perempuan) • Stor • Perpustakaan atau bilik bacaan • Lain-lain kemudahan mengikut keperluan	√
3.	Kuarters pekerja	√
4.	Rumah tetamu	√
5.	Kemudahan dan perkhidmatan kesihatan	○ Segala kemudahan kesihatan perlu mengikut keperluan yang ditetapkan dalam pindaan undang-undang dan peraturan (Akta 586) termasuk cadangan IRCC oleh Kementerian Kesihatan Malaysia. Contoh kemudahan kesihatan yang boleh disediakan adalah seperti berikut: • Perkhidmatan perubatan dan rehabilitasi • Sistem penggera kecemasan • Kemudahan kaunseling • Pengangkutan • Perkhidmatan kesihatan seperti : - Penjagaan 24 jam - Kakitangan terlatih dan diiktiraf • Bilik rawatan dengan bantuan kecemasan minimum • Sistem penggera kecemasan • Pengangkutan Perkhidmatan kesihatan minimum seperti pemeriksaan kesihatan berkala
6.	Ruang awam atau rehat	√
7.	Bangunan atau bilik beribadat	√
8.	Dewan makan atau kantin atau restoran	√
9.	Dewan serbaguna	√
10.	Bilik aktiviti (kraftangan, kesenian dan lain-lain)	√
11.	Bilik rekreasi pasif (Indoor games)	√
12.	Bilik atau ruang gimnasium atau peralatan senaman	√
13.	Bilik teknologi maklumat	√
14.	Taman atau kawasan rekreasi, gazebo, bangku rehat dan lain – lain	√
15.	Laluan pejalan kaki yang lebar, berbumbung dan bersambungan antara satu bangunan dengan bangunan yang lain	√
16.	Kebun komuniti	√
17.	Bilik pengurusan jenazah (jika perlu)	√
18.	Rumah sampah	√
19.	Sistem pembesar suara	√
20.	Lif atau stairlift	√
21.	Sistem penggera keselamatan dan kecemasan	√
22.	Papan tanda	√
23.	Tempat letak kereta pelawat dan kakitangan	√
24.	Pondok pengawal	√
25.	*Nurse call button*	√
26.	*Job centre*	√

Nota:
Kemudahan sokongan ini digunakan secara bersama (shared facilities) antara penghuni di *Independent Living* dan *Assisted Living.*

Jadual 7.2.9: Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot Kawasan Pembangunan Berorientasikan Transit (Transit Oriented Development (TOD)) di Kawasan Pentadbiran Majlis Bandaraya Petaling Jaya Bagi BPK 2.2

i. Nisbah Plot Dibenarkan: ½ daripada nisbah plot maksima

ii.Insentif diberikan mengikut kriteria seperti berikut: -

SEKTOR	KRITERIA	MARKAH	PENCAPAIAN (%)		
			/	X	
1	**MOBILITI (KEGUNAAN AWAM DILUAR TAPAK PEMBANGUNAN)**				
	• "FEEDER BUS", Laluan Khas Teksi dan Ruang Menunggu	2			
	• Laluan basikal	2			
	• Laluan pejalan kaki berbumbung 3 meter minima dan kaki lima berlanskap	2			
	• Tangga bergerak / "Travelator" di tempat awam (di luar tapak bangunan)	2			
	• "Pick Up and Drop Off Point"	2			
	• Jejantas / Titian Langit	2			
	• Jalan Bawah Tanah / Service Level Connectivity	2			
	JUMLAH KECIL	**14**			
2	**KEMUDAHAN AWAM**				
	• Perhentian Bas / Teksi Dan "Lay By"	2			
	• Wifi Percuma kepada Orang Awam	1			
	• "Water Cooler" Percuma	1			
	• Kemudahan Basikal (Bike Sharing)	2			
	JUMLAH KECIL	**6**			
3	**BANGUNAN HIJAU / GREEN BUILDING** (GBI / LEEDS / GREEN MARK ATAU SETARAF DENGANNYA YANG DIIKTIRAF OLEH MAJLIS) (CERTIFIED – 50% / SILVER – 80% / GOLD & PLATINUM – 100%)				
	• "Energy Efficient" • "Indoor Environment Quality" • "Sustainable Site Planning & Management" • "Material & Resources" • "Water Efficiency" • "Innovation"	25			
	JUMLAH KECIL	**25**			
4	**INOVASI**				
	Penyediaan Kawasan Lanskap Berfungsi / Taman Awam melebihi keperluan minima (Aras Tanah "Ground Level")	35			
	– 11 % - 15 % **- 5 POINT**				
	– 16 % - 20 % **- 10 POINT**				
	– 21 % - 25 % **- 15 POINT**				
	– 26 % - 30 % atau sekurangnya 2 ekar Berpusat (yang mana lebih tinggi*) **- 20 POINT**				
	– 31 % - 35 % atau sekurangnya 3 ekar berpusat (yang mana lebih tinggi*) **- 25 POINT**				
	– 36 % - 40 % atau sekurangnya 4 ekar berpusat (yang mana lebih tinggi*) **- 35 POINT**				
	• Kadar Caj Tempat Letak Kereta mengikut kadar yang ditetapkan majlis atau lebih rendah	20			
	JUMLAH KECIL	**55**			
	JUMLAH KESELURUHAN	**100**			

NOTA:
/ - Disediakan
X – Tidak Disediakan

- Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot ini tertakluk kepada pematuhan Pra Syarat pembaikan infrastruktur berdasarkan Kajian Impak Lalulintas ***"Traffic Impact Analysis"*** Majlis dan keupayaan untuk menampung serta akujanji secara sukarela memberi sumbangan kepada pembangunan infrastruktur.

- Ruang lantai bagi kegunaan TLK adalah tidak dikira sebagai perkiraan nisbah plot dengan syarat ruangan awam disediakan di aras tanah (ground level) podium dan reka bentuk luaran / fasad podium TLK hendaklah mempunyai nilai estetik dan harmoni dengan bangunan utama dan persekitaran

- Sekiranya nisbah plot yang dicadangkan melebihi kelayakan yang dibenarkan seperti yang ditetapkan berdasarkan jadual justifikasi Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot Kawasan TOD Petaling Jaya, pihak pemaju dikehendaki memberi sumbangan secara sukarela untuk Majlis menaiktaraf kawasan landskap berpusat sedia ada yang berada dalam Zon TOD. Dalam keadaan tiada kawasan landskap berpusat di dalam Zon TOD tersebut, nisbah plot yang dibenarkan adalah mengikut kelayakan yang diperolehi berdasarkan jadual tersebut sahaja.

- Jikalau di dalam Zon TOD terdapat kawasan lapang berpusat sedia ada yang mencukupi dengan luas di dalam jadual penyediaan kawasan landskap diatas, di dalam keadaan ini, apabila kiraan berdasarkan peratus (%) penyediaan kawasan lapang bagi tanah yang luas melebihi keluasan 4 ekar berpusat, Majlis boleh menggunakan piawaian yang mana lebih rendah dengan pemohon dikenakan syarat –syarat yang ditetapkan oleh Majlis.

- Zon Pembangunan Transit (ZPT) (TOD) ditetapkan dalam lingkungan jarak 400 meter dari stesen transit dengan berkeluasan lebih kurang 125 ekar dan sekurang-kurangnya 50 % bahagian lot / tapak termasuk di dalam jarak 400 meter dari stesen transit tersebut. Jarak ini adalah bersesuaian untuk berjalan kaki (*walkable*). Penentuan kesesuaian stesen transit untuk dijadikan ZPT TOD tertakluk kepada PBT

- Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

- Ianya juga terpakai di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada/ akan datang/ mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter).

7.3 BLOK PERANCANGAN KECIL 2.3 (SS 2 - SS 9, SS11, SS 20 - SS 26)

Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (Pengubahan 3)

7.3 BLOK PERANCANGAN KECIL 2.3 (SS 2 HINGGA SS 9, SS 11, SS 20 HINGGA SS 26)

7.3.1 Latar Belakang Dan Ciri-Ciri Kawasan Pembangunan

Kawasan ini meliputi kawasan seluas 1,410.19 hektar iaitu kira-kira 18% dari keseluruhan kawasan RTPJ 2. Kawasan ini mempunyai jumlah penduduk seramai 108,781 orang mengikut catatan banci tahun 2000. Tumpuan utama pembangunan di BPK ini adalah di SS 2 hingga SS 9 dan SS 11. BPK ini dapat dihubungi melalui Laluan Transit Aliran Ringan (LRT) dan juga Lebuhraya Damansara - Puchong dan Lebuhraya Persekutuan.

7.3.2 Cadangan Guna Tanah

Kawasan BPK 2.3 ini merupakan kawasan pembangunan yang telah matang. Oleh itu, RTPJ 2 akan mengekalkan corak guna tanah sedia ada. Sebarang cadangan pembangunan lebih terarah kepada memperbaiki kualiti persekitaran dan taraf kemudahan masyarakat dengan penekanan kepada pembangunan '*brownfield'*. Komponen guna tanah terperinci bagi BPK ini ditunjukkan dalam Jadual 7.3.1 dan Rajah 7.3.1.

Tapak-tapak loji kumbahan yang masih berfungsi, sedang dinaiktaraf dan diselenggara oleh pihak Indah Water Konsortium (IWK). Kerja-kerja menaiktaraf stesen loji kumbahan ini adalah di bawah pelaksanaan projek Greater Kuala Lumpur/Klang Valley yang dijangka siap sepenuhnya pada tahun 2018. Stesen loji sedia ada ini berkemungkinan akan ditutup apabila siap dan berfungsi sepenuhnya. Sekiranya stesen loji itu di tutup, **mana-mana tapak IWK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud kawasan lapang atau kegunaan awam.**

Bagi tapak-tapak Pencawang Masuk Utama (PMU) yang telah mempunyai hakmilik tanah, zon guna tanah dipinda selaras dengan Syarat Nyata Tanah. Kelulusan pembangunan PMU tertakluk kepada Permohonan Kebenaran Merancang.

Mana-mana lokasi / lot tanah sebenar yang perlu dipinda susunatur dari segi kedudukan dan bentuk lot tanah adalah tertakluk kepada Pelan Akui (P.A) atau pelan ukur halus yang di keluarkan oleh JUPEM Selangor yang terkini tanpa mengubah zon gunatanah yang telah diwartakan.

Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar *(Environmental Impact Assessment, EIA),* Laporan Penilaian Kesan Lalulintas *(Traffic Impact Assessment, TIA)* dan Laporan Penilaian Implikasi Sosial *(Social Impact Assessment, SIA)* bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukan Undang-Undang.

Jadual 7.3.1: Komponen Guna Tanah 2020 BPK 2.3

AKTIVITI	JUMLAH	%
PERUMAHAN	505.49	35.85
PERINDUSTRIAN	48.82	3.45
PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN	126.83	8.99
TANAH LAPANG DAN REKREASI	225.83	16.01
PENGANGKUTAN	372.95	25.45
BADAN AIR	22.08	1.57
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT		
Pendidikan	37.28	2.64
Kesihatan	0.56	0.03
Keagamaan	7.01	0.49
Keselamatan	2.27	0.16
Perkuburan	3.46	0.24
Kegunaan Kerajaan	22.69	1.60
Jumlah Kecil	**73.27**	**5.16**
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI		
Bekalan Elektrik	19.61	1.39
Bekalan Air	0.89	0.06
Perparitan	4.89	0.34
Pembentungan	9.53	0.67
Jumlah Kecil	**34.92**	**2.46**
JUMLAH KESELURUHAN	**1,410.19**	**100.00**

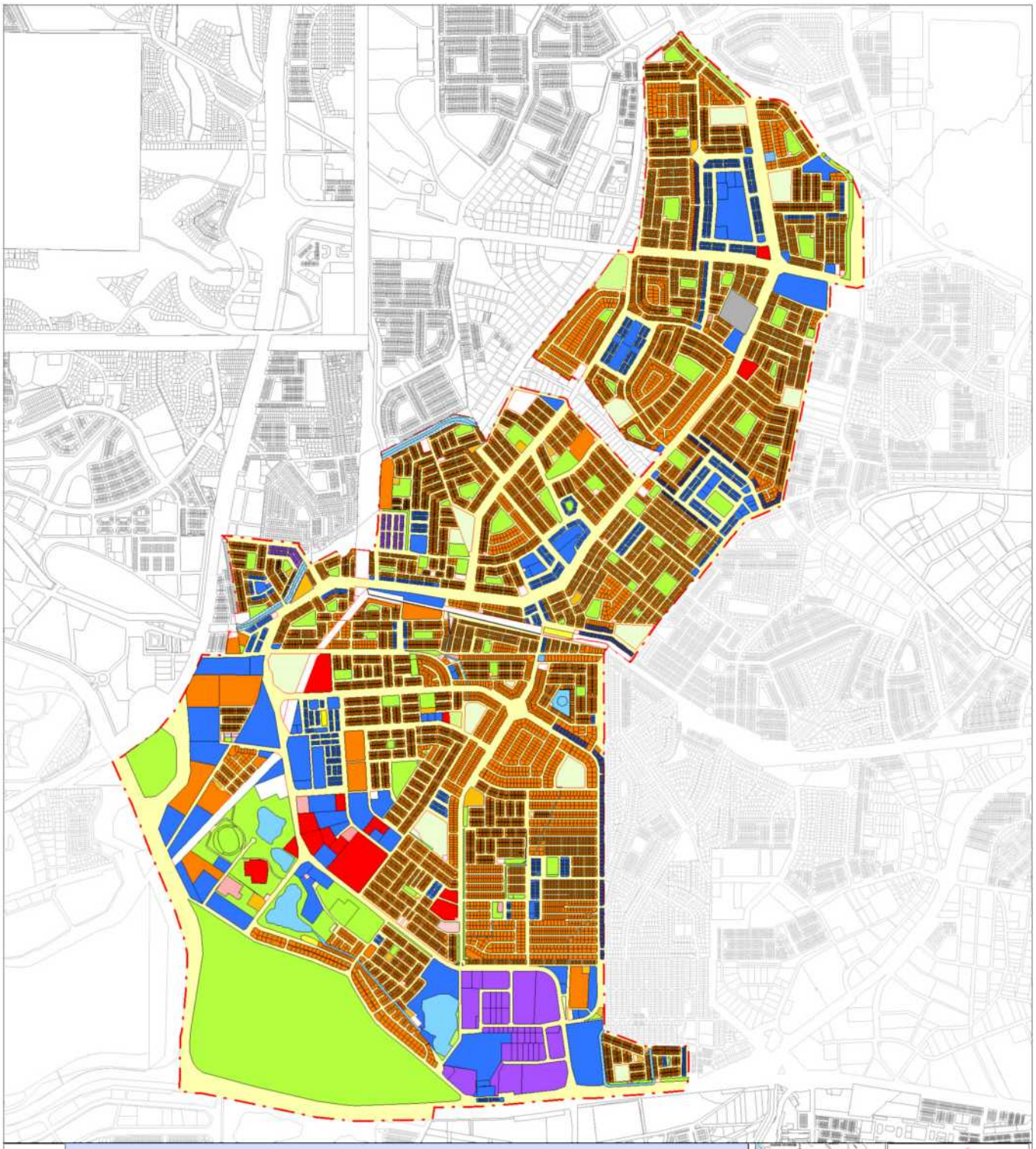
7.3.3 Cadangan Pemajuan Dan Penggunaan Tanah

i. Perumahan

Pembangunan perumahan bagi kawasan ini adalah tertumpu ke arah memperkukuhkan kawasan perumahan terancang sedia ada serta pembangunan baru yang bercorak '*infill*' (Rujuk Rajah 7.3.2).

ii. Institusi dan Kemudahan Masyarakat

BPK ini merupakan kawasan yang hampir tepu oleh pembangunan. Oleh itu, strategi bagi memastikan penyediaan kemudahan masyarakat mencukupi adalah dengan menaik taraf kemudahan sedia ada serta menukar guna kemudahan yang sudah tidak bersesuaian atau tidak berfungsi kepada satu fungsi yang lain. Konsep sekolah bersepadu juga ditekankan bagi memenuhi keperluan sekolah menengah dan sekolah rendah. Ini termasuk cadangan menaik taraf surau kepada masjid bagi memastikan keperluan masjid mencukupi tanpa memerlukan tapak yang baru. Unit perumahan yang bersesuaian juga dibenarkan untuk ditukar guna kepada tadika di kawasan bagi memastikan keperluan tadika mencukupi (Rujuk Jadual 7.3.2 dan Rajah 7.3.3).



RAJAH 7.3.1

PETA CADANGAN GUNA TANAH BPK 2.3

SKALA 1 : 580m

KELUASAN BPK 2.3
= 1,410.19 HEKTAR

PETUNJUK

PERKASA
- Perumahan
- Perindustrian
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Pembangunan Tertutup
- Badan Air
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Hutan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perubatan
- Kesetiaman
- Rumah Kebajikan
- Lain - Lain
- Kegunaan Kerajaan

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Sekatan Elektrik
- Sekatan Air
- Perpotian
- Stor Pepejal
- Pembentungan
- Rezab Utiliti

TAMBAHAN
- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Tempatan
- Rentis Elektrik

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

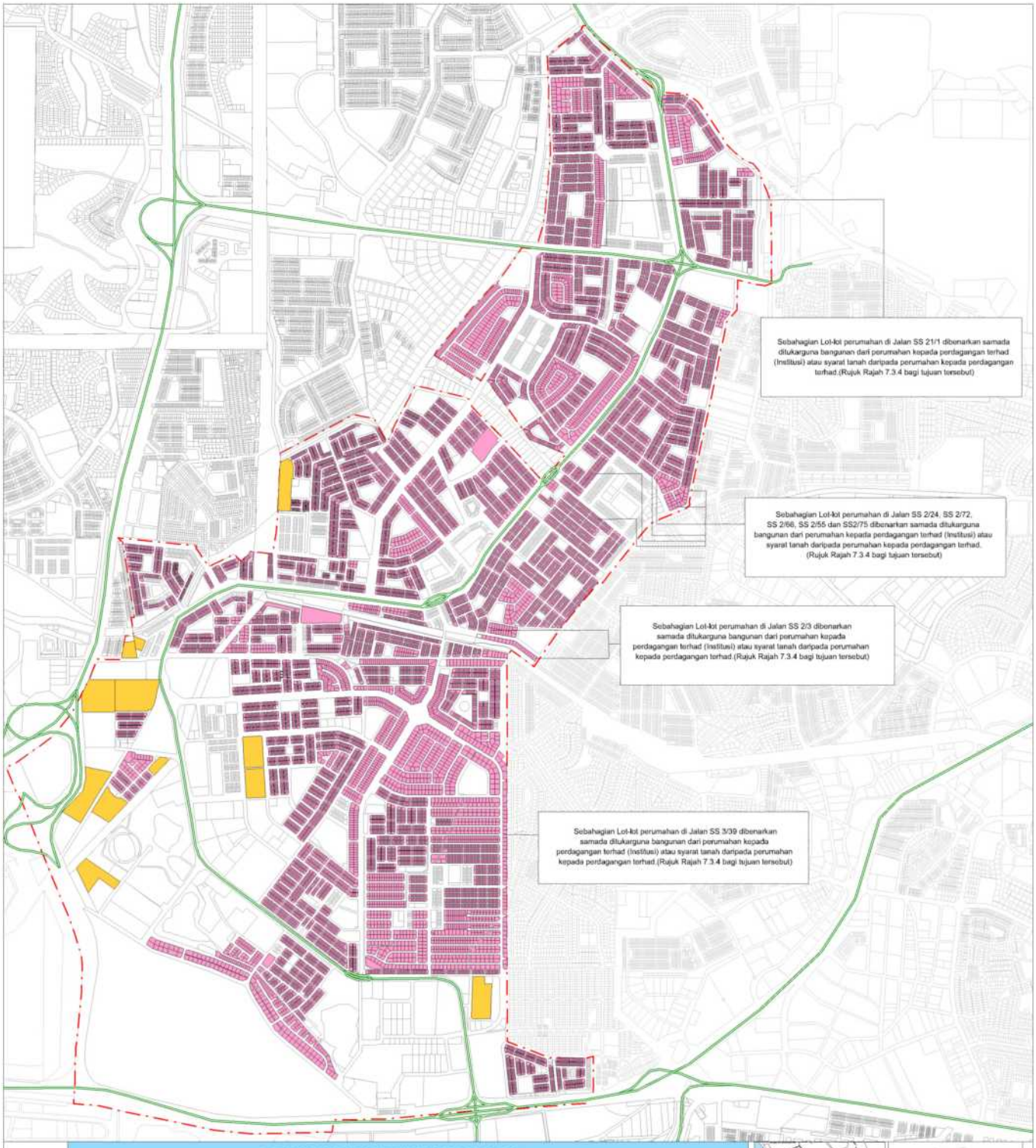
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2
(PENGUBAHAN 3)

Jadual 7.3.2: Taburan Cadangan Institusi Dan Kemudahan Masyarakat BPK 2.3

Kemudahan	Semasa		Cadangan		Jumlah	
	Unit	Hektar	Unit	Hektar	Unit	Hektar
Pendidikan						
Tadika	4	0.59	1	0.13	5	0.72
Sekolah Rendah	8	15.27	5	-	13	15.27
Sekolah Menengah	5	15.82	3	-	8	15.82
Sekolah Agama	1	0.03	-	-	1	0.03
Sekolah Pendidikan Khas	1	0.69	-	-	1	0.69
Pusat Latihan Mas	1	3.02	-	-	1	3.02
Kolej Swasta	1	1.00	-	-	1	1.00
Kesihatan						
Hospital Pakar Damansara	1	1.54	-	-	1	1.54
Klinik Kesihatan	1	0.56	1	0.23	2	0.79
Keagamaan						
Surau	7	1.15	1	0.18	8	1.33
Masjid	7	3.62	-	-	7	3.62
Kuil	3	0.61	-	-	3	0.61
Gereja	2	1.23	-	-	2	1.23
Keselamatan						
Pondok Polis	2	1.72	-	-	2	1.72
Balai Bomba	1	1.05	-	-	1	1.05
Kegunaan Kerajaan						
Pej. / Agensi Kerajaan	11	22.06	2	0.63	13	22.69
Lain-Lain Kemudahan Masyarakat						
Pejabat Pos	1	0.82	-	-	1	0.82
Dewan Orang Ramai	1	0.22	-	-	1	0.22
Balai Raya	1	0.20	-	-	1	0.20
Dewan Serbaguna	1	0.09	-	-	1	0.09
Lain-lain	1	1.06	-	-	1	1.06

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBPJ, 2020



RAJAH 7.3.2

PELAN SUBJEK PERUMAHAN BPK 2.3

SKALA 1 : 600

PETUNJUK

- Cadangan Perumahan Densiti Rendah
- Cadangan Perumahan Densiti Serdahana
- Cadangan Perumahan Densiti Tinggi

Pengangkutan

- Lebuhraya

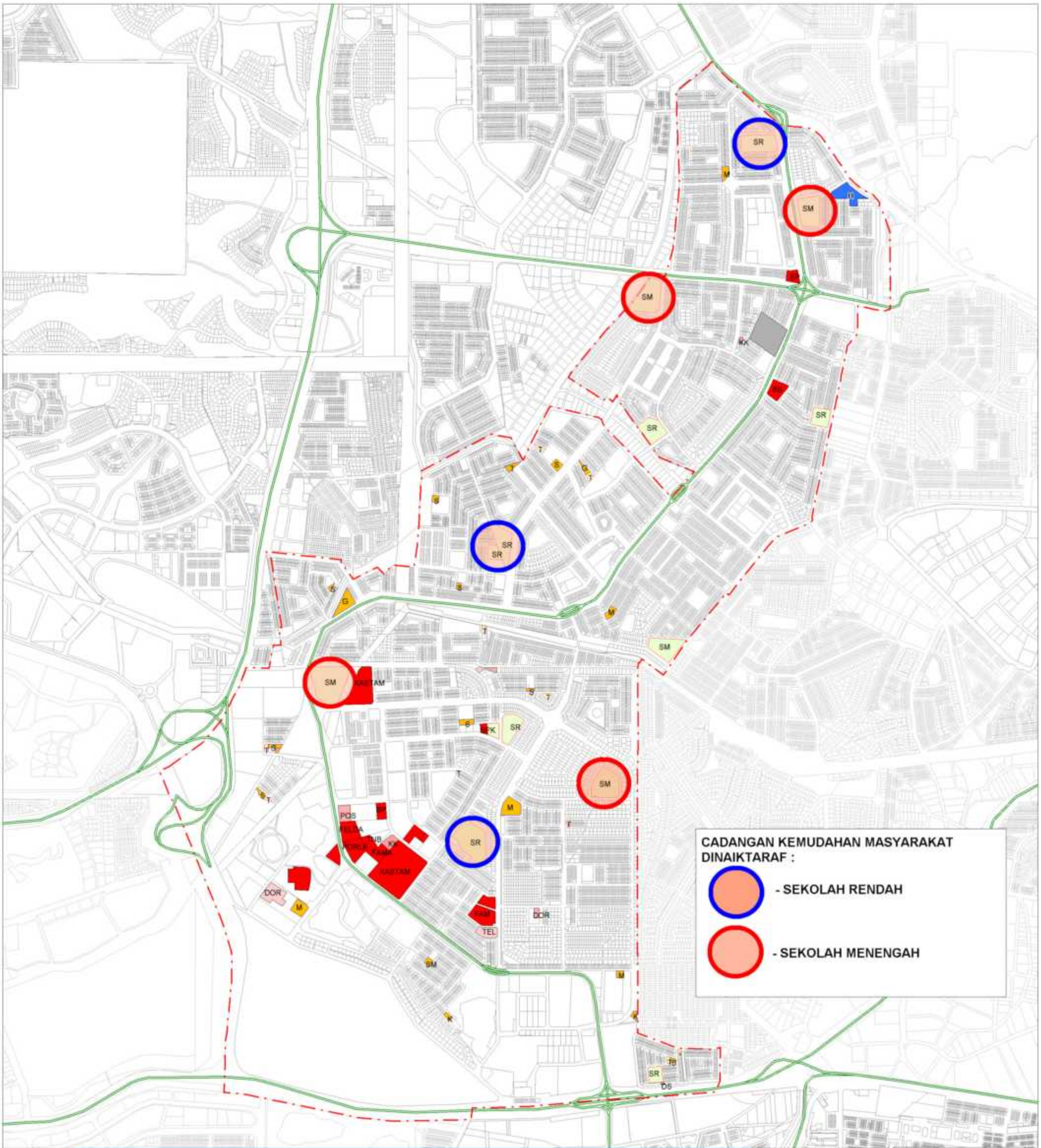
SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 PENGUBAHAN 3



RAJAH 7.3.3

PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.3

SKALA 1 : 600

PETUNJUK

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
PENDIDIKAN	SEDIA ADA/DIKEKALKAN
T	TADIKA
SR	SEKOLAH RENDAH
SM	SEKOLAH MENENGAH
SA	SEKOLAH AGAMA
SPK	SEKOLAH PENDIDIKAN KHAS
KS	KOLEJ SWASTA
KESIHATAN	SEDIA ADA/DIKEKALKAN
KK	KLINIK KESIHATAN
H	HOSPITAL PAKAR DAMANSARA
KEAGAMAAN	SEDIA ADA/DIKEKALKAN
S	SURAU
M	MASJID
T	TOKONG
K	KUIL

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
LAIN2 KEMUDAHAN	SEDIA ADA/DIKEKALKAN
DOR	DEWAN ORANG RAMAI
DS	DEWAN SERBAGUNA
POS	PEJABAT POS
P	PERPUSTAKAAN AWAM
PK	PUSAT KOMUNITI
	LAIN-LAIN
KEGUNAAN KERAJAAN	SEDIA ADA/DIKEKALKAN
PP	PONDOK POLIS
BP	BALAI POLIS
BB	BALAI BOMBA
	LAIN-LAIN

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT	
KEAGAMAAN	SEDIA ADA/DIKEKALKAN
KH	KUBUR HINDU

Pengangkutan

Lebuhraya

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

iii. Perniagaan dan Perkhidmatan

Kawasan SS 2 sehingga SS 9, SS 11 dan SS 20 sehingga SS 26 adalah merupakan kawasan tepubina. Oleh itu, RTPJ 2 lebih menumpukan pembangunan bagi perniagaan dan perkhidmatan kepada cadangan yang komited (Rujuk Rajah 7.3.4).

Bagi menyokong permintaan pembangunan perniagaan, sebahagian lot-lot perumahan di Jalan SS 21/1 dibenarkan untuk ditukar guna tanah dari perumahan kepada perdagangan terhad. Kawasan ini dizonkan bagi kegunaan perdagangan terhad sesuai dengan tren pembangunan semasa dan juga permintaan yang tinggi. Tuan tanah boleh menukar syarat tanah dari perumahan kepada perniagaan. Kadar premium hendaklah disemak semula berdasarkan cadangan pembangunan. Keluasan ruang lantai dan ketinggian bangunan bagaimanapun perlu dikekalkan seperti ada untuk mengelakkan kesesakan lalu lintas serta mengurangkan kacau ganggu.

Pembangunan di Lot 32182, Jalan SS 22/41, Damansara Jaya, Petaling Jaya dibenarkan untuk zon guna tanah Perniagaan dan Perkhidmatan (Kolej Swasta Semata-mata).

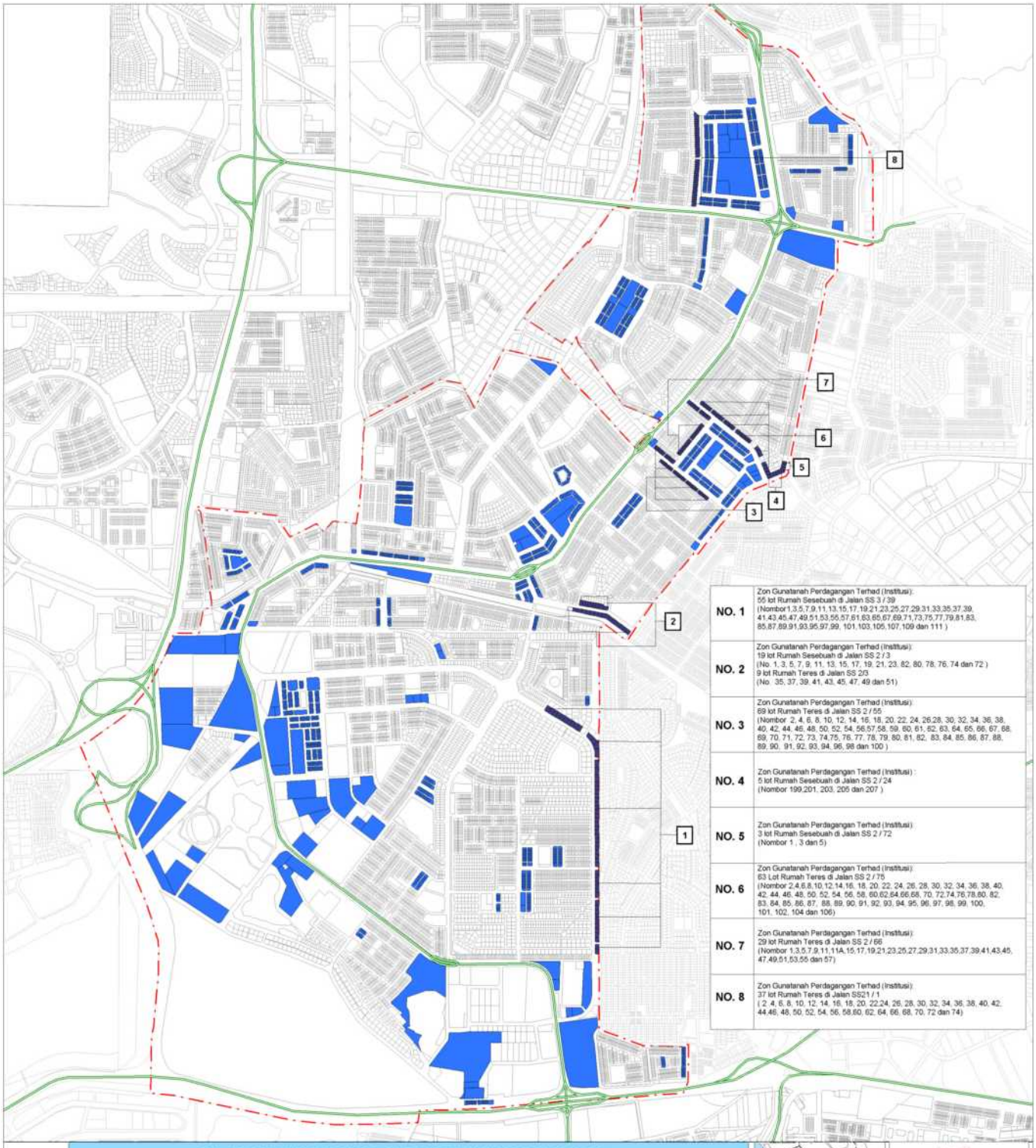
Pembangunan di PT 5107 & PT 4063, No. 43 Jalan SS 6/1, Kelana Jaya, Petaling Jaya dibenarkan untuk zon guna tanah Perniagaan dan Perkhidmatan tertakluk kepada garis panduan dan syarat yang ditetapkan oleh agensi berkaitan.

Pembangunan di PT 161, Stesen LRT Kelana Jaya SS 4 Petaling Jaya dibenarkan untuk zon guna tanah Perniagaan dan Perkhidmatan. Kelulusan Permohonan Kebenaran Merancang bagi pendirian bangunan perniagaan tertakluk kepada penyediaan laluan keluar masuk ke tapak pembangunan yang hanya melalui akses sedia ada iaitu Lebuhraya Damansara - Puchong (LDP) dan sebarang penambahbaikan infrastruktur tertakluk kepada agensi berkaitan. Pembangunan ini tidak dibenarkan melalui Jalan SS 4C bagi mengelakkan berlakunya kesesakan lalulintas di kawasan perumahan berdekatan.

Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh disesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.

iv. Perindustrian

BPK ini mempunyai sebuah kawasan perindustrian sedia ada yang maju iaitu Zon Perdagangan Bebas Sg. Way (FIZ). Guna tanah perindustrian terancang sedia ada ini (48.82 hektar) dan di SS 26 (2.47 ekar) iaitu Taman Mayang akan dikekalkan. Walau bagaimanapun, Kawasan Perindustrian Taman Mayang ini ialah kawasan perindustrian sedia ada yang terletak di antara kawasan perumahan. Oleh itu, aktiviti perindustrian ini dikawal agar aktiviti industri ini tidak mendatangkan kacau ganggu dan mempunyai aktiviti yang bersesuaian (Rujuk Rajah 7.3.5).



NO. 1	Zon Gunatanah Perdagangan Terhad (Institusi): 55 lot Rumah Sesebuah di Jalan SS 3 / 39 (Nombor 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39, 41,43,45,47,49,51,53,55,57,61,63,65,67,69,71,73,75,77,79,81,83, 85,87,89,91,93,95,97,99, 101,103,105,107,109 dan 111)
NO. 2	Zon Gunatanah Perdagangan Terhad (Institusi): 19 lot Rumah Sesebuah di Jalan SS 2 / 3 (No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 82, 80, 78, 76, 74 dan 72) 9 lot Rumah Teres di Jalan SS 2/3 (No. 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 dan 51)
NO. 3	Zon Gunatanah Perdagangan Terhad (Institusi): 69 lot Rumah Teres di Jalan SS 2 / 55 (Nombor 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26,28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56,57,58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74,75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 98 dan 100)
NO. 4	Zon Gunatanah Perdagangan Terhad (Institusi) : 5 lot Rumah Sesebuah di Jalan SS 2 / 24 (Nombor 199,201, 203, 205 dan 207)
NO. 5	Zon Gunatanah Perdagangan Terhad (Institusi): 3 lot Rumah Sesebuah di Jalan SS 2 / 72 (Nombor 1 , 3 dan 5)
NO. 6	Zon Gunatanah Perdagangan Terhad (Institusi): 63 Lot Rumah Teres di Jalan SS 2 / 75 (Nombor 2,4,6,8,10,12,14,16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60,62,64,66,68, 70, 72,74,76,78,80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104 dan 106)
NO. 7	Zon Gunatanah Perdagangan Terhad (Institusi): 29 lot Rumah Teres di Jalan SS 2 / 66 (Nombor 1,3,5,7,9,11,11A,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45, 47,49,51,53,55 dan 57)
NO. 8	Zon Gunatanah Perdagangan Terhad (Institusi): 37 lot Rumah Teres di Jalan SS21 / 1 (2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22,24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44,46, 48, 50, 52, 54, 56, 58,60, 62, 64, 66, 68, 70, 72 dan 74)

RAJAH 7.3.4

PELAN SUBJEK PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN BPK 2.3

SKALA 1 : 600

PETUNJUK

- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad (Institusi)
- Lebuhraya

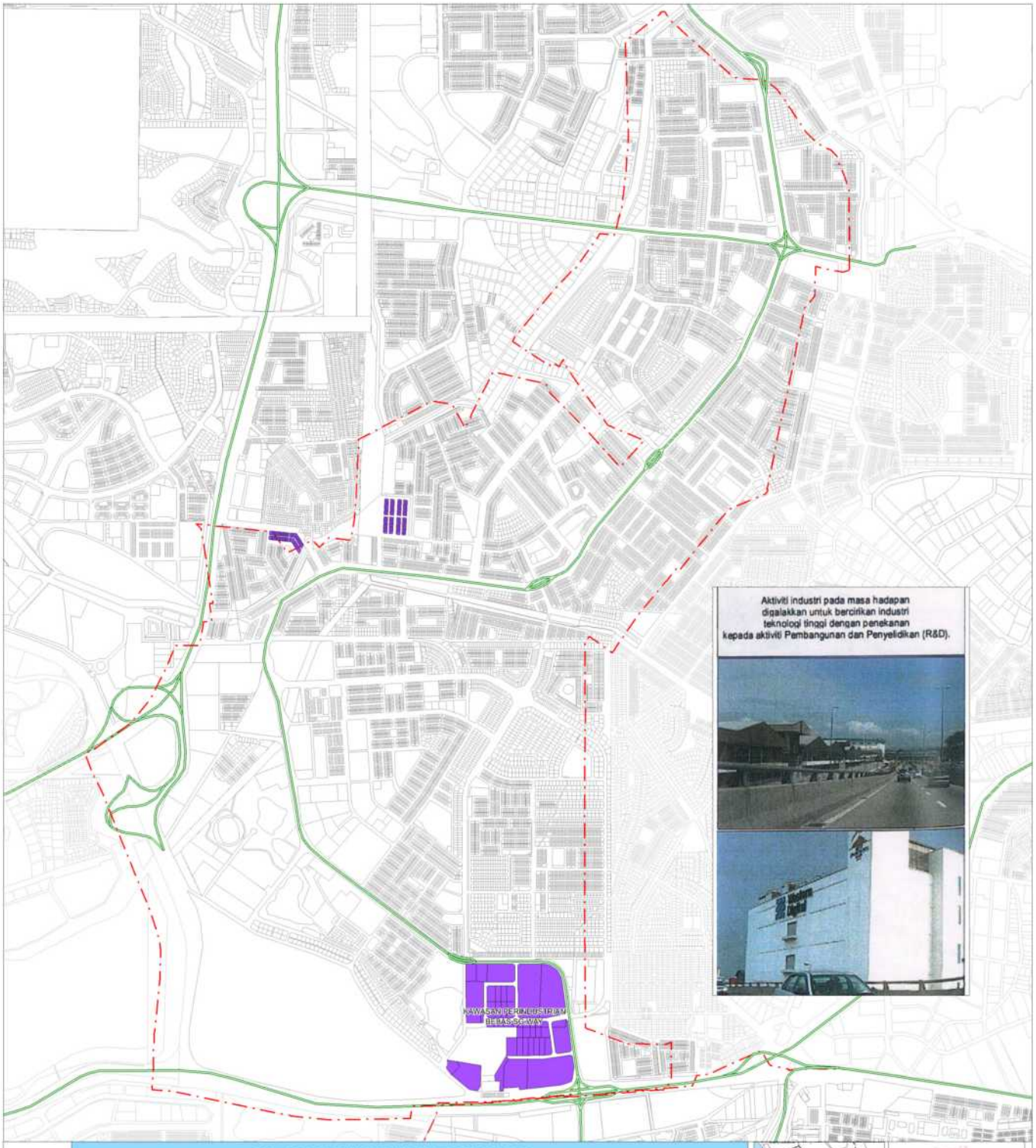
SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



RAJAH 7.3.5

PELAN SUBJEK PERINDUSTRIAN BPK 2.3

SKALA 1 : 600

PETUNJUK

- Perindustrian
- Lebuhraya

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

7.3.4 Cadangan Pembangunan Pusat Bandar Dan Reka Bentuk Bandar, Pembangunan Landskap Dan Rekreasi

i. Pusat Bandar dan Reka Bentuk Bandar

Kelana Jaya dikenal pasti sebagai Pusat Separa Wilayah sementara Pusat Bandar Damansara dikenal pasti sebagai Pusat Perkhidmatan.

Kawasan Pusat Separa Wilayah Kelana Jaya meliputi SS 6 dan sebahagian SS 7 yang menempatkan Kompleks Sukan PKNS, Pusat Latihan MAS, Kompleks Sukan MBPJ dan Taman Rekreasi Kelana Jaya. Petempatan utama di pusat-pusat perkhidmatan di BPK ini pula termasuklah Damansara Utama, Damansara Jaya, SS 2 dan Taman Megah (Rujuk Rajah 7.3.6).

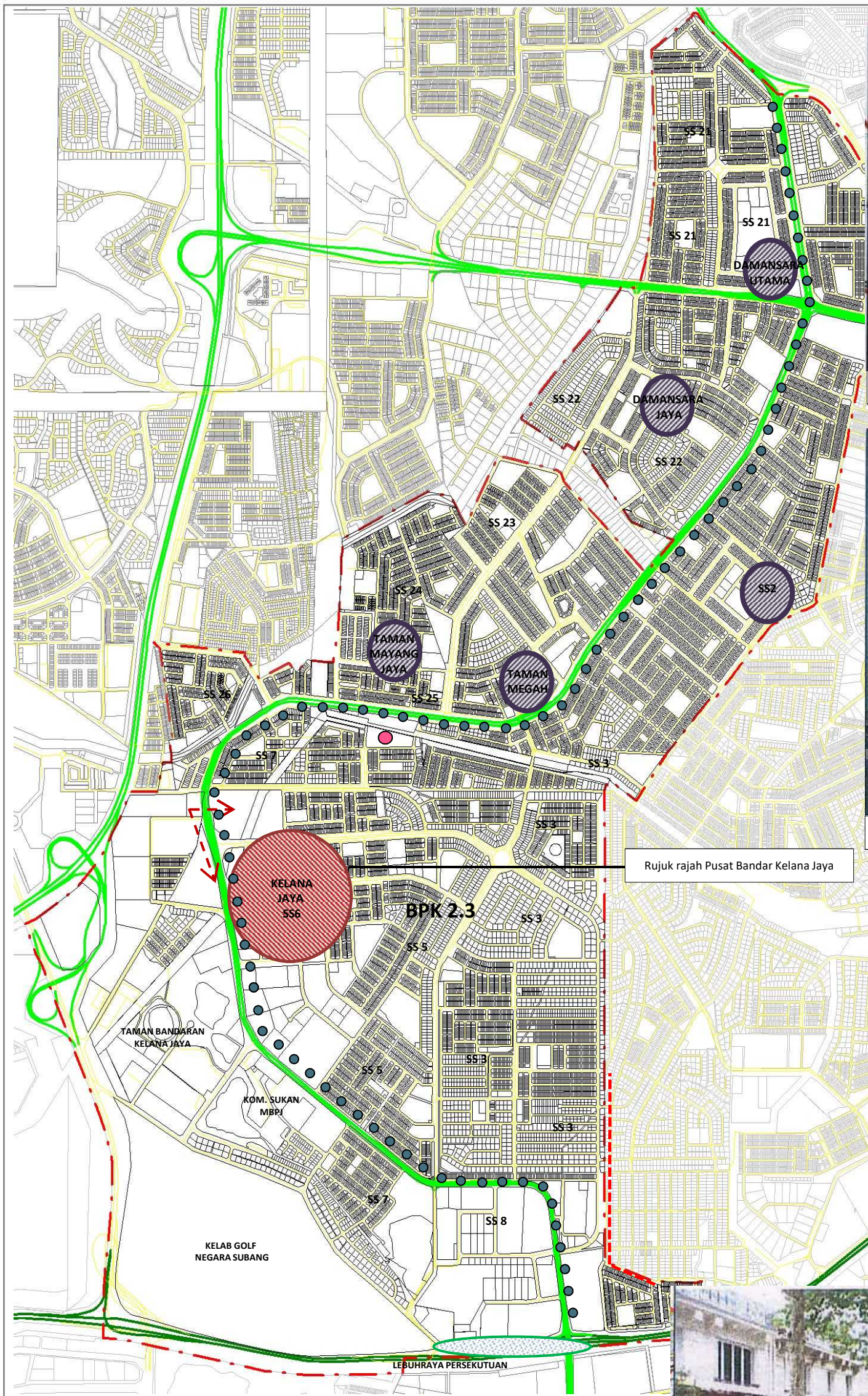
Imej titik ketibaan akan ditingkatkan di pintu masuk BPK 2.3 dari Lebuhraya Baru Lembah Klang melalui Persimpangan Subang. Untuk meningkatkan imej persekitaran titik ketibaan ini, sebahagian Jalan Lapangan Terbang dan Jalan SS7/2 akan diperindah dengan landskap jalan protokol yang menonjolkan ciri-ciri khusus. Aplikasi imej moden di dalam penyediaan landskap kejur seperti arca MBPJ, papan billboard atau papan alu-aluan ketibaan elektronik digunakan untuk mengukuhkan imej moden dan futuristik di kawasan ini.

Penataan imej bandar sepanjang koridor pengalaman visual bersiri dikawal dengan penyediaan landskap penampan pemandangan ke kawasan perindustrian SS8 dari Lebuhraya Persekutuan dan koridor pemandangan Lebuhraya Damansara - Puchong. Landskap penampan antara lebuh raya dengan tapak loji pembentungan bersebelahan utara Taman Rekreasi Kelana Jaya juga akan disediakan sebagai penambahbaikan kualiti visual.

Semua jalan-jalan protokol dan jalan utama rentas pembandaran perlu dirancang dengan kawalan imej visual yang sepadan dan penataan landskap pinggiran jalan yang khusus seperti di:

- Jalan Bahagia (jalan masuk ke Pusat Bandar Kelana Jaya)
- Lebuhraya Damansara – Puchong
- Jalan Majlis
- Jalan SS 24/1
- Jalan SS 2/3
- Jalan SS 9/39 dan Jalan SS 3/39
- Jalan SS 21/64
- Jalan SS 22/43

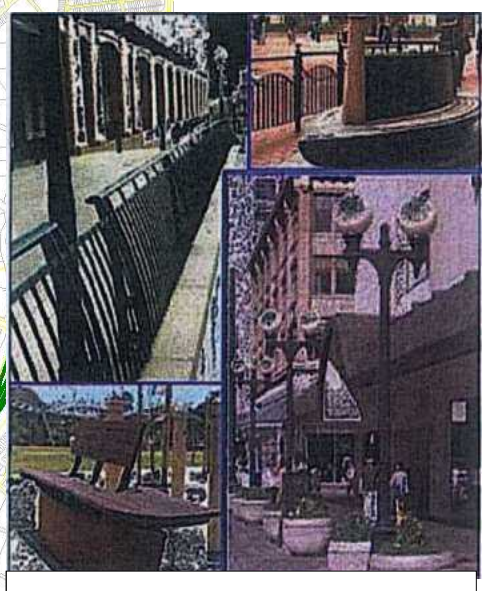
Pusat Bandar Kelana Jaya akan diperindah dengan menggunakan konsep '*Urban Street Mall'* sebagai daya tarikan pengunjung ke Kelana Jaya selaras dengan fungsinya sebagai Pusat Separa Wilayah. Di antara komponen cadangan termasuk kafe terbuka, '*pocket park', 'semi-mall'* dan program pengindahan landskap(Rajah 7.3.6a).



Vista ke kawasan Kelana Jaya dari Lebuhraya Lembah Klang

Stesen Monorail Kelana Jaya sebagai modus utama

Rujuk rajah Pusat Bandar Kelana Jaya



Pengindahan perabot jalan

"Sidewalk Cafe"

Pusat komersial

RAJAH 7.3.6

PELAN SUBJEK REKABENTUK BANDAR KAWASAN BPK 2.3

PETUNJUK :

- Sempadan Blok Perancangan Kecil
- Pusat Perkhidmatan Wilayah
- Pusat Perkhidmatan
- Penampan Visual
- Nodus
- Jalanraya
- Pengindahan Landskap Jalan Masuk/Jalan Utama
- Lebuhraya
- Vista

U

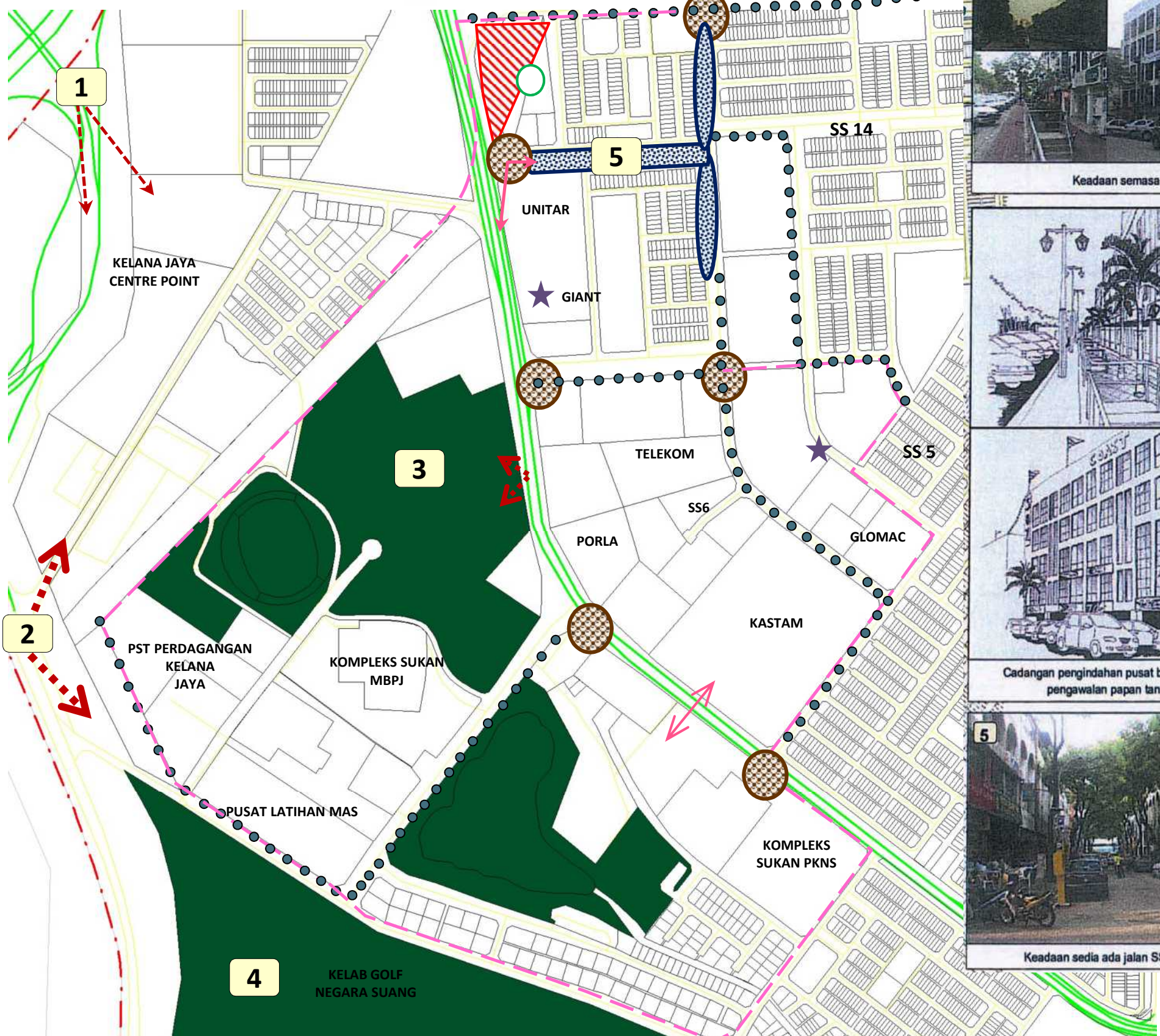
Skala 1 : 785.2 m

PELAN KUNCI

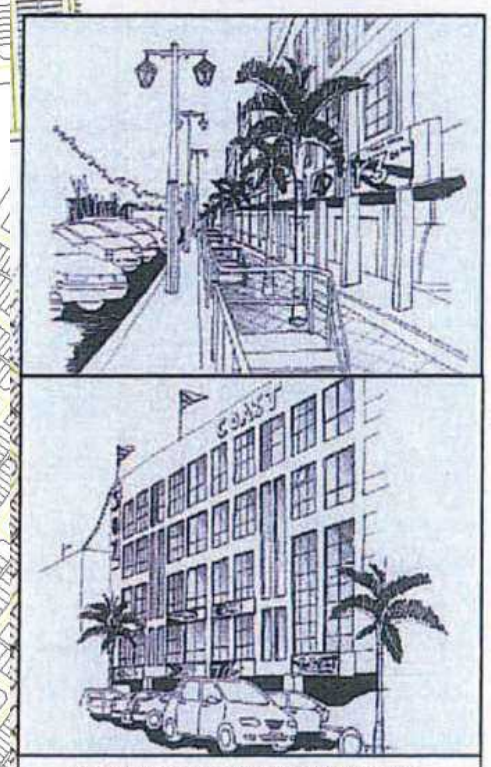
PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

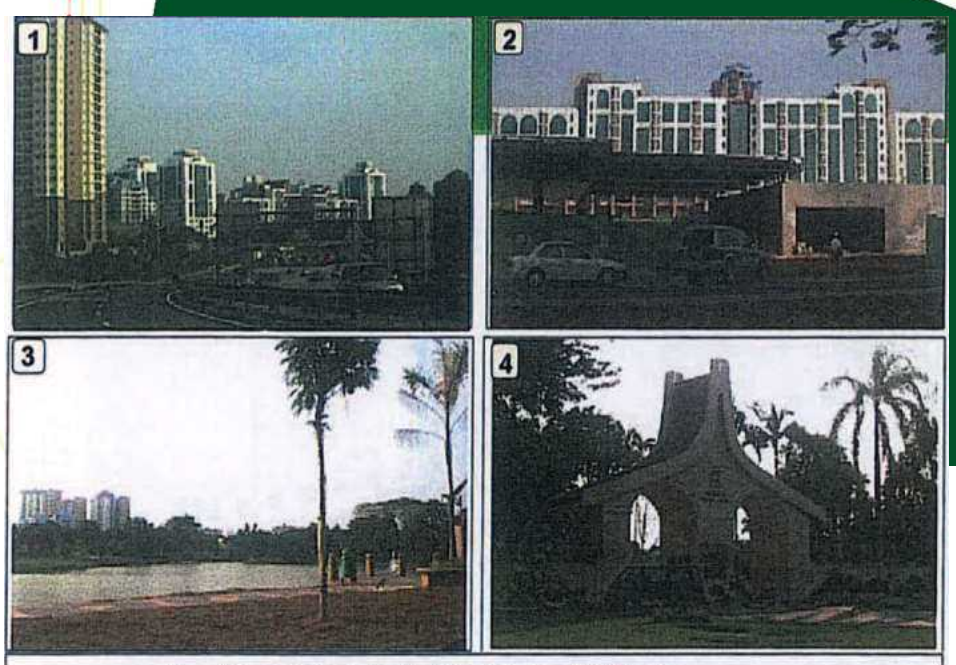
DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



Keadaan semasa


Cadangan pengindahan pusat bandar dan pengawalan papan tanda

Keadaan sedia ada jalan SS 6/12


Pengekalan vista utama dan ' backdrop ' alam semulajadi bandar

Cadangan pengindahan Pusat Bandar Kelana Jaya

RAJAH 7.3.6(a)

PELAN SUBJEK REKABENTUK BANDAR KELANA JAYA (BPK 2.3)

PETUNJUK

- Sempadan Pusat Bandar
- Pembaikan Persimpangan Masuk
- Pembaikan Persekitaran Rizab Talian TNB
- Pengekalan ' Backdrop '
- Rangkaian Pejalan Kaki Antara Zon Bandar
- Pengindahan Persekitaran Mercutanda
- Vista
- Jalanraya
- Pengindahan Nodus Bandar
- Cadangan Urban Plaza/'Pocket Park'

U

Skala 1 : 308 m

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

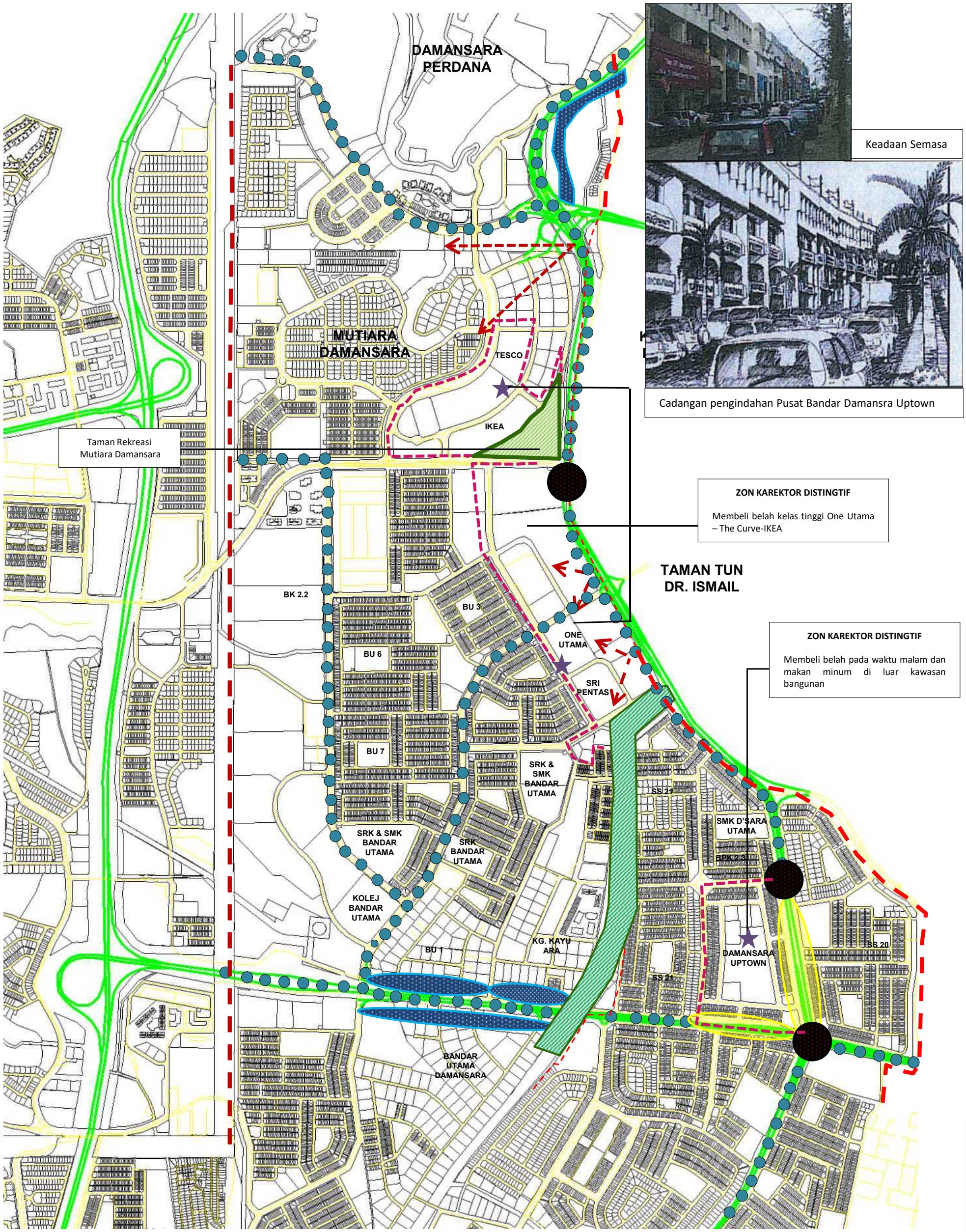
DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

Pengindahan Pusat Bandar Kelana Jaya ini juga akan dipergiatkan melalui program pengindahan landskap, pemasangan papan iklan dan maklumat berelektronik dan penyediaan kemudahan perabot jalan yang lengkap. Bagi meningkatkan kualiti pandangan bandar, perabot jalan dan pengindahan bandar akan dibina di semua laluan masuk ke Bandar Kelana Jaya. Persimpangan dan pintu masuk ke kawasan Pusat Bandar Kelana Jaya melalui Jalan Bahagia dan Jalan SS 6/3 akan diperbaiki dan diperindah dengan penataan landskap pinggiran jalan serta perabot jalan dengan imej yang moden.

Bagi menyediakan laluan pejalan kaki yang baik, rangkaian perhubungan laluan pejalan kaki yang menyeluruh akan diwujudkan di kawasan BPK 2.3. Rangkaian laluan tersebut akan menghubungkan kawasan perumahan dengan kawasan perniagaan dan pusat bandar. Rangkaian pejalan kaki menyeluruh juga disediakan bagi menghubungkan kedua-dua bahagian Kelana Jaya yang dipisahkan oleh Lebuhraya Damansara – Puchong.

RTPJ 2 juga mengambil langkah lain untuk menaikkan rupa bentuk bandar, bukaan vista ke mercu tanda dan pengindahan persekitaran mercu tanda kawasan akan dibuat ke arah Kompleks Tabung Haji, Kompleks Sukan MBPJ, Stesen LRT Kelana Jaya, dan Depoh Lembah Subang serta Damansara Uptown. Latar belakang bandar *(Town Backdrop)* yang dibentuk oleh Kelab Golf Negara Subang dan Tasik Rekreasi Kelana Jaya juga akan dikekalkan bagi mengurangkan tekanan visual kawasan perbandaran yang padat. Bagi kawasan pusat bandar Damansara Uptown, pembaikan landskap akan dijalankan di jalan-jalan utama bandar dan di dalam kawasan perniagaan Damansara Uptown. Dua simpang masuk utama ke kawasan ini juga akan diperindah, iaitu di:

- Persimpangan Lebuhraya Damansara – Puchong / Jalan SS 21/35
- Persimpangan Jalan 21/56 / Lebuhraya Damansara – Puchong (Rajah 7.3.6b)



RAJAH 7.3.6(b)

PELAN SUBJEK REKABENTUK BANDAR UTAMA DAN DAMANSARA UTAMA BPK 2.2 & 2.3

U

KIBLAT

Skala 1 : 180 m

PETUNJUK :

- Sempadan Blok Perancangan Kecil
- Sempadan Pusat Bandar
- Vista Bandar
- Pengindahan persimpangan
- Pengindahan Koridor Alam Semulajadi/Sungai
- Penampan Visual
- Koridor Visual Lebuhraya/Jalan Utama
- Mercutanda
- Lebuhraya
- Jalanraya
- Pengindahan Lanskap Kawasan Perdagangan

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

Kawalan pemasangan papan iklan akan dibuat berdasarkan saiz dan perletakan. Penggunaan warna dan bahan binaan juga akan dikawal dengan keutamaan diberikan kepada penggunaan warna bertona lembut dan natural. Pemakaian warna-warna terang yang kontras hanya dibenarkan secara terkawal di bangunan-bangunan '*free standing'* atau bangunan perniagaan terpilih berdasarkan fungsinya kepada persekitaran bandaraya. Satu pilihan warna yang khusus boleh dibuat oleh pihak MBPJ bagi menjadi warna asas kepada pusat bandar Kelana Jaya dan pusat-pusat bandar yang lain.

Kawasan BPK 2.3 ini mempunyai banyak zon-zon berkarektor khusus dan '*distinctive'* boleh diketengahkan sebagai nodus aktiviti bandar / *'meeting points'* untuk meningkatkan tahap kepelbagaian ('*variety'* dan '*richness'*) kawasan MBPJ. Zon-zon berkarektor khusus ini untuk menarik kedatangan pengunjung seterusnya meningkatkan rasa kecintaan dan kepunyaan penduduk kepada bandar mereka. Antara zon-zon berkarakter '*distinctive'* yang boleh diketengahkan ialah:

- Zon Makanan Dan Minuman (*Food Heaven District*) – Kelana Jaya, Damansara Uptown.
- Zon Lipur Dan Sukan (*Passive Leisure District And Sport District*) – Taman Rekreasi Kelana Jaya / Kompleks Sukan MBPJ

Penggunaan perabot-perabot jalan seperti paparan iklan, hentian bas, lampu-lampu jalan dan taman, papan tanda arah dan papan maklumat akan disediakan mengikut keperluan semua golongan, termasuk golongan orang kurang upaya, warga emas dan kanak-kanak. Bahan binaan yang digunakan adalah dari jenis bahan binaan tahan cuaca dan tahan '*vandalisme'* perabot jalan dan ruang awam akan direka bentuk mengikut kesesuaian perletakan '*visual appropriateness'* mengikut aktiviti guna tanah persekitaran, berasaskan kepada konsep yang sama boleh disediakan untuk perabot-perabot jalan bagi keseluruhan kawasan MBPJ.

Penggunaan seni bina terkini dengan rupa bentuk, struktur, bahan dan kemasan hasil teknologi terkini akan diketengahkan. Penggunaan bukaan kaca, kerangka aluminium, panel komposit, kerangka berluang, kebal dan tegangan (*cable and tensile*), bumbung jendela langit dan keluli tahan karat (*stainless steel*).

Selain itu, digalakkan seni bina terkini seperti reka bentuk bangunan yang memberi pandangan telus ke ruang dalam dan struktur bangunan, penggunaan fasad yang merupakan kombinasi elemen kaca, besi dan aluminium serta integrasi alam semula jadi di dalam reka bentuk bangunan.

ii. Pembangunan Rekreasi

Cadangan pembangunan rekreasi di BPK 2.3 ini akan melibatkan cadangan-cadangan berikut (Rajah 7.3.7):-

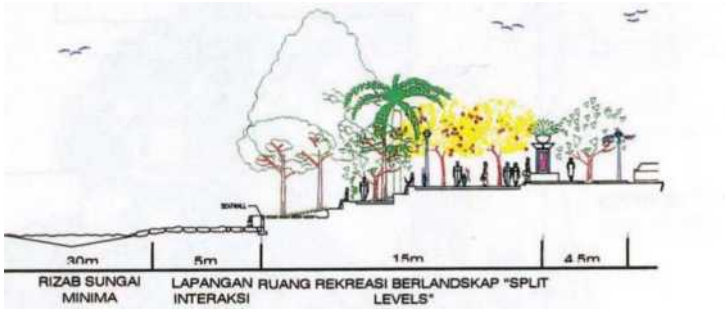
- Taman Bandaran Kelana Jaya akan dikekalkan sebagai salah satu Taman Bandaran yang utama di dalam Majlis Bandaraya Petaling Jaya. Langkah mengindahkan dan mencantikkan kawasan dilakukan secara berterusan.

- Lot permainan, padang permainan dan taman kejiranan akan dipulihkan secara berkala bagi memastikan kemudahan alatan permainan berada dalam keadaan selamat dan sesuai dengan peringkat umur kanak-kanak. Selain itu, komponen ruang sokongan seperti wakaf, meja rehat dan bangku rehat akan disediakan untuk kemudahan istirahat di lokasi bersesuaian.

iii. Pembangunan Landskap

Cadangan pembangunan ruang-ruang berlandskap bagi BPK 2.3 ini akan melibatkan:

a. Integrasi antara pembangunan landskap pesisiran sungai dengan kawasan lapang sedia ada bagi mewujudkan kawasan rekreasi yang berkesan dan mudahsampai di samping mengoptimumkan elemen semula jadi sedia ada yang menarik, kondusif untuk penduduk bandar. Kawasan yang dicadangkan adalah kawasan lapang sedia ada yang berdekatan dengan sungai di Kg. Kayu Ara di SS 21 dan SS 26.



Rajah 7.3.8: Pembangunan Nodus Rekreasi Berlandskap Di Pinggiran Sungai

b. Penggabungan dan penjalinan kawasan rekreasi / riadah berlandskap persisiran sungai dengan pusat perniagaan dan perkhidmatan utama serta elemen-elemen sokongan seperti tempat henti dan makan, kiosk serbaneka dan tempat permainan di kawasan dalam SS 25 berdekatan dengan Sungai Kayu Ara.

c. Mengguna pakai rizab Sungai Kayu Ara dengan pembangunan landskap yang berfungsi, berkesan, selamat dan mudahsampai sebagai sebahagian daripada rangkaian hijau.

Keperluan Tambahan Kawasan Rekreasi Sehingga Tahun 2020 Blok Perancangan 2.3

Klasifikasi Kawasan Rekreasi	Sedia Ada (bilangan)	Keperluan Tambahan (bil.)				Jumlah	
		2005	2010	2015	2020	Bilangan	Hektar
Lot Permainan	65	59	11	14	14	98	19.60
Padang Permainan	25	16	4	5	8	33	19.80
Taman Kejiranan	4	6	1	1	2	10	20.00
Taman Tempatan	-	2	1	-	-	3	24.00
Taman Bandaran	1	-	-	-	-	-	-
Jumlah Keseluruhan						144	83.40

Cadangan Pengekalan Taman Bandaran Kelana Jaya Sebagai Pusat Rekreasi Utama Bagi Majlis Perbandaran Petaling Jaya

Cadangan Membaik pulih dan Menaiktaraf Lot Permainan Padang Permainan dan Taman Kejiranan Sedia ada

Pengindahan semasa taman yang berkeadaan baik

Penyediaan Taman Refleksologi

Pengindahan sekitar tasik perlu ditingkatkan

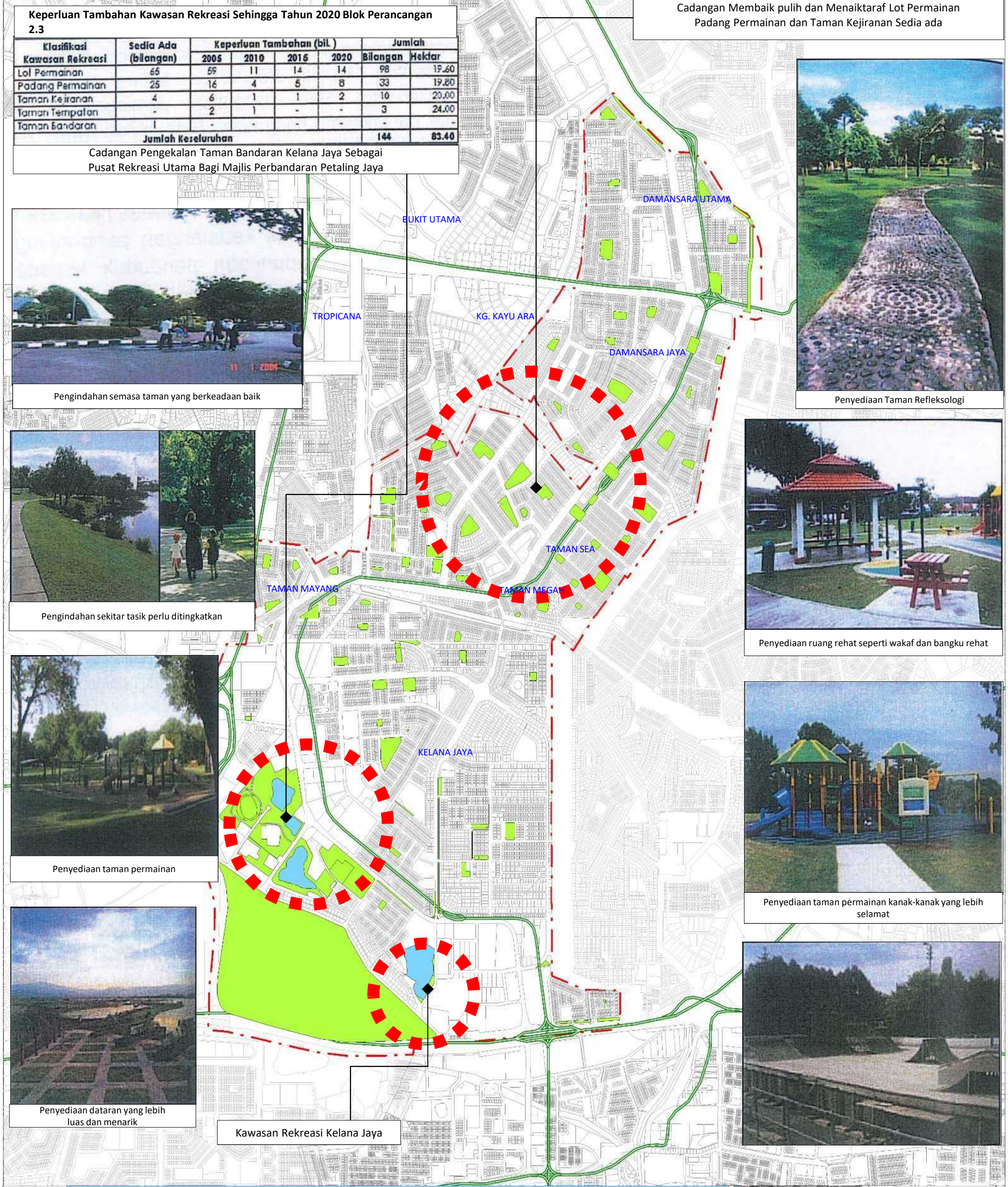
Penyediaan ruang rehat seperti wakaf dan bangku rehat

Penyediaan taman permainan

Penyediaan taman permainan kanak-kanak yang lebih selamat

Penyediaan dataran yang lebih luas dan menarik

Kawasan Rekreasi Kelana Jaya



RAJAH 7.3.7

PELAN SUBJEK KAWASAN LAPANG DAN REKREASI BPK 2.3

SKALA 1 : 800

PETUNJUK
- Kawasan Lapang
- Sungai/Rizab Sungai
- Lebuhraya

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

d. Menyediakan kawasan tumpuan berpusat yang bergabung dalam bentuk '*pocket park'* dan rangkaian hijau di kawasan yang bersesuaian dan kondusif, bagi mewujudkan persekitaran luar yang kondusif dalam kawasan pembangunan industri di Kawasan Perindustrian Bebas Sg. Way di SS8.

e. Tasik Bandaran dan Tasik Glomac di SS 7 akan dibangunkan sebagai kawasan rekreasi berlandskap dengan pembangunan berhadapan tasik. Ketinggian dan keluasan pembangunan perlu bersesuaian dengan persekitaran pembangunan yang kondusif (Rujuk Rajah 7.3.8a).

f. Pembangunan landskap menyeluruh, melalui jalinan landskap secara *'Linear'* dan bernodus *'Pocket Park'* atau *'Urban Plaza'* untuk kawasan pejalan kaki di zon perniagaan dan perkhidmatan bagi mempertingkatkan keadaan dan kualiti visual persekitaran luaran kawasan serta kemudahan, keselesaan dan keselamatan pengunjung. Ini dilakukan melalui pengoptimaan ruang-ruang negatif (Rujuk Rajah 7.3.8b). Kawasan yang dicadangkan adalah di:-

- Pusat Perniagaan Kelana Jaya SS 6
- Taman Sea SS 23
- Taman Megah SS 24
- Damansara Utama SS 21 dan Damansara Jaya SS 22 A

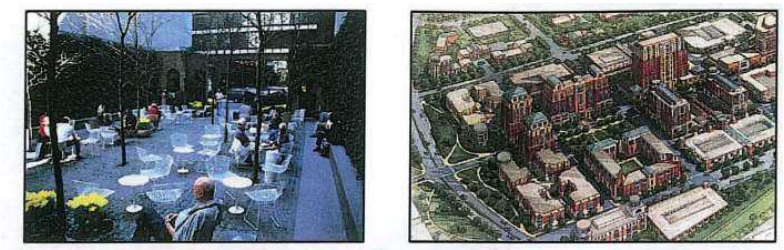


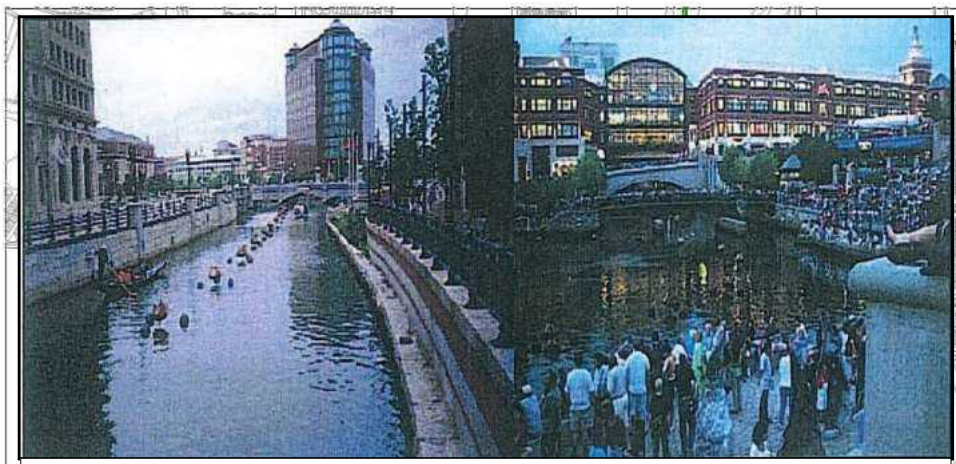
Foto 7.3.1: Pembangunan 'Pocket Park' Diintegrasi Dengan Laluan Pejalan Kaki Di Pusat Perniagaan Dan Perkhidmatan

g. Penyediaan mercu tanda utama dengan olahan spesis rasmi MBPJ dan elemen landskap kejur bersesuaian dengan tema pembangunan kawasan MBPJ. Kawasan yang dicadangkan adalah:

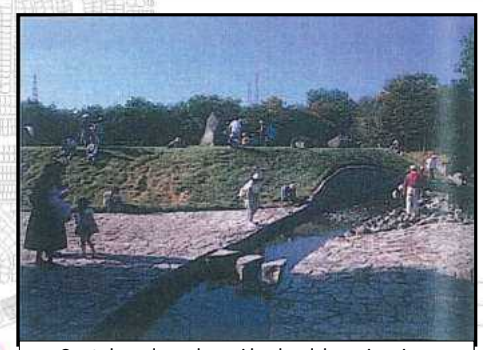
- Sempadan MBPJ dan MBSA di SS 7/2 ke Jalan Lapangan Terbang Subang
- Sempadan MBPJ dan MBSA di Lebuhraya Persekutuan
- Sempadan MBPJ dan DBKL di SS 20

h. Penyediaan mercu tanda penyambung bagi memperkukuhkan identiti MBPJ terutama pada waktu malam. Kawasan yang dicadangkan adalah:

- Di persimpangan bertingkat Lebuhraya NKVE di Plaza Tol Subang
- Di persimpangan bertingkat Lebuhraya Persekutuan di SS 8
- Di Lebuhraya NKVE menghala ke Damansara di SS 20 / SS 21



Contoh integrasi & jalinan kawasan rekreasi berlandskap di "riverfront development".
(Sumber Imej : Project For Future Spaces)



Contoh nodus rekreasi berlandskap pinggiran sungai
(Sumber Imej : Process Architecture)

BUKIT UTAMA

DAMANSARA UTAMA

TROPICANA

KG. KAYU ARA

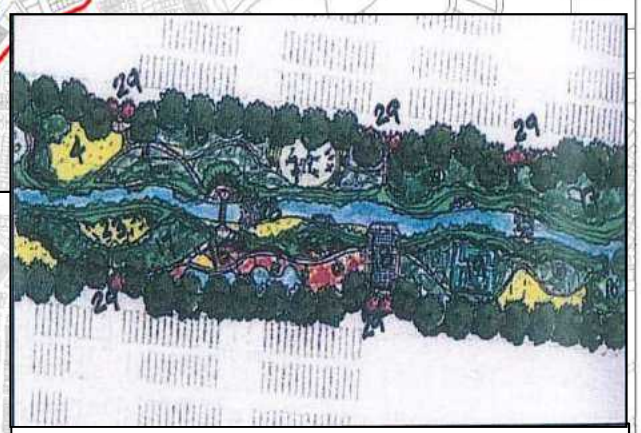
DAMANSARA JAYA

TAMAN SEA

TAMAN MAYANG

TAMAN MEGAH

KELANA JAYA



Menebusguna tanah rizab sungai untuk perancangan landskap
(Sumber Imej : DSLA)

Contoh kawasan tasik rekreasi berlandskap yang bergandingan dengan pembangunan "lakefront development". (Sumber Imej : Process Architecture, Internet)

RAJAH 7.3.8(a)

PELAN SUBJEK PEMBANGUNAN LANSKAP DI KAWASAN SUNGAI DAN TASIK DI BPK 2.3

SKALA 1 : 800

PETUNJUK

- Kawasan Lapang
- Sungai/Rizab Sungai
- Lebuhraya

- Penggabungan dan perjanjian kawasan rekreasi/riadah berlandskap persisiran sungai dengan pusat perniagaan dan perkhidmatan utama di SS 25.
- Menebusguna tanah rizab Sg.Kayu Ara dengan perancangan pembangunan dan olahan landskap yang berfungsi, berkesan, selamat dan mudah kesampaian sebagai sebahagian daripada rangkaian hijau.
- Integrasi antara pembangunan landskap persisiran sungai dengan kawasan lapang sedia ada di SS 21 & SS 26
- Kawasan dua tasik di SS 7 yang perlu dibangunkan sebagai kawasan rekreasi berlandskap dan digandingkan dengan "lakefront development".

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

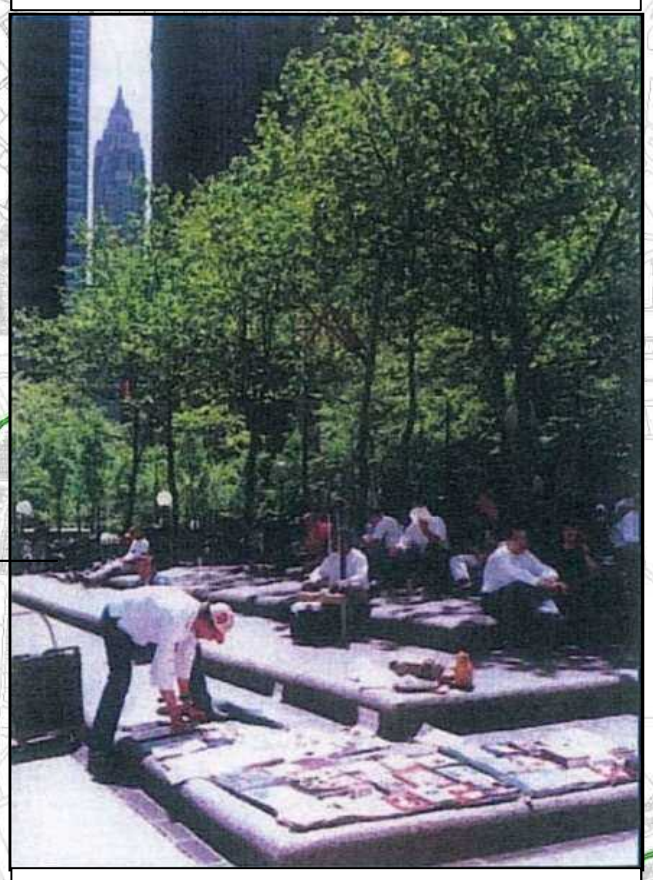
PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

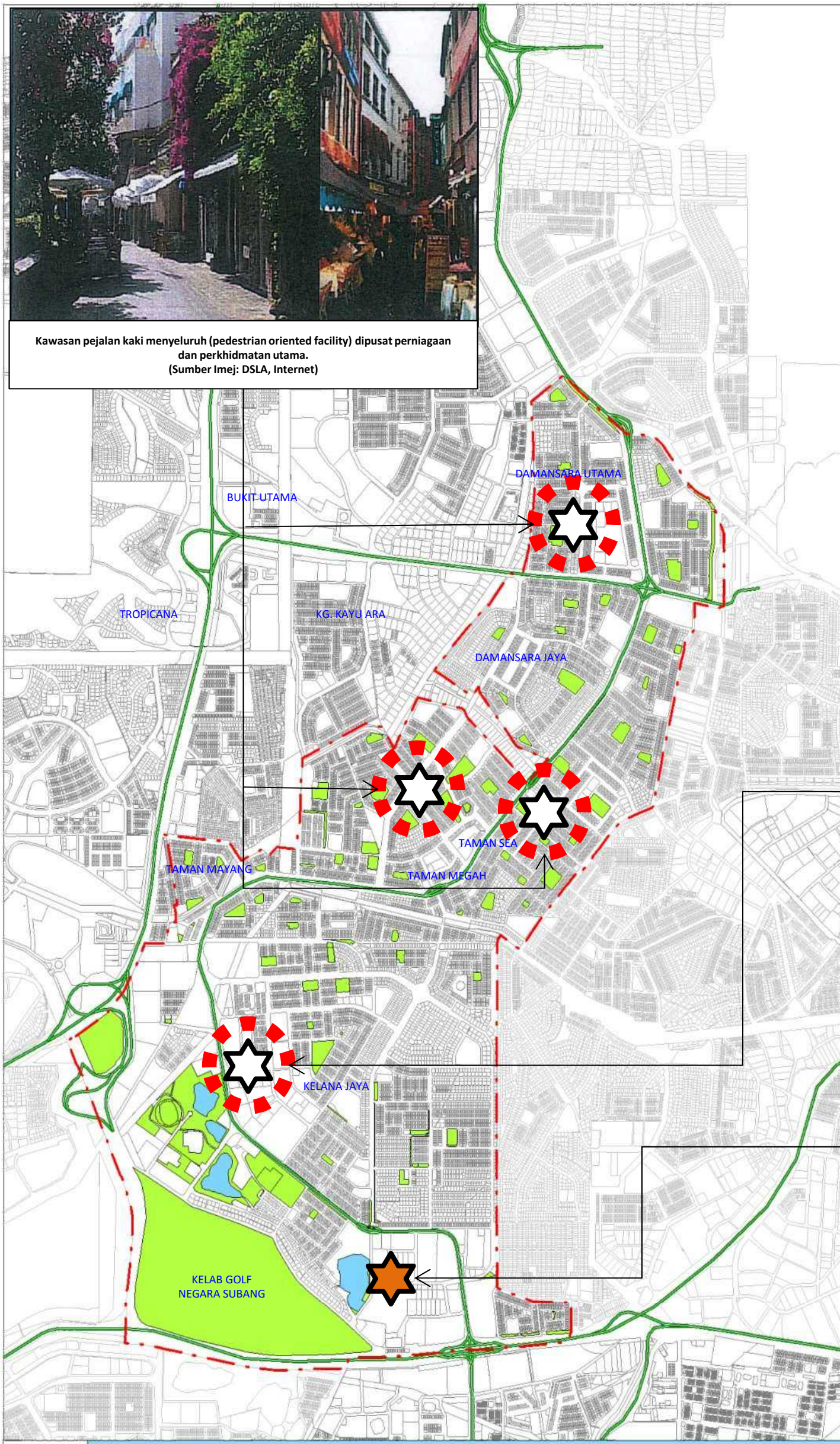
DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

Kawasan pejalan kaki menyeluruh (pedestrian oriented facility) dipusat perniagaan dan perkhidmatan utama.
(Sumber Imej: DSLA, Internet)

Contoh "pocket park"/"urban plaza"
(SumberImej : DSLA, Project For Public Spaces)



"Centralized green congregation area" di kawasan industri.
(Sumber Imej : DSLA)



RAJAH 7.3.8(b)

PELAN SUBJEK PEMBANGUNAN LANDSKAP DI DALAM KAWASAN BPK 2.3

SKALA 1 : 800

PETUNJUK

- Kawasan Lapang
- Sungai/Rizab Sungai
- Lebuhraya

Penyediaan kawasan pejalan kaki menyeluruh (pedestrian oriented facility) di pusat perniagaan dan perkhidmatan utama Pusat Perniagaan & Perkhidmatan Kelana Jaya di SS 6, SS 24, SS 23, SS 22A & SS 21.

Penyediaan "centralized green congregation area" dalam bentuk pocket park" yang berjalin di kawasan Perindustrian Bebas Sg.Way.

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

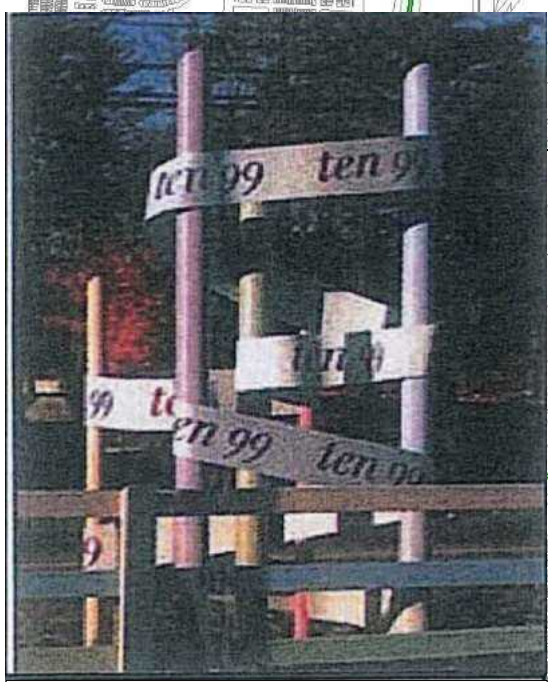
DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

i. Penyediaan jalinan landskap lembut '*linear'* sepanjang laluan utama lebuh raya, jalan persekutuan dan jalan negeri yang bertindak sebagai penampan, penunjuk arah dan memberi identiti kepada kawasan. Ini dapat ditonjolkan melalui penyelarasan penggunaan '*roadside planting'* sedia ada dengan lebih sistematik, teratur dan berkesinambungan. Kawasan yang dicadangkan adalah di sepanjang:

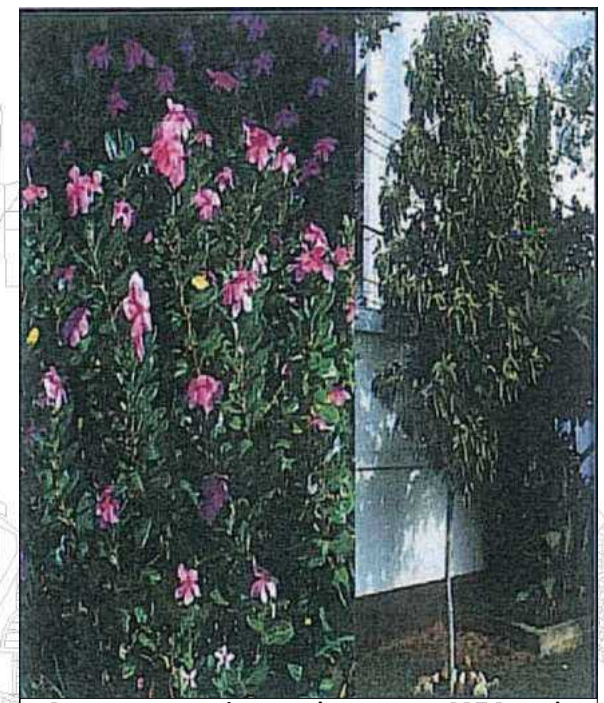
- Lebuhraya Damansara – Puchong
- Lebuhraya NKVE
- Lebuhraya Persekutuan
- Jalan Lapangan Terbang Subang
  (Rujuk Rajah 7.3.9)

Foto 7.3.2: Penyelarasan Penyediaan Landskap Pesisiran Jalan Utama Di Dalam Kawasan

Jalinan landskap lembut "linear" sepanjang jalan utama. (Sumber Imej : DSLA, Process Architecture)



Mercu tanda utama.
(Sumber Imej : Internet)



Penggunaan spesis peyambung antara PBT Daerah Petaling, gandingan pokok renek "Catharanus roseus"/"Catharanthus alba"(Senduduk) bersama pokok harum utama "Michelia champaca" (Cempaka Kuning).

Mercu tanda penyambung.
(Sumber Imej : Internet)

Spesis rasmi tambahan MBPJ dari jenis palma "Veitchia merrilli"(Manila Palm)

RAJAH 7.3.9

PELAN SUBJEK LANDSKAP PINGGIRAN JALAN DAN MERCU TANDA DI BPK 2.3

SKALA 1 : 800

PETUNJUK

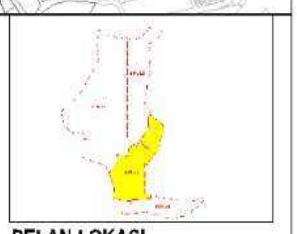
- Kawasan Lapang
- Sungai/Rizab Sungai
- Lebuhraya

Mercutanda utama yang diolah dengan penggunaan pokok rasmi MBPJ dan elemen landskap kejur seperti "artwork" dari olahan "water feature", lampu, kaca dan sebagainya bagi menghidupkan suasana pada waktu malam dengan lebih berkesan.

Jalinan landskap lembut "linear" sepanjang laluan utama sebagai penampan & pemberi identiti kepada kawasan MBPJ.

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI



PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

7.3.5 Cadangan Memperelok Dan Memulihara Alam Sekitar Serta Topografi

i. Mempertingkatkan kualiti air dengan mengawal pelepasan efluen perindustrian di kawasan industri yang telah dizonkan seperti kawasan Perindustrian Bebas Sg. Way (SS 8) dan Taman Mayang Industrial Park (SS 26). Langkah-langkah berikut perlu diambil bagi menangani masalah penurunan kualiti.

- Pematuhan pelepasan efluen dengan mengadakan sistem pengolahan efluen yang cekap dan efisien. Sebarang pelepasan efluen perindustrian mestilah mematuhi sekurang-kurangnya Piawaian B di bawah Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Kumbahan Dan Efluen-Efluen Perindustrian), 1979.
- Mengadakan kebenaran bertulis untuk pelepasan kilang dan punca-punca pelepasan efluen yang baru atau menyebabkan perubahan bahan dalam kuantiti atau kualiti pelepasan daripada punca-punca yang ada.
- Efluen industri yang mengandungi bahan-bahan yang berbahaya tidak boleh disalurkan ke dalam sistem pembentungan awam.

ii. Mengawal paras bunyi bising dan pencemaran udara dari kenderaan bermotor.

- Kawalan paras hingar bagi kawasan penempatan yang merangkumi kawasan Damansara Utama, Damansara Jaya, Taman Megah dan Kelana Jaya, di mana paras bunyi bising dari kenderaan bermotor hendaklah sentiasa dipantau berdasarkan kepada Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Bunyi Bising), 1987.
- Kesan bunyi bising dan pencemaran udara berpunca dari kenderaan bermotor boleh dikurangkan dengan mengadakan zon penampan berupa penanaman landskap di sepanjang laluan utama seperti Lebuhraya Damansara – Puchong, Jalan Majlis, Jalan Bahagia, Jalan SS 4/1, Jalan SS 2/5, Jalan SS 24/1 dan Jalan SS 23/23.

iii. Mempertingkatkan kualiti Sungai Kayu Ara dengan mengawal pelepasan efluen dari kawasan industri dan air kumbahan dari kawasan perumahan yang berdekatan.

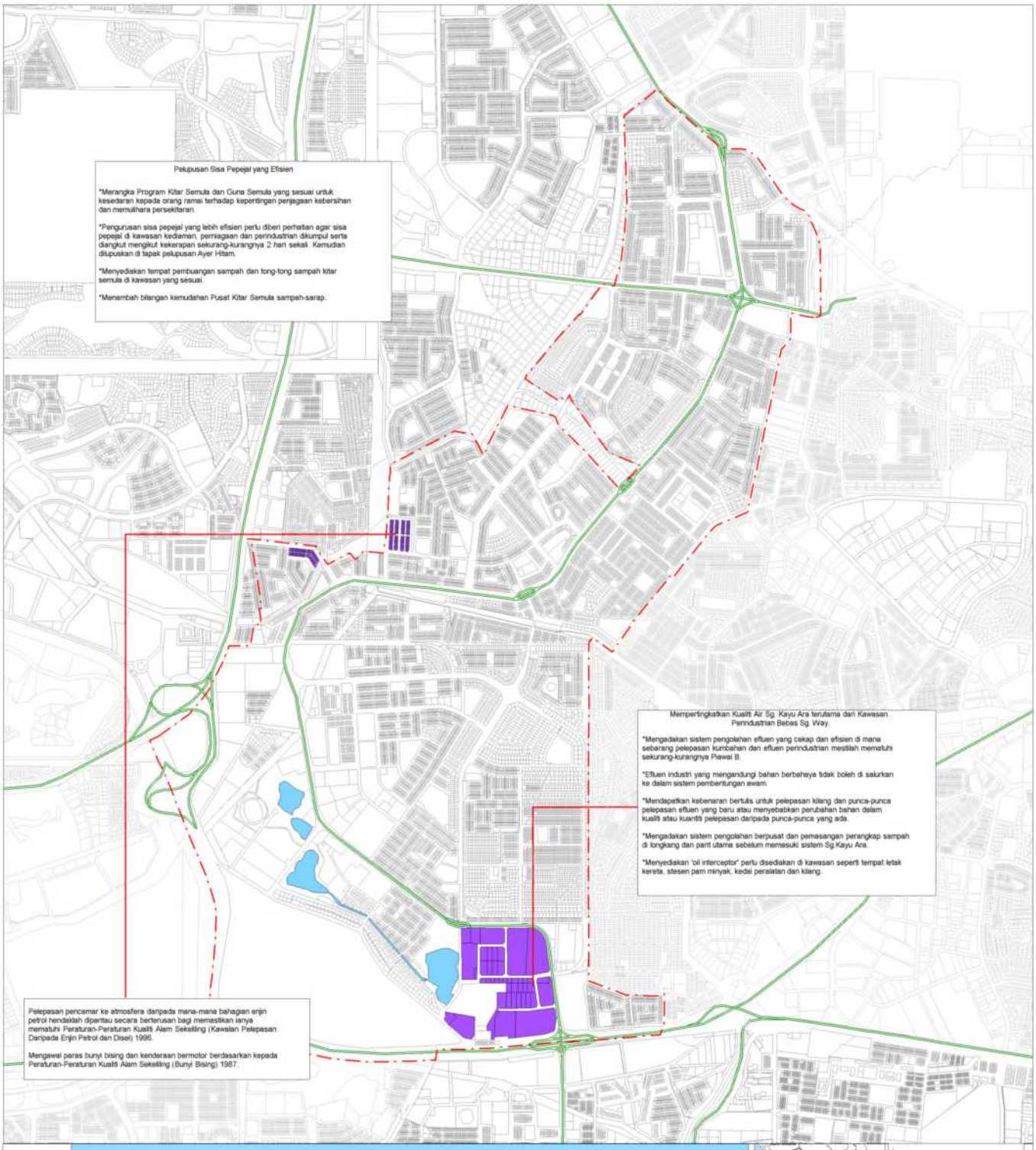
Langkah-langkah berikut perlu diambil bagi menangani masalah penurunan kualiti air di sungai tersebut :-

- Mengadakan sistem pengolahan efluen yang cekap dan efisien di mana sebarang pelepasan kumbahan dan efluen perindustrian mestilah mematuhi sekurang-kurangnya Piawaian B di bawah Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Kumbahan Dan Efluen-Efluen Perindustrian), 1979.
- Efluen industri yang mengandungi bahan buangan toksik dan berbahaya (buangan terjadual) tidak boleh disalurkan ke dalam sistem pembentungan awam.
- Menaik taraf tangki septik dengan mengadakan sistem pengolahan berpusat dan pemasangan perangkap sampah di longkang dan parit utama sebelum memasuki sistem Sungai Klang.

- Perangkap minyak perlu disediakan di kawasan-kawasan seperti pusat servis kereta, stesen pam minyak, kedai peralatan dan kilang bagi memerangkap sisa berminyak dari dilepaskan ke rangkaian sistem pembentungan awam.
- Premis yang menjalankan aktiviti penyediaan makanan seperti kilang memproses makanan dan hasil ternakan, hospital, hotel, restoran dan kantin yang mengeluarkan kuantiti minyak dan gris yang banyak perlu memasang perangkap gris.
- Perangkap minyak diperlukan di kawasan yang lebih kecil seperti restoran makanan segera. Langkah ini boleh mengelakkan pencemaran air dan gangguan kepada sistem perbentungan sedia ada.
- Mewartakan rizab sungai yang mencukupi mengikut ketetapan garis panduan JPS bagi mengawal pencemaran air selain bagi tujuan mengawal banjir, pengindahan, rekreasi, kerja-kerja penyelenggaraan dan pengurusan sungai pada masa hadapan.
- Mengawal pembangunan di sepanjang rizab Sungai Kayu Ara di mana sebarang pembangunan dengan struktur kekal tidak dibenarkan. Pembangunan hanya dibenarkan sekiranya melibatkan pembaharuan semula bandar dan perlu mematuhi garis panduan berkaitan seperti Garis Panduan Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai oleh JPS dan Garis Panduan Piawaian dan Perancangan Negeri Selangor.

iv. Pengurusan dan pelupusan sisa pepejal dengan lebih efisien di kawasan perumahan, perniagaan dan perindustrian.

- Sisa pepejal perlu dikumpul dan diangkut sekurang-kurangnya dua hari sekali serta dilupuskan di tapak pelupusan yang dibenarkan.
- Selain itu, lebih banyak pusat-pusat pengumpulan dan pemungutan kitar semula perlu diadakan di kawasan tumpuan ramai seperti pusat membeli-belah, balai raya / dewan orang ramai / pusat komuniti, gerai makan, sekolah dan stesen minyak.
- Pengurusan sisa berjadual jika ada hendaklah mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan oleh Jabatan Alam Sekitar (JAS).
  (Rujuk Rajah 7.3.10)



RAJAH 7.3.10 PELAN SUBJEK ALAM SEKITAR BPK 2.3

PETUNJUK

- Perindustrian
- Sungai/Rizab Sungai
- Lebuhraya

SKALA 1 : 600

SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

7.3.6: KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 2.3

Jadual 7.3.3 menunjukkan klasifikasi kelas guna tanah bagi semua kawasan-kawasan dalam BPK ini. Ia perlu dirujuk bersama-sama dengan bab Peta Cadangan Guna Tanah BPK ini serta Laporan Garis Panduan Pelaksanaan.

Jadual 7.3.3: Kelas Kegunaan Tanah bagi SS 2 hingga SS9, SS 11, SS 20 hingga SS 26 (BPK 2.3)

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT		
Perumahan	<u>Densiti Rendah (Tidak Melebihi 10 unit / ekar)</u> • Rumah Sesebuah • Rumah Berkembar <u>Densiti Sederhana (Tidak Melebihi 14 unit / ekar)</u> • Rumah Teres/ Rumah Bandar <u>Densiti Tinggi (400 orang / ekar)</u> • Rumah Pangsa	Perniagaan	• Bangunan Perniagaan Teres / Sesebuah mengikut nisbah plot yang ditetapkan dalam garis panduan pembangunan • Jenis aktiviti yang dibenarkan adalah kategori runcit dan perkhidmatan mengikut keperluan tempatan/unit kejiranan iaitu: Kedai runcit, bank / kewangan / insurans, pasar mini, restoran / kedai makan segera, kedai buku dan alat tulis, *cyber cafe*, klinik, farmasi, kedai gambar, barangan elektrik, *hardware* dan dobi • Mengikut piawaian yang ditetapkan.	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III. • Aktiviti yang mencemarkan atau mempunyai potensi pencemaran • Aktiviti- aktiviti yang bercanggahan dengan kawasan perumahan.	• Pembangunan hendaklah merujuk kepada garis panduan dan piawaian pembangunan yang ditetapkan JPBD, MBPJ dan agensi – agensi kerajaan yang berkenaan. • Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa. • Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang. • **Kegunaan / Aktiviti bagi kawasan perumahan berkepadatan tinggi adalah merujuk kepada Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1.** • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) dibenarkan dengan syarat bagi kawasan perumahan berdensiti rendah.**
		Institusi dan Kemudahan Masyarakat	• Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Pendidikan / Keagamaan • Unit-unit kemudahan masyarakat sedia ada dan kegunaan kerajaan dikekalkan dan diselenggarakan dengan baik. • Cadangan kemudahan baru hendaklah mengikut keperluan penduduk dan piawaian yang ditetapkan.		

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM II		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	**AKTIVITI DIBENARKAN**	**AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT**		**AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN**	**CATATAN**
		AKTIVITI	**SYARAT**		
		Kemudahan Sukan dan Kawasan Rekreasi	• Kompleks sukan / renang • Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya		
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Infrastruktur dan Utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan infrastruktur dan utiliti sahaja		
Industri	- Industri Perkhidmatan - Industri Ringan Kelas A - Industri Ringan Kelas B - Industri Sederhana - Industri Teknologi Tinggi	Perniagaan	• Bangunan Perniagaan Teres / Sesebuah mengikut nisbah plot yang ditetapkan dalam garis panduan • Jenis aktiviti yang dibenarkan adalah kategori runcit dan perkhidmatan • Jenis aktiviti perniagaan untuk keperluan tempatan / unit kejiranan	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III.	• Pembangunan hendaklah mematuhi Manual Garis Panduan Dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor • Hanya dibenarkan industri ringan dan perkhidmatan sahaja bagi industri yang bersebelahan zon perumahan • Pembangunan perniagaan, rekreasi dan kemudahan masyarakat merupakan sebahagian daripada zon pemisaah kepada kawasan industri dan kediaman. • Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang.
		Institusi & Kemudahan Masyarakat	• Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Keagamaan		
		Kawasan Rekreasi	• Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya		
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Infrastruktur dan Utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan utiliti sahaja		
Perniagaan	Perniagaan (Pusat Bandar) • SOHO • Pejabat • Medan Selera • Hotel • Pasar raya • Pusat Beli Belah • Hypermarket • Mall • Arked • Restoran / Kedai Makanan Segera	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	• Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Pendidikan / Keagamaan • Unit-unit kemudahan masyarakat sedia ada dan kegunaan kerajaan dikekalkan dan diselenggarakan dengan baik	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III. • Aktiviti yang mencemarkan atau mempunyai potensi pencemaran	• Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	**AKTIVITI DIBENARKAN**	**AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT**		**AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN**	**CATATAN**
		AKTIVITI	**SYARAT**		
	• Pusat Perubatan / Farmasi • Bank / Institusi Kewangan / insurans • Tekstil • Pusat Pameran Automobil • Stesen Minyak • Pasar Basah • Medan Selera • Lain-lain aktiviti yang bersesuaian	Kemudahan Sukan dan Kawasan Rekreasi	• Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya. • Cadangan kemudahan baru hendaklah mengikut keperluan penduduk dan piawaian yang ditetapkan	• Aktiviti-aktiviti yang bercanggahan dengan kawasan perniagaan	
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan utiliti sahaja		
Perdagangan Terhad Institusi	• Dewan Pameran (Kecuali Kereta) • Perkhidmatan Perundingan Profesional dan Konsultansi (Perundangan, Perakuan, Kejuruteraan,Perancangan, Pengiklanan, Pengurusan IT) • Agensi (Perkapalan Berita, Hartanah Pelancongan, Publisiti Pemasaran) • Pejabat Pengurusan yang berkaitan dengan aktiviti NGO • Perniagaan berasaskan IT (Perniagaan produk maya, penjualan produk melalui internet, Perkhidmatan memproses data) tanpa melibatkan penstoran barang. • Kerja-kerja yang melibatkan kreativiti kesenian dan kraftangan • Balai Seni Lukis • Pejabat Pengurusan atau premis inkubator bagi sektor perindustrian Hi Tech dan berasaskan ICT	• Sekolah Swasta • Institut Pengajian Tinggi Swasta • Auditorium • Pusat Pendidikan • Asrama • Tadika • Taska • Klinik (bukan untuk haiwan). • Rumah Penginapan • Pusat Jagaan / Rawatan • Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) • Nurseri / pokok hiasan.	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III.	• Garis Panduan Perdagangan Terhad (Institusi) • Pembangunan hendaklah mematuhi Manual Garis Panduan Dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor • Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang.

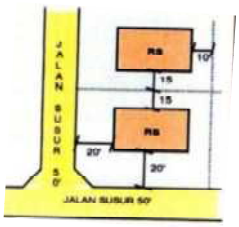
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM Iii		KOLUM iV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT		
SOHO	Nisbah Plot 1:4 <u>Kawasan Plinth</u> Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak.	• 2 ekar • Ruang lantai 450kp	• Menghadap Jalan utama – 12.2 m (40') • Menghadap Jalan tepi – 12.2m (40') • Menghadap Jalan belakang – 12.2m (40') • Sempadan bersama - 6.1 m (20')		<u>TLK</u> • TLK (SOHO 450kp): 1 TLK/unit + 20% pelawat • TLK (SOHO >450kp) : 2 TLK/unit + 20% pelawat • TLM: 20% dari jumlah TLM • TLK OKU: 2% dari jumlah TLK <u>Surau:</u> Min 20'x20'

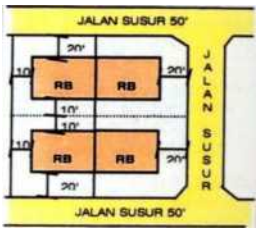
***Nota**:

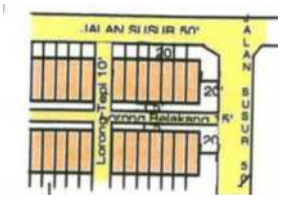
1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
2) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan dating / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
3) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
4) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.
5) Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar *(Environment Impact Assessment, EIA),* Laporan Penilaian Kesan Lalulintas *(Traffic Impact Assessment, TIA)* dan Laporan Penilaian Implikasi Sosial *(Social Impact Assessment, SIA)* bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang

7.37 : GARIS PANDUAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI BPK 2.3

Jadual 7.3.4: Garis Panduan Pembangunan Perumahan BPK 2.3

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
• Rumah Sesebuah • Rumah Sesebuah (Zero Lot Line)	• 8 unit / ekar (20 unit/ hektar)	15.38m x 24.4m (50'x 80')	Hadapan: 6.1 m (20') Tepi (Sempadan Bersama): 3.05 m (10') Tepi (Sempadan Jalan): 6.01 m (20') Anjakan Belakang Bangunan: 4.6 m (15.0') Anjakan maksimum tiang garaj : tidak kurang 3.05m (10') daripada sempadan • Cucur bumbung: 1m (3.3') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Anjung Kereta (*Porch*): Reka bentuk anjung kereta individu bagi setiap unit rumah (perkongsian anjung tidak dibenarkan) 	<u>Kawasan yang berbukit atau tanah yang *'split level'*</u> • Ketinggian maksima 2 tingkat di paras yang lebih tinggi, paras yang lebih rendah ketinggian maksima 3 tingkat. <u>Bagi tanah rata</u> • Maksima 2 tingkat bagi kawasan yang terdapat rumah perumahan sedia ada 1 tingkat • Maksima 3 tingkat bagi kawasan yang pembangunan asalnya adalah 2 tingkat. Binaan 2 tingkat dengan 'attic' dibenarkan. • Bagi skim perumahan sesebuah yang baru, ketinggian maksima dibenarkan 3 tingkat. Sekiranya tanah berbukit atau *'split level'* ketinggian maksima 2 tingkat di paras yang tinggi, paras yang lebih rendah ketinggian maksima 3 tingkat. • *'Basement'* bagi rumah sesebuah dibenarkan dengan syarat mendapatkan kelulusan Majlis • Ketinggian ini termasuk tingkat bawah tanah	• Semua pembangunan di Kampung Kayu Ara (PJU 6) perlu menyerahkan rezab 5' di hadapan lot untuk tujuan pelebaran jalan. • Garis Panduan Khusus yang berkaitan dengan kawasan perumahan perlu turut dirujuk. • Bagi kawasan perumahan yang komited, kepadatan adalah mengikut kelulusan Kebenaran Merancang. • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) dibenarkan dengan syarat bagi kawasan perumahan berdensiti rendah.**
• Rumah Berkembar	• 10 unit/ ekar (25 unit / hektar)	10.6m x 22.8m (35'x75')	Hadapan: 6.1 m (20') Tepi (Sempadan Bersama) : 3.05m (10') Tepi (Sempadan Jalan) : 6.01m (20') Anjakan Belakang Bangunan: 4.6m (15.0') Anjakan maksimum tiang garaj: tidak kurang 3.05m (10') daripada sempadan		

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
			• Cucur bumbung; 1m (3.3') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Anjung Kereta (*Porch*): Reka bentuk anjung kereta individu bagi setiap unit rumah (perkongsian anjung tidak dibenarkan) 		
• Rumah Teres Kos Sederhana Rendah • Rumah Teres Kos Sederhana	• 14 unit / ekar (35 unit / hektar) 14 unit / ekar (35 unit / hektar)	• 69.7 mp (750kp) • 79.0 mp (850kp)	Hadapan: 6.1 m (20') Tepi (Sempadan Bersama): 3.05 m (10') Tepi (Sempadan Jalan): 6.01 m (20') Tepi (bagi unit mempunyai laluan pejalan kaki / jaluran hijau atau pencawang letrik) : 3.1 m (10') Tepi *('Fire break')*: 6.1 m (20') Belakang: 3.1m (10') antara sempadan / 6.1m (20') antara kedua dinding bangunan Anjakan maksimum tiang garaj: tidak kurang 3.1m (10') daripada sempadan • Panjang Maksima blok teres: 97.53m (320') • Lorong belakang minima 3.1m (10') • Cucur bumbung: 1m (3.3') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Anjung Kereta (*Porch*): Reka bentuk anjung kereta individu bagi setiap unit rumah (perkongsian anjung tidak dibenarkan) • Tiang Anjung Kereta: 4.3m (14') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Serambi (*Balcony*): Tidak dibenarkan keluar dari garisan minima anjakan bangunan	• Maksimum 2 tingkat bagi kawasan yang sekitarnya rumah 1 tingkat dan 3 tingkat bagi kawasan yang sekitarnya terdiri dari rumah 2 tingkat	

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
			• *Bay Window* dan *Indoor Planter Box'*: - Maksima 0.696 m (2') dibenarkan memasuki anjakan bangunan 		
• Rumah Bandar (Town House)	• Tertakluk Kepada PBT	• Tidak Berkenaan	Anjakan Bangunan:- • Sempadan Bersama (sisi dan belakang): 1.5m (5.0') • Menghadap / bersempadan jalan : 6.1m (20') • Tiang Anjung Kereta: 3.1m (10') • Belakang (tingkat atas: 1.5m (5') • Cucur Atap: jarak maksimum yang dibenarkan memasuki anjakan bangunan: 1.0m (3.3') • Anjakan Belakang Bangunan: 4.6m (15')		<u>TLK</u> • TLK OKU : 2% daripada jumlah TLK dengan kemudahan ***ramp***
• Pangsapuri Kos Rendah • Pangsapuri Sederhana Rendah / Pangsapuri Kos Sederhana • Pangsapuri Kos Sederhana Tinggi / Pangsapuri Kos Tinggi	• 80 unit / ekar (198 unit / hektar) • 70 unit / ekar (173 unit / hektar) • 60 unit / ekar (148 unit / hektar)	2.0 ekar (0.8 hektar)	• Anjakan antara bangunan dengan sempadan kawasan ▪ Menghadap jalan awam – 12.192m (40') ▪ Sempadan bersama – 8.0m (26.3') • Anjakan antara bangunan (dinding ke dinding) ▪ Hadapan dengan hadapan: 24.384m (80') ▪ Tepi dengan hadapan: 12.192m (40') ▪ Belakang dengan belakang : 12.192m (40') ▪ Tepi dengan tepi : 12.19m (40') ▪ Belakang dengan tepi: 12.192m (40')	• Kawasan plinth adalah 40% daripada keluasan tapak (Tidak termasuk tempat letak kenderaan berbumbung dan tapak pencawang elektrik	<u>TLK</u> • TLK OKU: 2% daripada jumlah TLK dengan kemudahan *ramp* • Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dip ersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa. • **Maksima 1,000 orang/hektar (400 orang/ekar)** • **Kiraan kepadatan :** **i. 1 bilik - 2 orang** **ii. 2 bilik - 3 orang** **iii. 3 bilik – 5 orang dan ke atas**

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
					• **Luas lantai maksima :** **i. Bilik Tidur (maksima)** **- 650kps (1 unit)** **- 850kps (2 unit)** **- 1000kps (2 unit)** **- 1500kps (3 unit)** **- Tiada had (Tiada had)** **ii. Bilik Mandi (maksima)** **- 650kps (1 unit)** **- 850kps (2 unit)** **- 1000kps (2 unit)** **- 1500kps (3 unit)** **- Tiada had (Tiada had)** **iii. Bilik Ruang Dapur (maksima)** **- 650kps (1 unit)** **- 850kps (1 unit)** **- 1000kps (1 unit)** **- 1500kps (1 unit)** **- Tiada had (Tiada had)**

***Nota**:

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
2) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
3) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
4) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.
5) Menerimapakai piawaian tempat letak kereta OKU selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini.

Jadual 7.3.5: Garis Panduan Perdagangan Terhad (Institusi) BPK 2.3

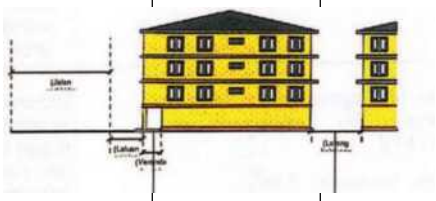
JENIS AKTIVITI	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
Perdagangan Terhad Institusi	• Dewan Pameran (Kecuali Kereta) • Perkhidmatan Perundingan Professional dan Konsultansi (Perundangan, Perakuan, Kejuruteraan, Perancangan, Pengiklanan, Pengurusan IT) • Agensi (Perkapalan Berita, Hartanah Pelancongan, Publisiti Pemasaran) • Pejabat Pengurusan yang berkaitan dengan aktiviti NGO • Perniagaan berasaskan IT (Perniagaan produk maya, penjualan produk melalui internet, perkhidmatan memproses data) tanpa melibatkan penstoran barang. • Kerja-kerja yang melibatkan kreativiti kesenian dan kraftangan • Balai Seni Lukis • Pejabat Pengurusan atau premis inkubator bagi sektor perindustrian Hi Tech dan berasaskan ICT	• Sekolah Swasta • Institut Pengajian Tinggi Swasta • Auditorium • Pusat Pendidikan • Asrama • Tadika • Taska • Klinik (bukan untuk haiwan. • **Rumah Penginapan** • **Pusat Jagaan / Rawatan** • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre)** • **Nurseri / pokok hiasan.**	Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan	**A. Garis Panduan Pembangunan** **Jenis Aktiviti :** **Rumah Sesebuah dan Berkembar sahaja** **1. Tempat Letak Kereta (TLK)** i. Kemudahan TLK perlu disediakan dalam sempadan lot. **2. Keperluan Jabatan Teknikal MBPJ** i. Bagi kawasan yang pelan tatatur asal kediaman diluluskan dengan ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan untuk mengguna secara sementara bangunan kediaman tersebut untuk perdagangan terhad. Sekiranya kediaman tersebut dirobohkan, ketinggian bangunan kediaman baru untuk perdagangan terhad dibenarkan 1 tingkat sahaja. Walau bagaimanapun jika pemilik tanah telah membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan walaupun tatatur asal adalah 1 tingkat dengan syarat reka bentuk / fasad premis harus kekal dan mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar. 3. Ciri–Ciri Bangunan i. Jika pemilik tanah tidak membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad) ketinggian bangunan dihadkan kepada 1 tingkat sahaja. Walau bagaimanapun jika pemilik tanah telah membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan walaupun tatatur asal adalah 1 tingkat dengan syarat reka bentuk/ fasad premis harus kekal dan mempunyai mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar. 4. Keperluan Jabatan-Jabatan Teknikal i. Jabatan Teknikal akan menentukan reka bentuk dan ketinggian bangunan supaya harmoni dengan kawasan sekitar. ii. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.

JENIS AKTIVITI	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
				B. Garis Panduan Menukar Kegunaan Bangunan / Tanah 1. Pihak pemaju perlu mengemukakan permohonan kepada pihak MBPJ untuk menukarguna bangunan/ tanah. 2. Prosedur Memproses Permohonan i. Mengemukakan borang permohonan yang lengkap kepada Jabatan Perancangan Pembangunan. ii. Semasa mengemukakan permohonan, pemohon dikehendaki menyertakan maklumat-maklumat yang diperlukan: - a. Penyewa bangunan semasa mengemukakan permohonan hendaklah melampirkan sekali surat persetujuan dari pemilik bangunan bagi tujuan menukar kegunaan bangunan kepada bangunan lain. Butir-butir pemilik rumah seperti dalam kad pengenalan, No. Kad Pengenalan (baru), alamat terkini. b. 1 salinan hakmilik tanah bagi tapak cadangan. c. 7 salinan pelan tapak yang menunjukkan butir-butir bangunan. d. 3 salinan pelan bangunan sedia ada yang telah diluluskan oleh Majlis. e. Gambar foto luar, dalam dan belakang bangunan yang dicadangkan (saiz 5R) f. Mengemukakan kepada Majlis surat pengesahan dari Jabatan Hasil Dalam Negeri dan Salinan Pengecualian Cukai terhadap aktiviti yang dijalankan oleh persatuan-persatuan 'NGO'. g. Menyediakan tempat letak kereta dan motosikal dalam lot sendiri mengikut kadar yang ditetapkan oleh Majlis. h. Mengemukakan jenis-jenis aktiviti yang akan dijalankan di premis yang dicadangkan. i. Mengemukakan nama-nama pemilik bangunan bersempadanan sama ('*adjoining lot*') sahaja. 3. Keperluan Jabatan-Jabatan Teknikal i. Jabatan Perancangan Pembangunan a. Reka Bentuk Bangunan 1. Jika pemilik tanah tidak membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka reka bentuk bangunan hendaklah dikekalkan seperti bangunan asal iaitu bangunan yang yang berada di kawasan itu semasa RTPJ 2 berkuatkuasa pada 11 Ogos 2010. Walaubagaimanapun jika pemilik tanah membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka reka bentuk/ fasad premis harus kekal dan mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar.

JENIS AKTIVITI	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
				Sebarang pindaan atau tambahan kepada bangunan asal dari segi reka bentuk/ fasad, ketinggian, anjakan bangunan, jarak antara bangunan dan lain-lain hendaklah mengikut kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. 2. Jika pemilik tanah tidak membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), ketinggian bangunan dihadkan kepada 1 tingkat sahaja. Walaubagaimanapun jika pemilik tanah telah membayar premium penuh tukar guna tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan walaupun tatatur asal adalah 1 tingkat syarat reka bentuk/ fasad premis harus kekal dan mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar. 3. Jabatan Teknikal akan menentukan reka bentuk dan ketinggian bangunan supaya harmoni dengan kawasan sekitar. 4. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Lapuran Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis. 5. Kelulusan adalah secara sementara setahun ke setahun. Pemohon diminta membaharui kelulusan setiap tahun. 6. Majlis berhak menarik balik kelulusan sekiranya mendapat bantahan daripada penduduk sekitar atau sekiranya berlaku kesesakan lalulintas / kenderaan di letakkan di rizab jalan. b. Sirkulasi Lalu Lintas. 1. Kemudahan tempat letak kereta yang disediakan perlulah boleh menampung keperluan pengusaha dan pelawat ke premis ini. 2. Mengadakan jalan sehala mengelilingi bangunan yang dicadangkan untuk kegunaan lain. 3. Mengadakan pengawal lalu lintas untuk keluar/masuk ke premis. c. Kebersihan Kawasan Memastikan kebersihan kawasan sentiasa bersih dan terpelihara dari pembuangan sampah dan sisa makanan. ii. Jabatan Pembangunan dan Penyelenggaraan a. Keperluan dari segi kejuruteraan / infrastruktur seperti berikut: - 1. Menyediakan kemudahan tempat letak kereta dalam lot. Tidak dibenarkan meletak kereta di rizab jalan. 2. Mengadakan pengawal lalu lintas untuk mengawal kenderaan keluar masuk ke premis yang dicadangkan. 3. Mematuhi lain-lain keperluan infrastruktur yang ditetapkan oleh Jabatan Kejuruteraan.

JENIS AKTIVITI	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
				iii. Jabatan Bangunan a. Keperluan Bahagian Bangunan seperti berikut:- 1. Mengemukakan pelan bangunan untuk kelulusan Majlis bagi penambahan / sambungan yang dibuat ke atas bangunan yang dicadangkan. 2. Mematuhi semua keperluan *'Building By Law'* bagi pembinaan rumah kediaman. 3. Mematuhi lain-lain keperluan yang ditetapkan oleh Jabatan Bangunan. iv. Bahagian Taman dan Rekreasi a. Keperluan Jabatan Kesihatan seperti berikut: - Mematuhi lain-lain keperluan infrastruktur yang akan ditetapkan oleh Bahagian Taman dan Rekreasi v. Jabatan Pembangunan Persekitaran a. Keperluan Jabatan Kesihatan seperti berikut:- 1. Memohon lesen perniagaan daripada Jabatan Kesihatan Majlis. 2. Mematuhi lain-lain spesifikasi yang akan ditetapkan oleh Jabatan Kesihatan.

Jadual 7.3.6 : Garis Panduan Pembangunan Perniagaan dan Perkhidmatan BPK 2.3

JENIS AKTIVITI	KEPADATAN, SAIZ LOT, RUANG LANTAI, ANJAKAN & KETINGGIAN				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
Kedai Pejabat 	• 6.1m x 20m (20'x65')	139.36m.p (1,500 k.p)	• Lorong belakang : 6.1m (20') – 1-2 tingkat :9.1m (30')– 3-5 tingkat ke atas :9.1m (30') – lorong belakang membelakangi rumah • Lorong Tepi / Pemisah : 6.1m (20')– Tidak dibenarkan TLK • Lot hujung kedai pejabat hendaklah mempunyai tambahan kelebaran 2.133m (7') sebagai *verandah way.*	Tidak melebihi 5 tingkat	TLK • 1 petak kenderaan / 37mp (399kp) ruang lantai • 1 petak motosikal / 84mp (905kp) ruang lantai • Tambahan **2% TLK OKU dengan kemudahan *ramp*** • Garis Panduan Khusus yang berkaitan kawasan perumahan perlu dirujuk bersama
KedaiKos Rendah (Bawah Apartment)	• 6.1m x 20m (20'x65')	65.03m.p (700 kp)	Lot hujung kedai hendaklah mempunyai tambahan kelebaran 2.1m (7') sebagai *verandah way*		
Gerai	• 4046.86 mps (1 ekar)	Ruang lantai 1 unit terbuka : 9.5mp–12.6mp Ruang lantai 1 unit tertutup: kurang daripada 12.6mp	• Anjakan bangunan – 12.2m (40') bagi mana-mana bahagian bangunan perniagaan yang menghadap jalan awam yang mempunyai rizab 30.48m (100') ke atas. • Untuk sempadan bersama anjakan bangunan hendaklah 6.1m (20') dari sempadan masing-masing.		TLK • Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan *ramp* dan *railing*
Stesen Minyak		60.96m x 60.96m (200'x200') – 0.2 hektar	• Untuk tapak yang menghadap jalan 100'/ persiaran / lebuh raya: Anjakan 12.204m (40') • Tapak yang menghadap jalan 66' ke bawah: Anjakan 6.1m (20') • Sempadan bersama: Anjakan 3.05m (10').		• Stesen minyak tidak dibenarkan dibina di jalan yang kurang daripada 15.2m (50') lebar • Lokasinya hendaklah tidak kurang 60m (197') dari persimpangan jalan dan bulatan • Lot pam minyak tidak dibenarkan bersebelahan dengan lot perumahan. • Tembok setinggi 2.438m (8') hendaklah dibina sekurang-kurangnya di dua bahagian. • Pembangunan stesen minyak yang bersetentangan tidak dibenarkan kecuali jalan raya yang mempunyai pemisah jalan.

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
Bangunan Perniagaan "Free Standing Building"	Nisbah Plot 1:4 <u>Nisbah Plot Kasar</u> Nisbah plot kasar termasuk ruang-ruang utiliti, ruang pengudaraan, tangga, koridor dan tidak termasuk tempat letak kereta bertingkat <u>Kawasan Plinth</u> Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak.	- ***Rujuk Nota**	• Bangunan perniagaan yang menghadap jalan awam: 12.204m (40'). • Sempadan bersama: 6.1m (20') dari sempadan masing-masing. • Jalan tepi : 6.1m (20') • Jalan belakang : 6.1m (20') • Untuk tujuan anjung (*porch*) di pintu masuk utama, dibenarkan 20' memasuki garisan bangunan dengan jarak maksima hendaklah tidak melebihi separuh daripada anjakan bangunan yang dikenakan. (Nota : Kawasan anjakan hendaklah dikekalkan sebagai kawasan terbuka dan sebarang pembinaan tambahan / sambungan secara kekal / sementara tidak akan dibenarkan di kawasan tersebut).		<u>Tempat Letak Kenderaan</u> • Premis Perniagaan / Premis Pejabat :1 petak kenderaan /37mp (399kp) ruang lantai :1 petak motosikal / 84mp (905kp) ruang lantai • Hotel :1 petak kenderaan / 3 bilik :Lain-lain ruang aktiviti adalah mengikut kiraan ruang lantai komersil :Tambahan ruang lantai berhenti bas dan teksi untuk menurun / mengambil penumpang dalam tapak <u>Kemudahan Orang Kelainan Upaya</u> Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan *ramp* dan *railing*. • Tandas, ramp di pintu masuk, penyediaan lif dan tempat letak kenderaan • Menyediakan tempat pembuangan sampah
Bangunan Perniagaan "Free Standing"	• Nisbah Plot – 1 : 4 • Nisbah Plot 1 : 3 (mengikut pelan)	- ***Rujuk Nota** 			
Pangsapuri Perkhidmatan	Nisbah Plot 1:4 <u>Kawasan Plinth</u> Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak	• Minimum 2 ekar	• Anjakan bangunan 12.204 m (40') bagi mana-mana bahagian yang menghadap jalan awam. • Untuk sempadan bersama anjakan bangunan hendaklah 6.1 m (20') dari sempadan masing-masing		Penentuan nisbah plot tertakluk kepada Kajian Impak Lalulintas dan Kajian Keupayaan Infrastruktur serta nisbah plot yang ditetapkan dalam RKK PJU Zon 1, PJU Zon 2, SS & PJS. <u>TLK</u> :2 petak kereta / 1 unit pangsapuri :Tambahan 20% petak kereta untuk pengunjung :Tambahan 20% petak motosikal :Tambahan 1 petak bas persiaran 55.5mp (598 kp) / 40 unit pangsapuri (Ruang Lantai Perniagaan) 1 TLK per 46 mp (495kp) ruang lantai kasar dan 1 TLM per 84mp (905kp) ruang lantai kasar

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
					Surau :1 unit bangunan berasingan bagi perumahan 200 unit ke atas :200 unit perumahan ke bawah dibenarkan di tingkat bawah bangunan 92.9mp (1000 kp) : Tambahan luas ruang lantai 4.6mp (50 kp) bagi setiap tambahan 50 unit pangsapuri
SOHO	Nisbah Plot 1:4 Nisbah Plot Kasar Termasuk ruang-ruang utiliti, ruang pengudaraan, tangga, koridor dan tidak termasuk tempat letak kereta bertingkat Kawasan Plinth Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak	• 2 ekar • Ruang lantai 450kp	• Menghadap Jalan utama – 12.2 m (40') • Menghadap Jalan tepi – 12.2m (40') • Menghadap Jalan belakang – 12.2m (40') • Sempadan bersama - 6.1 m (20') 		Penentuan nisbah plot tertakluk kepada Kajian Impak Lalulintas dan Kajian Keupayaan Infrastruktur serta nisbah plot yang ditetapkan dalam RKK PJU Zon 1, PJU Zon 2, SS & PJS. TLK • TLK (SOHO 450kp): 1 TLK/unit+20% pelawat • TLK (SOHO >450kp) : 2 TLK/unit +20% pelawat • TLM: 20% dari jumlah TLM • TLK OKU: 2% dari jumlah TLK Surau: Min 20'x20'

***Nota**:

1) MBPJ dikehendaki mengkaji supaya tanah-tanah berkeluasan kurang 1 ekar di seluruh Petaling Jaya boleh dimajukan seperti mana tanah keluasan 1 ekar ke atas di peringkat Kebenaran Merancang. Aspek-aspek yang perlu diteliti adalah keupayaan pembangunan berkenaan tempat letak kereta, anjakan bangunan dan kawasan lapang yang mencukupi dan seterusnya MBPJ boleh meluluskan untuk digunapakai.
2) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
3) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
4) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
5) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
6) Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh di sesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.
7) Menerimapakai piawaian tempat letak kereta OKU selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini.

Jadual 7.3.7 : Garis Panduan Pembangunan Perindustrian BPK 2.3

JENIS AKTIVITI / BANGUNAN	GARIS PANDUAN TERPERINCI					CATATAN
	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	NISBAH PLOT	KAWASAN PLINTH	KETINGGIAN	
• Sesebuah	>0.4047 hektar (1 ekar)	Hadapan 12.2m (40') Belakang 7.6m (25') Sisi 7.6m (25')	1:3	• 60%	• 25.5 m (83.7')	Keperluan Gudang dan Stor • Disediakan untuk penyimpanan bahan mentah dan bahan buangan dengan kapasiti stor dapat menampung keperluan tampungan bagi tempoh 2 bulan Surau • Ruang Lantai = 3.1m x 3.1m (10'x10') • Tempat berasingan lelaki dan wanita • Tempat wuduk berasingan 1.2m x 0.6m (4'x2') Ruang Kantin • 2% daripada jumlah keluasan lantai binaan (kilang) • 0.5% daripada jumlah keluasan lantai binaan (gudang) • Ruang makan diperlukan bagi pekerja 50 orang Hierarki Jalan • Jalan perkhidmatan 20m (66') • Lorong tepi dan Langkau Api 12.2m (40') • Ruang Belakang 12.2m (40') Tempat Pemunggahan Barang • Disediakan dalam kawasan tapak tanpa mengganggu laluan kenderaan Garis Panduan Khusus berkaitan kawasan perindustrian perlu dirujuk
• Berkembar	18.3 m x 40m (60' x 132')	Hadapan 12m (40') Belakang 6m (20') Sisi 7.6m (25')	2.0		• 3 tingkat	
• Teres	6.1m x 24.4m (20'x80')	Hadapan 20m (66')			• 3 tingkat • Industri yang menghasilkan bahan buangan tidak melebihi 2 tingkat	
• Industri Teknologi Tinggi	Sesebuah >0.405 hektar (1 ekar) Berkembar 24mx 40m (80'x130') Teres 9m x 31m (30'x 100')	Hadapan 10m (33') Belakang 7.6m (25') Sisi 7.6m (25') Dari sempadan lot 10m • Anjakan antara bangunan antara 3.5m (12') minima kepada 6.0m (20') maksimum; bergantung kepada ketinggian bangunan maksimum)	0.25 hingga 0.4;	25% - 35%	Ketinggian bangunan maksimum • Aktivit R&D (1 hingga 3 tingkat) • Aktiviti perkilangan dan pergudangan (1 hingga 2 tingkat)	

***Nota**:*

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
2) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan datang / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
3) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
4) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.
5) Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh di sesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.
6) Menerimapakai piawaian tempat letak kereta OKU selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini

Jadual 7.3.8 : Garis Panduan Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Untuk Warga Emas Dan Golongan Yang Memerlukan Penjagaan Khas Bagi Majlis Bandaraya Petaling Jaya (*Assisted and Independent Living Facilities & Healthcare Services For Elderly and Person Requiring Special Care For Petaling Jaya City Council*) BPK 2.3

a. Panduan Butiran Tanah dan Bangunan

Perihal Tanah				Perihal Bangunan		
Zon Guna Tanah RT/RKK	**Kategori Kegunaan Tanah**	**Syarat Nyata Tanah**	**Pemilikan Tanah**	**Jenis Pembangunan**	**Bangunan Petempatan**	**Pemilikan Bangunan**
Institusi	Tiada	Tiada	Kerajaan (Persekutuan atau Negeri)	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/ Apartments/ Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	• Sewa
Perniagaan	Bangunan	Bangunan Perniagaan	• Persendirian • Wakaf • Pemegang Amanah	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/ Apartments/ Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	• Beli • Sewa • *Time Sharing*
Perumahan (Perumahan kepadatan rendah / rumah sesebuah ditukar kepada Zon Perniagaan)	Bangunan	Bangunan Kediaman	• Persendirian • Wakaf • Pemegang Amanah	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	• Beli • Sewa • *Time Sharing*

Nota :
1. Pembangunan berstrata perlu mematuhi Akta Hakmilik Strata (Pindaan 2013) Akta (A1450)
2. Pemilikan bangunan dan strata harus dijaga oleh pemaju minima 51% supaya pembangunan tersebut dikekalkan sebagai pembangunan *'Assited Living'*.

b. Keperluan Pembangunan Khusus

Bil	Perkara	Perkampungan Hidup Berdikari / Aktif (*Independent Living*)	Perkampungan Hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)
1.	Keluasan Tapak (Minimum)	2.0 ekar	
2.	Lokasi Tapak	• Selamat daripada risiko bencana • Mudah sampai – jalan sedia ada dan kemudahan pengangkutan awam. • Di tapak khas atau kawasan seperti brownfield.	• Selamat daripada risiko bencana • Mudah sampai – jalan sedia ada dan kemudahan pengangkutan awam • Tidak melebihi jarak 10km daripada kemudahan kesihatan sedia ada (kerajaan atau swasta). • Di tapak khas atau kawasan seperti brownfield.
3.	Zon Guna tanah	**A. Guna Tanah Utama** Institusi (KPJK) **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/ Apartments/ Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	
		B. Guna Tanah Utama Perniagaan (KPJK) **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/ Apartments/ Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite* **C. Guna Tanah Utama** Perumahan (Perumahan kepada rendah / rumah sesebuah) yang ditukar kepada Zon Perniagaan **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	

Bil	Perkara	Perkampungan Hidup Berdikari / Aktif (*Independent Living*)	Perkampungan Hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)
4.	Nisbah Plot - Zon Institusi & Perniagaan, pemberian nisbah plot adalah tertakluk kepada kriteria pemberian nisbah plot yang ditetapkan oleh Majlis dan Kajian Impak Lalulintas.	**Zon Institusi (KPJK)** - Berdasarkan nisbah plot yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan / Rancangan Kawasan Khas bagi kawasan tersebut dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Majlis mengikut kesesuaian kawasan. **Zon Perniagaan (KPJK)** - Berdasarkan nisbah plot yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan / Rancangan Kawasan Khas kawasan tersebut. **Zon perumahan (perumahan kepadatan rendah / rumah sesebuah) yang ditukar kepada zon perniagaan (KPJK)** - 1 : 2 (maksimum)	
5.	Kelayakan Penghuni	Warga Emas (berumur 60 tahun ke atas) Individu yang memerlukan jagaan khusus dan / atau yang memerlukan kemudahan dan perkhidmatan kesihatan / perubatan (bagi yang berumur 60 tahun dan ke bawah)	
6.	Keselamatan	• *Gate dan guarded* • Sistem interkom ke bilik kawalan keselamatan	• *Gated dan guarded* • Sistem interkom ke bilik rawatan dan bilik kawalan keselamatan.

Nota:

Bagi pembangunan perkampungan ini di dalam zon guna tanah institusi dan perniagaan, ketinggian adalah berdasarkan nisbah plot dan nisbah plinth yang telah ditetapkan dalam Rancangan Tempatan (RT) dan Rancangan Kawasan Khas (RKK). Namun begitu, pembangunan hendaklah menepati aspek kawalan dan keselamatan berdasarkan garis panduan reka bentuk sejagat dan lain-lain syarat yang ditetapkan oleh PBT dan agensi teknikal seperti Jabatan Bomba dan Penyelamat, Jabatan Kesihatan dan Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan.

c. Komponen Pembangunan dan Kemudahan Sokongan

Bil	Perkara	Kemudahan Untuk Independent & Assisted Living
1.	Blok pejabat pentadbiran	√
2.	Blok pengurusan • Pejabat pengurusan • Kedai runcit • Dobi atau ruang basuhan pakaian • Kedai gunting rambut (jika perlu) • Spa atau Terapi (jika perlu) • Kemudahan pos dan bank (jika perlu) • Tandas (lelaki dan perempuan) • Stor • Perpustakaan atau bilik bacaan • Lain-lain kemudahan mengikut keperluan	√
3.	Kuarters pekerja	√
4.	Rumah tetamu	√
5.	Kemudahan dan perkhidmatan kesihatan	○ Segala kemudahan kesihatan perlu mengikut keperluan yang ditetapkan dalam pindaan undang-undang dan peraturan (Akta 586) termasuk cadangan IRCC oleh Kementerian Kesihatan Malaysia. Contoh kemudahan kesihatan yang boleh disediakan adalah seperti berikut: • Perkhidmatan perubatan dan rehabilitasi • Sistem penggera kecemasan • Kemudahan kaunseling • Pengangkutan • Perkhidmatan kesihatan seperti : - Penjagaan 24 jam - Kakitangan terlatih dan diiktiraf • Bilik rawatan dengan bantuan kecemasan minimum • Sistem penggera kecemasan • Pengangkutan Perkhidmatan kesihatan minimum seperti pemeriksaan kesihatan berkala
6.	Ruang awam atau rehat	√
7.	Bangunan atau bilik beribadat	√
8.	Dewan makan atau kantin atau restoran	√
9.	Dewan sebaguna	√
10.	Bilik aktiviti (kraftangan, kesenian dan lain-lain)	√
11.	Bilik rekreasi pasif (Indoor games)	√
12.	Bilik atau ruang gimnasium atau peralatan senaman	√
13.	Bilik teknologi maklumat	√
14.	Taman atau kawasan rekreasi, gazebo, bangku rehat dan lain – lain	√
15.	Laluan pejalan kaki yang lebar, berbumbung dan bersambungan antara satu bangunan dengan bangunan yang lain	√
16.	Kebun komuniti	√
17.	Bilik pengurusan jenazah (jika perlu)	√
18.	Rumah sampah	√
19.	Sistem pembesar suara	√
20.	Lif atau stairlift	√
21.	Sistem penggera keselamatan dan kecemasan	√
22.	Papan tanda	√
23.	Tempat letak kereta pelawat dan kakitangan	√
24.	Pondok pengawal	√
25.	*Nurse call button*	√
26.	*Job centre*	√

Nota:
Kemudahan sokongan ini digunakan secara bersama (shared facilities) antara penghuni di *Independent Living* dan *Assisted Living.*

Jadual 7.3.9: Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot Kawasan Pembangunan Berorientasikan Transit (Transit Oriented Development (TOD)) di Kawasan Pentadbiran Majlis Bandaraya Petaling Jaya Bagi BPK 2.3

i. Nisbah Plot Dibenarkan: ½ daripada nisbah plot maksima

ii.Insentif diberikan mengikut kriteria seperti berikut: -

SEKTOR	KRITERIA	MARKAH	PENCAPAIAN (%)		
			/	X	
1	**MOBILITI (KEGUNAAN AWAM DILUAR TAPAK PEMBANGUNAN)**				
	• "FEEDER BUS", Laluan Khas Teksi dan Ruang Menunggu	2			
	• Laluan basikal	2			
	• Laluan pejalan kaki berbumbung 3 meter minima dan kaki lima berlanskap	2			
	• Tangga bergerak / "Travelator" di tempat awam (di luar tapak bangunan)	2			
	• "Pick Up and Drop Off Point"	2			
	• Jejantas / Titian Langit	2			
	• Jalan Bawah Tanah / Service Level Connectivity	2			
	JUMLAH KECIL	**14**			
2	**KEMUDAHAN AWAM**				
	• Perhentian Bas / Teksi Dan "Lay By"	2			
	• Wifi Percuma kepada Orang Awam	1			
	• "Water Cooler" Percuma	1			
	• Kemudahan Basikal (Bike Sharing)	2			
	JUMLAH KECIL	**6**			
3	**BANGUNAN HIJAU / GREEN BUILDING** (GBI / LEEDS / GREEN MARK ATAU SETARAF DENGANNYA YANG DIIKTIRAF OLEH MAJLIS) (CERTIFIED – 50% / SILVER – 80% / GOLD & PLATINUM – 100%)				
	• "Energy Efficient" • "Indoor Environment Quality" • "Sustainable Site Planning & Management" • "Material & Resources" • "Water Efficiency" • "Innovation"	25			
	JUMLAH KECIL	**25**			
4	**INOVASI**				
	Penyediaan Kawasan Lanskap Berfungsi / Taman Awam melebihi keperluan minima (Aras Tanah "Ground Level")	35			
	– 11 % - 15 % **- 5 POINT**				
	– 16 % - 20 % **- 10 POINT**				
	– 21 % - 25 % **- 15 POINT**				
	– 26 % - 30 % atau sekurangnya 2 ekar Berpusat (yang mana lebih tinggi*) **- 20 POINT**				
	– 31 % - 35 % atau sekurangnya 3 ekar berpusat (yang mana lebih tinggi*) **- 25 POINT**				
	– 36 % - 40 % atau sekurangnya 4 ekar berpusat (yang mana lebih tinggi*) **- 35 POINT**				
	• Kadar Caj Tempat Letak Kereta mengikut kadar yang ditetapkan majlis atau lebih rendah	20			
	JUMLAH KECIL	**55**			
	JUMLAH KESELURUHAN	**100**			

NOTA:
/ - Disediakan
X – Tidak Disediakan

- Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot ini tertakluk kepada pematuhan Pra Syarat pembaikan infrastruktur berdasarkan Kajian Impak Lalulintas ***"Traffic Impact Analysis"*** Majlis dan keupayaan untuk menampung serta akujanji secara sukarela memberi sumbangan kepada pembangunan infrastruktur.

- Ruang lantai bagi kegunaan TLK adalah tidak dikira sebagai perkiraan nisbah plot dengan syarat ruangan awam disediakan di aras tanah (ground level) podium dan reka bentuk luaran/ fasad podium TLK hendaklah mempunyai nilai estetik dan harmoni dengan bangunan utama dan persekitaran

- Sekiranya nisbah plot yang dicadangkan melebihi kelayakan yang dibenarkan seperti yang ditetapkan berdasarkan jadual justifikasi Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot Kawasan TOD Petaling Jaya, pihak pemaju dikehendaki memberi sumbangan secara sukarela untuk Majlis menaiktaraf kawasan landskap berpusat sedia ada yang berada dalam Zon TOD. Dalam keadaan tiada kawasan landskap berpusat di dalam Zon TOD tersebut, nisbah plot yang dibenarkan adalah mengikut kelayakan yang diperolehi berdasarkan jadual tersebut sahaja.

- Jikalau di dalam Zon TOD terdapat kawasan lapang berpusat sedia ada yang mencukupi dengan luas di dalam jadual penyediaan kawasan landskap diatas, di dalam keadaan ini, apabila kiraan berdasarkan peratus (%) penyediaan kawasan lapang bagi tanah yang luas melebihi keluasan 4 ekar berpusat, Majlis boleh menggunakan piawaian yang mana lebih rendah dengan pemohon dikenakan syarat –syarat yang ditetapkan oleh Majlis.

- Zon Pembangunan Transit (ZPT) (TOD) ditetapkan dalam lingkungan jarak 400 meter dari stesen transit dengan berkeluasan lebih kurang 125 ekar dan sekurang-kurangnya 50 % bahagian lot / tapak termasuk di dalam jarak 400 meter dari stesen transit tersebut. Jarak ini adalah bersesuaian untuk berjalan kaki (*walkable*). Penentuan kesesuaian stesen transit untuk dijadikan ZPT TOD tertakluk kepada PBT

- Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

7.4 BLOK PERANCANGAN KECIL 2.5 (SS 10, SEKSYEN 18, PJS 1 - PJS 6, PJS 8 & PJS 10)

Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 2 (Pengubahan 3)

7.5 BLOK PERANCANGAN KECIL 2.5 (SS 10, SEKSYEN 18, PJS 1 HINGGA PJS 10)

7.5.1 Latar Belakang Dan Ciri-Ciri Kawasan Pembangunan

Keseluruhan kawasan ini merupakan kawasan tepu bina dan terletak di bahagian selatan MBPJ dengan keluasan seluas 676.30 hektar. Mengikut catatan banci tahun 2000, bilangan penduduk kawasan ini adalah seramai 109,032 orang. BPK ini mempunyai perumahan berkepadatan tinggi yang banyak iaitu di PJS 8 dan PJS 6. BPK ini dapat dihubungi oleh beberapa lebuh raya utama iaitu Lebuhraya Persekutuan, Lebuhraya Pantai Baru dan Lebuhraya Damansara-Puchong.

7.5.2 Cadangan Guna Tanah

Sebahagian besar cadangan guna tanah BPK ini merupakan pembangunan perumahan komited. Selain itu, tapak Kontena Nasional akan dibangunkan sebagai kawasan perniagaan, SOHO dan pangsapuri perkhidmatan. Komponen guna tanah terperinci bagi BPK ini ditunjukkan dalam Jadual 7.5.1 dan Rajah 7.5.1.

Tapak-tapak loji kumbahan yang masih berfungsi, sedang dinaiktaraf dan diselenggara oleh pihak Indah Water Konsortium (IWK). Kerja-kerja menaiktaraf stesen loji kumbahan ini adalah di bawah pelaksanaan projek Greater Kuala Lumpur/Klang Valley yang dijangka siap sepenuhnya pada tahun 2018. Stesen loji sedia ada ini berkemungkinan akan ditutup apabila siap dan berfungsi sepenuhnya. Sekiranya stesen loji itu di tutup, **mana-mana tapak IWK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud kawasan lapang atau kegunaan awam**

Bagi tapak-tapak Pencawang Masuk Utama (PMU) yang telah mempunyai hakmilik tanah, zon guna tanah dipinda selaras dengan Syarat Nyata Tanah. Kelulusan pembangunan PMU tertakluk kepada Permohonan Kebenaran Merancang.

Mana-mana lokasi / lot tanah sebenar yang perlu dipinda susunatur dari segi kedudukan dan bentuk lot tanah adalah tertakluk kepada Pelan Akui (P.A) atau pelan ukur halus yang di keluarkan oleh JUPEM Selangor yang terkini tanpa mengubah zon gunatanah yang telah diwartakan.

Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar *(Environmental Impact Assessment, EIA),* Laporan Penilaian Kesan *Lalulintas (Traffic Impact Assessment, TIA)* dan Laporan Penilaian Implikasi Sosial *(Social Impact Assessment, SIA)* bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukan Undang-Undang.

Jadual 7.5.1: Komponen Guna Tanah 2020 BPK 2.5

AKTIVITI	JUMLAH	%
PERUMAHAN	215.14	31.82
PERINDUSTRIAN	29.23	4.32
PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN	69.42	9.34
TANAH LAPANG DAN REKREASI	50.01	7.39
PENGANGKUTAN	192.93	28.53
BADAN AIR	13.50	2.00
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT		
Pendidikan	30.80	4.55
Keagamaan	9.24	1.37
Keselamatan	0.33	0.05
Rumah Kebajikan	1.85	0.27
Kegunaan Kerajaan	14.47	2.14
Perkuburan	1.26	0.19
Kesihatan	0.81	10.12
Lain-lain Kemudahan Masyarakat	2.67	0.39
Jumlah Kecil	**61.43**	**10.00**
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI		
Bekalan Elektrik	26.32	3.89
Bekalan Air	0.22	0.03
Perparitan	5.92	0.88
Sisa Pepejal	0.26	0.04
Pembentungan	11.92	1.76
Jumlah Kecil	**44.64**	**6.60**
JUMLAH KESELURUHAN	**676.30**	**100.00**

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBPJ, 2020

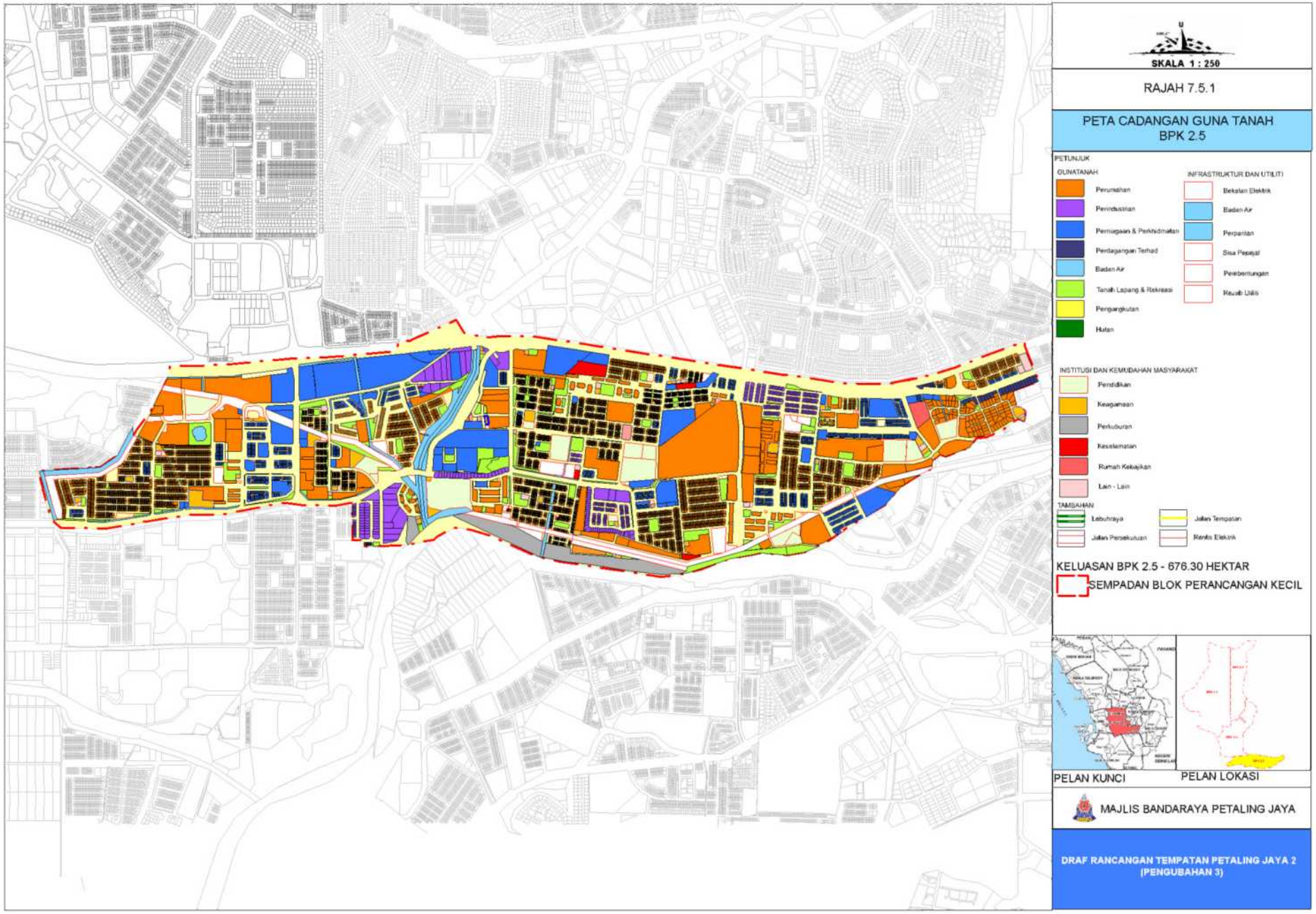
7.5.3 Cadangan Pemajuan Dan Penggunaan Tanah

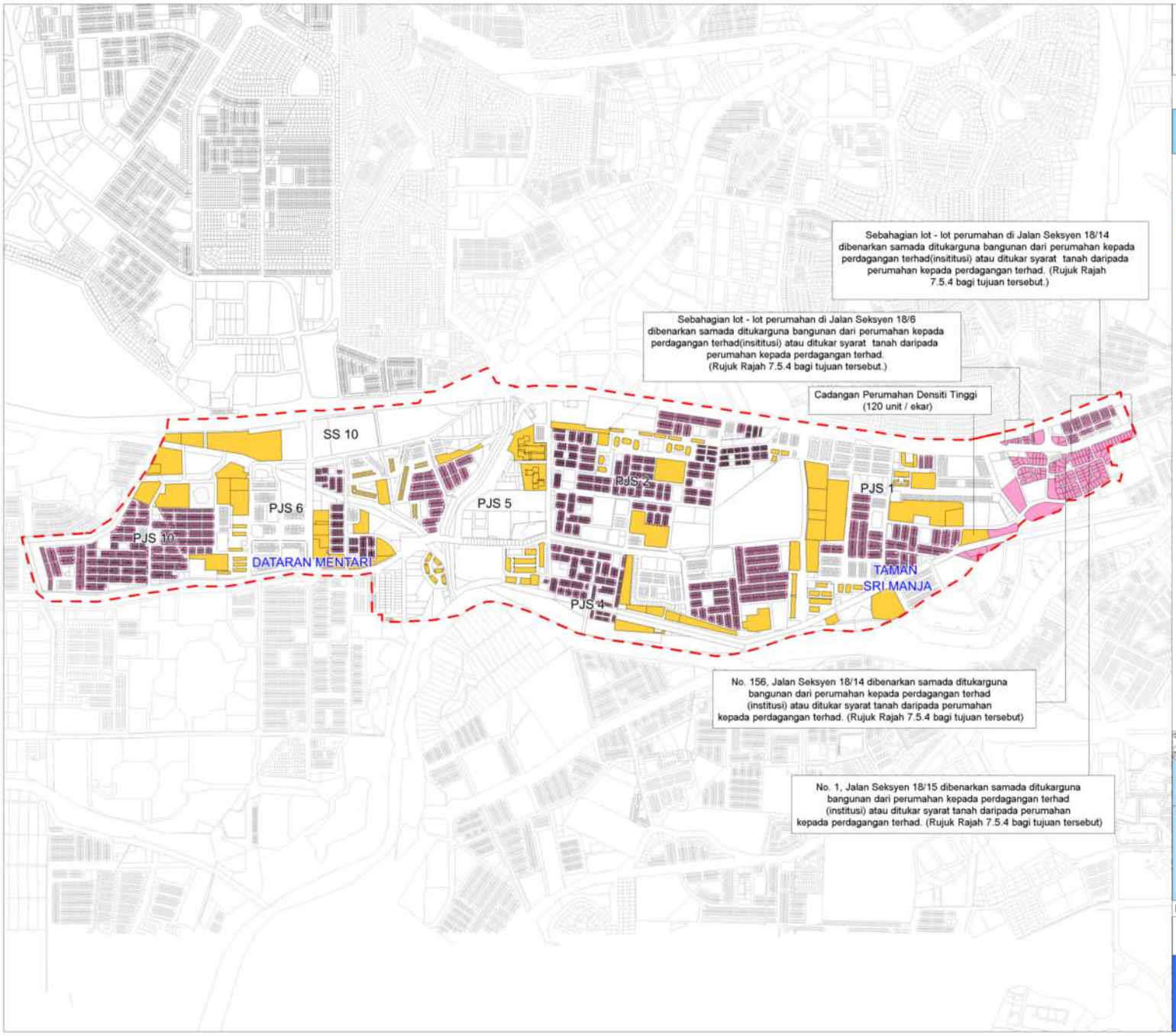
i. Perumahan

RTPJ 2 telah menumpukan perumahan mampu milik di dalam kawasan ini. Selain itu, cadangan perumahan kawasan ini lebih bercorak infill dengan sebahagian besarnya dibangunkan dengan densiti tinggi yang tidak melebihi 80 unit / ekar. (Rujuk Rajah 7.5.2)

ii. Institusi dan Kemudahan Masyarakat

Masalah kekurangan tanah yang sesuai menyebabkan penyediaan kemudahan masyarakat yang lebih selesa di kawasan ini juga agak sukar dan terhad. Oleh itu, selain menyediakan kemudahan masyarakat ini dipenuhi melalui menaik taraf kemudahan-kemudahan sedia ada serta menukar guna kemudahan yang sudah tidak berfungsi kepada satu kemudahan yang lebih baik. (Rujuk Jadual 7.5.2 dan Rajah 7.5.3)


SKALA 1 : 250
RAJAH 7.5.1
PETA CADANGAN GUNA TANAH
BPK 2.5
PETUNJUK
GUNATANAH
Perumahan
Perindustrian
Perniagaan & Perkhidmatan
Perdagangan Terhad
Badan Air
Tanah Lapang & Rekreasi
Pengangkutan
Hutan
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
Bekalan Elektrik
Badan Air
Perparitan
Sisa Pepejal
Pembentungan
Rezab Utiliti
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
Pendidikan
Keagamaan
Perkuburan
Keselamatan
Rumah Kebajikan
Lain - Lain
TAMBAHAN
Lebuhraya
Jalan Tempatan
Jalan Persekutuan
Kenalis Elektrik
KELUASAN BPK 2.5 - 676.30 HEKTAR
SEMPADAN BLOK PERANCANGAN KECIL
PELAN KUNCI
PELAN LOKASI
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA
DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2
(PENGUBAHAN 3)



SKALA 1 : 650

RAJAH 7.5.2

PELAN SUBJEK PERUMAHAN BPK 2.5

PETUNJUK

- Cadangan Perumahan Densiti Rendah
- Cadangan Perumahan Densiti Serdahana
- Cadangan Perumahan Densiti Tinggi

PENGANGKUTAN

- Lebuhraya

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

Jadual 7.5.2: Taburan Cadangan Institusi Dan Kemudahan Masyarakat BPK 2.5

Kemudahan	Semasa		Cadangan		Jumlah	
	Unit	Hektar	Unit	Hektar	Unit	Hektar
Pendidikan						
Tadika	8	0.82	3	0.43	11	1.25
Sekolah Rendah	2	4.75	3	3.63	5	8.38
Sekolah Bersepadu	1	6.72	-	-	1	6.72
Sekolah Agama	4	2.53	1	1.63	5	4.16
SRJK (T)	-	-	1	0.25	1	0.25
SRJK (C)	1	1.37	-	-	1	1.37
Kesihatan						
Poliklinik	1	0.08	-	-	1	0.08
Klinik Kesihatan	1	0.65	1	0.08	2	0.73
Keagamaan						
Surau	16	2.31	8	1.28	24	3.59
Masjid	3	2.25	2	1.20	5	3.45
Kuil	7	1.37	2	0.53	9	1.90
Tokong	1	0.06	-	-	1	0.06
Perkuburan						
Islam	**1**	**1.26**	**2**	**6.58**	**3**	**7.84**
Keselamatan						
Pondok Polis	-	-	1	0.08	1	0.08
Balai Bomba	-	-	1	0.25	1	0.25
Kegunaan Kerajaan						
Rizab Kerajaan	-	-	9	14.76	9	14.76
Lain-Lain Kemudahan Masyarakat						
Dewan Orang Ramai	9	1.11	1	0.11	10	1.22
Balai Raya	1	0.18	-	-	1	0.18
Telekom	1	0.25	-	-	1	0.25
Pejabat Pos	-	-	1	0.14	1	0.14
Perpustakaan	-	-	1	0.10	1	0.10
Lain-lain	1	0.69	-	-	1	0.69

Sumber : Kajian Rancangan Tempatan MBPJ, 2020

Hospital awam dicadangkan dibina di kawasan cadangan pembangunan Kwasa Land.

Selain itu, bagi memenuhi kemudahan kesihatan di tempat lain, RTPJ 2 mencadangkan penyediaan Klinik 1Malaysia yang tidak memerlukan penyediaan tapak khas.

U
KIBLAT
SKALA 1 : 650

RAJAH 7.5.3

PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.5

PETUNJUK

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT		
PENDIDIKAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
T	TADIKA	
SR	SEKOLAH RENDAH	
SM	SEKOLAH MENENGAH	
SA	SEKOLAH AGAMA	
SB	SEKOLAH BERSEPADU	
SS	SEKOLAH SWASTA	
SJKC	SEKOLAH JENIS KEBANGSAAN CINA	
KESIHATAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
KK	KLINIK KESIHATAN	
KEAGAMAAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
S	SURAU	
M	MASJID	
T	TOKONG	
K	KUIL	
KEAGAMAAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
KOA	KUBUR ORANG ASLI	
KI	KUBUR ISLAM	
KB	KUBUR BERPUSAT	
INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT		
KESELAMATAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
PP	PONDOK POLIS	
BP	BALAI POLIS	
BB	BALAI BOMBA	
KEGUNAAN KERAJAAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
RK	REZAB KERAJAAN	
LAIN2 KEMUDAHAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
DOR	DEWAN ORANG RAMAI	
B	BALAIRAYA	
POS	PEJABAT POS	
	TELEKOM	
LL	LAIN-LAIN	

Lebuhraya

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

U
KIBLAT
SKALA 1 : 650

RAJAH 7.5.3 (a)

PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.5

PETUNJUK

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT		
PENDIDIKAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
T	TADIKA	
SR	SEKOLAH RENDAH	
SM	SEKOLAH MENENGAH	
SA	SEKOLAH AGAMA	
SB	SEKOLAH BERSEPADU	
SS	SEKOLAH SWASTA	
SJKC	SEKOLAH JENIS KEBANGSAAN CINA	
KESIHATAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
KK	KLINIK KESIHATAN	
KEAGAMAAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
S	SURAU	
M	MASJID	
T	TOKONG	
K	KUIL	
KEAGAMAAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
KOA	KUBUR ORANG ASLI	
KI	KUBUR ISLAM	
KB	KUBUR BERPUSAT	
INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT		
KESELAMATAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
PP	PONDOK POLIS	
BP	BALAI POLIS	
BB	BALAI BOMBA	
KEGUNAAN KERAJAAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
RK	REZAB KERAJAAN	
LAIN2 KEMUDAHAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
DOR	DEWAN ORANG RAMAI	
B	BALAIRAYA	
POS	PEJABAT POS	
	TELEKOM	
LL	LAIN-LAIN	

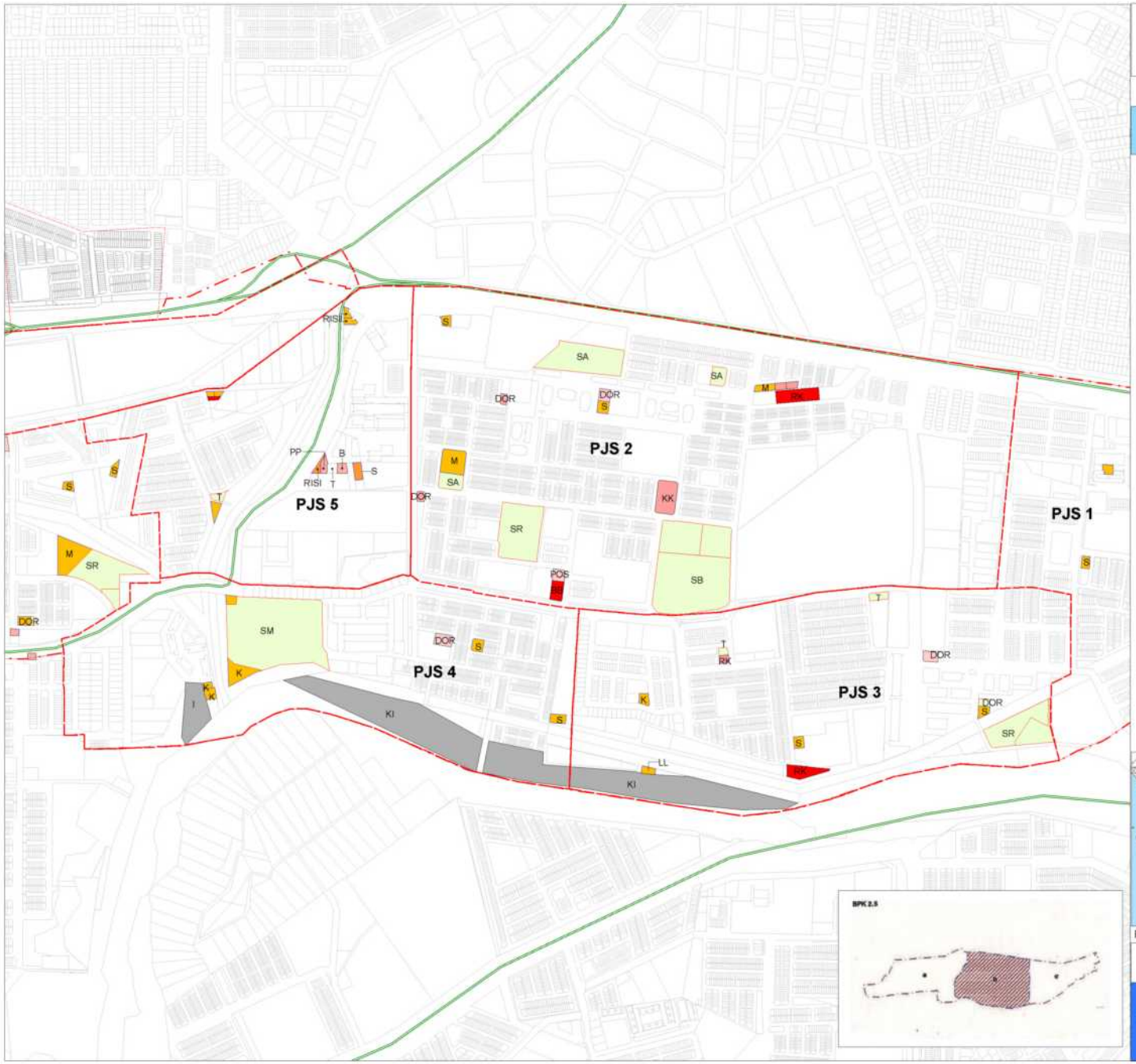
Lebuhraya

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



U
KIBLAT
SKALA 1 : 650

RAJAH 7.5.3 (b)

PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.5

PETUNJUK

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT		
PENDIDIKAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
T	TADIKA	
SR	SEKOLAH RENDAH	
SM	SEKOLAH MENENGAH	
SA	SEKOLAH AGAMA	
SB	SEKOLAH BERSEPADU	
SS	SEKOLAH SWASTA	
SJKC	SEKOLAH JENIS KEBANGSAAN CINA	
KESIHATAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
KK	KLINIK KESIHATAN	
KEAGAMAAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
S	SURAU	
M	MASJID	
T	TOKONG	
K	KUIL	
KEAGAMAAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
KOA	KUBUR ORANG ASLI	
KI	KUBUR ISLAM	
KB	KUBUR BERPUSAT	
INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT		
KESELAMATAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
PP	PONDOK POLIS	
BP	BALAI POLIS	
BB	BALAI BOMBA	
KEGUNAAN KERAJAAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
RK	REZAB KERAJAAN	
LAIN2 KEMUDAHAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
DOR	DEWAN ORANG RAMAI	
B	BALAIRAYA	
POS	PEJABAT POS	
	TELEKOM	
LL	LAIN-LAIN	

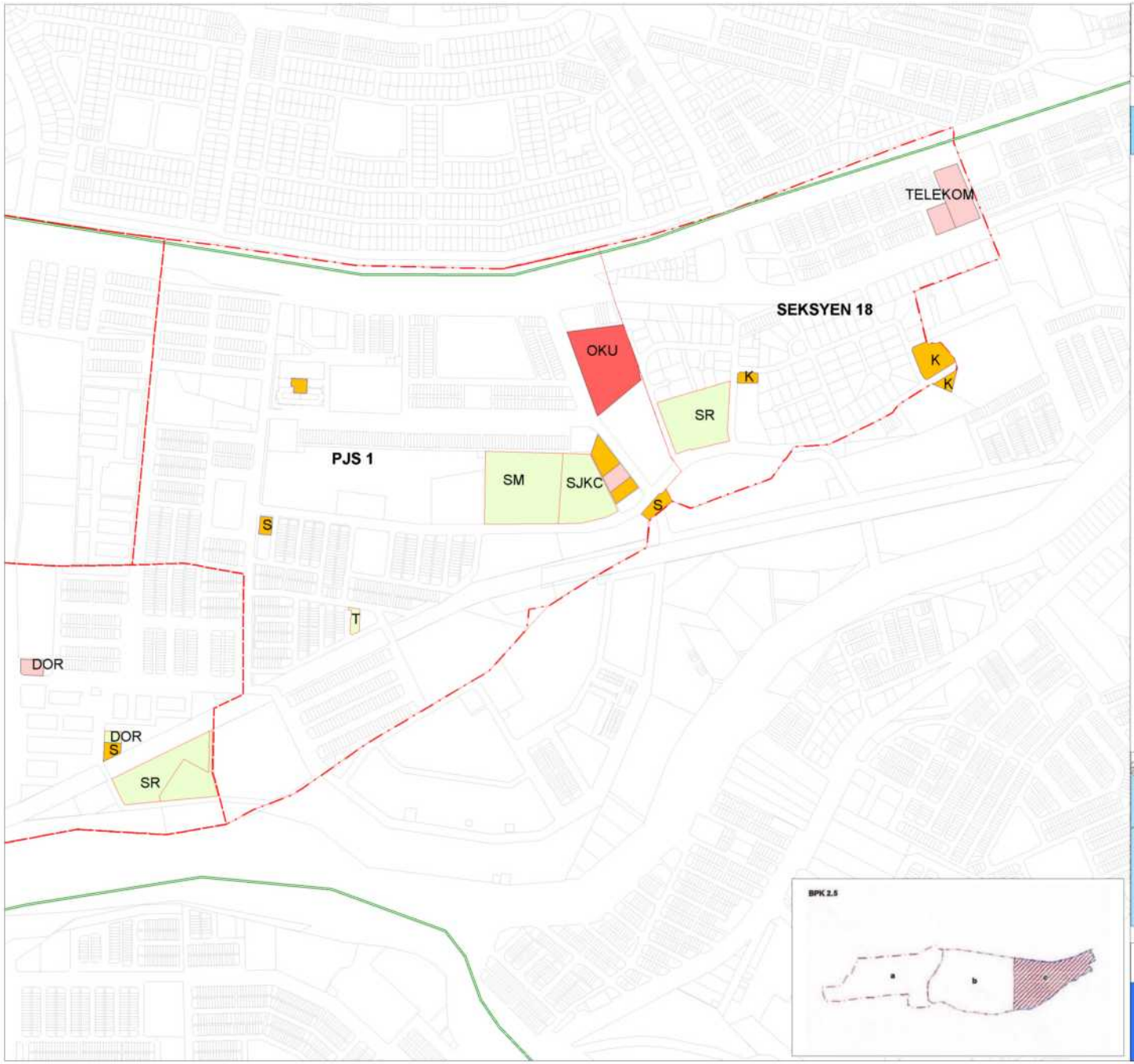
Lebuhraya

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



U
KIBLAT
SKALA 1 : 650

RAJAH 7.5.3 (c)

PELAN SUBJEK KEMUDAHAN MASYARAKAT BPK 2.5

PETUNJUK

INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT		
PENDIDIKAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
T	TADIKA	
SR	SEKOLAH RENDAH	
SM	SEKOLAH MENENGAH	
SA	SEKOLAH AGAMA	
SB	SEKOLAH BERSEPADU	
SS	SEKOLAH SWASTA	
SJKC	SEKOLAH JENIS KEBANGSAAN CINA	
KESIHATAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
KK	KLINIK KESIHATAN	
KEAGAMAAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
S	SURAU	
M	MASJID	
T	TOKONG	
K	KUIL	
KEAGAMAAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
KOA	KUBUR ORANG ASLI	
KI	KUBUR ISLAM	
KB	KUBUR BERPUSAT	
INSTITUSI KEMUDAHAN MASYARAKAT		
KESELAMATAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
PP	PONDOK POLIS	
BP	BALAI POLIS	
BB	BALAI BOMBA	
KEGUNAAN KERAJAAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
RK	REZAB KERAJAAN	
LAIN2 KEMUDAHAN		SEDIA ADA/DIKEKALKAN
DOR	DEWAN ORANG RAMAI	
B	BALAIRAYA	
POS	PEJABAT POS	
	TELEKOM	
LL	LAIN-LAIN	

Lebuhraya

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

iii. Perniagaan dan Perkhidmatan

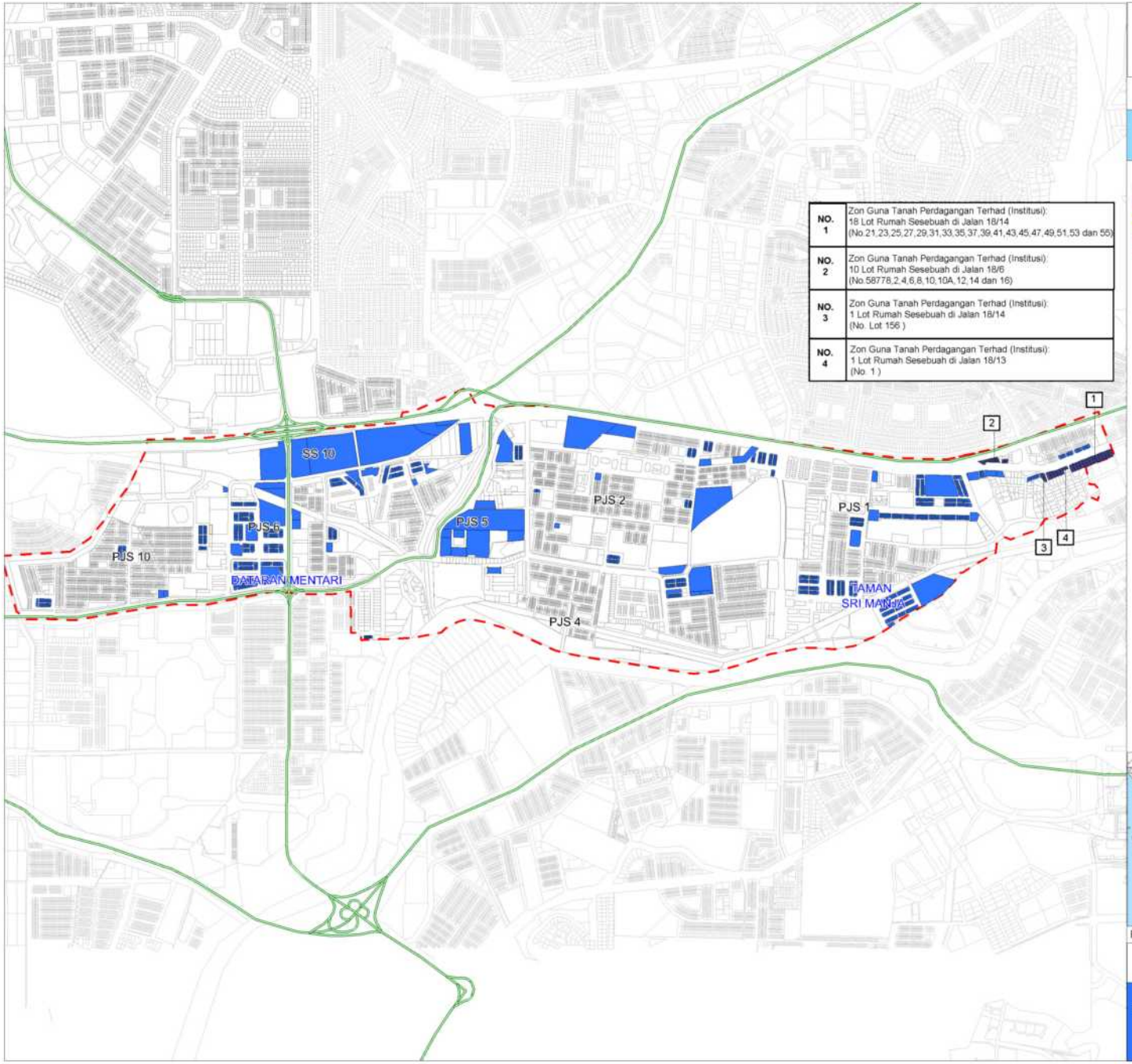
Cadangan perniagaan di BPK 2.5 tertumpu kepada cadangan komited meliputi kawasan seluas 32.01 hektar. Pembangunan komersil di sebahagian tapak Kontena Nasional adalah lebih tertumpu kepada penyediaan bercampur seperti pangsapuri perkhidmatan, SOHO dan premis perniagaan yang dapat menyokong perumahan tersebut dan kawasan tempatan. (Rujuk Rajah 7.5.4)

Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh di sesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.

iv. Perindustrian

Guna tanah perindustrian terancang sedia ada seluas 27.97 hektar yang terletak di PJS 1, PJS 2 dan PJS 7. Bagi kawasan PJS 10, hanya sebahagian kawasan perindustrian yang dikekalkan. Kawasan perindustrian Kontena Nasional dan sekitarnya dicadangkan untuk ditempatkan semula ke kawasan lain yang lebih sesuai. Kawasan tersebut akan dibangunkan semula dengan komponen seperti apartment dan SOHO yang boleh mengoptimumkan penggunaan sistem pengangkutan awam yang terdapat di kawasan tersebut.

Di samping itu terdapat juga aktiviti industri yang dikenalpasti beroperasi di dalam premis perniagaan. Pertubuhan industri ini akan dipindahkan ke kawasan industri yang berhampiran. (Rujuk Rajah 7.5.5)



NO. 1	Zon Guna Tanah Perdagangan Terhad (Institusi): 18 Lot Rumah Sesebuah di Jalan 18/14 (No.21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,51,53 dan 55)
NO. 2	Zon Guna Tanah Perdagangan Terhad (Institusi): 10 Lot Rumah Sesebuah di Jalan 18/6 (No.58778,2,4,6,8,10,10A,12,14 dan 16)
NO. 3	Zon Guna Tanah Perdagangan Terhad (Institusi): 1 Lot Rumah Sesebuah di Jalan 18/14 (No. Lot 156)
NO. 4	Zon Guna Tanah Perdagangan Terhad (Institusi): 1 Lot Rumah Sesebuah di Jalan 18/13 (No. 1)

U

KIBLAT

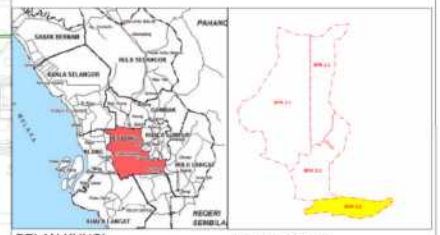
SKALA 1 : 650

RAJAH 7.5.4

PELAN SUBJEK PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN BPK 2.5

PETUNJUK

- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Perdagangan Terhad (Institusi)
- Lebuhraya

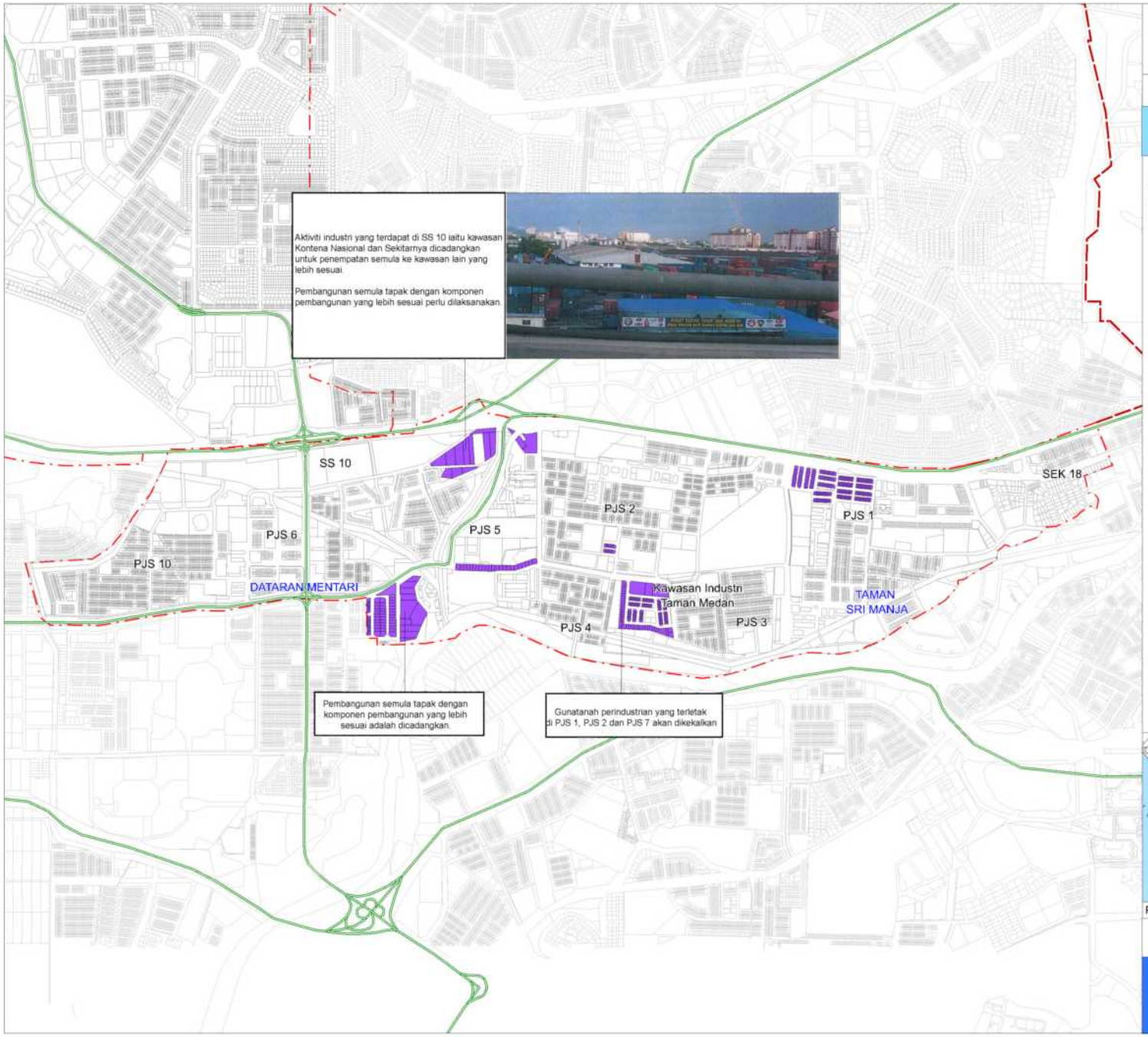


PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)



U

SKALA 1 : 650

RAJAH 7.5.5

PELAN SUBJEK PERINDUSTRIAN BPK 2.5

PETUNJUK

- Kawasan Industri / Sedia Ada
- Lebuhraya

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

7.5.4 Cadangan Pembangunan Pusat Bandar Dan Reka Bentuk Bandar, Pembangunan Landskap Dan Rekreasi

i. Pusat Bandar Dan Reka Bentuk Bandar

Pusat Perkhidmatan di BPK ini akan diperkukuhkan adalah Leisure Commerce Square, Dataran Mentari, Taman Dato' Harun dan Petaling Utama. Kawasan ini terletak di sepanjang koridor pemandangan dari lebuh raya utama seperti Lebuhraya Damansara - Puchong, Lebuhraya Pantai Baru dan Lebuhraya Persekutuan. Pengalaman visual bersiri sepanjang lebuh raya boleh mempengaruhi persepsi pengunjung. Oleh itu, kawasan perindustrian dan kawasan perumahan sepanjang lebuh raya perlulah dikawal dengan reka bentuk dan guna tanah yang sepadan.

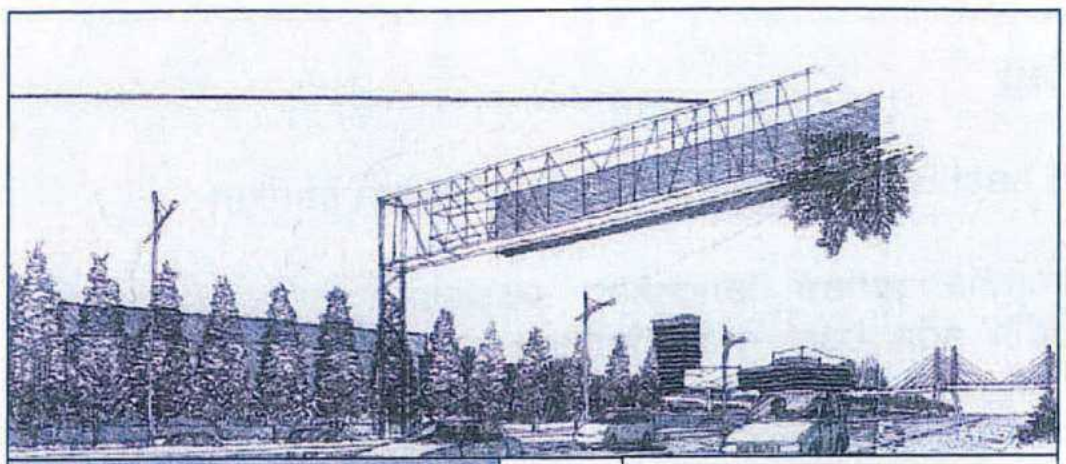
Penanaman landskap penampan perlu bagi menambah baik kawasan-kawasan berkualiti visual rendah dari koridor laluan utama bandar seperti dari Lebuhraya Persekutuan ke kawasan perindustrian dan koridor laluan pengangkutan rel. Usaha '*screening'* juga perlu dibuat bagi kawasan Kg. Lindungan dari Lebuhraya Damansara - Puchong melalui penanaman pokok ataupun penggunaan dinding penebat bunyi.

Di samping itu, bukaan vista ke Leisure Commerce Square sebagai mercu tanda utama bandar dari Lebuhraya Persekutuan akan dibuat bagi meningkatkan kualiti visual. Kawalan saiz, perletakan dan reka bentuk papan iklan perlu bagi meningkatkan keseragaman kawasan perniagaan.

Kawasan ciri semula jadi iaitu Sungai Klang perlu dikekalkan dan diadun di dalam perancangan visual semua pembangunan baru di sepanjang koridor semula jadi ini. Selain dari pembentukan kawasan rekreasi awam di kawasan-kawasan bersesuaian, semua pembangunan baru perlu menyediakan rizab sungai yang mencukupi dan memastikan pembangunan menghadap sungai serta mengintegrasikannya sebagai sebahagian kawasan ruang awam.

Program pengindahan rizab Sungai Klang perlu diadakan secara berterusan selaras dengan strategi pembersihan sungai dan mempertingkatkan kualiti visual sungai. Kawasan lapang terbuka dan kawasan hijau terbiar di kawasan ini akan dibangunkan sebagai pusat integrasi komuniti dan kawasan rekreasi awam.

Laluan pejalan yang menyeluruh dicadang untuk menghubungkan di antara taman-taman perumahan dan di antara stesen-stesen komuter ke Selatan Petaling Jaya. Selain itu, kawasan PJS 5 memerlukan program penyusunan semula kawasan. Ini melibatkan program penstrukturan guna tanah, perancangan rangkaian jalan yang lebih teratur, melengkapkan kemudahan masyarakat dan pengindahan kawasan. (Rujuk Rajah 7.5.6)



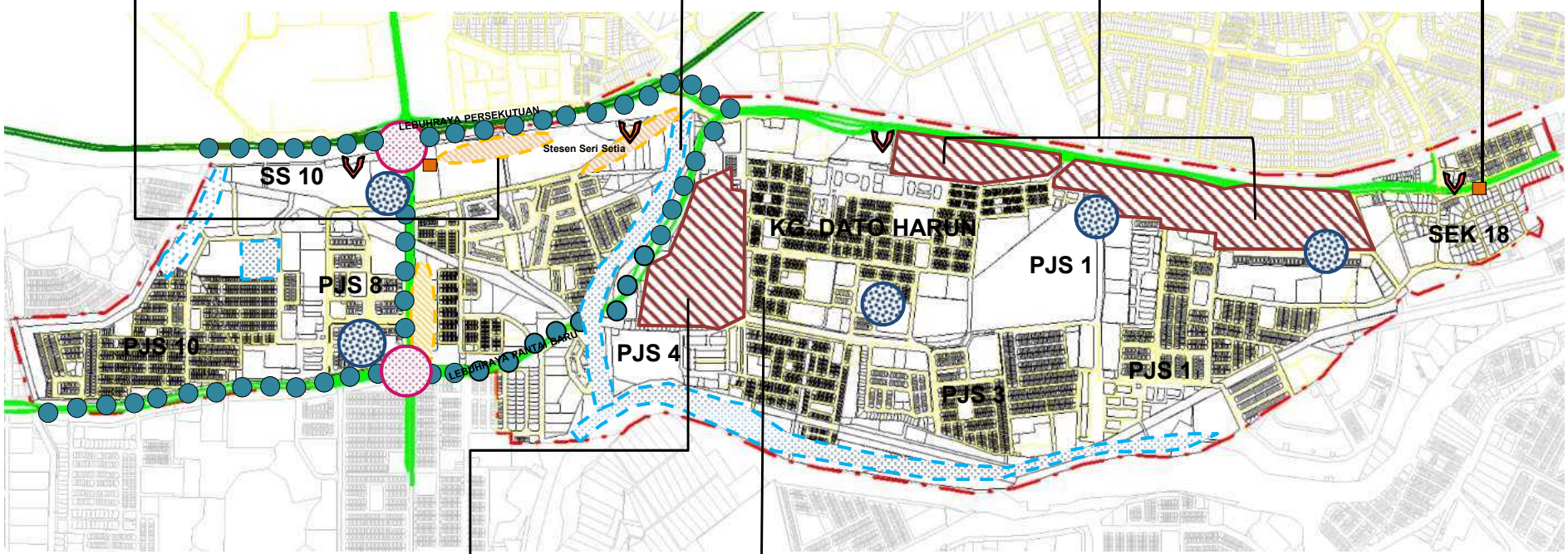
Cadangan penampan visual ke kawasan berkualiti rendah

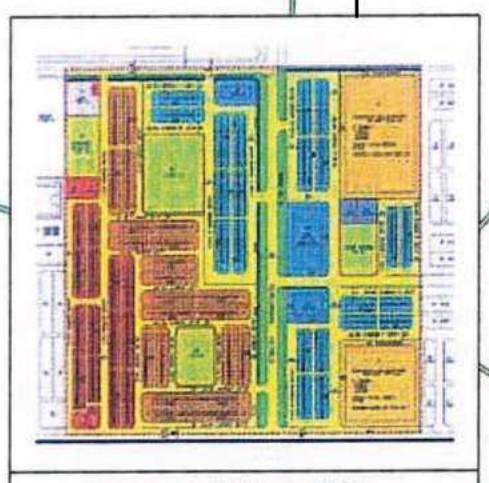
Keadaan semasa

Pengindahan kawasan persisiran Sungai Klang

Pembaikan dan penambahan perabot jalan

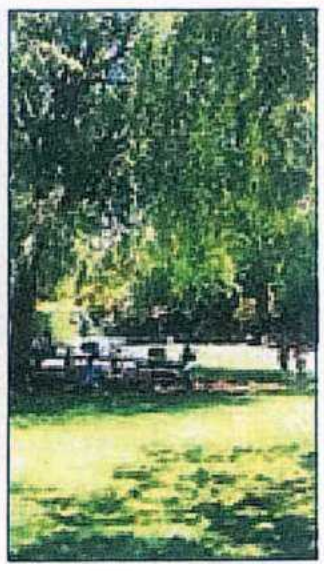
Papan ikan di tiang lebuhraya bertingkat





Penyusunan semula kawasan PJS 5

Pengindahan kawasan 'Pocket Park'



RAJAH 7.5.6

PELAN SUBJEK REKABENTUK BANDAR BPK 2.5

PETUNJUK :

- Pengindahan Persimpangan
- Pengindahan Persisiran Sungai
- Pusat Perkhidmatan
- Penampan Visual
- Papan Tanda Di Tiang-tiang Lebuhraya Bertingkat
- Mercutanda
- Lebuhraya
- Jalanraya
- Pengindahan Jalan Utama
- Stesen Komuter

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

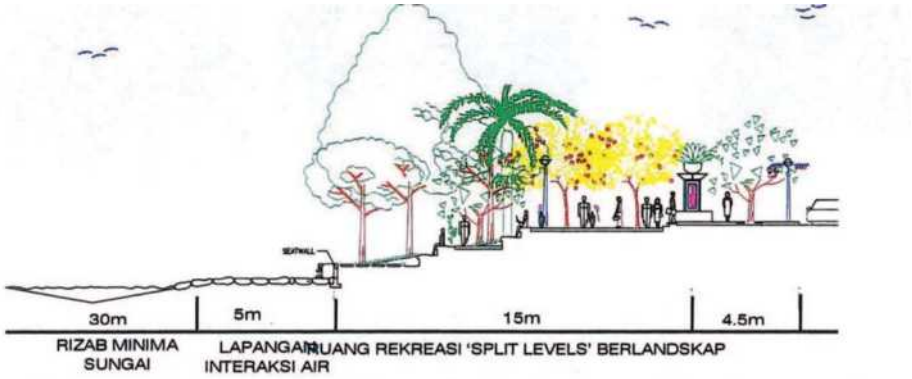
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

ii. Pembangunan Landskap

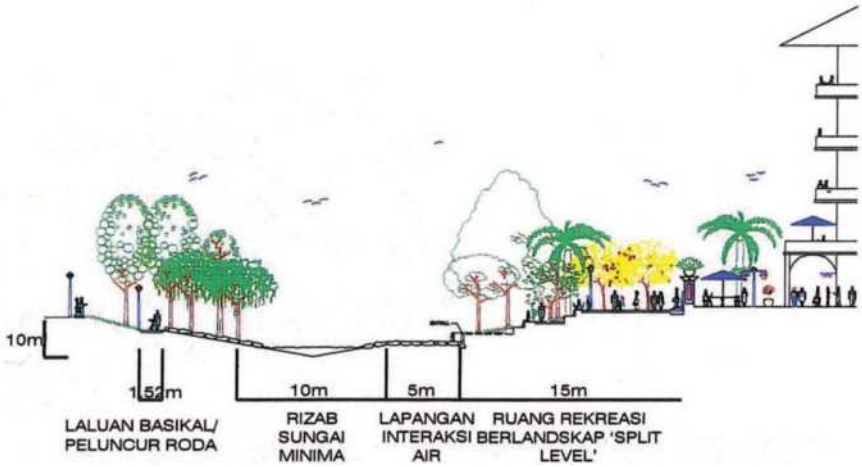
Pembangunan landskap bagi BPK 2.5 ini meliputi cadangan berikut :

a. Integrasi antara pembangunan landskap pesisiran sungai dengan kawasan lapang sedia ada bagi mewujudkan kawasan rekreasi yang berkesan dan mudah sampai di samping mengoptimumkan elemen semula jadi sedia ada yang menarik, kondusif untuk penduduk bandar. Kawasan yang dicadangkan adalah kawasan lapang sedia yang berdekatan dengan Sungai Klang dan Sungai Penchala di PJS 3 dan PJS 5.



Rajah 7.5.7: Pembangunan nodus rekreasi berlandskap di pinggiran sungai

b. Penggabungan dan penjalinan kawasan rekreasi/riadah berlandskap pesisiran sungai dengan pusat perniagaan dan perkhidmatan utama serta elemen sokongan seperti tempat henti dan makan, kiosk serbaneka dan tempat permainan di kawasan PJS 3, PJS 4 dan PJS 5.



Rajah 7.5.8: Pembangunan 'riverfront development' dengan rekreasi berlandskap

c. Menebus guna pakai rizab Sungai Klang dan Sungai Penchala dengan pembangunan landskap yang berfungsi, berkesan, selamat dan mudah sampai sebagai sebahagian daripada rangkaian hijau. (Rujuk Rajah 7.5.8)

d. Pembangunan landskap menyeluruh, melalui jalinan landskap secara *'linear'* dan bernodus *'pocket park'* atau '*urban plaza'* untuk kawasan pejalan kaki di zon perniagaan dan perkhidmatan bagi mempertingkatkan keadaan dan kualiti visual persekitaran luaran kawasan serta kemudahan, keselesaan dan keselamatan pengunjung. Ini dilakukan melalui pengoptimaan ruang-ruang negatif. Kawasan ini dicadangkan adalah di:

- PJS 8
- SS 10
- PJS 4
- PJS 2
- Seksyen 18

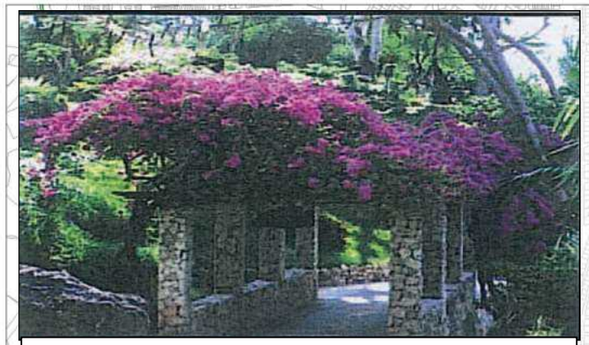
Foto 7.5.1: Pembangunan 'pocket park' yang digabungkan dengan keperluan pejalan' di pusat perniagaan dan perkhidmatan

e. Perancangan dan penyediaan landskap menyeluruh yang berjalin secara '*linear'* dan '*vertical'* serta bernodus '*pocket park' / 'urban plaza'*. Ini bagi mewujudkan kawasan pejalan kaki menyeluruh yang hijau, selamat dan selesa di keseluruhan koridor pembangunan baru. Kawasan dicadangkan adalah di Kg. Gandhi PJS 5.

f. Kawasan perumahan yang perlu disediakan dengan pembangunan landskap '*linear'* berjalin boleh mengguna pakai lorong belakang sebagai sebahagian kawasan lapang yang lebih selamat seperti di SS 10, PJS 2 dan PJS 3. (Rujuk Rajah 7.5.9)

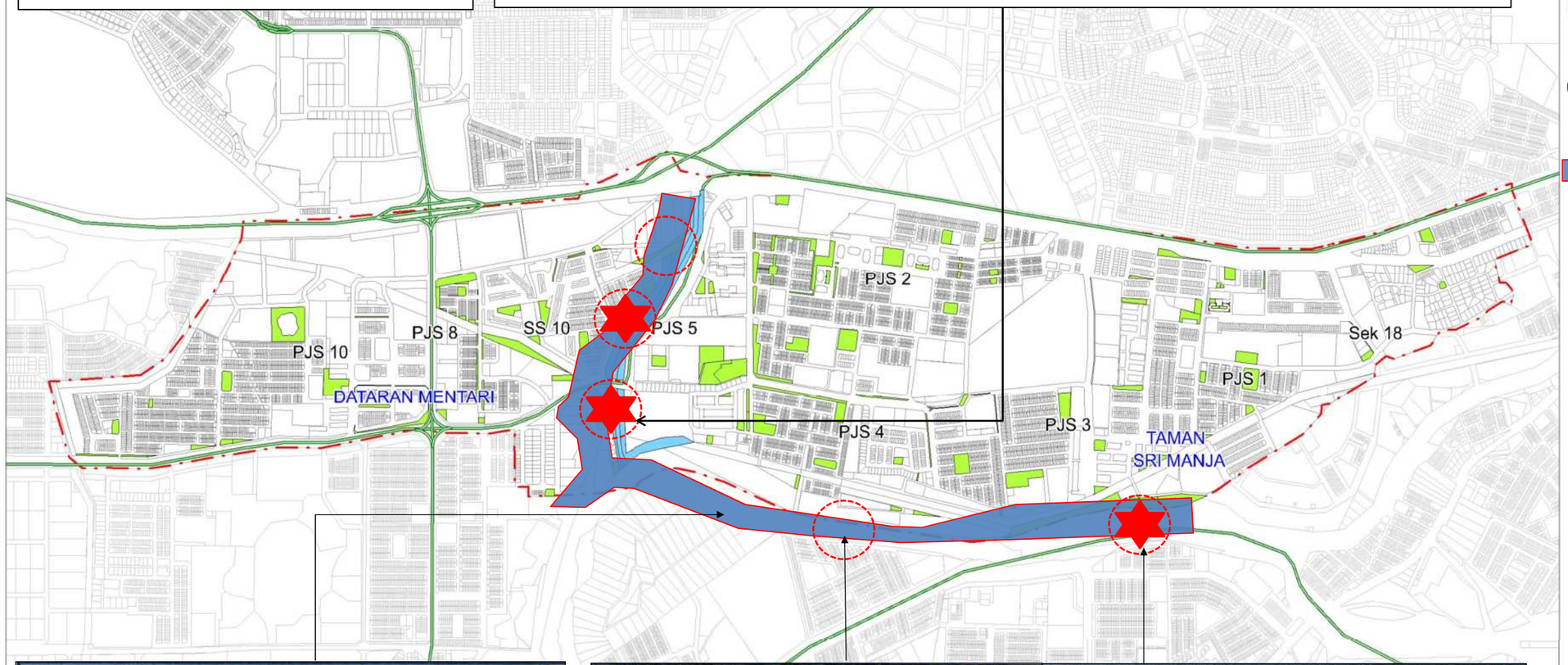
g. Penyediaan mercu tanda utama dengan olahan spesis rasmi yang disesuaikan dengan tema pembangunan kawasan. Kawasan yang dicadangkan adalah di:-

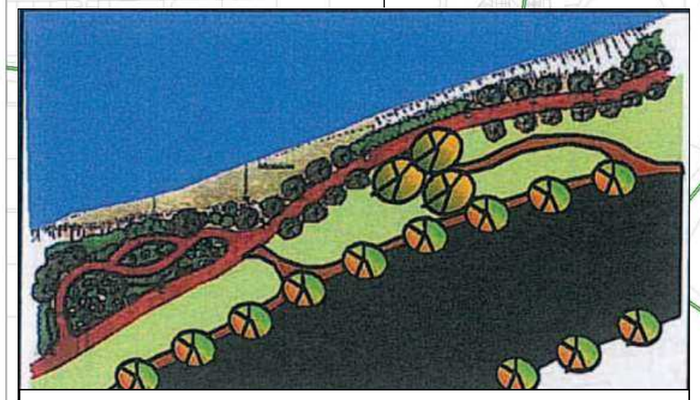
- Sempadan antara kawasan DBKL dan MBPJ di Lebuhraya Persekutuan Seksyen 18.
- Sempadan antara kawasan MBPJ di Lebuhraya Pantai Baru Seksyen 18.
- Lebuhraya Damansara – Puchong PJS 6 / PJS 8.



Contoh olahan pendekatan landskap di tanah rizab sungai.
(Sumber Imej : Internet)

Contoh integrasi & jalinan kawasan rekreasi berlandskap di "riverfront development". (Sumber Imej : Internet)





Menebusguna tanah rizab sungai untuk perancangan landskap
(Sumber Imej : DSLA)

Contoh nodus berlandskap pinggiran sungai
(Sumber Imej : DSLA)

U
KIBLAT
SKALA 1 : 650

RAJAH 7.5.9

PELAN SUBJEK PEMBANGUNAN LANDSKAP DI KAWASAN SUNGAI DAN TASIK DI BPK 2.5

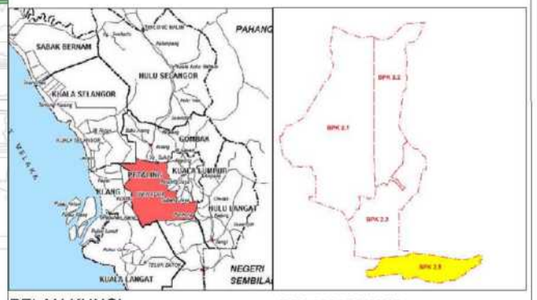
PETUNJUK

- Kawasan Lapang
- Sungai / Rizab Sungai
- Lebuhraya

Penggabungan dan penjalinan kawasan rekreasi/riadah berlandskap persisiran sungai dengan pusat perniagaan dah perkhidmatan utama di PJS 3, PJS 4, & PJS 5.

Mengguna pakai tanah rizab Sg.Kelang & Sg.Pencala dengan perancangan pembangunan dan olahan landskap yang berfungsi, berkesan, selamat dan mudah kesampaian sebagai sebahagian daripada rangkaian hijau.

Integrasi antara pembangunan landskap persisiran sungai dengan kawasan lapang sedia ada di PJS 3 & PJS 5.



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

h. Penyediaan mercu tanda penyambung bagi memperkukuhkan identiti kawasan. Kawasan yang dicadangkan adalah di:

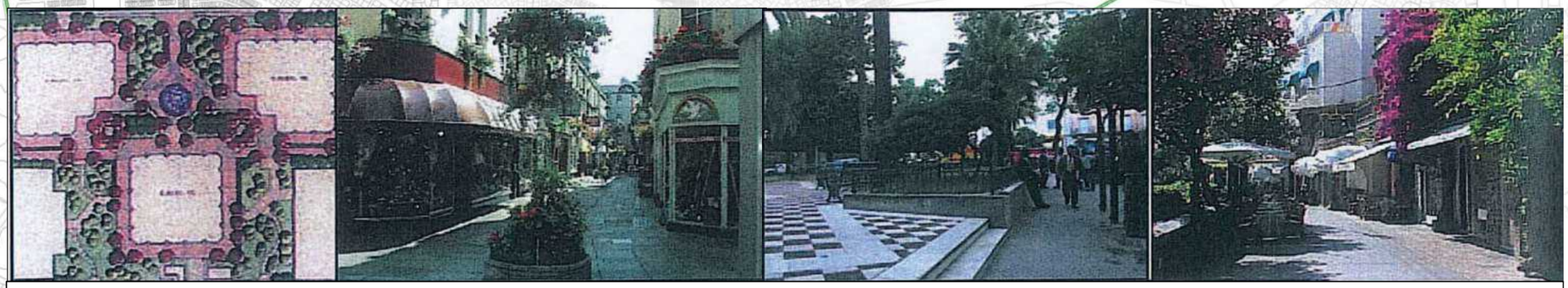
- Persimpangan utama di Lebuhraya Damansara - Puchong PJS 6 / PJS 8.
- Lebuhraya Persekutuan SS 10.

i. Penyediaan jalinan landskap lembut '*linear'* sepanjang laluan utama - lebuh raya, jalan persekutuan dan jalan negeri bertindak sebagai penampan, penunjuk arah dan memberi identiti kepada kawasan. *'Roadside planting'* sedia ada perlu ditonjolkan dengan lebih sistematik, teratur dan berkesinambungan. Kawasan yang dicadangkan adalah di sepanjang:

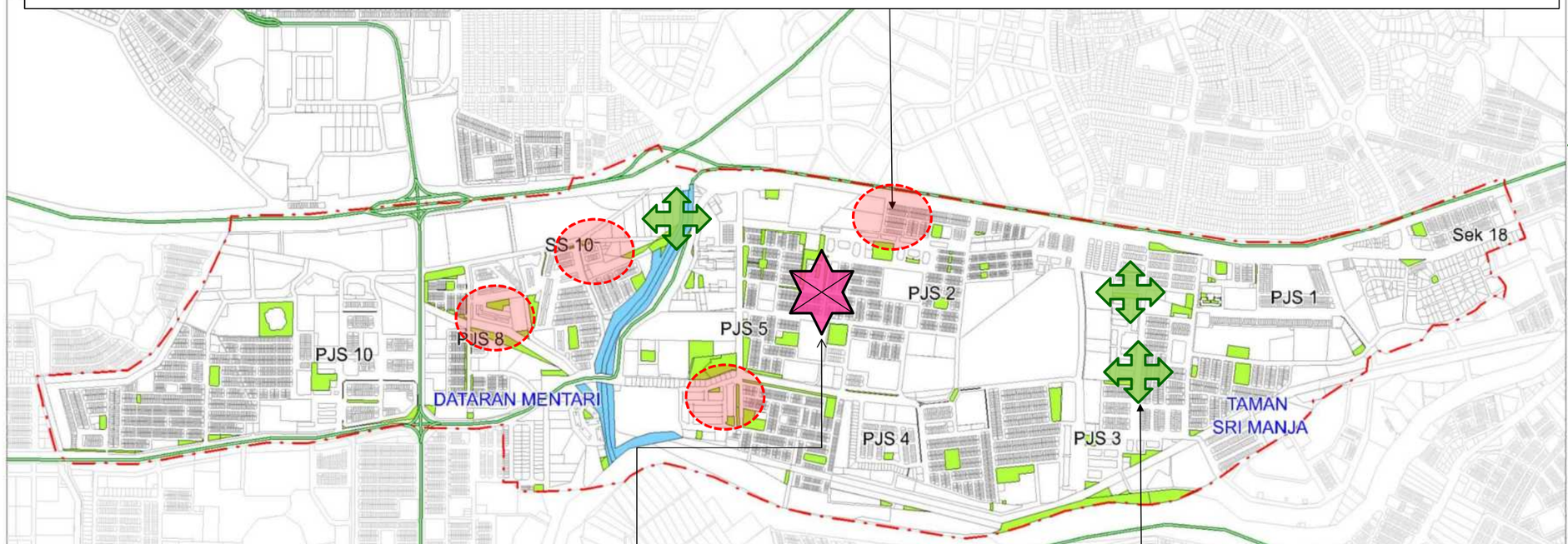
- Lebuhraya Persekutuan
- Lebuhraya Damansara - Puchong
- Lebuhraya Pantai Baru

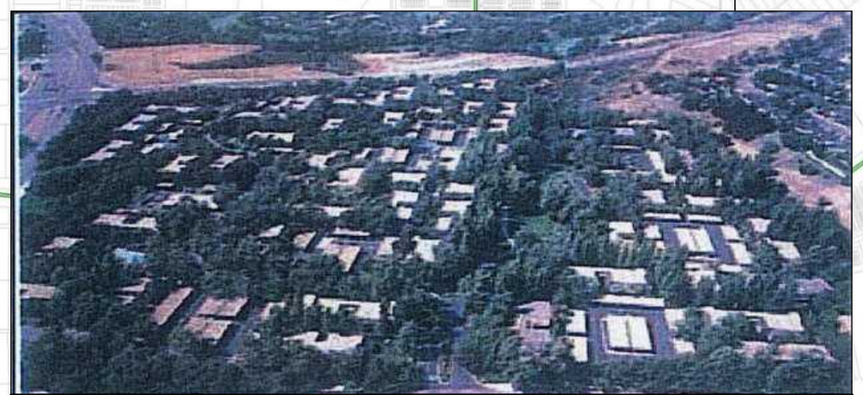
j. Penyediaan jalinan pembangunan landskap kepelbagaian tema sepanjang rizab landasan kereta api / komuter yang bertindak sebagai penampan dan memberi identiti dan tunjuk-arah. Kawasan yang dicadangkan perlu diselaraskan dengan PBT bersempadanan. (Rujuk Rajah 7.5.10)

k. Pembangunan di sebahagian PT 9192 di Jalan PJS 2 dan PJS 5, Petaling Jaya dibenarkan dibangunkan sebagai Tanah Lapang dan Rekreasi / Kompleks Sukan Swasta.



Kawasan pejalan kaki menyeluruh (pedestrian oriented facility). (Sumber Imej : DSLA & Internet)





Contoh kawasan perumahan baru. (Sumber Imej : Process Architecture)

Koridor pembangunan baru (Sumber Imej : Internet)

U
KIBLAT
SKALA 1 : 650

RAJAH 7.5.10

PELAN SUBJEK PEMBANGUNAN LANDSKAP DI DALAM KAWASAN BPK 2.5

PETUNJUK

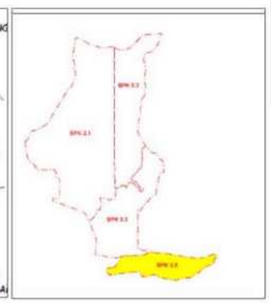
- Kawasan Lapang
- Sungai / Rizab Sungai
- Lebuhraya

Penyediaan kawasan pejalan kaki menyeluruh (pedestrian oriented facility) di pusat perniagaan dan perkhidmatan utama di PJS 8, SS 10, PJS 4, PJS 2, & PJS 1.

Koridor pembangunan baru di Kg. Gandhi PJS 5 yang disediakan dengan pembangunan landskap yang menyeluruh dan dijalankan dengan pendekatan landskap "linear".

Kawasan perumahan baru SS 10, PJS 2 & PJS 3 yang dijalinkan dengan pendekatan landskap "linear" dan "back lane" sebagai kawasan lapang berjalin.

PELAN KUNCI



PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

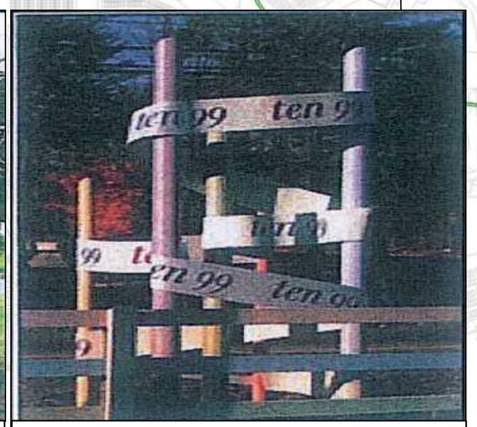
DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

Koridor pembangunan baru (Sumber Imej : Internet)

Koridor pembangunan baru (Sumber Imej : Internet)

Koridor pembangunan baru (Sumber Imej : Internet)

Koridor pembangunan baru (Sumber Imej : Internet)



Koridor pembangunan baru (Sumber Imej : Internet)

U
KIBLAT
SKALA 1 : 650

RAJAH 7.5.11

PELAN SUBJEK LANDSKAP PINGGIRAN JALAN DAN MERCU TANDA DI BPK 2.5

PETUNJUK

- Kawasan Lapang
- Sungai / Rizab Sungai
- Lebuhraya

Mercu tanda yang diolah dengan penggunaan pokok rasmi Majlis Bandaraya Petaling Jaya dan elemen landskap kejur seperti "artwork" dari olahan "water feature", lampu, kaca dan sebagainya bagi menghidupkan suasana pada waktu malam dengan lebih berkesan.

Mercu tanda penyambung sebagai memperkukuhkan identiti MBPJ dan dapat di lihat pada waktu malam.

Jalinan landskap lembut "linear" sepanjang laluan utama sebagai penampan dan pemberi identiti kepada kawasan MBPJ.

NOTA:
Penyediaan jalinan pembangunan landskap kepelbagaian tema sepanjang rezab landasan keretapi/komuter bertindak sebagai penampan, memberi identiti dan tunjuk-arah.

PELAN KUNCI

PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

7.5.5 Cadangan Memperelok Dan Memulihara Alam Sekitar Serta Topografi

i. Mengawal dan mempertingkatkan kualiti air di Sg. Klang dari kawasan industri, perniagaan dan petempatan. Di antara langkah-langkah berikut perlu diambil bagi menangani masalah penurunan kualiti air di Sg. Klang adalah berikut :

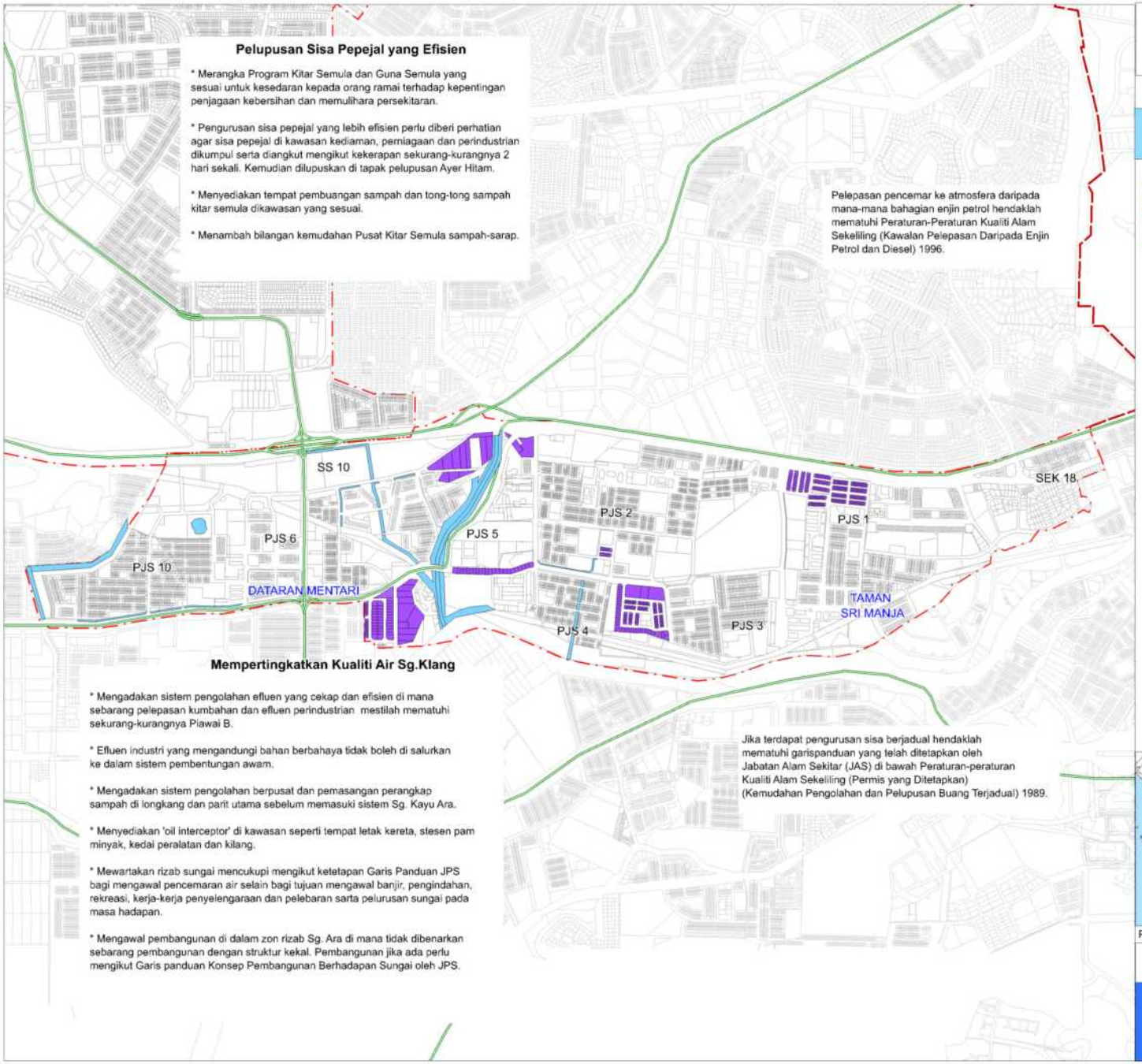
- Mengadakan sistem pengolahan efluen yang cekap dan efisien. Sebarang pelepasan kumbahan dan efluen perindustrian mestilah mematuhi Piawaian A di bawah Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Kumbahan Dan Efluen-Efluen Perindustrian), 1979.
- Tidak menyalurkan efluen industri yang mengandungi bahan-bahan yang berbahaya ke dalam sistem pembentungan awam.
- Menaik taraf penggunaan tangki septik dengan mengadakan sistem pengolahan berpusat dan pemasangan perangkap sampah di longkang dan parit utama sebelum memasuki sebarang sistem Sg. Klang.
- Perangkap minyak perlu disediakan di kawasan-kawasan seperti pusat servis kereta, stesen pam minyak, kedai peralatan dan kilang bagi memerangkap sisa berminyak dari dilepaskan ke rangkaian sistem pembentungan awam.
- Premis yang menjalankan aktiviti penyediaan makanan seperti kilang memproses makanan dan hasil ternakan, hospital, hotel, restoran dan kantin yang mengeluarkan kuantiti minyak dan gris perlu memasang perangkap gris bagi mengelakkan pencemaran air dan gangguan kepada sistem pembentungan sedia ada.
- Perangkap minyak diperlukan di kawasan yang lebih kecil seperti restoran makanan segera.
- Mewartakan rizab sungai yang mencukupi mengikut ketetapan Garis Panduan JPS bagi mengawal pencemaran air selain bagi tujuan mengawal banjir, pengindahan, rekreasi, kerja-kerja penyelenggaraan dan pengurusan sungai pada masa hadapan.
- Sebarang pembangunan dengan struktur kekal di sepanjang rezab Sg. Klang tidak dibenarkan. Pembangunan hanya dibenarkan sekiranya melibatkan Pembaharuan Semula Bandar dan perlu mematuhi garis panduan berkaitan seperti Garis Panduan Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai oleh JPS dan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor.

ii. Mengawal paras bunyi bising dan pencemaran udara dari kenderaan bermotor.

- Kawalan paras hingar bagi kawasan perumahan, di mana paras bunyi bising dari kenderaan bermotor hendaklah sentiasa dipantau berdasarkan kepada Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Bunyi Bising), 1987.
- Kesan bunyi bising dan pencemaran udara berpunca dari kenderaan bermotor boleh dikurangkan dengan mengadakan zon penampan berupa penanaman landskap di sepanjang laluan utama seperti Lebuhraya KESAS, Lebuhraya Damansara - Puchong dan Lebuhraya Persekutuan dan jalan-jalan utama di dalam kawasan perumahan.

iii. Pengurusan dan pelupusan Sisa Pepejal dengan lebih efisien.

- Pengurusan sisa pepejal yang lebih efisien agar sisa pepejal dikumpulkan dan diangkut sekurang-kurangnya dua hari sekali.
- Pusat-pusat pengumpulan dan pemungutan kitar semula perlu ditambah di kawasan tumpuan ramai.
- Pengurusan sisa berjadual hendaklah mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan oleh Jabatan Alam Sekitar. (Rujuk Rajah 7.5.12)



Pelupusan Sisa Pepejal yang Efisien

* Merangka Program Kitar Semula dan Guna Semula yang sesuai untuk kesedaran kepada orang ramai terhadap kepentingan penjagaan kebersihan dan memulihara persekitaran.

* Pengurusan sisa pepejal yang lebih efisien perlu diberi perhatian agar sisa pepejal di kawasan kediaman, perniagaan dan perindustrian dikumpul serta diangkut mengikut kekerapan sekurang-kurangnya 2 hari sekali. Kemudian dilupuskan di tapak pelupusan Ayer Hitam.

* Menyediakan tempat pembuangan sampah dan tong-tong sampah kitar semula dikawasan yang sesuai.

* Menambah bilangan kemudahan Pusat Kitar Semula sampah-sarap.

Pelepasan pencemar ke atmosfera daripada mana-mana bahagian enjin petrol hendaklah mematuhi Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Kawalan Pelepasan Daripada Enjin Petrol dan Diesel) 1996.

Mempertingkatkan Kualiti Air Sg.Klang

* Mengadakan sistem pengolahan efluen yang cekap dan efisien di mana sebarang pelepasan kumbahan dan efluen perindustrian mestilah mematuhi sekurang-kurangnya Piawai B.

* Efluen industri yang mengandungi bahan berbahaya tidak boleh di salurkan ke dalam sistem pembentungan awam.

* Mengadakan sistem pengolahan berpusat dan pemasangan perangkap sampah di longkang dan parit utama sebelum memasuki sistem Sg. Kayu Ara.

* Menyediakan 'oil interceptor' di kawasan seperti tempat letak kereta, stesen pam minyak, kedai peralatan dan kilang.

* Mewartakan rizab sungai mencukupi mengikut ketetapan Garis Panduan JPS bagi mengawal pencemaran air selain bagi tujuan mengawal banjir, pengindahan, rekreasi, kerja-kerja penyelengaraan dan pelebaran sarta pelurusan sungai pada masa hadapan.

* Mengawal pembangunan di dalam zon rizab Sg. Ara di mana tidak dibenarkan sebarang pembangunan dengan struktur kekal. Pembangunan jika ada perlu mengikut Garis panduan Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai oleh JPS.

Jika terdapat pengurusan sisa berjadual hendaklah mematuhi garispanduan yang telah ditetapkan oleh Jabatan Alam Sekitar (JAS) di bawah Peraturan-peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Permis yang Ditetapkan) (Kemudahan Pengolahan dan Pelupusan Buang Terjadual) 1989.

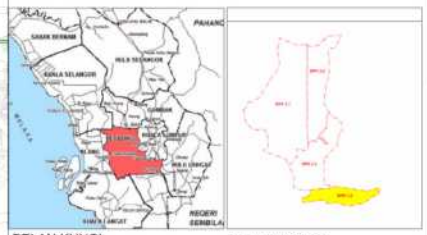
U
KIBLAT
SKALA 1 : 650

RAJAH 7.5.12

PELAN SUBJEK ALAM SEKITAR BPK 2.5

PETUNJUK

- Kawasan Industri / Sedia Ada
- Sungai / Rizab Sungai
- Lebuhraya



PELAN KUNCI PELAN LOKASI

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 2 (PENGUBAHAN 3)

7.5.6: KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 2.5

Jadual 7.5.3 menunjukkan klafisikasi kelas guna tanah bagi kesemua kawasan dalam BPK ini. Ia perlu dirujuk bersama-sama dengan Peta Cadangan Guna Tanah serta Laporan Garis Panduan Pelaksanaan.

Jadual 7.5.3: Kelas Kegunaan Tanah Bagi BPK 2.5

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT		
Perumahan	<u>Densiti Rendah (Tidak Melebihi 10 unit / ekar)</u> • Rumah Sesebuah • Rumah Berkembar <u>Densiti Sederhana (Tidak Melebihi 14 unit / ekar)</u> • Rumah Teres/ Rumah Bandar <u>Densiti Tinggi (400 orang / ekar)</u> • Rumah Pangsa 	Perniagaan	• Bangunan Perniagaan Teres / Sesebuah mengikut Nisbah Plot yang ditetapkan dalam garis panduan pembangunan • Jenis aktiviti yang dibenarkan adalah kategori runcit dan perkhidmatan mengikut keperluan tempatan / unit kejiranan iaitu : Kedai runcit, bank / kewangan / insurans, pasar mini, restoran / kedai makan segera, kedai buku dan alat tulis, *cyber café*, klinik, farmasi, kedai gambar, barangan elektrik, *hardware* dan dobi • Mengikut piawaian yang ditetapkan.	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III. • Aktiviti yang mencemarkan atau mempunyai potensi pencemaran • Aktiviti- aktiviti yang bercanggahan dengan kawasan perumahan.	• Pembangunan hendaklah merujuk kepada garis panduan dan piawaian pembangunan yang ditetapkan JPBD, MBPJ dan agensi – agensi kerajaan yang berkenaan. • Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa. • Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang. • **Kegunaan / Aktiviti bagi kawasan perumahan berkepadatan tinggi adalah merujuk kepada Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1.** • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) dibenarkan dengan syarat bagi kawasan perumahan berdensiti rendah.**
		Institusi dan Kemudahan Masyarakat	• Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Pendidikan / Keagamaan • Unit-unit kemudahan masyarakat sedia ada dan kegunaan kerajaan dikekalkan dan diselenggarakan dengan baik. • Cadangan kemudahan baru hendaklah mengikut keperluan penduduk dan piawaian yang ditetapkan.		

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT		
		Kemudahan Sukan dan Kawasan Rekreasi	• Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya		
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Infrastruktur dan Utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan infrastruktur dan utiliti sahaja		
Institusi	Institusi dan Kemudahan Masyarakat: • Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Sekolah / Keagamaan • Kegunaan petempatan (Kuarters)	Perumahan	• Untuk kuarters kerajaan sahaja	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II dan III • Aktiviti yang mencemarkan atau mempunyai potensi pencemaran • Aktiviti-aktiviti yang bercanggahan dengan kawasan perumahan	• Tidak menjalankan pembangunan di dalam rizab sungai • Perlu merujuk Kajian Projek Pemuliharaan dan Pembangunan Sungai Klang • Pembangunan hendaklah merujuk kepada garis panduan dan piawaian pembangunan yang ditetapkan JPBD, MBPJ dan agensi-agensi kerajaan yang berkenaan • Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang.
		Perniagaan	• Perniagaan berkaitan aktiviti kolum II dan III sahaja		
		Kemudahan Sukan dan Kawasan Rekreasi	• Aktiviti Sukan dan Rekreasi berkaitan dengan kolum II dan III sahaja • Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya		
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
Industri	- Industri Perkhidmatan - Industri Ringan Kelas A - Industri Ringan Kelas B - Industri Sederhana - Industri Teknologi Tinggi	Perniagaan	• SOHO • Bangunan Perniagaan Teres / Sesebuah mengikut nisbah plot yang ditetapkan dalam garis panduan • Jenis aktiviti yang dibenarkan adalah kategori runcit dan perkhidmatan • Jenis aktiviti perniagaan untuk keperluan tempatan / unit kejiranan	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III	• Pembangunan hendaklah mematuhi Manual Garis Panduan Dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor • Hanya dibenarkan industri ringan dan perkhidmatan sahaja bagi industri yang bersebelahan zon perumahan • Pembangunan perniagaan rekreasi dan kemudahan masyarakat merupakan sebahagian daripada zon pemisah kepada kawasan industri dan kediaman • Pihak pemaju masing-masing akan mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras
		Institusi & Kemudahan Masyarakat	• Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Keagamaan		

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	**AKTIVITI DIBENARKAN**	**AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT**		**AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN**	**CATATAN**
		AKTIVITI	**SYARAT**		
		Kawasan Rekreasi	• Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya		**dengan peruntukkan undang-undang.**
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Infrastruktur dan Utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan utiliti sahaja		
Perniagaan	Perniagaan (pusat bandar) • SOHO • Pejabat • Medan Selera • Hotel • Pasar raya • Pusat Beli Belah • Hypermarket • Mall • Arked • Restoran / kedai makanan segera • Pusat perubatan / farmasi • Bank / institusi kewangan / insurans • Tekstil • Pusat pameran automobil • Stesen minyak • Pasar basah • Medan selera • Lain-lain aktiviti yang bersesuaian	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	• Kegunaan Kerajaan (Pejabat, Kompleks / Pusat Pengurusan) • Kegunaan Latihan Kemahiran / Pendidikan / Keagamaan • Unit-unit kemudahan masyarakat sedia ada dan kegunaan kerajaan dikekalkan dan diselenggarakan dengan baik	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II & III • Aktiviti yang mencemarkan atau mempunyai potensi pencemaran • Aktiviti-aktiviti yang bercanggahan dengan kawasan perniagaan	• Pihak pemaju masing-masing akan mengemukakan LCP, EIA, TIA dan SIA bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang.
		Kemudahan Sukan dan Kawasan Rekreasi	• Mematuhi piawaian pembangunan dan menyediakan TLK yang secukupnya • Cadangan kemudahan baru hendaklah mengikut keperluan penduduk dan piawaian yang ditetapkan		
		Pengangkutan	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan		
		Utiliti	• Dibenarkan di atas tapak atau bangunan khusus untuk kegunaan utiliti sahaja		
Perdagangan Terhad Institusi	• Dewan Pameran (Kecuali Kereta) • Perkhidmatan Perundingan Professional dan Konsultansi (Perundangan, Perakuan, Kejuruteraan, Perancangan, Pengiklanan, Pengurusan IT) • Agensi (Perkapalan Berita, Hartanah Pelancongan, Publisiti Pemasaran) • Pejabat Pengurusan yang berkaitan dengan aktiviti NGO	• Sekolah Swasta • Institut Pengajian Tinggi Swasta • Auditorium • Pusat Pendidikan • Asrama • Tadika • Taska • Klinik (bukan untuk haiwan). • **Rumah Penginapan** • **Pusat Jagaan / Rawatan** • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin**	• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II dan III	• Pembangunan hendaklah mematuhi Manual Garis Panduan Dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor

		dan Bayi (Confinement Centre) • **Nurseri / pokok hiasan.**			

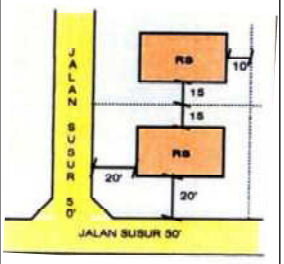
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
Perdagangan Terhad Institusi	• Perniagaan berasaskan IT (Perniagaan produk maya, penjualan produk melalui internet, Perkhidmatan memproses data) tanpa melibatkan penstoran barang. • Kerja-kerja yang melibatkan kreativiti kesenian dan kraftangan • Balai Seni Lukis • Pejabat Pengurusan atau premis inkubator bagi sektor perindustrian Hi Tech dan berasaskan ICT		• Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan	• Semua aktiviti yang tidak tersenarai dalam Kolum I, II dan III	• Pembangunan hendaklah mematuhi Manual Garis Panduan Dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor

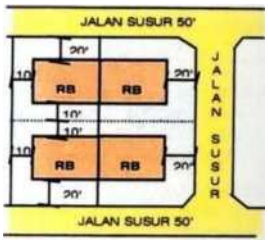
***Nota**:*

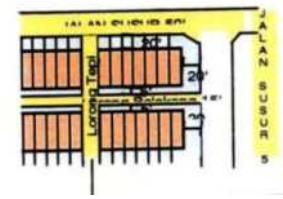
1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
2) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan dating / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
3) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
4) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.
5) Pihak pemaju masing-masing perlu mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar *(Environment Impact Assessment, EIA),* Laporan Penilaian Kesan Lalulintas *(Traffic Impact Assessment, TIA)* dan Laporan Penilaian Implikasi Sosial *(Social Impact Assessment, SIA)* bagi segala aktiviti yang akan dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya selaras dengan peruntukkan undang-undang.

7.5.7 GARIS PANDUAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI BPK 2.5

Jadual 7.5.4: Garis Panduan Pembangunan Perumahan BPK 2.5

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
• Rumah Kos Sederhana Rendah • Rumah Teres Kos Sederhana	• 14 unit / ekar (35 unit / hektar) • 14 unit / ekar (35 unit / hektar)	• 69.7 mp (750 kp) • 79 mp (850 kp)	Hadapan: 6.1 m (20') Tepi (Sempadan Bersama): 3.05 m (10') Tepi (Sempadan Jalan): 6.01 m (20') Anjakan Belakang Bangunan: 4.6 m (15.0') Anjakan maksimum tiang garaj : tidak kurang 3.05m (10') daripada sempadan • Cucur bumbung: 1m (3.3') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Anjung Kereta (Porch): Reka bentuk anjung kereta individu bagi setiap unit rumah (perkongsian anjung tidak dibenarkan)  	• Maksimum 2 tingkat bagi kawasan yang terdapat rumah perumahan sedia ada 1 tingkat • Maksima 3 tingkat bagi kawasan yang pembangunan asalnya adalah 2 tingkat. Binaan 2 tingkat dengan 'attic' dibenarkan. • Bagi skim perumahan sesebuah yang baru, dibenarkan ketinggian maksima 3 tingkat. Sekiranya tanah berbukit atau *'split level'* ketinggian maksima 2 tingkat di paras yang tinggi, paras yang lebih rendah ketinggian maksima 3 tingkat. • '*Basement*' bagi rumah sesebuah dibenarkan dengan syarat mendapatkan kelulusan Majlis • Ketinggian ini termasuk tingkat bawah tanah	• Garis Panduan Khusus yang berkaitan dengan kawasan perumahan turut dirujuk. • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) dibenarkan dengan syarat bagi kawasan perumahan berdensiti rendah.**
• Rumah Sesebuah • Rumah Sesebuah (Zero Lot Line)	• 8 unit / ekar (20 unit / hektar)	15.38m x 24.4m (50'x 80')			
• Rumah Berkembar	• 10 unit / ekar (25 unit / hektar)	• 10.6m x 22.8m (35' x 75')	Hadapan: 6.1 m (20') Tepi (Sempadan Bersama): 3.05 m (10') Tepi (Sempadan Jalan): 6.01 m (20') Anjakan Belakang Bangunan: 4.6 m (15.0') Anjakan maksimum tiang garaj : tidak kurang 3.05m (10') daripada sempadan • Cucur bumbung: 1m (3.3') dibenarkan memasuki anjakan bangunan	• Maksimum 2 tingkat bagi kawasan yang sekitarnya terdapat rumah perumahan sedia ada 1 tingkat. • Maksimum 3 tingkat bagi kawasan yang sekitarnya terdapat rumah perumahan sedia ada 2 tingkat. • Binaan 2 tingkat dengan *'attic'* tidak dibenarkan. Ketinggian ini termasuk tingkat bawah tanah.	• **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) dibenarkan dengan syarat bagi kawasan perumahan berdensiti rendah.**

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
			• Anjung Kereta (*Porch*): Reka bentuk anjung kereta individu bagi setiap unit rumah (perkongsian anjung tidak dibenarkan)  		
• Rumah Teres Kos Sederhana Rendah • Rumah Teres Kos Sederhana	• 14 unit / ekar (35 unit / hektar) • 14 unit / ekar (35 unit / hektar	• 69.7 mp (750kp) • 79.0 mp (850kp)	Tepi (Sempadan Bersama): 3.05 m (10') Tepi (Sempadan Jalan): 6.01 m (20') Tepi (bagi unit mempunyai laluan pejalan kaki / jaluran hijau atau pencawang letrik) : 3.1 m (10') Tepi *('Fire break')*: 6.1 m (20') Belakang:3.1m (10') antara sempadan / 6.1m (20') antara kedua dinding bangunan Anjakan maksimum tiang garaj: tidak kurang 3.1m (10') daripada sempadan • Panjang Maksima blok teres: 97.53m (320') • Lorong belakang minima 3.1m (10') • Cucur bumbung: 1m (3.3') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Anjung Kereta *(Porch):* Reka bentuk anjung kereta individu bagi setiap unit rumah (perkongsian anjung tidak dibenarkan) • Tiang Anjung Kereta: 4.3m (14') dibenarkan memasuki anjakan bangunan • Serambi (*Balcony*): Tidak dibenarkan keluar dari garisan minima anjakan bangunan • 'Bay Window dan Indoor Planter Box': -Maksima 0.696 m (2') dibenarkan memasuki anjakan bangunan	Maksimum 2 tingkat bagi kawasan yang sekitarnya rumah 1 tingkat dan 3 tingkat bagi kawasan yang sekitarnya terdiri dari rumah 2 tingkat	Garis Panduan Khusus yang berkaitan kawasan perumahan perlu dirujuk
	GARIS PANDUAN TERPERINCI				

AKTIVITI	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
					
Rumah Bandar (Town House)	Tertakluk Kepada PBT	Tidak Berkenaan	Anjakan Bangunan:- • Sempadan Bersama (sisi dan belakang): 1.5m (5.0') • Menghadap / bersempadan jalan : 6.1m (20') • Belakang (tingkat atas: 1.5m (5') • Belakang Bangunan : 4.6m (15') ▪ Tiang Anjung Kereta : 3.1m (10') ▪ Cucur Atap : Jarak maksimum yang dibenarkan memasuki anjakan bangunan 1.0m (3.3')		<u>TLK</u> • TLK OKU : 2% daripada jumlah TLK dengan kemudahan ramp
• Pangsapuri Kos Rendah • Pangsapuri Sederhana Rendah / Pangsapuri Kos Sederhana • Pangsapuri Kos Sederhana Tinggi / Pangsapuri Kos Tinggi	• 80 unit / ekar (198 unit / hektar) • 70 unit / ekar (173 unit / hektar) • 60 unit / ekar (148 unit / hektar)	2.0 ekar (0.8 hektar)	• Anjakan antara bangunan dengan sempadan kawasan ▪ Menghadap jalan awam – 12.192m (40') ▪ Sempadan bersama – 8.0m (26.3') • Anjakan antara bangunan (dinding ke dinding) ▪ Hadapan dengan hadapan: 24.384m (80') ▪ Tepi dengan hadapan: 12.192m (40') ▪ Belakang dengan belakang : 12.192m (40') ▪ Tepi dengan tepi : 12.19m (40') ▪ Belakang dengan tepi: 12.192m (40')	• Kawasan plinth adalah 40% daripada keluasan tapak (Tidak termasuk tempat letak kenderaan berbumbung dan tapak pencawang elektrik	<u>TLK</u> • TLK OKU : 2% daripada jumlah TLK dengan kemudahan ramp • Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa. • **Maksima 1,000 orang/hektar (400 orang/ekar)** • **Kiraan kepadatan :** **i. 1 bilik - 2 orang** **ii. 2 bilik - 3 orang** **iii. 3 bilik – 5 orang dan ke atas** • **Luas lantai maksima :** **i. Bilik Tidur (maksima)** **- 650kps (1 unit)** **- 850kps (2 unit)** **- 1000kps (2 unit)** **- 1500kps (3 unit)** **- Tiada had (Tiada had)** **ii. Bilik Mandi (maksima)** **- 650kps (1 unit)** **- 850kps (2 unit)** **- 1000kps (2 unit)** **- 1500kps (3 unit)** **- Tiada had (Tiada had)** **iii. Bilik Ruang Dapur**

					(maksima) **- 650kps (1 unit)** **- 850kps (1 unit)** **- 1000kps (1 unit)** **- 1500kps (1 unit)** **- Tiada had (Tiada had)**

***Nota**:*

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
2) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan dating / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
3) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
4) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.
5) Menerimapakai piawaian tempat letak kereta OKU selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini.

Jadual 7.5.5: Garis Panduan Perdagangan Terhad (Institusi) BPK 2.5

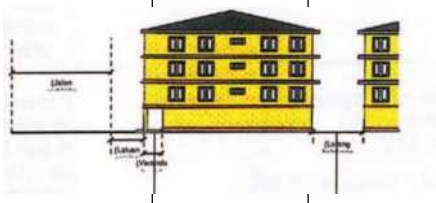
JENIS AKTIVITI	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
Perdagangan Terhad Institusi	• Dewan Pameran (Kecuali Kereta) • Perkhidmatan Perundingan Professional dan Konsultansi (Perundangan, Perakuan, Kejuruteraan, Perancangan, Pengiklanan, Pengurusan IT) • Agensi (Perkapalan Berita, Hartanah Pelancongan, Publisiti Pemasaran) • Pejabat Pengurusan yang berkaitan dengan aktiviti NGO • Perniagaan berasaskan IT (Perniagaan produk maya, penjualan produk melalui internet, Perkhidmatan memproses data) tanpa melibatkan penstoran barang. • Kerja-kerja yang melibatkan kreativiti kesenian dan kraftangan • Balai Seni Lukis • Pejabat Pengurusan atau premis inkubator bagi sektor perindustrian Hi Tech dan berasaskan ICT	• Sekolah swasta • Institut pengajian tinggi swasta • Auditorium • Pusat pendidikan • Asrama • Tadika • Taska • Klinik (bukan untuk haiwan. • **Rumah Penginapan** • **Pusat Jagaan / Rawatan** • **Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre)** • **Nurseri / pokok hiasan.**	Tertakluk kepada keperluan dan piawaian penyediaan yang berkaitan	**A. Garis Panduan Pembangunan** **Jenis Aktiviti :** **Rumah Sesebuah dan Berkembar sahaja** - **Tempat Letak Kereta (TLK)** i. Kemudahan TLK perlu disediakan dalam sempadan lot. - **Keperluan Jabatan Teknikal MBPJ** i. Bagi kawasan yang pelan tatatur asal kediaman diluluskan dengan ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan untuk mengguna secara sementara bangunan kediaman tersebut untuk perdagangan terhad. Sekiranya kediaman tersebut dirobohkan, ketinggian bangunan kediaman baru untuk perdagangan terhad dibenarkan 1 tingkat sahaja. Walaubagaimanapun jika pemilik tanah telah membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan walaupun tatatur asal adalah 1 tingkat dengan syarat reka bentuk / fasad premis harus kekal dan mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar. - Ciri–Ciri Bangunan i. Jika pemilik tanah tidak membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad) ketinggian bangunan dihadkan kepada 1 tingkat sahaja. Walaubagaimanapun jika pemilik tanah telah membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan walaupun tatatur asal adalah 1 tingkat dengan syarat reka bentuk/ fasad premis harus kekal dan mempunyai mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar. - Keperluan Jabatan-Jabatan Teknikal i. Jabatan Teknikal akan menentukan reka bentuk dan ketinggian bangunan supaya harmoni dengan kawasan sekitar. ii. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) danLaporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.

JENIS AKTIVITI	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
				B. Garis Panduan Menukar Kegunaan Bangunan / Tanah 1. Pihak pemaju perlu mengemukakan permohonan kepada pihak MBPJ untuk menukarguna bangunan/ tanah. 2. Prosedur Memproses Permohonan i. Mengemukakan borang permohonan yang lengkap kepada Jabatan Perancangan Pembangunan. ii. Semasa mengemukakan permohonan, pemohon dikehendaki menyertakan maklumat-maklumat yang diperlukan:- a. Penyewa bangunan semasa mengemukakan permohonan hendaklah melampirkan sekali surat persetujuan dari pemilik bangunan bagi tujuan menukar kegunaan bangunan kepada bangunan lain. Butir-butir pemilik rumah seperti dalam kad pengenalan, No. Kad Pengenalan (baru), alamat terkini. b. 1 salinan hakmilik tanah bagi tapak cadangan. c. 7 salinan pelan tapak yang menunjukkan butir-butir bangunan. d. 3 salinan pelan bangunan sedia ada yang telah diluluskan oleh Majlis. e. Gambar foto luar, dalam dan belakang bangunan yang dicadangkan (saiz 5R) f. Mengemukakan kepada Majlis surat pengesahan dari Jabatan Hasil Dalam Negeri dan Salinan Pengecualian Cukai terhadap aktiviti yang dijalankan oleh persatuan-persatuan 'NGO'. g. Menyediakan tempat letak kereta dan motosikal dalam lot sendiri mengikut kadar yang ditetapkan oleh Majlis. h. Mengemukakan jenis-jenis aktiviti yang akan dijalankan di premis yang dicadangkan. i. Mengemukakan nama-nama pemilik bangunan bersempadanan sama *('adjoining lot')* sahaja. 3. Keperluan Jabatan-Jabatan Teknikal i. Jabatan Perancangan Pembangunan a. Reka Bentuk Bangunan 1. Jika pemilik tanah tidak membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka reka bentuk bangunan hendaklah dikekalkan seperti bangunan asal iaitu bangunan yang berada di kawasan itu semasa RTPJ 2 berkuatkuasa pada 11 Ogos 2010. Walaubagaimanapun jika pemilik tanah membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka reka bentuk/ fasad premis harus kekal dan mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar. Sebarang pindaan atau tambahan kepada bangunan asal dari segi reka bentuk/ fasad, ketinggian, anjakan bangunan, jarak antara bangunan dan lain-lain hendaklah mengikut kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984.

JENIS AKTIVITI	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
				2. Jika pemilik tanah tidak membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), ketinggian bangunan dihadkan kepada 1 tingkat sahaja. Walau bagaimanapun jika pemilik tanah telah membayar premium penuh tukar guna tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan walaupun tatatur asal adalah 1 tingkat syarat reka bentuk/ fasad premis harus kekal dan mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar. 3. Jabatan Teknikal akan menentukan reka bentuk dan ketinggian bangunan supaya harmoni dengan kawasan sekitar. 4. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Lapuran Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis. 5. Kelulusan adalah secara sementara setahun ke setahun. Pemohon diminta membaharui kelulusan setiap tahun. 6. Majlis berhak menarik balik kelulusan sekiranya mendapat bantahan daripada penduduk sekitar atau sekiranya berlaku kesesakan lalulintas / kenderaan di letakkan di rizab jalan. b. Sirkulasi Lalu Lintas. 1. Kemudahan tempat letak kereta yang disediakan perlulah boleh menampung keperluan pengusaha dan pelawat ke premis ini. 2. Mengadakan jalan sehala mengelilingi bangunan yang dicadangkan untuk kegunaan lain. 3. Mengadakan pengawal lalu lintas untuk keluar / masuk ke premis. c. Kebersihan Kawasan Memastikan kebersihan kawasan sentiasa bersih dan terpelihara dari pembuangan sampah dan sisa makanan. ii. Jabatan Pembangunan dan Penyelenggaraan a. Keperluan dari segi kejuruteraan / infrastruktur seperti berikut:- 1. Menyediakan kemudahan tempat letak kereta dalam lot. Tidak dibenarkan meletak kereta di rizab jalan. 2. Mengadakan pengawal lalu lintas untuk mengawal kenderaan keluar masuk ke premis yang dicadangkan. 3. Mematuhi lain-lain keperluan infrastruktur yang ditetapkan oleh Jabatan Kejuruteraan.

JENIS AKTIVITI	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
				iii. Jabatan Bangunan a. Keperluan Bahagian Bangunan seperti berikut:- 1. Mengemukakan pelan bangunan untuk kelulusan Majlis bagi penambahan / sambungan yang dibuat ke atas bangunan yang dicadangkan. 2. Mematuhi semua keperluan *'Building By Law'* bagi pembinaan rumah kediaman. 3. Mematuhi lain-lain keperluan yang ditetapkan oleh Jabatan Bangunan. iv. Bahagian Taman dan Rekreasi a. Keperluan Jabatan Kesihatan seperti berikut:- Mematuhi lain-lain keperluan infrastruktur yang akan ditetapkan oleh Bahagian Taman dan Rekreasi v. Jabatan Pembangunan Persekitaran a. Keperluan Jabatan Kesihatan seperti berikut:- 1. Memohon lesen perniagaan daripada Jabatan Kesihatan Majlis. 2. Mematuhi lain-lain spesifikasi yang akan ditetapkan oleh Jabatan Kesihatan

Jadual 7.5.6: Garis Panduan Pembangunan Perniagaan dan Perkhidmatan BPK 2.5

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
Kedai Pejabat 	• 6.1mx 20m (20'x65')	139.36m.p (1,500 k.p)	• Lorong belakang : 6.1m (20') – 1-2 tingkat :9.1m (30')– 3-5 tingkat ke atas :9.1m (30') – lorong belakang membelakangi rumah) • Lorong Tepi / Pemisah : 6.1m (20')– Tidak dibenarkan TLK • Lot hujung kedai pejabat hendaklah mempunyai tambahan kelebaran 2.133m (7') sebagai *verandah way.*	**Tidak melebihi 5 tingkat**	<u>TLK</u> • 1 petak kenderaan / 37mp (399kp) ruang lantai • Tambahan 2% TLK OKU dengan kemudahan ramp • 1 petak motosikal / 84mp (905kp) ruang lantai • Garis Panduan Khusus yang berkaitan kawasan perumahan perlu dirujuk bersama
Kedai Kos Rendah (Bawah Apartment)	• 6.1mx20m (20'x65')	65.03m.p (700 kp)	Lot hujung kedai hendaklah mempunyai tambahan kelebaran 2.1m (7') sebagai *verandah way*		
Gerai	• 4046.86 mps (1 ekar)	Ruang lantai 1 unit terbuka : 9.5mp–12.6mp Ruang lantai 1 unit tertutup: kurang daripada 12.6mp	• Anjakan bangunan – 12.2m (40') bagi mana-mana bahagian bangunan perniagaan yang menghadap jalan awam yang mempunyai rizab 30.48m (100') ke atas. • Untuk sempadan bersama anjakan bangunan hendaklah 6.1m (20') dari sempadan masing-masing.		TLK • Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan ramp dan railing.
Pasar / Kompleks Muhibah	<u>Nisbah</u> Pasar 1 : 2000 unit perumahan	1.2 ekar (0.5 hektar)	Anjakan • Menghadap jalan awam 30.48m (100') ke atas: Anjakan bangunan 12.204m (40') • Sempadan bersama: anjakan bangunan 6.1m (20') dari sempadan masing-masing.		TLK • Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan ramp dan railing.
Stesen Minyak		60.96m x 60.96m (200'x200') – 0.2 hektar	• Untuk tapak yang menghadap jalan 100'/ persiaran / lebuh raya: Anjakan 12.204m (40') • Tapak yang menghadap jalan 66' ke bawah: Anjakan 6.1m (20') • Sempadan bersama: Anjakan 3.05m (10').		• Stesen minyak tidak dibenarkan dibina di jalan yang kurang daripada 15.2m (50') lebar • Lokasinya hendaklah tidak kurang 60m (197') dari persimpangan jalan dan bulatan • Lot pam minyak tidak dibenarkan bersebelahan dengan lot perumahan

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
					• Tembok setinggi 2.438m (8') hendaklah dibina sekurang-kurangnya di dua bahagian. • Pembangunan stesen minyak yang bersetentangan tidak dibenarkan kecuali jalan raya yang mempunyai pemisah jalan.
Bangunan Perniagaan ''Free Standing Building'	Nisbah Plot 1:4 <u>Kawasan Plinth</u> Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak.		• Bangunan perniagaan yang menghadap jalan awam: 12.204m (40'). • Sempadan bersama: 6.1m (20') dari sempadan masing-masing. • Jalan tepi : 6.1m (20') • Jalan belakang : 6.1m (20') • Untuk tujuan anjung (porch) di pintu masuk utama, dibenarkan 20' memasuki garisan bangunan dengan jarak maksima hendaklah tidak melebihi separuh daripada anjakan bangunan yang dikenakan. (Nota : Kawasan anjakan hendaklah dikekalkan sebagai kawasan terbuka dan sebarang pembinaan tambahan / sambungan secara kekal / sementara tidak akan dibenarkan di kawasan tersebut).		Penentuan nisbah plot tertakluk kepada Kajian Impak Lalulintas dan Kajian Keupayaan Infrastruktur serta nisbah plot yang ditetapkan dalam RKK PJU Zon 1, PJU Zon 2, SS & PJS. <u>Tempat Letak Kenderaan</u> • Premis Perniagaan / Premis Pejabat :1 petak kenderaan /37mp (399kp) ruang lantai :1 petak motosikal / 84mp (905kp) ruang lantai • Hotel :1 petak kenderaan / 3 bilik :Lain-lain ruang aktiviti adalah mengikut kiraan ruang lantai komersil :Tambahan ruang lantai berhenti bas dan teksi untuk menurun / mengambil penumpang dalam tapak <u>Kemudahan Orang Kelainan Upaya</u> • Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan ramp dan railing. • Tandas, ramp di pintu masuk, penyediaan lif dan tempat letak kenderaan Menyediakan tempat pembuangan sampah

JENIS AKTIVITI	GARIS PANDUAN TERPERINCI				CATATAN
	KEPADATAN (MAKSIMA)	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	KETINGGIAN	
Pangsapuri Perkhidmatan		• Minimum 2 ekar	• Anjakan bangunan 12.204 m (40') bagi mana-mana bahagian yang menghadap jalan awam. • Untuk sempadan bersama anjakan bangunan hendaklah 6.1m (20') dari sempadan masing-masing.		Penentuan nisbah plot tertakluk kepada Kajian Impak Lalulintas dan Kajian Keupayaan Infrastruktur serta nisbah plot yang ditetapkan dalam RKK PJU Zon 1, PJU Zon 2, SS & PJS. <u>TLK</u> :2 petak kereta / 1 unit pangsapuri :Tambahan 20% petak kereta untuk pengunjung :Tambahan 20% petak motosikal :Tambahan 1 petak bas persiaran 55.5mp (598 kp) /40 unit pangsapuri (Ruang Lantai Perniagaan) 1 TLK per 46 mp (495kp) ruang lantai kasar dan 1 TLM per 84mp (905kp) ruang lantai kasar <u>Surau</u> : 1 unit bangunan berasingan untuk 200 unit perumahan ke atas : 200 unit perumahan ke bawah dibenarkan di tingkat bawah bangunan 92.9mp (1000 kp) : Tambahan luas ruang lantai 4.6mp (50 kp) bagi setiap tambahan 50 unit pangsapuri
SOHO	Nisbah Plot – 1:4 <u>Kawasan Plinth</u> Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak.	• 2 ekar • Ruang lantai 450kp	• Menghadap Jalan utama – 12.2 m (40') • Menghadap Jalan tepi – 12.2m (40') • Menghadap Jalan belakang – 12.2m (40') • Sempadan bersama - 6.1 m (20') 		Penentuan nisbah plot tertakluk kepada Kajian Impak Lalulintas dan Kajian Keupayaan Infrastruktur serta nisbah plot yang ditetapkan dalam RKK PJU Zon 1, PJU Zon 2, SS & PJS. Perlu mematuihi Garis Panduan Perancangan untuk Pembangunan SOHO di Negeri Selangor <u>TLK</u> • TLK (SOHO 450kp): 1 TLK/unit+20% pelawat • TLK (SOHO >450kp) : 2 TLK/unit +20% pelawat • TLM: 20% dari jumlah TLM • TLK OKU: 2% dari jumlah TLK <u>Surau:</u> Min 20'x20'

***Nota**:

1) MBPJ dikehendaki mengkaji supaya tanah-tanah berkeluasan kurang 1 ekar di seluruh Petaling Jaya boleh dimajukan seperti mana tanah keluasan 1 ekar ke atas di peringkat Kebenaran Merancang. Aspek-aspek yang perlu diteliti adalah keupayaan pembangunan berkenaan tempat letak kereta, anjakan bangunan dan kawasan lapang yang mencukupi dan seterusnya MBPJ boleh meluluskan untuk digunapakai.
2) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
3) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan dating / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
4) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
5) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
6) Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh di sesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.
7) Menerimapakai piawaian tempat letak kereta OKU selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini.

Jadual 7.5.7: Garis Panduan Pembangunan Perindustrian BPK 2.5

JENIS AKTIVITI / BANGUNAN	GARIS PANDUAN TERPERINCI					CATATAN
	SAIZ LOT (MIN)	ANJAKAN MINIMA	NISBAH PLOT	KAWASAN PLINTH	KETINGGIAN	
• Sesebuah	>0.4047 hektar (1 ekar)	Hadapan 12.2m (40') Belakang 7.6m (25') Sisi 7.6m (25')	1:3	• 60%	• 25.5 m (83.7')	Keperluan Gudang dan Stor • Disediakan untuk penyimpanan bahan mentah dan bahan buangan dengan kapasiti stor dapat menampung keperluan tampungan bagi tempoh 2 bulan Surau • Ruang Lantai = 3.1m x 3.1m (10'x10') • Tempat berasingan lelaki dan wanita • Tempat wuduk berasingan 1.2m x 0.6m (4'x2') Ruang Kantin • 2% daripada jumlah keluasan lantai binaan (kilang) • 0.5% daripada jumlah keluasan lantai binaan (gudang) • Ruang makan diperlukan bagi pekerja 50 orang Hierarki Jalan • Jalan perkhidmatan 20m (66') • Lorong tepi dan Langkau Api 12.2m (40') • Ruang Belakang 12.2m (40') Tempat Pemunggahan Barang • Disediakan dalam kawasan tapak tanpa mengganggu laluan kenderaan Garis Panduan Khusus berkaitan kawasan perindustrian perlu dirujuk
• Berkembar	18.3 m x 40m (60'x 132')	Hadapan 12m (40') Belakang 6m (20') Sisi 7.6m (25')	2.0		• 3 tingkat	
• Teres	6.1m x 24.4m (20'x80')	Hadapan 20m (66')			• 3 tingkat • Industri yang menghasilkan bahan buangan tidak melebihi 2 tingkat	
• Industri Teknologi Tinggi	Sesebuah >0.4047 hektar (1 ekar) Berkembar 24mx 40m (80'x130') Teres 9m x 30.5m (30'x 100')	Hadapan 10m (33') Belakang 7.6m (25') Sisi 7.6m (25') Dari sempadan lot 10m • Anjakan antara bangunan antara 3.5m (12') minima kepada 6.0m (20') maksimum; bergantung kepada ketinggian bangunan maksimum	0.25 hingga 0.4;	25% - 35%	Ketinggian bangunan maksimum • Aktiviti R&D (1 hingga 3 tingkat) • Aktiviti perkilangan dan pergudangan (1 hingga 2 tingkat)	

***Nota**:*

1) Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
2) Ianya juga terpakai di semua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan dating / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter)
3) Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan RTPJ 2 (Pengubahan 2), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini dan dasar-dasar terkini yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa kesemasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.
4) Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.
5) Pemberian nisbah plot secara spesifik bagi sesuatu tapak cadangan baru, boleh di sesuaikan berdasarkan kepada lokasi tapak cadangan, kawasan pembangunan sekitar, intensiti pembangunan serta kesesuaian lalulintas. Pemberian nisbah plot tidak akan ditingkatkan melebihi keperluan yang ditetapkan di dalam RTPJ 2 yang telah diwartakan.
6) Menerimapakai piawaian tempat letak kereta OKU selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini.

Jadual 7.5.8 : Garis Panduan Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Untuk Warga Emas Dan Golongan Yang Memerlukan Penjagaan Khas Bagi Majlis Bandaraya Petaling Jaya (*Assisted and Independent Living Facilities & Healthcare Services For Elderly and Person Requiring Special Care For Petaling Jaya City Council*) BPK 2.5

a. Panduan Butiran Tanah dan Bangunan

Perihal Tanah				Perihal Bangunan		
Zon Guna Tanah RT/RKK	**Kategori Kegunaan Tanah**	**Syarat Nyata Tanah**	**Pemilikan Tanah**	**Jenis Pembangunan**	**Bangunan Petempatan**	**Pemilikan Bangunan**
Institusi	Tiada	Tiada	Kerajaan (Persekutuan atau Negeri)	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/ Apartments/ Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	• Sewa
Perniagaan	Bangunan	Bangunan Perniagaan	• Persendirian • Wakaf • Pemegang Amanah	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/ Apartments/ Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	• Beli • Sewa • *Time Sharing*
Perumahan (Perumahan kepadatan rendah / rumah sesebuah ditukar kepada Zon Perniagaan)	Bangunan	Bangunan Kediaman	• Persendirian • Wakaf • Pemegang Amanah	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	• Beli • Sewa • *Time Sharing*

Nota:
1. Pembangunan berstrata perlu mematuhi Akta Hakmilik Strata (Pindaan 2013) Akta (A1450)
2. Pemilikan bangunan dan strata harus dijaga oleh pemaju minima 51% supaya pembangunan tersebut dikekalkan sebagai pembangunan *'Assited Living'*.

b. Keperluan Pembangunan Khusus

Bil	Perkara	Perkampungan Hidup Berdikari / Aktif (*Independent Living*)	Perkampungan Hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)
1.	Keluasan Tapak (Minimum)	2.0 ekar	
2.	Lokasi Tapak	• Selamat daripada risiko bencana • Mudah sampai – jalan sedia ada dan kemudahan pengangkutan awam. • Di tapak khas atau kawasan seperti brownfield.	• Selamat daripada risiko bencana • Mudah sampai – jalan sedia ada dan kemudahan pengangkutan awam • Tidak melebihi jarak 10km daripada kemudahan kesihatan sedia ada (kerajaan atau swasta). • Di tapak khas atau kawasan seperti brownfield.
3.	Zon Guna tanah	**A. Guna Tanah Utama** Institusi (KPJK) **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/ Apartments/ Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	
		B. Guna Tanah Utama Perniagaan (KPJK) **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/ Apartments/ Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite* **C. Guna Tanah Utama** Perumahan (Perumahan kepada rendah / rumah sesebuah) yang ditukar kepada Zon Perniagaan **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	

Nota:

Bil	Perkara	Perkampungan Hidup Berdikari / Aktif (*Independent Living*)	Perkampungan Hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)
4.	Nisbah Plot - Zon Institusi & Perniagaan, pemberian nisbah plot adalah tertakluk kepada kriteria pemberian nisbah plot yang ditetapkan oleh Majlis dan Kajian Impak Lalulintas.	**Zon Institusi (KPJK)** - Berdasarkan nisbah plot yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan / Rancangan Kawasan Khas bagi kawasan tersebut dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Majlis mengikut kesesuaian kawasan. **Zon Perniagaan (KPJK)** - Berdasarkan nisbah plot yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan / Rancangan Kawasan Khas kawasan tersebut. **Zon perumahan (perumahan kepadatan rendah / rumah sesebuah) yang ditukar kepada zon perniagaan (KPJK)** - 1 : 2 (maksimum)	
5.	Kelayakan Penghuni	Warga Emas (berumur 60 tahun ke atas) Individu yang memerlukan jagaan khusus dan / atau yang memerlukan kemudahan dan perkhidmatan kesihatan / perubatan (bagi yang berumur 60 tahun dan ke bawah)	
6.	Keselamatan	• *Gate dan guarded* • Sistem interkom ke bilik kawalan keselamatan	• *Gated dan guarded* • Sistem interkom ke bilik rawatan dan bilik kawalan keselamatan.

Nota:

Bagi pembangunan perkampungan ini di dalam zon guna tanah institusi dan perniagaan, ketinggian adalah berdasarkan nisbah plot dan nisbah plinth yang telah ditetapkan dalam Rancangan Tempatan (RT) dan Rancangan Kawasan Khas (RKK). Namun begitu, pembangunan hendaklah menepati aspek kawalan dan keselamatan berdasarkan garis panduan reka bentuk sejagat dan lain-lain syarat yang ditetapkan oleh PBT dan agensi teknikal seperti Jabatan Bomba dan Penyelamat, Jabatan Kesihatan dan Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan.

c. Komponen Pembangunan dan Kemudahan Sokongan

Bil	Perkara	Kemudahan Untuk Independent & Assisted Living
1.	Blok pejabat pentadbiran	√
2.	Blok pengurusan • Pejabat pengurusan • Kedai runcit • Dobi atau ruang basuhan pakaian • Kedai gunting rambut (jika perlu) • Spa atau Terapi (jika perlu) • Kemudahan pos dan bank (jika perlu) • Tandas (lelaki dan perempuan) • Stor • Perpustakaan atau bilik bacaan • Lain-lain kemudahan mengikut keperluan	√
3.	Kuarters pekerja	√
4.	Rumah tetamu	√
5.	Kemudahan dan perkhidmatan kesihatan	○ Segala kemudahan kesihatan perlu mengikut keperluan yang ditetapkan dalam pindaan undang-undang dan peraturan (Akta 586) termasuk cadangan IRCC oleh Kementerian Kesihatan Malaysia. Contoh kemudahan kesihatan yang boleh disediakan adalah seperti berikut: • Perkhidmatan perubatan dan rehabilitasi • Sistem penggera kecemasan • Kemudahan kaunseling • Pengangkutan • Perkhidmatan kesihatan seperti : - Penjagaan 24 jam - Kakitangan terlatih dan diiktiraf • Bilik rawatan dengan bantuan kecemasan minimum • Sistem penggera kecemasan • Pengangkutan Perkhidmatan kesihatan minimum seperti pemeriksaan kesihatan berkala
6.	Ruang awam atau rehat	√
7.	Bangunan atau bilik beribadat	√
8.	Dewan makan atau kantin atau restoran	√
9.	Dewan serbaguna	√
10.	Bilik aktiviti (kraftangan, kesenian dan lain-lain)	√
11.	Bilik rekreasi pasif (Indoor games)	√
12.	Bilik atau ruang gimnasium atau peralatan senaman	√
13.	Bilik teknologi maklumat	√
14.	Taman atau kawasan rekreasi, gazebo, bangku rehat dan lain – lain	√
15.	Laluan pejalan kaki yang lebar, berbumbung dan bersambungan antara satu bangunan dengan bangunan yang lain	√
16.	Kebun komuniti	√
17.	Bilik pengurusan jenazah (jika perlu)	√
18.	Rumah sampah	√
19.	Sistem pembesar suara	√
20.	Lif atau stairlift	√
21.	Sistem penggera keselamatan dan kecemasan	√
22.	Papan tanda	√
23.	Tempat letak kereta pelawat dan kakitangan	√
24.	Pondok pengawal	√
25.	*Nurse call button*	√
26.	*Job centre*	√

Nota:
Kemudahan sokongan ini digunakan secara bersama (shared facilities) antara penghuni di *Independent Living* dan *Assisted Living*.

Jadual 7.5.9: Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot Kawasan Pembangunan Berorientasikan Transit (Transit Oriented Development (TOD)) di Kawasan Pentadbiran Majlis Bandaraya Petaling Jaya Bagi BPK 2.5

i. Nisbah Plot Dibenarkan: ½ daripada nisbah plot maksima

ii.Insentif diberikan mengikut kriteria seperti berikut: -

SEKTOR	KRITERIA	MARKAH	PENCAPAIAN (%)		
			/	X	
1	**MOBILITI (KEGUNAAN AWAM DILUAR TAPAK PEMBANGUNAN)**				
	• "FEEDER BUS", Laluan Khas Teksi dan Ruang Menunggu	2			
	• Laluan basikal	2			
	• Laluan pejalan kaki berbumbung 3 meter minima dan kaki lima berlanskap	2			
	• Tangga bergerak / "Travelator" di tempat awam (di luar tapak bangunan)	2			
	• "Pick Up and Drop Off Point"	2			
	• Jejantas / Titian Langit	2			
	• Jalan Bawah Tanah / Service Level Connectivity	2			
	JUMLAH KECIL	**14**			
2	**KEMUDAHAN AWAM**				
	• Perhentian Bas / Teksi Dan "Lay By"	2			
	• Wifi Percuma kepada Orang Awam	1			
	• "Water Cooler" Percuma	1			
	• Kemudahan Basikal (Bike Sharing)	2			
	JUMLAH KECIL	**6**			
3	**BANGUNAN HIJAU / GREEN BUILDING** (GBI / LEEDS / GREEN MARK ATAU SETARAF DENGANNYA YANG DIIKTIRAF OLEH MAJLIS) (CERTIFIED – 50% / SILVER – 80% / GOLD & PLATINUM – 100%)				
	• "Energy Efficient" • "Indoor Environment Quality" • "Sustainable Site Planning & Management" • "Material & Resources" • "Water Efficiency" • "Innovation"	25			
	JUMLAH KECIL	**25**			
4	**INOVASI**				
	Penyediaan Kawasan Lanskap Berfungsi / Taman Awam melebihi keperluan minima (Aras Tanah "Ground Level")	35			
	– 11 % - 15 % **- 5 POINT**				
	– 16 % - 20 % **- 10 POINT**				
	– 21 % - 25 % **- 15 POINT**				
	– 26 % - 30 % atau sekurangnya 2 ekar Berpusat (yang mana lebih tinggi*) **- 20 POINT**				
	– 31 % - 35 % atau sekurangnya 3 ekar berpusat (yang mana lebih tinggi*) **- 25 POINT**				
	– 36 % - 40 % atau sekurangnya 4 ekar berpusat (yang mana lebih tinggi*) **- 35 POINT**				
	• Kadar Caj Tempat Letak Kereta mengikut kadar yang ditetapkan majlis atau lebih rendah	20			
	JUMLAH KECIL	**55**			
	JUMLAH KESELURUHAN	**100**			

NOTA:
/ - Disediakan
X – Tidak Disediakan

- Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot ini tertakluk kepada pematuhan Pra Syarat pembaikan infrastruktur berdasarkan Kajian Impak Lalulintas ***"Traffic Impact Analysis"*** Majlis dan keupayaan untuk menampung serta akujanji secara sukarela memberi sumbangan kepada pembangunan infrastruktur.

- Ruang lantai bagi kegunaan TLK adalah tidak dikira sebagai perkiraan nisbah plot dengan syarat ruangan awam disediakan di aras tanah (ground level) podium dan reka bentuk luaran/ fasad podium TLK hendaklah mempunyai nilai estetik dan harmoni dengan bangunan utama dan persekitaran

- Sekiranya nisbah plot yang dicadangkan melebihi kelayakan yang dibenarkan seperti yang ditetapkan berdasarkan jadual justifikasi Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot Kawasan TOD Petaling Jaya, pihak pemaju dikehendaki memberi sumbangan secara sukarela untuk Majlis menaiktaraf kawasan landskap berpusat sedia ada yang berada dalam Zon TOD. Dalam keadaan tiada kawasan landskap berpusat di dalam Zon TOD tersebut, nisbah plot yang dibenarkan adalah mengikut kelayakan yang diperolehi berdasarkan jadual tersebut sahaja.

- Jikalau di dalam Zon TOD terdapat kawasan lapang berpusat sedia ada yang mencukupi dengan luas di dalam jadual penyediaan kawasan landskap diatas, di dalam keadaan ini, apabila kiraan berdasarkan peratus (%) penyediaan kawasan lapang bagi tanah yang luas melebihi keluasan 4 ekar berpusat, Majlis boleh menggunakan piawaian yang mana lebih rendah dengan pemohon dikenakan syarat –syarat yang ditetapkan oleh Majlis.

- Zon Pembangunan Transit (ZPT) (TOD) ditetapkan dalam lingkungan jarak 400 meter dari stesen transit dengan berkeluasan lebih kurang 125 ekar dan sekurang-kurangnya 50 % bahagian lot / tapak termasuk di dalam jarak 400 meter dari stesen transit tersebut. Jarak ini adalah bersesuaian untuk berjalan kaki (*walkable*). Penentuan kesesuaian stesen transit untuk dijadikan ZPT TOD tertakluk kepada PBT

- Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

- Ianya juga terpakai di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sedia ada / akan dating / mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter).