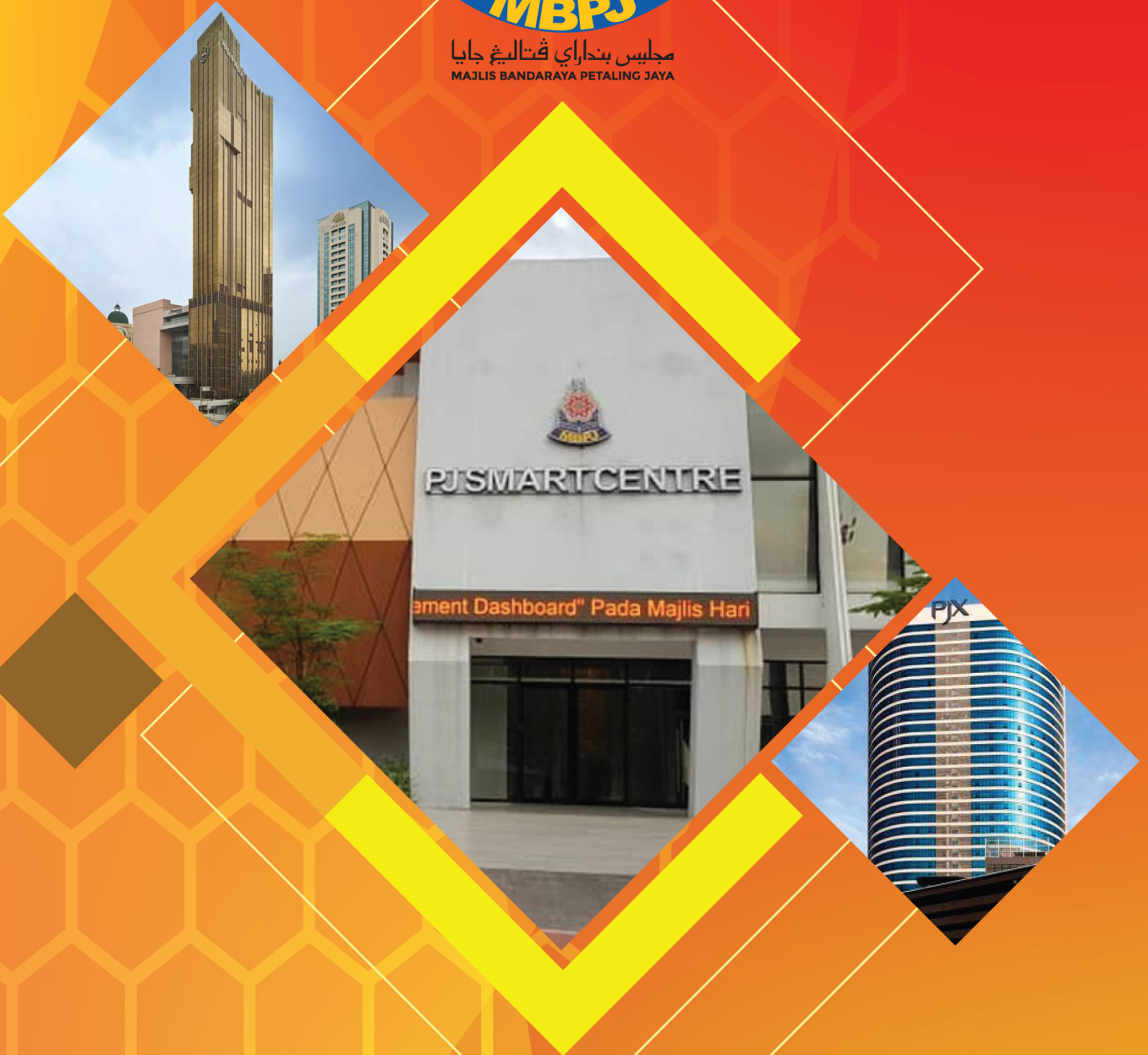


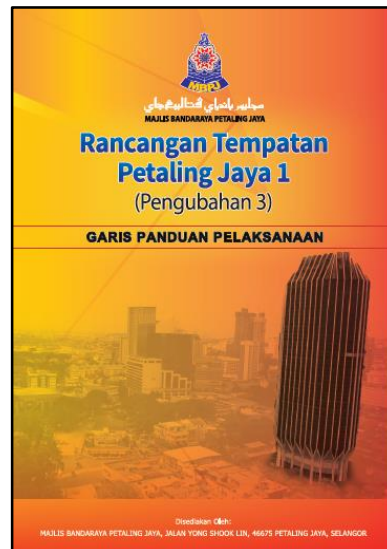
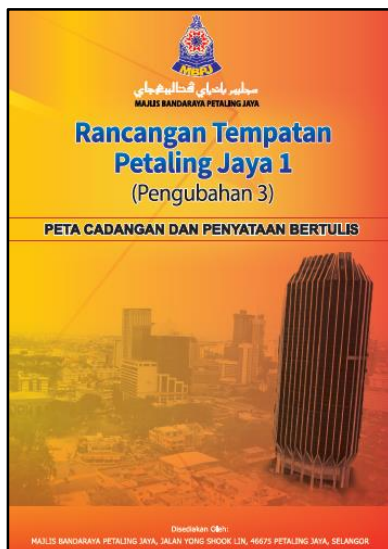
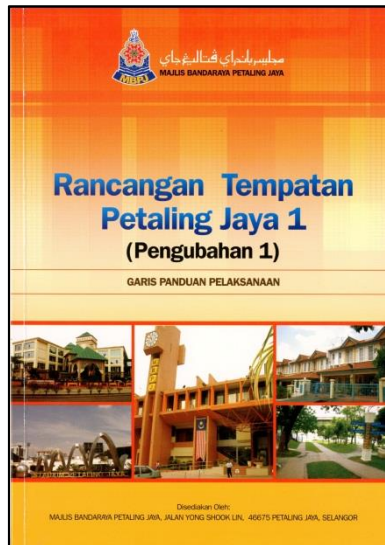
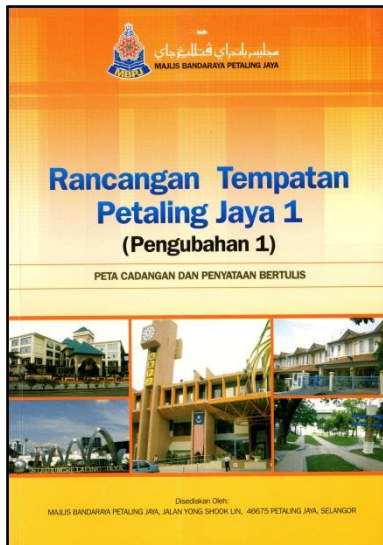


مجلس بنداراي قتاليف جاي
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA



DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1 (PENGUBAHAN 4)

PETA CADANGAN
DAN PENYATAAN BERTULIS



**LAPORAN INI PERLU DIBACA DAN DIRUJUK BERSAMA
RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1 (PENGUBAHAN 1) (NO. WARTA 1541),
RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1 (PENGUBAHAN 2) (NO WARTA 4150) &
RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1 (PENGUBAHAN 3) (NO WARTA 3772)**

RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1 (PENGUBAHAN 4)

Nota :

Bagi Garis Panduan dan Kelas Kegunaan Tanah yang tidak terdapat dan pemakaiannya tidak lagi relevan di dalam Laporan Garis Panduan dan Pelaksanaan RTPJ 1 ini, Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor serta dasar-dasar baharu yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa adalah terpakai dan berkuatkuasa.

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

**RANCANGAN TEMPATAN
PETALING JAYA 1 (PENGUBAHAN 4)**

PETA CADANGAN & PENYATAAN BERTULIS

Disediakan oleh:

**MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA
JALAN YONG SHOOK LIN
46675 PETALING JAYA
SELANGOR DARUL EHSAN**



**PENGARAH
JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
NEGERI SELANGOR**

KATA-KATA ALUAN

Syukur ke hadrat Allah SWT kerana di atas limpah kurnia serta hidayahNya, Laporan Pengubahan (1) Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 ini telah Berjaya disiapkan. Laporan ini merupakan gabungan antara Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 yang diwartakan pada 31 Mac 2003 dengan No. Warta Sel. PU 4 yang disediakan di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Laporan Pengubahan (1) ini telah diwartakan pada 14 Jun 2007 dengan No. Warta 1542 Sel.G.N.

Laporan Pengubahan (1) Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 ini disediakan hasil kerjasama semua pihak terutama penduduk kawasan Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 sendiri, jabatan-jabatan teknikal, agensi kerajaan dan Majlis Bandaraya Petaling Jaya. Proses ini adalah selari dengan prinsip pembangunan mampan serta perancangan bersama rakyat (participatory planning) yang ditekankan dalam LA 21 dan Agenda 21 Selangor. Laporan ini diharapkan menjadi rujukan utama pembangunan dan garis panduan pelaksanaan yang disediakan menjadi pemudahacara terutamanya dalam proses membuat sesuatu keputusan bagi melahirkan ketelusan dan meningkatkan sistem penyampaian yang tepat, cekap dan pantas.

Akhir sekali, saya penuh yakin dengan penerbitan laporan ini akan tercapai dan memenuhi aspirasi semua pihak. Saya juga mengambil kesempatan ini untuk mengucapkan tahniah dan penghargaan kepada Majlis Bandaraya Petaling Jaya kerana telah menyiapkan laporan ini. Semoga dengan adanya Laporan Pengubahan (1) Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 ini dapat membantu semua pihak ke arah pembangunan ***Petaling Jaya, Bandaraya Dinamik, Sejahtera Milik Semua.***

(MOHD. JAAFAR BIN MOHD. ATAN)
ASK, BKT, AMN, PPT, PJK
Pengarah,
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor



**DATUK BANDAR
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA**



KATA-KATA ALUAN

Laporan Pengubahan (1) Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1, Pengubahan (1) ini telah Berjaya disiapkan selaras dengan pindaan (2001) Akta Perancangan Bandar & Desa 1976, Akta 172. Saya bagi pihak Majlis Bandaraya Petaling Jaya ingin mengucapkan terima kasih kepada Jabatan Perancangan Pembangunan dan semua pihak yang terlibat secara langsung dan tidak langsung bagi menyediakan Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1, Pengubahan (1) ini.

Selepas 4 tahun diwartakan, perubahan persekitaran dan kepesatan pembangunan menyebabkan Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 sedia ada perlu dikaji semula. Semasa penyediaan pengubahan ini, beberapa langkah telah dijalankan mengikut peruntukkan Akta 172. Majlis telah mengadakan Publisiti Berkaitan dengan Penyediaan Draf Rancangan Tempatan di bawah peruntukan Seksyen 12A, Akta 172. Pengubahan ini dibuka untuk pemeriksaan awam selaras dengan keperluan Seksyen 13, Akta 172. Warga Bandaraya Petaling Jaya telah melibatkan diri dalam Proses Publisiti untuk bersama-sama memberikan cadangan, pandangan dan bantahan dalam Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1, Pengubahan (1) ini.

Majlis Bandaraya Petaling Jaya berusaha meningkatkan kualiti hidup, persekitaran, peluang pekerjaan dan ruang niaga bagi mewujudkan Petaling Jaya “Sebuah Bandar Raya Sejahtera Milik Semua” yang memberi manfaat kepada warga Bandaraya Petaling Jaya, para pelabur, ahli perniagaan dan pelawatnya. Pihak Majlis juga sentiasa berusaha sedaya upaya melaksanakan segala perancangan pembangunan selaras dengan garispanduan yang telah ditetapkan dan harapan agar Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1, Pengubahan (1) ini mewujudkan satu perancangan bandar yang tersusun dan teratur dapat direalisasikan di Petaling Jaya.

(TUAN HAJI MOHAMAD ROSLAN BIN SAKIMAN)
DATUK BANDAR
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

ISI KANDUNGAN

MUKA SURAT

Isi Kandungan
Senarai Rajah
Senarai Jadual
Senarai Gambarfoto

i
v
vii
viii

1.0 PENGENALAN

1 – 1

1.1	Rangka Undang-undang	1 – 1
1.1.1	Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976	1 – 1
1.1.2	Bentuk Dan Kandungan Rancangan Tempatan	1 – 1
1.1.3	Fungsi Rancangan Tempatan	1 – 1
1.2	Latar Belakang Kawasan Rancangan Tempatan	1 – 1
1.3	Asas Penyediaan Rancangan Tempatan	1 – 4
1.4	Proses Penyediaan Rancangan Tempatan	1 – 4
1.5	Matlamat Dan Objektif	1 – 4
1.5.1	Matlamat	1 – 4
1.5.2	Objektif	1 – 4
1.6	Sektor Kajian	1 – 6
1.7	Organisasi Laporan	1 – 6

2.0 PELAKSANAAN DASAR RANCANGAN STRUKTUR DI DALAM RANCANGAN TEMPATAN

2 – 1

2.1	Dasar Gunatanah	2 – 1
2.1.1	Dasar Pembangunan Semula	2 – 1
2.2	Dasar Pusat Bandar	2 – 2
2.3	Dasar Perumahan	2 – 3
2.4	Dasar Perindustrian	2 – 4
2.5	Dasar Kemudahan Masyarakat	2 – 5
2.5.1	Dasar Kemudahan Masyarakat Am	2 – 5
2.5.2	Dasar Kemudahan Perkhidmatan Kesihatan	2 – 6
2.5.3	Dasar Kemudahan Keselamatan	2 – 6
2.5.4	Dasar Kemudahan Perkhidmatan Pos	2 – 7
2.5.5	Dasar Kemudahan Rekreasi Tempatan	2 – 7
2.5.6	Dasar Perkhidmatan Kebajikan Masyarakat	2 – 7
2.5.7	Dasar Kemudahan Agama	2 – 8
2.6	Dasar Infrastruktur dan Utiliti	2 – 8
2.6.1	Dasar Bekalan Elektrik	2 – 8
2.6.2	Dasar Bekalan Air	2 – 9
2.6.3	Dasar Telekomunikasi	2 – 9
2.6.4	Dasar Sistem Perparitan & Sungai	2 – 10
2.6.5	Dasar Sistem Pembentungan	2 – 11
2.6.6	Dasar Pembuangan Sistem Pepejal	2 – 12
2.7	Dasar Pengangkutan Dan Lalu Lintas	2 – 12
2.8	Dasar Alam Sekitar	2 – 15
2.9	Dasar Landskap	2 – 17
2.10	Dasar Penyertaan Bumiputera	2 – 18
2.11	Dasar Pengurusan Dan Pelaksanaan	2 – 19

3.0 PENEMUAN KAJIAN

3 – 1

3.1	Penduduk Dan Asas Ekonomi	3 – 1
3.2	Gunatanah Utama	3 – 1

3.3	Perdagangan Dan Perniagaan	3 – 3
3.4	Reka Bentuk Bandar	3 – 6
3.5	Perumahan	3 – 6
3.6	Perindustrian	3 – 6
3.7	Kemudahan Masyarakat	3 – 7
3.8	Kawasan Rekreasi Dan Kawasan Lapang	3 – 10
3.9	Landskap	3 – 10
3.10	Pengangkutan Dan Pengurusan Lalu Lintas	3 – 11
3.11	Infrastruktur Dan Utiliti	3 – 11
3.12	Alam Sekitar	3 – 13
3.13	Pengurusan, Pelaksanaan Dan Kewangan	3 – 13
3.14	Gunatanah, Pusat Bandar Separa Wilayah (Seksyen 52, Sebahagian Seksyen 14 Dan Sebahagian Seksyen 18)	3 – 13
4.0	STRATEGI PEMBANGUNAN	4 – 1
4.1	Isu Strategi	4 – 1
4.1.1	Strategi Rancangan Struktur	4 – 1
4.1.2	Trend Pembangunan Kawasan	4 – 1
4.1.3	Kewajiban Sosial	4 – 1
4.1.4	Pencemaran Alam Sekitar	4 – 2
4.1.5	Kesesakan Lalu Lintas	4 – 2
4.2	Aset Dan Potensi Pembangunan	4 – 2
4.2.1	Aset Sosio-Ekonomi	4 – 2
4.2.2	Aset Fizikal Dan Sumber Semulajadi	4 – 4
4.2.3	Aset Infrastruktur Dan Pengangkutan	4 – 5
4.3	Strategi Pembangunan	4 – 6
4.3.1	Strategi Dan Objektif Pembangunan	4 – 6
4.4	Konsep Pembangunan Tanah	4 – 7
4.4.1	Hierarki Dan Fungsi Pusat Perniagaan	4 – 7
4.4.2	Pusat Bandar Separa Wilayah (PBSW)	4 – 7
4.4.3	Pusat Pembangunan Semula	4 – 7
4.4.4	Kawasan Perumahan	4 – 8
4.4.5	Kawasan Perindustrian	4 – 9
4.4.6	Kawasan “Green Belt” Bukit Gasing	4 – 9
4.4.7	Kemudahan Lebuhraya, Laluan LRT Serta KTM Tren Komuter	4 – 9
4.5	Konsep Pembangunan Pusat Perdagangan	4 – 10
4.5.1	Konsep Pembangunan Di Pusat Bandar Dan Pusat Perniagaan	4 – 10
4.5.2	Konsep Pembangunan Reka Bentuk Bandar	4 – 13
4.5.3	Rangkaian Pejalan Kaki	4 – 14
4.5.4	Pembangunan Berorientasikan Transit (<i>Transit Oriented Development</i> (TOD))	4 – 18
4.6	Konsep Pembangunan Perumahan	4 – 30
4.6.1	Penyediaan Perumahan Baru	4 – 30
4.6.2	Tukarguna Perumahan Kepada Kegunaan Lain	4 – 32
4.6.3	Pemeliharaan Kawasan Perumahan Sedia Ada	4 – 32
4.7	Konsep Pembangunan Perindustrian	4 – 32
4.8	Konsep Pembangunan Pengangkutan Dan Pengurusan Lalu Lintas	4 – 33
4.8.1	Pembangunan Jalan	4 – 33

4.8.2	Pengangkutan Awam	4 – 38
4.8.3	Kemudahan Pejalan Kaki	4 – 39
4.8.4	Pengurusan Lalu Lintas	4 – 41
4.8.5	Tempat Letak Kereta	4 – 41
4.9	Konsep Pembangunan Landskap	4 – 43
4.9.1	Teras Pembentukan Konsep	4 – 43
4.9.2	Elemen Pembangunan Landskap	4 – 43
4.10	Pembangunan Infrastruktur Dan Utiliti	4 – 44
4.10.1	Bekalan Air	4 – 46
4.10.2	Bekalan Elektrik	4 – 46
4.10.3	Telekomunikasi	4 – 47
4.10.4	Sistem Saliran	4 – 47
4.10.5	Pembentukan	4 – 48
4.10.6	Pembuangan Sisa Pepejal	4 – 48
5.0	CADANGAN PEMBANGUNAN	5 – 1
5.1	Zon Perancangan	5 – 1
5.2	Pusat Bandar Separa Wilayah (PBSW)	5 – 1
5.2.1	Latar Belakang Pusat Bandar	5 – 1
5.2.2	Kepadatan Pembangunan	5 – 5
5.2.3	Nisbah Plot	5 – 7
5.2.4	Anjakan Bangunan	5 – 8
5.2.5	Kawasan Plinth	5 – 9
5.2.6	Ketinggian Bangunan	5 – 9
5.2.7	Reka Bentuk Bandar	5 – 11
5.2.8	Integrasi Papan Iklan Dengan Bangunan	5 – 16
5.2.9	Perhubungan Pejalan Kaki	5 – 16
5.2.10	Perabot Jalan	5 – 16
5.2.11	Pengangkutan Awam Dan Kemudahan Tempat Letak Kenderaan	5 – 20
5.2.12	Pembangunan Landskap	5 – 22
5.3	Zon Perancangan 5 (ZP5)	5 – 33
5.3.1	Latar Belakang Dan Zon Perancangan	5 – 33
5.3.2	Komponen Gunatanah	5 – 33
5.3.3	Kepadatan Pembangunan	5 – 34
5.3.4	Reka Bentuk Bandar	5 – 37
5.3.5	Perindustrian	5 – 42
5.3.6	Sistem Lalu Lintas Dan Pengangkutan	5 – 42
5.3.7	Penyediaan Kemudahan Masyarakat	5 – 44
5.3.8	Pembangunan Landskap	5 – 47
5.4	Zon Perancangan 6 (ZP6)	5 – 55
5.4.1	Latar Belakang Zon Perancangan	5 – 55
5.4.2	Komponen Gunatanah	5 – 55
5.4.3	Kepadatan Pembangunan	5 – 56
5.4.4	Reka Bentuk Bandar	5 – 57
5.4.5	Sistem Lalu Lintas Dan Pengangkutan	5 – 59
5.4.6	Penyediaan Kemudahan Masyarakat	5 – 60
5.4.7	Pembangunan Landskap	5 – 62
5.5	Zon Perancangan 7 (ZP7)	5 – 63
5.5.1	Latar Belakang Dan Zon Perancangan	5 – 63
5.5.2	Komponen Gunatanah	5 – 63

5.5.3	Kepadatan Pembangunan	5 – 64
5.5.4	Reka Bentuk Bandar	5 – 65
5.5.5	Sistem Lalu Lintas Dan Pengangkutan	5 – 67
5.5.6	Penyediaan Kemudahan Masyarakat	5 – 68
5.5.7	Pembangunan Di Kaki Bukit Gasing	5 – 70
5.5.8	Pembangunan Landskap	5 – 70
5.6	Zon Perancangan 8 (ZP8)	5 – 75
5.6.1	Latar Belakang Dan Zon Perancangan	5 – 75
5.6.2	Komponen Gunatanah	5 – 75
5.6.3	Kepadatan Pembangunan	5 – 76
5.6.4	Reka Bentuk Bandar	5 – 77
5.6.5	Sistem Lalu Lintas Dan Pengangkutan	5 – 79
5.6.6	Penyediaan Kemudahan Masyarakat	5 – 81
5.6.7	Perancangan Landskap	5 – 83
5.6.8	Pengurusan Alam Sekitar	5 – 86
5.7	Zon Perancangan 9 (ZP9)	5 – 88
5.7.1	Latar Belakang Dan Zon Perancangan	5 – 88
5.7.2	Komponen Gunatanah	5 – 89
5.7.3	Kepadatan Pembangunan	5 – 88
5.7.4	Reka Bentuk Bandar	5 – 92
5.7.5	Perindustrian	5 – 93
5.7.6	Sistem Lalu Lintas Dan Pengangkutan	5 – 93
5.7.7	Penyediaan Kemudahan Masyarakat	5 – 96
5.7.8	Perancangan Landskap	5 – 97
5.8	Zon Perancangan 11 (ZP11)	5 – 101
5.8.1	Latar Belakang Dan Zon Perancangan	5 – 101
5.8.2	Komponen Gunatanah	5 – 101
5.8.3	Kepadatan Pembangunan	5 – 102
5.8.4	Reka Bentuk Bandar	5 – 105
5.8.5	Perindustrian	5 – 108
5.8.6	Sistem Lalu Lintas Dan Pengangkutan	5 – 109
5.8.7	Penyediaan Kemudahan Masyarakat	5 – 113
5.8.8	Perancangan Landskap	5 – 114
5.9	Cadangan Gunatanah Bagi Kawasan Kajian	5 – 120

LAMPIRAN: GARIS PANDUAN PELAKSANAAN

Lampiran A : Kelas Kegunaan Tanah

Lampiran B : Garis Panduan Kawalan Pembangunan

Lampiran B1: Garis Panduan Perdagangan/ Perniagaan

Lampiran B2: Garis Panduan Reka Bentuk Bandar

Lampiran B3: Garis Panduan Perumahan

Lampiran B4: Garis Panduan Perindustrian

Lampiran B5: Garis Panduan Pengangkutan Dan Pengurusan Lalu Lintas

Lampiran B6: Garis Panduan Kemudahan Masyarakat

Lampiran B7: Garis Panduan Landskap

Lampiran B8: Garis Panduan Infrastruktur Dan Utiliti

Lampiran B9: Garis Panduan Alam Sekitar

SENARAI RAJAH**MUKASURAT**

Rajah 1.1:	Kawasan Majlis Bandaraya Petaling Jaya	1 – 2
Rajah 1.2:	Kawasan Kajian Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (Pengubahan 3)	1 – 3
Rajah 1.3:	Proses Penyediaan Rancangan Tempatan	1 – 5
Rajah 3.1:	Gunatanah Utama Semasa Di Kawasan Kajian	3 – 2
Rajah 3.2:	Taburan Kawasan Perdagangan	3 – 5
Rajah 3.3:	Hierarki Jalan	3 – 12
Rajah 3.4:	Pusat Bandar Separa Wilayah (Seksyen 52, Sebahagian Seksyen 14 Dan Sebahagian Seksyen 18)	3 – 15
Rajah 4.1:	Konsep Pembangunan Perdagangan	4 – 12
Rajah 4.2:	Konsep Pembangunan Reka Bentuk Bandar	4 – 15
Rajah 4.3:	Susunatur Seni Bandar Kawasan Laluan Utama	4 – 16
Rajah 4.4:	Sistem Rangkaian Pejalan Kaki Di Pusat Bandar Seksyen 52	4 – 17
Rajah 4.5:	Lokasi Stesen-Stesen Transit (LRT) di kawasan RTPJ 1	4 – 26
Rajah 4.6:	Stesen LRT Taman Jaya	4 – 27
Rajah 4.7:	Stesen LRT Asia Jaya	4 – 28
Rajah 4.8:	Stesen LRT Taman Paramount	4 – 29
Rajah 4.9:	Konsep Pembangunan Perumahan	4 – 31
Rajah 4.10:	Pembangunan Perindustrian 2010	4 – 34
Rajah 4.11:	Arah Pergerakan Lalu Lintas Sedia Ada Di Pusat Bandar Separa Wilayah	4 – 35
Rajah 4.12:	Cadangan Jangkamasa Panjang Sistem Jalan Sehalu Di Pusat Bandar Separa Wilayah	4 – 37
Rajah 4.13:	Pembangunan Pengangkutan Dan Lalu Lintas 2010	4 – 40
Rajah 4.14:	Tempat-Tempat Yang Tidak Dibenarkan Meletakkan Kenderaan Di Pusat Bandar Seksyen 52	4 – 42
Rajah 4.15:	Konsep Pembangunan Landskap	4 – 45
Rajah 5.1:	Kawasan Pembangunan Pusat Bandar Separa Wilayah	5 – 3
Rajah 5.2:	Garis Panduan Anjakan Bangunan 'Free Standing'	5 – 10
Rajah 5.3:	Cadangan Dataran Mini MBPJ	5 – 13
Rajah 5.4:	Cadangan Pelan Konsep Dataran Petaling Jaya	5 – 15
Rajah 5.5:	Perletakan Papan Iklan Bangunan Perniagaan	5 – 18
Rajah 5.6:	Sistem Laluan Pejalan Kaki	5 – 19
Rajah 5.7:	Pengindahan Perhentian Bas	5 – 21
Rajah 5.8:	Kawasan-Kawasan Yang Sesuai Di Bawah Laluan LRT Boleh Dilandskapkan Dan Diberikan Rawatan Visual	5 – 24
Rajah 5.9:	Pembentukan Avenue Di Pinggir Jalan Akan Dapat Mempertingkatkan Lagi Kualiti Dan Imej Pusat Bandar	5 – 25
Rajah 5.10:	Pembentukan Karektor 'Mall' Sebegini Mampu Menarik Pengunjung Pelbagai Golongan	5 – 26
Rajah 5.11:	Cadangan Menghidupkan 'Sunken Plaza' Bagi Memenuhi Gaya Hidup Kontemporari	5 – 27
Rajah 5.12:	'Urban Plaza' Seharusnya Mempunyai Ciri-Ciri Yang Dapat Menarik Pengunjung Pelbagai Peringkat Umur	5 – 28
Rajah 5.13:	Cadangan Pengindahan Kawasan Ini Mampu Meningkatkan Nilai Estetik	5 – 30
Rajah 5.14:	Cadangan Pembentukan Karektor Dan Identiti Kawasan Perdagangan	5 – 31
Rajah 5.15:	Kawasan Pembangunan Zon Perancangan 5	5 – 36
Rajah 5.16:	Cadangan Pengindahan Kawasan Telefon	5 – 38

Rajah 5.17:	Cadangan Meningkatkan Imej Di Kawasan Pusat Perniagaan Seksyen 17	5 – 39
Rajah 5.18:	Cadangan Meningkatkan Kawasan Pusat Perniagaan Sea Park	5 – 40

SENARAI RAJAH**MUKASURAT**

Rajah 5.19:	Bahu Jalan Dilandskapkan Serta Diintegrasikan Dengan Pembangunan Untuk Membentuk Jaluran Hijau (“Green Lingkages”)	5 – 48
Rajah 5.20:	Cadangan Peningkatan Kualiti Landskap Pinggiran Jalan Utama	5 – 49
Rajah 5.21:	Cadangan Pusat Riadah Kejiranan Yang Boleh Diwujudkan Di Kawasan ‘Incidental Open Space’	5 – 50
Rajah 5.22:	Membentuk Identity Unit Kejiranan Dengan Landskap Lembut Iaitu Penanaman Pokok Rhu	5 – 51
Rajah 5.23:	Sikap Cinta Persekitaran Yang Menjadikan Zon Kediaman Lebih Ceria	5 – 53
Rajah 5.24:	Penanaman Pokok Serta Penyediaan Siarkaki Boleh Meningkatkan Fungsi Zon Penampan	5 – 54
Rajah 5.25:	Kawasan Pembangunan Zon Perancangan 6	5 – 58
Rajah 5.26:	Kawasan Pembangunan Zon Perancangan 7	5 – 66
Rajah 5.27:	Melalui Perancangan Dan Reka Bentuk Ekologi, Sesetengah Elemen Boleh Dinikmati Oleh Para Pengunjung Di Samping Menjadi Sumber Rujukan	5 – 72
Rajah 5.28:	Walaupun Dikekalkan Aspek Ekologi Dan Sifat Kawasan Ini, Ruang Masuk Hendaklah Dilandskap Dan Papan Maklumat Disediakan Untuk Pelawat	5 – 73
Rajah 5.29:	Kawasan Pembangunan Zon Perancangan 8	5 – 78
Rajah 5.30:	Reka Bentuk Taman Yang Teliti Serta Gabungan Elemen Landskap Dan Kejur Mampu Menukar Fungsi Kawasan Lapang	5 – 84
Rajah 5.31:	Penyertaan Masyarakat Melalui Kegiatan Gotong-Royong Mampu Memperelokkan Taman Permainan Di Kawasan Rekreasi	5 – 87
Rajah 5.32:	Kawasan Pembangunan Zon Perancangan 9	5 – 97
Rajah 5.33:	Penanaman Pokok Dapat Memenuhi Fungsi Adangan Di Sepanjang Lebuhraya Persekutuan 2	5 – 98
Rajah 5.34:	Reka Bentuk Ruang Di Kawasan Lapang Mampu Memenuhi Kehendak Masyarakat Setemp	5 – 99
Rajah 5.35:	Kawasan Pembangunan Zon Perancangan 11	5 – 104
Rajah 5.36:	Cadangan Meningkatkan Imej Bandar Lama Petaling Jaya	5 – 107
Rajah 5.37:	Perspektif Cadangan Stesen Baru KTM Di Jalan Pasar	5 – 111
Rajah 5.38:	Tanaman Pokok Membantu Menjadi Adangan Kepada Kawasan Kurang Menarik Selain Daripada Melandskap Kawasan Landasan Tersebut	5 – 115
Rajah 5.39:	Cadangan Konsep ‘Lunch-In-Park’ Untuk Kesejahteraan Pekerja Industri	5 – 116
Rajah 5.40:	Pembentukan Kerekktor Pinggir Jalan Boleh Mewujudkan Keunikan Di Jalan Templer	5 – 118
Rajah 5.41:	Pemilihan Spesis Pokok Dapat Memenuhi Fungsi Adangan Dan Estetik Jalan Raya	5 – 119
Rajah 5.42:	Gunatanah 2010 Kawasan Kajian Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1	5 – 121

SENARAI JADUAL**MUKASURAT**

Jadual 3.1:	Gunatanah Utama Semasa Di Kawasan Kajian	3 – 1
Jadual 3.2:	Hierarki Pusat Perdagangan Di Kawasan Kajian	3 – 3
Jadual 3.3:	Hierarki Jalan Di Kawasan Kajian	3 – 11
Jadual 5.1:	Keluasan Bagi Setiap Zon Perancangan	5 – 1
Jadual 5.2:	Komponen Gunatanh PBSW Sedia Ada Dan Tahun 2010	5 – 4
Jadual 5.3:	Kawasan Kawalan Nisbah Plot PBSW	5 – 8
Jadual 5.4:	Komponen Gunatanah ZP5 Sedia Ada Dan Tahun 2010	5 – 33
Jadual 5.5:	Nisbah Plot Kawasan Perdagangan ZP5	5 – 41
Jadual 5.6:	Keperluan Tambahan Kemudahan Masyarakat Bagi ZP5	5 – 46
Jadual 5.7:	Komponen Gunatanah ZP6 Sedia Ada Dan Tahun 2010	5 – 55
Jadual 5.8:	Nisbah Plot Bagi Kawasan Perdagangan ZP6	5 – 59
Jadual 5.9:	Keperluan Tambahan Kemudahan Masyarakat Bagi ZP6	5 – 61
Jadual 5.10:	Komponen Gunatanah ZP7 Sedia Ada Dan Tahun 201	5 – 63
Jadual 5.11:	Keperluan Tambahan Kemudahan Masyarakat Bagi ZP7	5 – 69
Jadual 5.12:	Komponen Gunatanah ZP8 Sedia Ada Dan Tahun 2010	5 – 75
Jadual 5.13:	Nisbah Plot Kawasan Perdagangan ZP8	5 – 79
Jadual 5.14:	Keperluan Tambahan Kemudahan Masyarakat Bagi ZP8	5 – 82
Jadual 5.15:	Komponen Gunatanah ZP9 Sedia Ada Dan Tahun 2010	5 – 88
Jadual 5.16:	Nisbah Plot Kawasan Perdagangan ZP9	5 – 92
Jadual 5.17:	Keperluan Tambahan Kemudahan Masyarakat Bagi ZP9	5 – 97
Jadual 5.18:	Komponen Gunatanah ZP11 Sedia Ada Dan Tahun 2010	5 – 101
Jadual 5.19:	Nisbah Plot Kawasan ZP11	5 – 106
Jadual 5.20:	Keperluan Tambahan Kemudahan Masyarakat Bagi ZP1	5 – 114
Jadual 5.21:	Komponen Gunatanah Kawasan Kajian Tahun 2010 (Angkat Kasar)	5 – 120
Jadual 5.22:	Komponen Gunatanah Kawasan Kajian Tahun 2010 (Angkat Bersih)	5 – 120

SENARAI GAMBARFOTO**MUKASURAT**

Gambarfoto 3.1:	Sebahagian Besar Kawasan Perumahan Terdiri Kawasan Berkepadatan Rendah	3 – 7
Gambarfoto 3.2:	Hospital Assunta Merupakan Hospital Swasta Tunggal Yang Menawarkan Perkhidmatan Rawatan Dan Perubatan Kesihatan	3 – 8
Gambarfoto 3.3:	Pemilihan Jenis Pokok Yang Bersesuaian Dapat Mewujudkan Suasana Institusi Di Kawasan Berhampiran Universiti Islam Antarabangsa	3 – 10
Gambarfoto 3.4:	Pembangunan Pusat Bandar Seksyen 52	3 – 14
Gambarfoto 5.1:	Sistem Lrt Semasa Peringkat Pembinaan	5 – 24
Gambarfoto 5.2:	Landskap Sedia Ada Di Jalan Sultan	5 – 25
Gambarfoto 5.3:	Tempat Letak Kereta Di 'Sunken Plaza' Di Menara MBPJ Merosakkan Elemen Landskap Sedia Ada	5 – 26
Gambarfoto 5.4:	Tiada Ciri Ynag Menonjol Di 'Sunken Plaza'	5 – 27
Gambarfoto 5.5:	'Urban Plaza' Di Menara Majlis Bandaraya Petaling Jaya Kelihatan Suram	5 – 28
Gambarfoto 5.6:	Tempat Letak Kenderaan Yang Kurang Menarik	5 – 30
Gambarfoto 5.7:	Kawasan Perdagangan Tanpa Karektor Dan Identiti Tersendiri	5 – 31
Gambarfoto 5.8:	Contoh Landskap Yang Baik	5 – 32
Gambarfoto 5.9:	Contoh Laman Hijau Yang Terurus	5 – 32
Gambarfoto 5.10:	Bahu Jalan Sebegini Boleh Diberikan Rawatan Landskap	5 – 48
Gambarfoto 5.11:	Jalan Utama Kelihatan Hambar	5 – 48
Gambarfoto 5.12:	'Incidental Open Space' Banyak Terdapat Di Kawasan Perumahan	5 – 50
Gambarfoto 5.13:	Persekitaran Kawasan Perumahan Kini Tiada Identiti Tersendiri	5 – 51
Gambarfoto 5.14:	Kawasan Perumahan Yang Tidak Mementingkan Kebersihan	5 – 53
Gambarfoto 5.15:	Kawasan Adangan Di Jalan University. Ia Adalah Ruang Penampan Di Antara Rumah Pangsa Dan Kawasan Perindustrian	5 – 54
Gambarfoto 5.16:	Elemen-Elemen Yang Terdapat Dalam "Green Belt" Bukit Gasing	5 – 72
Gambarfoto 5.17:	Ruang Pintu Masuk Ke Bukit Gasing Yang Tidak Diberi Tumpuan	5 – 73
Gambarfoto 5.18:	Petunjuk Arah Di 'Green Belt' Bukit Gasing	5 – 74
Gambarfoto 5.19:	Pohon Hutan Yang Perlu Dikekalkan Untuk Generasi Masa Hadapan	5 – 74
Gambarfoto 5.20:	Alat-Alat Perabot Landskap Tidak Seragam Satu Pandangan Biasa Di Sekitar Kawasan Lapang Ini	5 – 84
Gambarfoto 5.21:	Taman Permainan Di Kawasan Taman Jaya Tidak Diurus Dengan Sempurna	5 – 87
Gambarfoto 5.22:	Penanaman Pokok Pinggir Jalan Amat Kurang Di Sepanjang Lebuhraya Persekutuan 2	5 – 98
Gambarfoto 5.23:	Ruang Di Kebanyakan Kawasan Ini Kurang Menarik	5 – 99
Gambarfoto 5.24:	Sistem Komuter Yang Canggih Menjadi Sempadan Di Bahagian Selatan Kawasan Kajian	5 – 115
Gambarfoto 5.25:	Landasan Keretapi Terbiar Dan Ruang Lapang Terbiar Di Kawasan Perindustrian	5 – 116

SENARAI GAMBARFOTO**MUKASURAT**

Gambarfoto 5.26: Penanaman Pokok Palma Seperti Ini Meningkatkan Kualiti Pinggir Jalan	5 – 118
Gambarfoto 5.27: Penanaman Pokok Pinggir Jalan Yang Kurang Menarik	5 – 119

1.0 PENGENALAN

1.1 Rangka Undang-Undang

1.1.1 Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976

Bahagian III, Seksyen 12 (1), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) telah menyediakan asas untuk sistem pelan pembangunan di Malaysia. Mengikut akta tersebut setiap Pihak Berkuasa Tempatan dikehendaki untuk menyediakan Rancangan Struktur (Seksyen 8(1)) dan Rancangan Tempatan (Seksyen 12(1)) bagi kawasan mereka.

1.1.2 Bentuk Dan Kandungan Rancangan Tempatan

Rancangan Tempatan mengandungi suatu peta yang menunjukkan cadangan pembangunan dan pengagihan gunatanah dengan tepat, dan suatu pernyataan bertulis yang menerangkan cadangan-cadangan yang disarankan secara ringkas.

Rancangan Tempatan disokong oleh garis panduan pelaksanaan yang menerangkan dengan lebih terperinci segala cadangan-cadangan Pihak Berkuasa Tempatan untuk pemajuan dan penggunaan tanah.

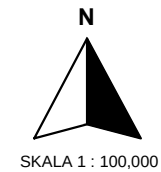
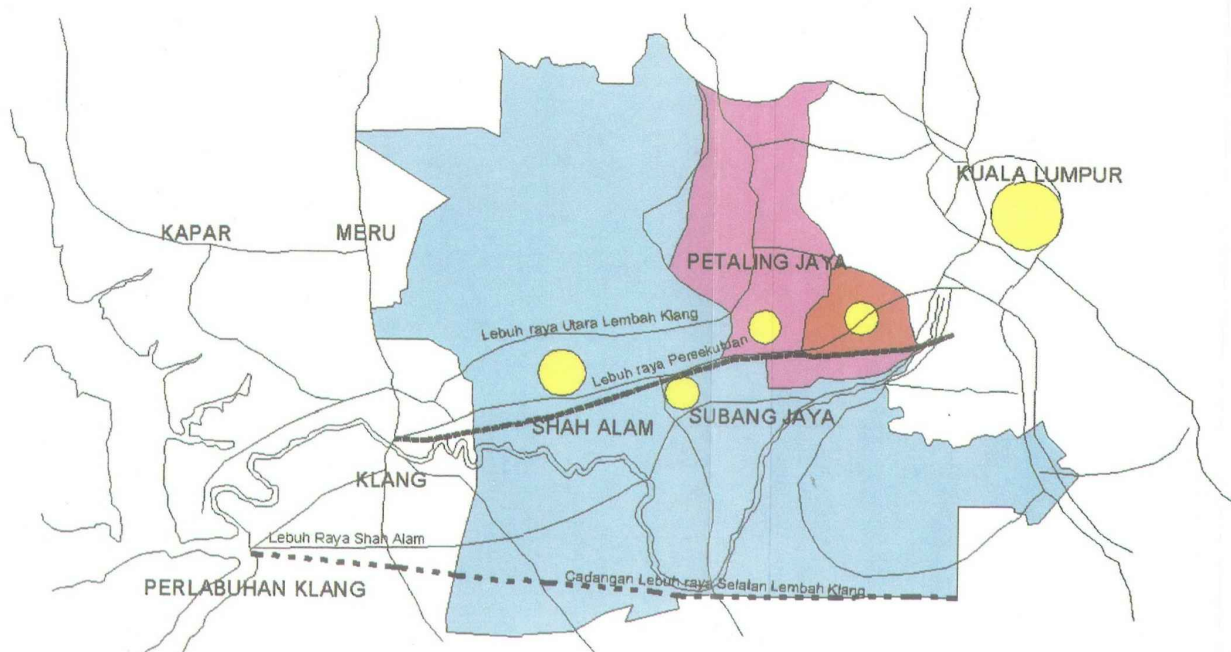
1.1.3 Fungsi Rancangan Tempatan

Fungsi Rancangan Tempatan adalah untuk menterjemah serta memperincikan dasar strategik dan cadangan umum yang dibentangkan di dalam Rancangan Struktur.

1.2 Latar Belakang Kawasan Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1

Berdasarkan kepada Rancangan Struktur Daerah Petaling Dan Sebahagian Daerah Klang (RSDPDSDK), terdapat empat buah Rancangan Tempatan yang perlu disediakan bagi kawasan pentadbiran MBPJ. Sehubungan dengan itu pihak MBPJ telah menyediakan salah satu Rancangan Tempatan iaitu Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 bagi menyediakan rangka kerja yang komprehensif.

Kawasan kajian Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (RTPJ1) adalah seperti yang telah ditetapkan di dalam RSDPDSDK merangkumi zon perancangan Pusat Bandar Separa Wilayah (PBSW), 5,6,7,8,9 dan 11 yang melibatkan Seksyen 1, 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 17A, 18, 19, 20, 21, 22, 51, 51A, 52, SS1, sebahagian SS2 dan SS9A. Kawasan kajian merangkumi kawasan seluas 2160.02 hektar. Rajah 1.1 menunjukkan kawasan Majlis Bandaraya Petaling Jaya dan Rajah 1.2 menunjukkan kawasan kajian Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (RTPJ1).



RAJAH : 1.1
KAWASAN MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

PETUNJUK :

- Kawasan Daerah Petaling
- Kawasan MBPJ
- Kawasan Kajian RTPJ1
- Lebuhraya
- Jalan Utama
- Landasan Tren
- Kawasan Rancangan Struktur
- Cadangan Lebuhraya Selatan Lembah Klang
- Pusat Negeri
- Pusat Separa Wilayah
- Pusat Pertumbuhan Utama

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)



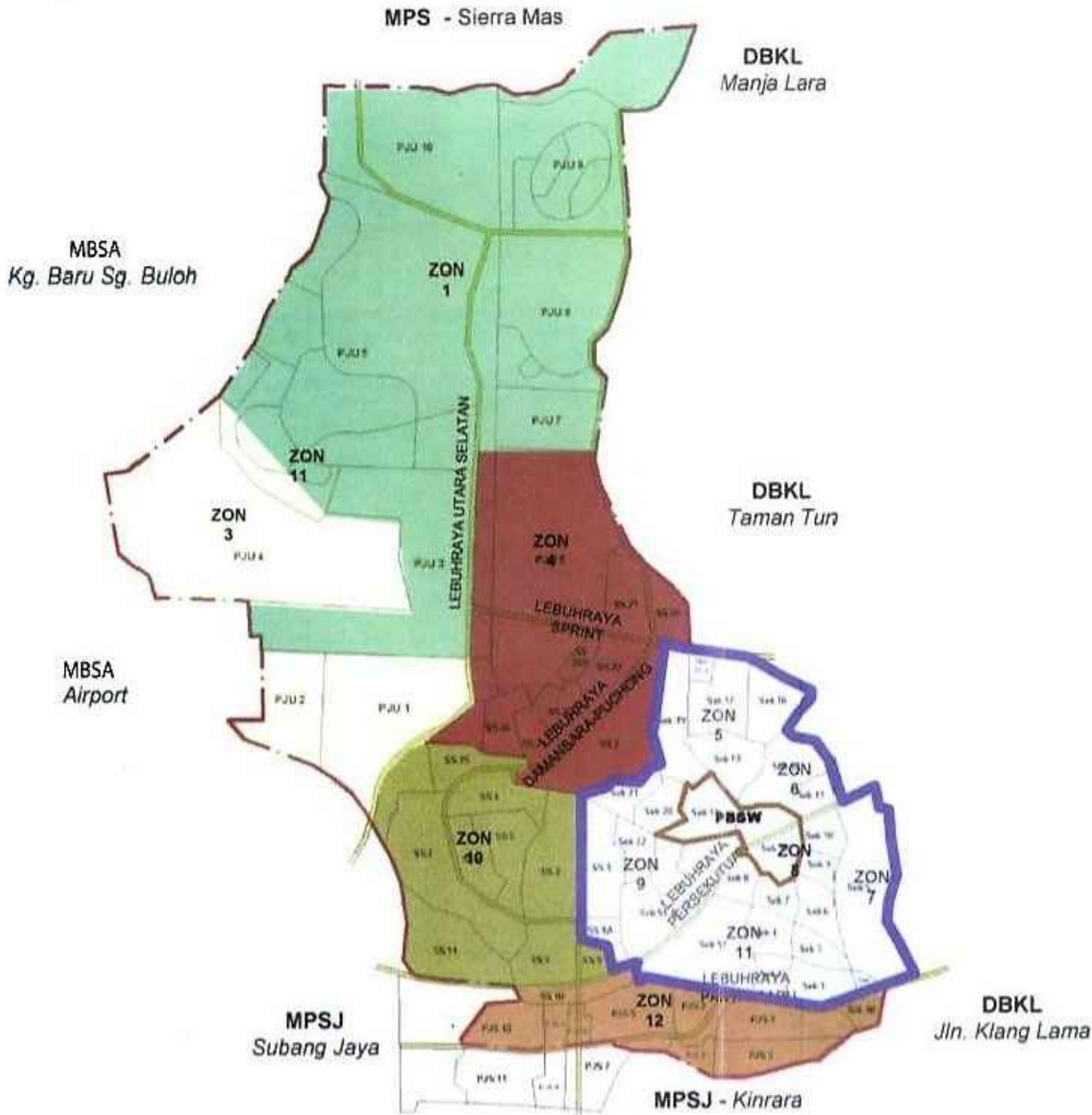


RAJAH : 1.2
KAWASAN KAJIAN RANCANGAN TEMPATAN
PETALING JAYA 1 PENGUBAHAN (4)

PETUNJUK :

- Kawasan Kajian
- Sempadan Kawasan Kajian
- Sempadan Zon Perancangan
- No. Zon Perancangan
- Pusat Bandar Separa Wilayah (PBSW)
- Sempadan Seksyen
- Sempadan Kawasan

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)



1.3 Asas Penyediaan Rancangan Tempatan

Penyediaan Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (RTPJ1) dilaksanakan dengan merujuk kepada perkara-perkara berikut:

1. Peruntukan dalam Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172).
2. Pemakaian setiap dasar dan cadangan yang telah dibentangkan di dalam Rancangan Struktur.
3. Pemakaian segala dasar-dasar dan cadangan MBPJ bagi kawasan pentadbirannya.

1.4 Proses Penyediaan Rancangan Tempatan

Peringkat-peringkat utama dalam proses penyediaan Rancangan Tempatan ini adalah seperti di dalam Rajah 1.3. Peringkat-peringkat ini termasuk pembentukan matlamat dan objektif, pengumpulan data-data, penyediaan Laporan Teknikal, penyediaan Draf Laporan Rancangan Tempatan, Seranta dan Bantahan Awam dan akhirnya penyediaan Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1.

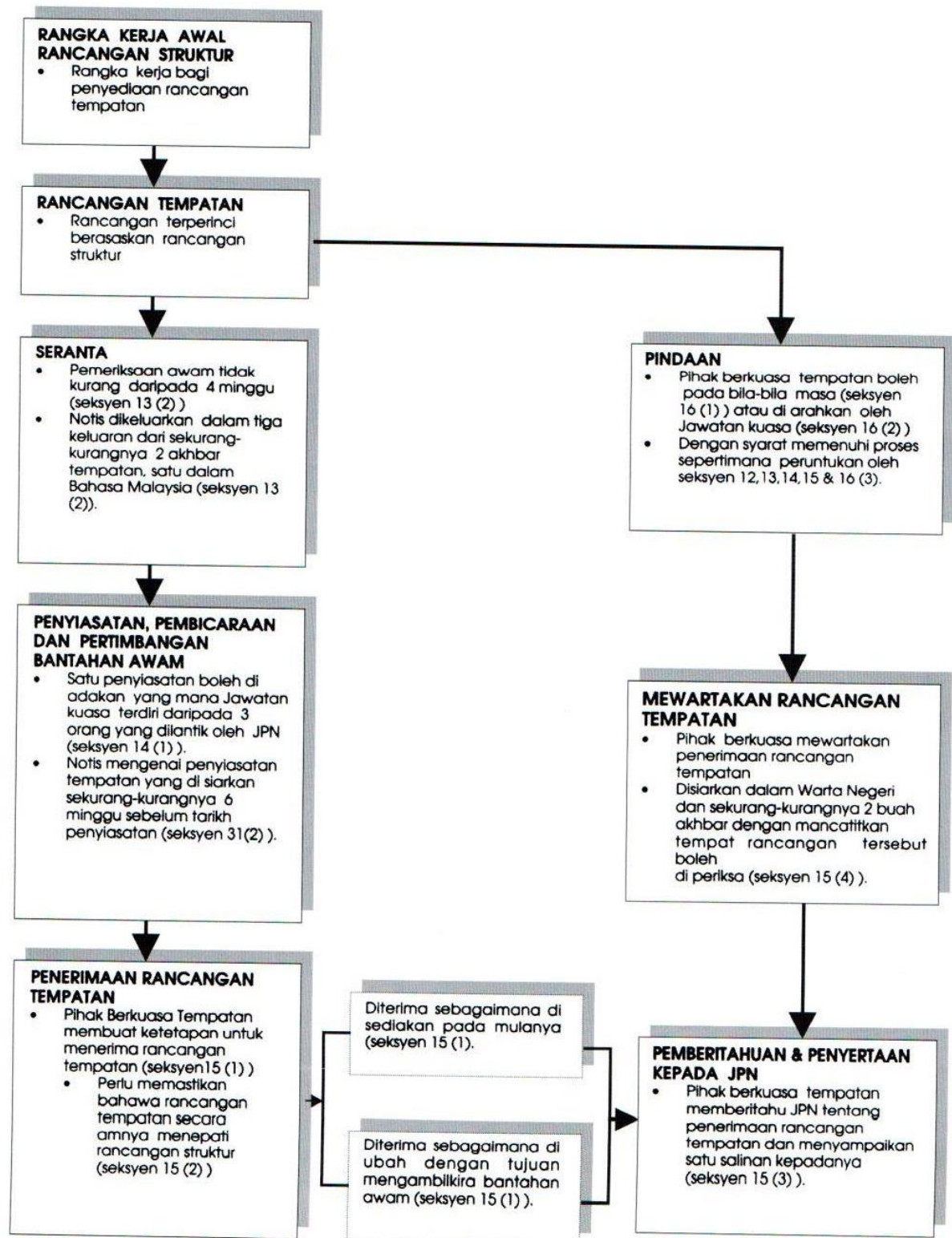
1.5 Matlamat dan Objektif

1.5.1 Matlamat

- a. Laporan RTPJ 1 ini sah pemakaiannya sehingga RTPJ 1 dibuat penggantian
- b. Untuk menterjemahkan polisi-polisi am Rancangan Struktur Daerah Petaling Dan Sebahagian Daerah Klang ke dalam program-program am yang berbentuk fizikal.
- c. Untuk menyediakan garis panduan yang menjadi asas kepada pihak MBPJ dan agensi-agensi pembangunan serta orang awam berkenaan dengan perancangan masa hadapan di kawasan kajian.

1.5.2 Objektif

- a. Untuk meningkatkan potensi kawasan kajian sebagai lokasi utama bagi aktiviti-aktiviti perniagaan dan perkhidmatan, kebudayaan, rekreasi dan perancangan, seterusnya mengembangkan pengaruh dan keupayaannya ke kawasan lain di MBPJ.
- b. Untuk mengatur, menyelaraskan dan mengintegrasikan aktiviti sedia ada dan yang berpotensi bagi membolehkan kawasan Pusat Separa Wilayah dimajukan sebagai satu pusat yang dinamik.
- c. Untuk mengoptimalkan penggunaan infrastruktur dan juga mewujudkan suasana malam yang hidup di pusat bandar dengan mengintegrasikan komponen kediaman dalam pembangunan ekonomi lain di kawasan perdagangan pusat bandar.



- d. Untuk meningkatkan tahap keupayaan infrastruktur dan utiliti sedia ada di kawasan kajian dengan mengambilkira intensiti pembangunan dan lalu lintas.
- e. Untuk memelihara ciri-ciri dan kualiti alam binaan serta semulajadi di kawasan kajian melalui program pengindahan, pengekalan dan perlindungan alam sekitar.
- f. Untuk merangka program perlaksanaan projek, jadual kewangan dan agensi perlaksanaan demi memastikan pencapaian objektif yang optima.
- g. Untuk memperbaiki laluan dan aliran lalu lintas di kawasan kajian melalui pengenalan sistem pengangkutan awam dan pengurusan trafik yang lebih berkesan.

1.6 Sektor Kajian

Sektor kajian yang telah ditetapkan bagi RTPJ1 adalah seperti berikut:

- i. Gunatanah
- ii. Asas Ekonomi Dan Penduduk
- iii. Perumahan
- iv. Perdagangan Dan Perniagaan
- v. Perindustrian
- vi. Reka Bentuk Bandar
- vii. Pengangkutan Dan Pengurusan Lalu Lintas
- viii. Landskap
- ix. Alam Sekitar
- x. Kemudahan Masyarakat
- xi. Infrastruktur Dan Utiliti
- xii. Pengurusan Dan Pelaksanaan

1.7 Organisasi Laporan

Laporan Draf Rancangan Tempatan ini adalah laporan yang ketiga selepas Laporan Awal dan Laporan Teknikal. Laporan ini merupakan dokumen yang mengandungi suatu peta yang disokong oleh suatu pernyataan bertulis yang menerangkan secara terperinci segala cadangan pihak MBPJ untuk pemajuan dan penggunaan tanah. Draf Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 ini mengandungi 4 bahagian berikut:

- 1. Pelaksanaan dasar Rancangan Struktur di dalam RTPJ1
- 2. Penemuan kajian
- 3. Strategi pembangunan
- 4. Cadangan pembangunan

PELAKSANAAN DASAR

2.0 PELAKSANAAN DASAR RANCANGAN STRUKTUR DAERAH PETALING DAN SEBAHAGIAN DAERAH KLANG DI DALAM RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1

Bahagian ini membentangkan dasar-dasar berkaitan yang terkandung di dalam Rancangan Struktur Daerah Petaling dan Sebahagian Daerah Klang (RSDPSDK) 1988-2010. Dasar-dasar yang telah dicadangkan di dalam Rancangan Struktur ini akan ditafsir, diperinci dan dilaksanakan di peringkat Rancangan Tempatan melalui cadangan tindakan mengikut isu dan keadaan semasa kawasan kajian Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (RTPJ1).

2.1 Dasar Gunatanah

GT1 SATU STRUKTUR GUNATANAH YANG TERSUSUN DAN BERKESAN AKAN DIWUJUDKAN

Tindakan Rancangan Tempatan

- Kawasan kajian akan dibangunkan dengan pembangunan-pembangunan yang berteraskan aktiviti perniagaan dan perindustrian. Selain daripada itu, pembangunan kemudahan-kemudahan seperti perumahan dan kemudahan awam juga dilakukan bagi menyokong kepada pembangunan-pembangunan sektor ekonomi.

2.1.1 Dasar Pembangunan Semula

GT3 SETIAP PEMBANGUNAN SEMULA AKAN DILAKSANAKAN SECARA TERATUR DAN BERKESAN TANPA MENIMBULKAN KESAN NEGATIF KEPADA KAWASAN PERSEKITARAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Pembangunan semula kawasan perumahan berkepadatan rendah kepada berkepadatan sederhana di kawasan-kawasan yang telah dikenalpasti berpotensi antaranya kawasan-kawasan yang berhampiran dengan kawasan industri dan kawasan yang asalnya kampung baru. Kaedah ini selain daripada dapat mengatasi masalah kekurangan tanah bagi pembangunan perumahan, ianya juga dapat mengoptimalkan pembangunan tanah.
- Pembangunan semula kawasan perdagangan melibatkan kawasan-kawasan pawagam di Seksyen 17, 20 dan 21 serta pusat kejrangan yang telah dikenalpasti.

2.2 Dasar Pusat Bandar

- PP1 PEMBANGUNAN PUSAT BANDAR AKAN BERDASARKAN KEPADA SISTEM HIERARKI DAN FUNGSI PUSAT-PUSAT BANDAR YANG DITETAPKAN.
- PP2 PENGAGIHAN PEMBANGUNAN PERNIAGAAN DI PUSAT BANDAR AKAN DIKAWAL SUPAYA TERATUR DAN SELARAS DENGAN FUNGSI.
- PP3 PEMBANGUNAN UNTUK PERNIAGAAN DI KAWASAN PEMBANGUNAN SEMULA HANYA AKAN DIBENARKAN BAGI KAWASAN YANG KEGUNAAN ASALNYA ADALAH PERNIAGAAN DAN JUGA BERGANTUNG KEPADA KESESUAIAN MENGIKUT KAJIAN RANCANGAN TEMPATAN.
- PP4 PIHAK BERKUASA TEMPATAN AKAN MENYEDIAKAN KAWASAN PENJAJA YANG TERATUR DI PUSAT BANDAR, KAWASAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PEKERJAAN.
- PP5 PIHAK BERKUASA TEMPATAN AKAN MENGAWAL LOKASI AKTIVITI PERNIAGAAN YANG MENCEMARKAN MELALUI PERLESENAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Pembangunan Pusat Bandar Separa Wilayah (PBSW) meliputi kawasan Pusat Bandar Seksyen 52, sebahagian daripada Seksyen 14 dan Seksyen 8.
- Pembangunan perdagangan terhad (institusi) akan dibenarkan di sepanjang Jalan Othman bagi pembesaran secara terhad Bandar Lama Petaling Jaya (hanya untuk lapisan pertama sahaja)
- Penambahan ruang lantai perdagangan akan dapat dilaksanakan dengan cara penukaran gunatanah kawasan perindustrian dan perumahan yang tertentu kepada kawasan perdagangan terhad (perkhidmatan) dan perdagangan terhad (institusi) serta melakukan pembangunan semula ke atas beberapa kawasan yang lama.
- Kawasan yang dibenarkan tukarguna kepada perdagangan terhad yang telah dikenalpasti secara formal perlu mengikut garis panduan kawalan pembangunan mengenai kegunaan yang dibenarkan, keperluan utiliti, kemudahan tempat letak kereta, piawaian-piawaian keselamatan dan sebagainya dapat digaris serta dikuatkuasakan oleh pihak MBPJ.
- Kawasan yang dicadangkan tukarguna daripada perumahan kepada perdagangan terhad (institusi) adalah di sebahagian daripada jalan-jalan seperti Jalan Utara, Jalan Timur, Jalan SS2/24, Jalan Universiti, Jalan Kemajuan, Jalan Gasing, Jalan Selangor, Jalan SS9A/1, Jalan Othman, Jalan Templer dan Jalan Pasar. Manakala bagi kawasan perindustrian yang ditukarkan kepada perdagangan terhad (perkhidmatan) adalah keseluruhan Seksyen 19 dan sepanjang Lebuhraya Persekutuan 2 (Seksyen

51 dan 51A) (hanya lapisan pertama sahaja). Kegunaan yang dicadangkan dihadkan kepada jenis perdagangan yang tidak menjanakan aliran lalu lintas yang tinggi serta tidak melibatkan aktiviti yang mengeluarkan bunyian yang kuat dan bising, tidak mengeluarkan asap, bau-bauan serta tidak melibatkan masa operasi yang boleh mengganggu ketenteraman penduduk sekeliling.

- Aktiviti servis kenderaan di premis perdagangan dikawal dari segi perletakan, masa operasi, aktiviti dan penggunaan ruang perniagaan.
- Pembangunan gerai-gerai yang berselerak di kawasan lapang di Seksyen 17, di kawasan lapang SS1 dan di kawasan industri di seksyen 51A.

2.3 Dasar Perumahan

- RU1 PIHAK BERKUASA TEMPATAN AKAN MENGGUBAL SUATU PROGRAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG MENGHUBUNGKAITKAN PERMINTAAN DENGAN BEKALAN PERUMAHAN.
- RU2 SETIAP RANCANGAN PERUMAHAN PERLU MENYEDIAKAN PERUMAHAN KOS RENDAH BAGI MEMENUHI KEPERLUAN PENGGUNA.
- RU3 PEMBANGUNAN PERUMAHAN AKAN DIGALAKKAN DALAM KAWASAN PEMBANGUNAN YANG TELAH DITETAPKAN.
- RU7 MUTU ALAM SEKITAR DI KAWASAN-KAWASAN PERUMAHAN AKAN DIPERTINGKATKAN
- RU8 KAWASAN PERUMAHAN AKAN DITENTUKAN SUPAYA TIDAK TERANCAM OLEH KEGUNAAN TANAH YANG TIDAK SESUAI DI SEKITARNYA.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Program pembangunan semula kawasan perumahan yang dibawah milik kerajaan sama ada pihak MBPJ, Kerajaan Negeri atau Kerajaan Persekutuan adalah dicadangkan agar dijalankan secara berperingkat-peringkat. Disamping tanah-tanah ini kurang bermasalah untuk dibangunkan (berbanding dengan tanah dibawah milik pihak swasta), kegunaan tanah-tanah tersebut yang terletak di lokasi-lokasi strategik dapat dioptimalkan. Penumpuan pembangunan semula haruslah kepada pembangunan perumahan dan bukan menukargunanya kepada pembangunan perdagangan seperti yang lazim berlaku.
- Kawasan setinggan akan dibangunkan semula rumah kos rendah.

- Galakan secara proaktif diberi kepada pembangunan semula kawasan berkepadatan rendah kepada berkepadatan sederhana yang dibawah milik swasta. Langkah-langkah yang sewajarnya perlu digariskan ke arah mencapai tujuan tersebut.
- Pembangunan perumahan yang akan dilaksanakan di kawasan-kawasan pembangunan semula hendaklah mengambilkira aspek mutu alam sekitar di mana penyediaan landskap di kawasan perumahan perlu disediakan. Selain daripada itu, pembangunan perumahan yang leboh tersusun dan teratur perlu di laksanakan bagi mewujudkan satu kawasan perumahan yang bersih atau indah.
- Kawasan perumahan yang tidak terlibat dengan sebarang tukarguna tanah dan pembangunan semula kepada kepadatan sederhana perlu dikekalkan. Sebarang salahguna bangunan akan disekat dengan tegas.

2.3.1 Pelaksanaan Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor (Rumah Selangor Ku)

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

2.4 Dasar Perindustrian

PB 4 PENYERTAAN BUMIPUTERA DALAM PELBAGAI JENIS INDUSTRI AKAN DIPERTINGKATKAN DARI SEGI PEGANGAN HAKMILIK DAN EKUITI SERTA AGIHAN TENAGA KERJA DI PELBAGAI PERINGKAT.

PB5 KAUM BUMIPUTERA AKAN DIBERIKAN PELUANG-PELUANG YANG SECUKUPNYA UNTUK MENDAPATKAN TAPAK DALAM KAWASAN PERINDUSTRIAN BARU YANG DICADANGKAN DI SELURUH KAWASAN KAJIAN.

PI2 PERATURAN-PERATURAN DAN PENGUATKUASAAN AKAN DIPERKETATKAN SUPAYA PERTUMBUHAN INDUSTRI - INDUSTRI BARU TIDAK BERLAKU DI LUAR KAWASAN - KAWASAN INDUSTRI YANG TELAH DITETAPKAN.

P13 HANYA INDUSTRI-INDUSTRI BERTEKNOLOGI TINGGI, INDUSTRI BERORIENTASIKAN EKSPORT, INDUSTRI PERKHIDMATAN, INDUSTRI RINGAN SERTA INDUSTRI KELAS A YANG TIDAK MENCEMARAKAN DAN TIDAK MENGGUNAKAN BANYAK AIR DIGALAKKAN DI KAWASAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN.

P14 KEMUDAHAN LATIHAN DAN PENYELIDIKAN YANG BERSESUAIAN DENGAN KEPERLUAN INDUSTRI BERTEKNOLOGI TINGGI PERLU DIPERTINGKATKAN.

P17 INDUSTRI KECIL BERBENTUK PERKHIDMATAN DAN TIDAK MENCEMARKAN BOLEH DIBENARKAN BERHAMPIRAN ATAU DI DALAM KAWASAN PERNIAGAAN UTAMA DAN DI TEMPAT KHAS DI PUSAT-PUSAT KEJIRANAN.

P19 PENEMPATAN SEMULA INDUSTRI AKAN DIJALANKAN KE ATAS KILANG-KILANG HARAM DAN KILANG YANG MENCEMARKAN ALAM SEKITAR.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Syarat dan kuota ruang perindustrian bagi kaum Bumiputera dalam projek pembangunan semula kawasan-kawasan perindustrian sama ada oleh agensi-agensi kerajaan atau pihak swasta perlu dipastikan.
- Cadangan pembangunan kawasan perindustrian lebih berbentuk kepada pembangunan semula kepada perindustrian perkhidmatan dan ringan. Pembangunan semula industri akan dilaksanakan di kawasan-kawasan industri haram dan yang mencemarkan alam sekitar terutamanya industri minuman dan makanan serta simen. Industri-industri jenis ini hendaklah dipindahkan ke kawasan yang bersesuaian.
- Industri-industri yang tidak terlibat dengan penempatan semula tetapi ianya mewujudkan pencemaran alam sekitar, langkah-langkah yang tegas perlu dilaksanakan untuk mengawal industri-industri ini menjadi punca pencemaran alam sekitar.

2.5 Dasar Kemudahan Masyarakat

Dasar Kemudahan Masyarakat Am

KM1 PIHAK BERKUASA TEMPATAN AKAN MENYEDIAKAN KEMUDAHAN MASYARAKAT YANG MENCUKUPI DAN BERSESUAIAN SELARAS DENGAN PERTAMBAHAN PENDUDUK SEHINGGA TAHUN 2010.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Peningkatan penyediaan kemudahan kesihatan, kebajikan dan perkhidmatan sosial selaras dengan jangkaan pertumbuhan dalam kumpulan penduduk tua.

2.5.1 Dasar Kemudahan Pendidikan

KM3 PENYEDIAAN KEMUDAHAN PENDIDIKAN AKAN BERDASARKAN KEPADA USAHA UNTUK MENCAPI PIAWAIAN NASIONAL.

KM7 TAPAK-TAPAK UNTUK TAMAN DIDIKAN KANAK-KANAK AKAN DISEDIAKAN DI SETIAP KAWASAN KEDIAMAN.

KM8 PIHAK BERKUASA TEMPATAN AKAN MEMASTIKAN KEMUDAHAN TAMAN ASUHAN KANAK-KANAK (TASKA) DISEDIKAN DI KAWASAN TUMPUAN PEKERJA.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Piawaian perancangan untuk sekolah yang disyorkan oleh Jabatan Pendidikan akan dijadikan sebagai garis panduan penyediaan. Bagi kemudahan sekolah rendah dan menengah, keperluannya akan berdasarkan kepada anggaran jumlah murid mengikuti umur di masa hadapan. Ini bagi memastikan penyediaan keperluan adalah selari dan selaras dengan matlamat pendidikan negara.
- Kemudahan tadika/taska yang berbentuk sementara (kebenaran diberi dari tahun ke setahun) di lot perumahan akan dibenarkan ditukarguna kepada kemudahan tadika/taska (institusi) dengan syarat ianya memenuhi kriteria telah ditetapkan garis panduan kawalan pembangunan.
- Pihak MBPJ membenarkan kemudahan taska beroperasi di ruang pejabat (ditingkat bawah sahaja). Rujuk Lampiran B6, Garis Panduan Kemudahan Masyarakat, Bahagian 6.3, Garis Panduan Taman Asuhan Kanak Kanak (TASKA).

2.5.2 Dasar Kemudahan Perkhidmatan Kesihatan

KM9 TABURAN KEMUDAHAN PERKHIDMATAN KESIHATAN AKAN DIKAITKAN DENGAN TABURAN PENDUDUK DI SELURUH KAWASAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Peranan pihak swasta yang menawarkan perkhidmatan kesihatan begitu menggalakkan di kawasan kajian. Sehubungan dengan itu, penawaran perkhidmatan kesihatan di masa hadapan tidak menjadi masalah atas faktor terdapatnya sokongan dari sektor swasta.

2.5.3 Dasar Kemudahan Perkhidmatan Keselamatan

KM10 KEMUDAHAN PERKHIDMATAN POLIS AKAN DISEDIKAN MENGIKUT TUMPUAN PEMBANGUNAN DAN PENDUDUK DI KAWASAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN.

KM11 PERKHIDMATAN BALAI BOMBA AKAN DISEDIKAN MENGIKUT TUMPUAN PEMBANGUNAN DAN PENDUDUK.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Penyediaan kemudahan perkhidmatan polis dan bomba akan dibuat dengan mengambilkira faktor taburan penduduk, tumpuan pembangunan dan kedapatan kawasan yang sesuai.
- Peningkatan taraf kemudahan sedia ada perlu dijalankan bagi memenuhi permintaan di masa hadapan.

2.5.4 Dasar Kemudahan Perkhidmatan Pos

KM12 KEMUDAHAN PERKHIDMATAN POS PERLU DIPERTINGKATKAN SESUAI DENGAN PERTAMBAHAN PENDUDUK DI KAWASAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Penyediaan kemudahan pos di kawasan kajian akan berdasarkan kepada pertambahan penduduk. Tumpuan akan diberikan ke atas kemudahan sedia ada dengan mempertingkatkan taraf perkhidmatannya. Piawaian perancangan RSDPDSDK akan dijadikan panduan mengikut kesesuaiannya.

2.5.5 Dasar Kemudahan Rekreasi Tempatan

KM13 PIHAK BERKUASA TEMPATAN AKAN MEMASTIKAN PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI TEMPATAN DIKAITKAN DENGAN TABURAN DAN KEPADATAN PENDUDUK.

KM14 PIHAK BERKUASA TEMPATAN AKAN MEMASTIKAN BENTUK KAWASAN LAPANG YANG DISEDIAKAN TERDIRI DARIPADA LOT YANG DAPAT DIGUNAKAN SECARA BERKESAN.

KM15 PIHAK BERKUASA TEMPATAN HENDAKLAH MEMASTIKAN KAWASAN - KAWASAN REKREASI AKAN DIPERTINGKATKAN KEMUDAHANNYA DAN DISELENGGARAKAN DENGAN SEMPURNA

Tindakan Rancangan Tempatan

- Kemudahan rekreasi dan kawasan lapang sedia ada di kawasan pembangunan semula perumahan kepada kepadatan sederhana iaitu di Seksyen 17A, Seksyen SS9A, Seksyen 1, 2, 3, 4 dan 8 akan dikekalkan.
- Padang permainan kanak-kanak yang perlu dipertingkatkan lagi melalui usaha melandskap dan menambah pokok-pokok yang sesuai. Pelbagai aktiviti dan kemudahan rekreasi perlu disediakan bagi kawasan ini terutama bagi keperluan pelbagai peringkat umur dan golongan yang mengunjungi tempat-tempat ini. Penanaman pohon yang rendah dengan kepelbagaian jenis dan warna dapat memberikan suasana harmoni dan nyaman serta memberi teduhan kepada pengguna.

2.5.6 Dasar Perkhidmatan Kebajikan Masyarakat

KM16 KEMUDAHAN KEBAJIKAN MASYARAKAT YANG MENCUKUPI PERINGKAT TEMPATAN AKAN DISEDIAKAN BAGI GOLONGAN YANG KURANG BERNASIB BAIK.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Pihak MBPJ mensyaratkan pemaju untuk menyediakan kemudahan-kemudahan bagi orang cacat di mana kemudahan-kemudahan ini perlu dimasukkan ke dalam pelan bangunan.

2.5.7 Dasar Kemudahan Agama

KM17 TAPAK UNTUK KEGUNAAN IBADAT AKAN DISEDIAKAN BERDASARKAN TABURAN DAN KEPADATAN PENDUDUK MENGIKUT AGAMA YANG DIANUTI.

KM18 TAPAK-TAPAK PERKUBURAN BERPUSAT YANG MENCUKUPI AKAN DISEDIAKAN UNTUK SEMUA KEPERCAYAAN DI TEMPAT YANG BERSESUAIAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Penyediaan kemudahan keagamaan bagi kawasan kajian akan dibuat dengan berdasarkan kepada keperluan penduduk mengikut agama yang dianuti bagi setiap zon. Kemudahan sedia ada akan ditingkatkan tarafnya bagi menampung permintaan mengikut kesesuaiannya. Penggunaan piawaian perancangan akan dipraktikkan mengikut kesesuaian kawasan. Bagi kemudahan tanah perkuburan, keperluan dimasa hadapan perlu mengarah kepada kawasan di luar kawasan kajian disebabkan ketiadaan kawasan baru yang boleh dijadikan sebagai rizab tanah perkuburan.

2.6 Dasar Infrastruktur dan Utiliti

2.6.1 Dasar Bekalan Elektrik

UA3 PENGGUNAAN RIZAB TENAGA NASIONAL BERHAD AKAN DIBENARKAN BAGI KEGUNAAN LAIN YANG BERSESUAIAN MENGIKUT GARIS PANDUAN PIHAK TENAGA NASIONAL BERHAD.

Tindakan Rancangan Tempatan

- MBPJ dan agensi berkaitan perlu menyelidik kemungkinan menggunakan rizab Tenaga Nasional Berhad (TNB) untuk kegunaan-kegunaan lain seperti tapak semaian pokok atau tanaman sayur-sayuran. Ini merupakan satu kaedah penggunaan tanah secara optimum memandangkan tanah merupakan sumber yang sangat penting di kawasan kajian. Walaubagaimanapun, penggunaan rizab ini haruslah dikawal supaya tidak disalahgunakan ataupun menjejaskan tujuan sebenar penyediaan rizab tersebut.

2.6.2 Dasar Bekalan Air

UA4 PIHAK BERKUASA TEMPATAN AKAN BERHUBUNG RAPAT DENGAN PIHAK BERKUASA NEGERI DAN AGENSI-AGENCI YANG BERKENAAN BAGI MEMASTIKAN PENYEDIAAN BEKALAN AIR BERSIH YANG MENCUKUPI.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Pelaksanaan projek pembinaan Loji Pembersihan Air Sungai Selangor Fasa 1 dan 2 perlu mengikut program.
- Pembinaan rangkaian pembekalan air paip utama ke seluruh kawasan kajian dengan menggunakan konsep 'common utility tunnel'. Rangkaian paip perlu diperluaskan termasuk penyediaan lebih banyak paip-paip awam di kawasan-kawasan di mana penduduknya menghadapi masalah mendapatkan bekalan air paip untuk rumah masing-masing.
- Paip yang kecil, rosak dan berkarat perlu diganti. Pembersihan dan penyelenggaraan paip- paip utama yang tersumbat.
- Peruntukan kewangan perlu ditambah bagi memastikan kejayaan pelaksanaan langkah-langkah di atas.

UA5 KADAR KEHILANGAN AIR YANG TINGGI AKAN DIKURANGKAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Menubuhkan unit bertindak untuk mengesan kebocoran paip dan aktiviti mencuri air di kalangan pengguna-pengguna. Mengenakan tindakan yang keras terhadap kes-kes mencuri air untuk mengelakkan berleluasanya kegiatan ini.

2.6.3 Dasar Telekomunikasi

UA7 SETIAP PERMOHONAN PERANCANGAN BAGI PROJEK-PROJEK PEMBANGUNAN BESAR PERLU DISERTAKAN DENGAN PELAN PEMASANGAN TALIAN TELEFON.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Penyediaan kemudahan telekomunikasi adalah tanggungjawab Jabatan Telekom (JT). Pihak MBPJ boleh membantu meningkatkan perkhidmatan ini dengan lebih berkesan dengan menasihati dan membekalkan maklumat-maklumat mengenai pembangunan baru kepada JT dari peringkat awal perancangan sesuatu projek pembangunan baru. Ini akan memudahkan JT membuat perancangan dan unjuran keperluan telekomunikasi.
- Pihak MBPJ perlu memastikan semua pemaju merujuk kepada JT mengenai keperluan tapak ibu sawat telefon sebelum permohonan mereka diluluskan. Ini adalah untuk menentukan lokasi tapak yang disediakan adalah strategik serta bersesuaian dengan ciri-ciri yang ditetapkan oleh JT.
- Setiap pembangunan perumahan (tanpa mengira jenis ataupun kategori kos) dikehendaki mengemukakan bersama pelan sistem 'internal trunking' untuk pemasangan telefon bagi setiap bangunan

yang akan didirikan. Ini memandangkan kemudahan telefon kini telah menjadi satu keperluan dalam kehidupan manusia dan boleh dikatakan setiap isirumah telah menjadikannya sebagai satu peralatan rumah.

- Pelan rangkaian saluran talian telefon bawah tanah ('underground duct') harus dikemukakan dalam mendapatkan kelulusan perancangan bagi projek pembangunan besar. Oleh yang demikian, pemasangan setiap utiliti yang melibatkan kerja-kerja mengorek tanah dapat diselaraskan.

UA8 PEMILIK-PEMILIK BANGUNAN PERNIAGAAN DAN SWASTA AKAN DIGALAKKAN UNTUK PENYEDIAAN TELEFON AWAM.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Kos penyediaan dan penyelenggaraan telefon awam adalah tinggi. Kadar kerosakan telefon awam yang tinggi oleh pengguna yang tidak bertanggungjawab merupakan salah satu faktor yang meninggikan kos penyelenggaraan. Penggunaan lebih banyak telefon awam jenis bersewa supaya penggunaannya dapat dikawal dan diawasi oleh penyewa merupakan satu langkah untuk mengurangkan kerosakan dan kos penyelenggaraan.

2.6.4 Dasar Sistem Perparitan dan Sungai

UA9 RISIKO DAN KADAR BERLAKUNYA BANJIR KILAT DAN BANJIR SUNGAI PERLU DIKURANGKAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Setiap projek pembangunan, terutamanya projek-projek besar dikehendaki menyediakan dengan pelan perparitan secara terperinci yang menentukan pengaliran keluar bagi setiap jaringan sistem perparitannya. Pembinaan atau menaikkan taraf parit utama perlu dibuat terlebih dahulu bagi menampung isipadu air yang tinggi sebelum kerja memajukan tanah berkenaan dimulakan untuk mengelakkan banjir di kawasan berhampiran.
- Pengawalan aktiviti pembuangan sampah sarap dan sisa-sisa buangan domestik dan industri ke dalam sungai-sungai dan parit-parit. Ini bukan sahaja menjejaskan aliran air tetapi juga mencemarkan kualiti air.
- Penubuhan unit-unit bertindak untuk menjalankan kerja-kerja pembersihan sungai-sungai dan parit-parit yang tersumbat.
- Peruntukan kewangan bagi penjagaan dan penyelenggaraan longkang atau parit dan sungai-sungai, termasuk menebas lalang dan semak samun di tebingnya perlu ditambah.
- Penggunaan konsep 'interlocking pavement' bagi sebarang penurapan di kawasan terbuka bagi mengurangkan kadar alir air larian.

2.6.5 Dasar Sistem Pembetulan

UA10 PENGGUNAAN TANDAS TONG DAN LUBANG AKAN DIHAPUSKAN DAN PENGGUNAAN TANDAS KUMBAH BAGI SEMUA JENIS PEMBANGUNAN AKAN DIGALAKKAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Kaedah-kaedah tradisional yang merangkumi tandas curah, tong, lubang dan ruang tertutup di permukaan air, perlulah diganti dengan kaedah tangki septik. Walaupun ianya bukan satu penyelesaian yang efektif untuk jangka masa panjang, namun ianya dijangkakan akan meningkatkan tahap kesihatan bagi penduduk setempat.
- Kawasan yang masih menggunakan kaedah tangki septik individu, satu program penyisihan yang sistematik perlulah dilaksanakan secara berperingkat. Semasa program ini dilaksana, perkhidmatan sedutan enapcemar secara berjadual akan disediakan.
- Semua cadangan, perancangan dan reka bentuk sistem pembetulan hendaklah mendapat kelulusan Jabatan Perkhidmatan Pembetulan (JPP).

UA12 KUMBAHAN INDUSTRI PERLU DIPROSES SEBELUM DISALURKAN KELUAR UNTUK MENJAMIN KUALITI ALAM SEKITAR.

Tindakan Rancangan Tempatan

- MBPJ dan agensi-agensi yang terlibat terutamanya Jabatan Alam Sekitar harus memastikan bahawa setiap industri membersihkan segala kumbahan yang dihasilkan olehnya sebelum disalurkan ke sungai atau parit. Sebarang pelepasan 'effluen' industri ke sistem pembetulan awam perlu mendapat kelulusan bertulis daripada JPP dan tertakluk kepada syarat-syarat ketat jabatan ini.
- Galakan harus diberi kepada industri-industri yang menyediakan loji pembersihan kumbahannya sama ada secara bersendirian ataupun secara kongsi dengan beberapa industri yang berhampiran. Penyediaan loji ini secara berkongsi adalah lebih menjimatkan.
- MBPJ dengan kerjasama agensi-agensi berkaitan boleh membantu ke arah ini dengan menyediakan garis panduan atau peraturan-peraturan perletakan industri-industri yang menghasilkan kumbahan yang memerlukan proses pengolahan yang serupa agar industri-industri ini dapat diletakkan dalam zon-zon yang tertentu. Tapak-tapak yang sesuai perlu disediakan di setiap zon itu bagi memudahkan pembinaan loji-loji.

2.6.6 Dasar Pembuangan Sisa Pepejal

UA13 SATU PERKHIDMATAN PENGUMPULAN SISA PEPEJAL YANG BERKESAN AKAN DISEDIAKAN.

UA14 PENGGUNAAN KAEDAH PELUPUSAN SISA PEPEJAL YANG BERKESAN, TIDAK MENCEMARAKAN SERTA MENJIMATKAN KAWASAN AKAN DIGALAKKAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Satu kajian kemungkinan secara terperinci perlu dibuat bagi menentukan kesesuaian penyediaan tapak 'transfer station' di kawasan kajian. Kajian kemungkinan sistem kompos dan pusat kompos di tapak pelupusan perlu dibuat terlebih dahulu bagi menentukan kesesuaiannya.
- MBPJ perlu mengawasi perkhidmatan pengutipan sisa pepejal bagi memastikan perkhidmatan yang lebih bermutu diberikan, disamping memastikan pengurusan tapak pelupusan dikendali dengan baik agar sisa domestik, perdagangan dan industri dikendali dengan sempurna tanpa menjejaskan alam sekitar.

2.7 Dasar Pengangkutan dan Lalu Lintas

PT2 SISTEM HIERARKI JALAN YANG JELAS DAN BERKESAN SELARAS DENGAN FUNGSI KEGUNAAN JALAN AKAN DILAKSANAKAN.

PT3 PROGRAM PEMBAIKAN JALAN SEDIA ADA DAN PEMBANGUNAN JALAN BARU AKAN TERUS DILAKSANAKAN UNTUK MENINGKATKAN AKSESSIBILITI.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Hierarki jalan sedia ada dikenalpasti dan penggunaan sistem pengkelasan jalan raya adalah bertujuan untuk memberi keutamaan penyelenggaraan dan pembaikan jalan raya.
- Peningkatan hierarki beberapa jalan sedia ada dengan membesarkan jalan, sama ada melebarkan lorong atau menambah satu lorong kepada 2 lorong atau dari 2 lorong kepada 4 lorong. Pembaikan dan peningkatan keupayaan jalan sedia ada bagi menampung jumlah kenderaan pada masa hadapan yang dijangkakan meningkat.
- Pelaksanaan sistem sirkulasi lalu lintas di Seksyen 52 yang merupakan sebahagian PBSW. Sistem jalan sehala yang dicadangkan akan dapat meningkatkan muatan ruang jalan sedia ada untuk menampung pertumbuhan lalu lintas masa hadapan. Kelancaran pergerakan lalu lintas akan lebih terjamin dan kesesakan akan dapat dikurangkan walaupun pengguna terpaksa memandu lebih jauh.

- Pembinaan beberapa jalan baru iaitu yang menyambungkan Jalan Penchala dengan Jalan Railway (2/28) dan Jalan 51A/233 dengan Jalan 14/1 dicadangkan.
- Pembinaan persimpangan bertingkat di bulatan-bulatan yang mempunyai isipadu kenderaan yang tinggi. Pemasangan lampu isyarat di persimpangan yang mempunyai isipadu lalu lintas yang tinggi dan lalu lintas yang berkeadaan konflik.
- Keutamaan diberikan kepada pembangunan infrastruktur jalan raya yang menyokong pengangkutan awam massa dan pergerakan pejalan kaki.
- Lebuhraya dan jalanraya bertol tidak digalakkan melainkan disediakan di bawah tanah yang dilengkapi dengan sistem saluran yang efisien seperti '*smart tunnel*'.
- Penyediaan lebuhraya 'intracity' atau lebuhraya antara bandar-bandar adalah tidak digalakkan.
- Pertimbangan boleh dibuat ke atas penyediaan lebuhraya 'intercity'.

PT4 RANGKAIAN LALUAN DAN KEMUDAHAN YANG LENGKAP UNTUK PEJALAN KAKI AKAN DISEDIKAN ATAU DIPERTINGKATKAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Laluan-laluan pejalan kaki yang menuju ke pusat bandar dan sekitarnya yang menjadi tumpuan orang ramai akan diwujudkan dan ditambah.
- Laluan pejalan kaki yang disediakan perlu diasingkan/dipisahkan daripada jalan raya agar keselamatan orang ramai terjaga.
- MBPJ akan memastikan laluan yang disediakan untuk pejalan kaki tidak akan digunakan oleh motosikal atau basikal dengan menggunakan penghalang untuk motosikal atau basikal.
- Penanaman pokok-pokok yang dapat memberi teduhan di sepanjang laluan pejalan kaki. Penyediaan laluan pejalan kaki berbumbung di kawasan Pusat Bandar Separa Wilayah.
- Kemudahan lintasan belang bagi pejalan kaki di semua persimpangan yang mempunyai lampu isyarat akan disediakan.

P18 SISTEM TRANSIT LAJU RINGAN PERLU DISOKONG DENGAN PERKHIDMATAN SUKSES YANG KOMPREHENSIF DAN BERKESAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Pelaksanaan perkhidmatan Sistem Transit Laju Ringan (LRT) secara menyeluruh bagi kawasan kajian. Kaedah ini boleh dilaksanakan melalui sambungan dan tambahan kepada laluan sistem yang telah diluluskan dan sedang proses pembinaan pada masa ini.
- Terdapat dua cadangan berkenaan dengan laluan LRT iaitu laluan tambahan yang menyambung Taman Mayang dengan Kelana Jaya dan laluan tambahan yang menyimpang daripada SEA Park dan berakhir di Bandar Utama. Beberapa stesen baru LRT perlu dibina iaitu New Sea Park, Damansara Jaya, Damansara Utama, Bandar Utama dan Kelana Jaya

- Penyediaan tempat letak kenderaan yang mencukupi serta mengenakan bayaran yang berpatutan atau tanpa bayaran langsung di stesen LRT yang mempunyai kemudahan Letak & Naik ('Park N Ride'). Selain daripada itu, tempat letak motosikal dan basikal serta laluan khas untuk mereka perlu disediakan oleh pihak pemaju untuk menggalakkan penduduk berhampiran stesen menggunakan kemudahan LRT ini.
- Penyediaan kemudahan asas untuk memudahkan perpindahan penumpang KTM Tren Komuter ke perkhidmatan bas yang berulang alik ke tempat tujuan. Pembinaan stesen KTM yang baru berhampiran dengan Jalan Pasar dicadangkan kerana ia terletak berhampiran dengan stesen bas Jalan Othman. Selain daripada itu, laluan khas bas dari stesen-stesen KTM dan LRT diperlukan agar penumpang dapat berpindah mod pengangkutan secara mudah dan selesa.

PT9 PERKHIDMATAN PENGANGKUTAN BAS AWAM YANG LEBIH SELARAS DAN BERKESAN AKAN DISEDIAKAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Penyediaan lorong khas bas di laluan-laluan tertentu dalam kawasan kajian. Lorong khas bas ini perlu dikuatkuasakan pada waktu puncak pagi dan petang, manakala pada waktu luar puncak lorong tersebut akan dijadikan lorong keutamaan bas. Lorong keutamaan bas bermaksud sekiranya tidak ada bas pada lorong tersebut maka kenderaan lain boleh menggunakannya. Sekiranya terdapat bas yang berada pada lorong tersebut, maka kenderaan lain perlu beralih ke lorong lain.
- Pembaikan kemudahan pengguna bas seperti menyediakan sistem maklumat jadual perjalanan di perhentian bas dan elemen-elemen keselesaan awam di stesen bas. Ini adalah untuk memperbaiki imej kemudahan pengangkutan awam di kawasan kajian.
- Peningkatan jumlah perjalanan sehari bagi pengangkutan awam terutama bas awam terutamanya bagi kawasan yang mempunyai permintaan yang tinggi.
- Pembinaan terminal pengangkutan awam bersepadu yang terletak di Seksyen 52 diperlukan memandangkan kedudukan stesen bas di Jalan Othman agak terhad keluasannya. Terminal ini boleh menempatkan bas berhenti-henti, bas ekspres, bas mini, stesen teksi dan tempat letak kereta di samping kemudahan kompleks perniagaan. Fungsi terminal ini adalah sebagai tempat penghubung atau menyambung bagi berbagai-bagai mod pengangkutan untuk kemudahan penumpang.
- Sistem pengangkutan perlu disepadukan sebagai perancangan jangka panjang. Salah satu cara untuk menggalakan penumpang memilih mod pengangkutan awam ialah mengadakan sistem tiket sepunya untuk semua jenis mod pengangkutan awam yang berkonsepkan 'smart card' (kad pintar). Kaedah ini akan memudahkan penumpang pengangkutan awam berpindah mod pengangkutan tanpa perlu membeli tiket yang berlainan. Melalui sistem ini bayaran tambang setiap mod pengangkutan akan dibilkan dan didebitkan terus daripada akaun semasa atau simpanan bank penumpang. Tambang boleh ditentukan melalui jarak, tempoh masa dan jenis mod pengangkutan yang digunakan.

PT11 PERKHIDMATAN TEKSI AKAN DIPERTINGKATKAN BAGI MENYEDIAKAN PERKHIDMATAN YANG BERKESAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Tempat menunggu teksi perlu disediakan di tempat sesuai seperti di stesen bas. Teksi perlu mempunyai meter dan teksi sapu perlu dibanteras. Pengkelasan jenis teksi kepada teksi dalam bandar dan teksi antara bandar. Hentian kecil teksi perlu disediakan pada tempat yang strategik seperti dalam kawasan perdagangan.
- Pemandu teksi hendaklah gunakan tempat berhenti dan naik yang telah dan akan disediakan di masa akan datang bagi mengurangkan konflik lalu lintas.

PT14 KEMUDAHAN LETAK KERETA YANG TERANCANG DAN MENCUKUPI AKAN DISEDIAKAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Pengezonan tempat letak kenderaan yang sesuai dan berpusat agar dapat mengelakkan daripada kesesakan.
- Penyediaan tempat letak motosikal dan lori di semua zon tempat letak kenderaan yang telah dikenalpasti di Pusat Bandar Baru Petaling Jaya.
- Tempat letak kenderaan jenis 'on-street' (dijalan) perlu dihapuskan terutama di sepanjang jalan-jalan utama dan sebagai pilihan disediakan tempat letak kenderaan bertingkat.

2.8 Dasar Alam Sekitar

AS1 PENGUATKUASAAN AKTA KUALITI ALAM SEKELILING 1974 DAN PERATURAN-PERATURAN DI BAWAHNYA SERTA PERUNDANGAN YANG BERKAITAN DENGAN ALAM SEKITAR AKAN DIPERTINGKATKAN.

AS2 GARIS PANDUAN ATAU KOD-KOD AMALAN UNTUK MENCEGAH DAN MENGAWAL PENCEMARAN ALAM SEKITAR AKAN DIAMALKAN SEPENUHNYA.

Tindakan Rancangan Tempatan

- MBPJ dan JAS perlu mengawasi dan mengawal dengan rapi dengan kegunaan Akta Kualiti Alam Sekeliling, 1974 (Pindaan masing-masing) dan undang-undang kecil dibawah Akta Kerajaan Tempatan, 1976 untuk meningkatkan kualiti air di saluran air dan Sungai Penchala dan untuk mengawal pelepasan daripada kilang-kilang dari kawasan industri di Seksyen 13, 51 dan 51A, stesen minyak, bengkel motor dan pusat IWK.
- Pembuangan sampah-sarap ke dalam sungai hendaklah dikawal dengan pemasangan perangkap mendap dan sampah, log boom, GPT (Gross Pollutant Trap), perangkap minyak di parit dan longkang

besar sebelum mengalir ke Tasik Taman Jaya. Masalah setingan di beberapa kawasan juga perlu diatasi demi mengurangkan masalah pencemaran sampah di sungai. Penguatkuasaan terhadap kilang, restoran, bengkel, stesyen minyak dan lain-lain perlu ditingkatkan.

AS4 KAWASAN-KAWASAN TADAHAN AIR DAN HUTAN SIMPAN AKAN DIWARTAKAN DAN DILINDUNGI DARI PEMBANGUNAN YANG TIDAK BERSESUAIAN.

AS5 PENGUATKUASAAN DASAR-DASAR DAN STRATEGI-STRATEGI PEMULIHARAAN TANAH AKAN DIPERKETATKAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Perlindungan tetap perlu diberi kepada semua kawasan hijau dan bukit untuk mengekalkan 'green lung' dan untuk generasi akan datang.
- Undang-undang/Akta yang digunakan untukewartakan Bukit Gasing sebagai 'green belt' perlu dikajisemula dan ubahsuai supaya memastikan kawasan dikekalkan untuk generasi akan datang.
- Status taman-taman juga perlu dipastikan dan dikekalkan dengan kegunaan undang-undang/akta yang sesuai.

AS7 PUNCA-PUNCA PENCEMARAN UDARA AKAN DIKAWAL SECARA TEGAS DAN BERTERUSAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Walaupun paras partikulat, CO, SO_x dan NO_x dibawah paras piawaian JAS, tahap yang dialami adalah membimbangkan.
- Kawasan perusahaan dan perumahan yang baru perlu mempunyai zon penampian yang mencukupi mengikut garis panduan oleh JAS.
- MBPJ dan JAS perlu memastikan bahawa industri yang melibatkan pencemaran udara memasang alat kelengkapan mengawal pencemaran yang berkesan.
- Pemilik premis yang dikenalpasti mengeluarkan habuk terampai dan gas beracun perlu menyerahkan permonitoran rekod punca pelepasan kepada MBPJ dan JAS.
- Penambahan titik permonitoran sampel kualiti udara (JAS hanya mempunyai satu untuk MBPJ, berdekatan Lebuhraya Persekutuan 2).
- Peningkatan penguatkuasaan daripada pihak MBPJ dan JAS.

AS8 PARAS BUNYI BISING AKAN DIKAWAL PADA TAHAP PIAWAIAN YANG DIBENARKAN.

- Zon penampian yang cukup perlu dipatuhi bagi kawasan perumahan/tempat awam daripada kawasan industri dan lalu lintas yang sibuk.
- Kedai atau premis yang terlibat dalam pengeluaran bunyi bising yang tinggi perlu dipinda ke tempat lain terutama kawasan perdagangan lama seperti Seksyen 17 yang tidak mempunyai zon penampian.

- Industri/ kilang yang menghadapi masalah bunyi bising dihindaki memasang penambat yang sesuai di premis masing-masing.
- MBPJ akan memberhentikan operasi kilang/ bengkel yang haram.

2.9 Dasar Landskap

LA1 KUALITI LANDSKAP BAGI ALAM SEMULAJADI DAN ALAM BINAAN AKAN DIPELIHARA DAN DIPERTINGKATKAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Perancangan dan pembangunan landskap akan diintegrasikan dalam setiap bentuk pembangunan. Peningkatan kualiti landskap bagi setiap zon iaitu pusat bandar, perumahan, industri, institusi, kawasan lapang dan jalan raya/lebuhraya.
- Pemeliharaan serta memperkayakan khazanah flora dan fauna di 'local nature reserve' – Bukit Gasing serta menggalakkan pembentukan habitat baru.
- Landskap kontemporari boleh diwujudkan dan pembangunan sejagat iaitu bentuk yang responsif kepada keperluan dan kehendak penduduk tempatan. Orang ramai digalakkan mengguna, menikmati dan menghargai kawasan landskap dengan penyediaan pelbagai aktiviti dan kemudahan seperti tempat berjogging dan beristirehat.
- Penggunaan doktrin perancangan dan pembangunan sejagat iaitu hubungan manusia dengan tuhan, manusia, alam persekitaran dan teknologi sebagai teras pembangunan landskap.

LA3 PEMAJU-PEMAJU PERLU MENGUTARAKAN PELAN PEMBANGUNAN LANDSKAP YANG MENYELURUH BAGI PROJEK PERUMAHAN, PERINDUSTRIAN DAN PERNIAGAAN.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Perancangan dan reka bentuk landskap yang sesuai, teratur dan sistematik boleh mewujudkan suasana persekitaran tempat perumahan yang selesa dan harmoni.
- Elemen landskap di kawasan perumahan perlu mempunyai fungsi serta penyeragaman. Landskap boleh berperanan sebagai lambang identiti sesebuah unit kejurangan disamping penerapan semangat kejurangan dikalangan penghuni. Kualiti persekitaran perumahan yang bersih dan indah adalah ukuran primer pencapaian wawasan yang antara lain ingin membentuk masyarakat yang maju.

LA4 PEMBANGUNAN YANG MELIBATKAN KAWASAN HIJAU AKAN DIJALANKAN SECARA PROFESIONAL.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Bukit Gasing merupakan contoh 'woodland' di dalam kawasan perbandaran. Hutan simpan ini yang dikenal pasti oleh 'World Wide Fund for Nature' sebagai salah satu kawasan yang sangat sesuai dijadikan pusat sumber bagi penyelidikan, pendidikan dan perkembangan minat mengenai alam sekitar.

- Sebarang cadangan pembangunan secara aktif dan yang akan meningkatkan 'carrying capacity' hutan ini adalah dilarang sama sekali untuk mengekalkan ciri semulajadi dan demi memelihara kawasan ini bagi generasi kini dan akan datang. Hanya aktiviti berbentuk pasif dibenarkan untuk penghayatan dan pendidikan saja seperti lorong denai, mengkaji flora dan fauna dan menikmati keindahan alam.
- MBPJ akan bekerjasama dengan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) didalam merancang akan mengawal sebarang pembangunan di kawasan ini kerana Bukit Gasing terletak bersebelahan sempadan bandaraya.

LA5 USAHA-USAHA PEMBANGUNAN SELAIN DARIPADA REKREASI DI KAWASAN-KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI TIDAK AKAN DIGALAKKAN.

LA11 PIHAK BERKUASA TEMPATAN PERLU MEMPUNYAI PERKHIDMATAN REKREASI DAN SENITAMAN BAGI MENYELARAS AKTIVITI-AKTIVITI BERKAITAN DENGAN LANDSKAP.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Landskap di kawasan taman rekreasi perlu dapat mewujudkan suasana persekitaran yang selesa dan menyegarkan serta sesuai untuk aktiviti riadah. Fungsi landskap hendaklah sesuai dengan pelbagai aktiviti aktif dan pasif yang terdapat di dalam taman rekreasi.
- Elemen landskap lembut hendaklah diberi keutamaan daripada landskap kejur. Sekurang-kurangnya 70 peratus daripada ruang taman rekreasi dikekalkan sebagai kawasan hijau dengan elemen landskap lembut seperti taman bunga-bunga dan laman rumput.
- Penggunaan elemen landskap kejur dan perabot landskap seperti plaza, laluan, siarkaki, air pancut, gazebo dan 'pergola' hendaklah direka bentuk dan digabungkan dengan elemen landskap lembut.
- Setiap pembangunan perlu menyediakan kawasan landskap di premis masing - masing mengikut garis panduan kawalan pembangunan yang telah ditetapkan. Landskap lembut perlu diberi keutamaan.

2.10

Dasar Penyertaan Bumiputera

- PB1 TANAH-TANAH MILIK BUMIPUTERA DALAM KAWASAN PEMBANGUNAN AKAN DIGALAKKAN UNTUK DIMAJUKAN BAGI KEGUNAAN YANG DAPAT MENINGKATKAN TARAF EKONOMI BUMIPUTERA.
- PB2 PEMILIK-PEMILIK TANAH BUMIPUTERA AKAN DIBERI INSENTIF UNTUK MEMAJUKAN TANAH MEREKA SECARA KOMERSIL.
- PB3 PEMILIK-PEMILIK TANAH BUMIPUTERA ADALAH DIGALAKKAN UNTUK MEMBANGUNKAN TANAH-TANAH MEREKA SECARA USAHASAMA ATAU PERKONGSIAN.

- PB7 PEMBANGUNAN RUANG-RUANG PERNIAGAAN SAMA ADA OLEH SEKTOR SWASTA ATAU AGENSI KERAJAAN AKAN MENYEDIAKAN RUANG NIAGA YANG BERSESUAIAN DENGAN KEMAMPUAN PENIAGA-PENIAGA BUMIPUTERA.
- PB8 SYARAT-SYARAT DAN KUOTA RUANG NIAGA UNTUK BUMIPUTERA YANG DIDIRIKAN SAMA ADA OLEH AGENSI-AGENCI KERAJAAN ATAU PIHAK SWASTA AKAN DIPERKETATKAN.
- PB10 PIHAK-PIHAK BERKUASA TEMPATAN DENGAN KERJASAMA AGENSI-AGENCI YANG BERKAITAN AKAN MENGADAKAN LEBIH BANYAK TAPAK DAN KEMUDAHAN YANG SESUAI UNTUK PENJAJA DAN PENIAGA KECIL BUMIPUTERA.

Tindakan Rancangan Tempatan

- MBPJ akan memastikan ruang perniagaan bagi gerai-gerai baru, 'foodcourt', ruang perniagaan dalam pasar baru di Seksyen 17 dan di Kompleks Terminal Pengangkutan di Seksyen 52 diberikan keutamaan kepada penjaja dan peniaga kecil bumiputera.

2.11 Dasar Pengurusan dan Pelaksanaan

- PK2 SATU KAJIAN MENYELURUH AKAN DILAKSANAKAN UNTUK MENGAJI SATU STRUKTUR ORGANISASI DAN KAKITANGAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN, FUNGSI DAN KELUASAN KAWASAN PENTADBIRANNYA.
- PK5 PIHAK BERKUASA TEMPATAN AKAN DIRUJUK UNTUK MENDAPATKAN KELULUSAN DAN PANDANGAN BAGI KESEMUA PEMBANGUNAN DAN KEGUNAAN TANAH DAN BANGUNAN DI DALAM KAWASAN TADBIRANNYA, SAMA ADA PEMBANGUNAN TERSEBUT DIBUAT OLEH JABATAN KERAJAAN, SWASTA ATAU ORANG PERSEORANGAN.
- PK7 SATU KAJIAN AKAN DIJALANKAN UNTUK MEMPERKUKUHKAN KEADAAN KEWANGAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN DAN MENGENALPASTI PUNCA UNTUK MENDAPATKAN HASIL-HASIL BARU.

Tindakan Rancangan Tempatan

- Kajian terperinci keatas keperluan tenaga kerja bagi kawasan kajian.
- Kajian terperinci keatas sumber kewangan MBPJ.
- Perjumpaan antara MBPJ dan lain-lain agensi kerajaan (terutamanya yang terlibat dalam pembinaan jalan raya, kemudahan awam dan bangunan) perlu dilakukan dengan lebih kerap untuk mengukuhkan lagi penyelarasan pembangunan projek antara agensi-agensi berkenaan.
- Pelaksanaan peraturan dan piawaian keatas semua jabatan dalam MBPJ untuk mencapai ISO 9000 melalui polisi otomasi dan pengkomputeran kearah tahun 2000.

PENEMUAN KAJIAN

3.0 PENEMUAN KAJIAN

3.1 Penduduk dan Asas Ekonomi

Bancian penduduk pada tahun 1991 menunjukkan jumlah penduduk di kawasan kajian RTPJ1 adalah seramai 110,429 orang. Pada masakini dianggarkan jumlah penduduk meningkat kepada 126,100 orang. Purata penduduk adalah 58 orang sehektar.

Sebahagian besar penduduk iaitu 73.9 peratus penduduk adalah golongan berumur diantara 15-64 tahun. Golongan umur ini merupakan kumpulan yang aktif dari segi ekonomi. Kaum etnik yang dominan adalah kaum Cina (53.2%), diikuti kaum Bumiputera (28.2%), kaum India (15.2%) dan kaum bangsa lain (3.40%).

Bilangan tenaga kerja (15-64 tahun) ialah seramai 81,626 orang dan 62.8 peratus daripada kumpulan ini bekerja. Lebih kurang 45 peratus daripada kumpulan bekerja terlibat dalam sektor perkhidmatan masyarakat dan sosial, persendirian dan pembuatan manakala lebih daripada satu pertiga (1/3) terlibat dalam bidang professional dan teknikal.

3.2 Gunatanah Utama

Keluasan keseluruhan kawasan kajian adalah 2,160.70 hektar. Lebih daripada satu pertiga (35.96%) merupakan kawasan perumahan, diikuti rizab infrastruktur dan utiliti serta perindustrian. Corak gunatanah kawasan kajian RTPJ1 sedia ada dan yang telah ditetapkan boleh dibahagikan kepada beberapa gunatanah utama seperti berikut:

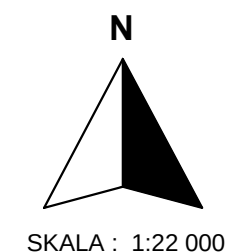
- i. Perdagangan dan Pejabat
- ii. Perumahan
- iii. Perindustrian
- iv. Kemudahan Masyarakat
- v. Kawasan Rekreasi Dan Kawasan Lapang
- vi. Rizab Infrastruktur Dan Utiliti

Jadual 3.1 dan Rajah 3.1 menunjukkan keluasan dan taburan gunatanah utama kawasan kajian RTPJ1.

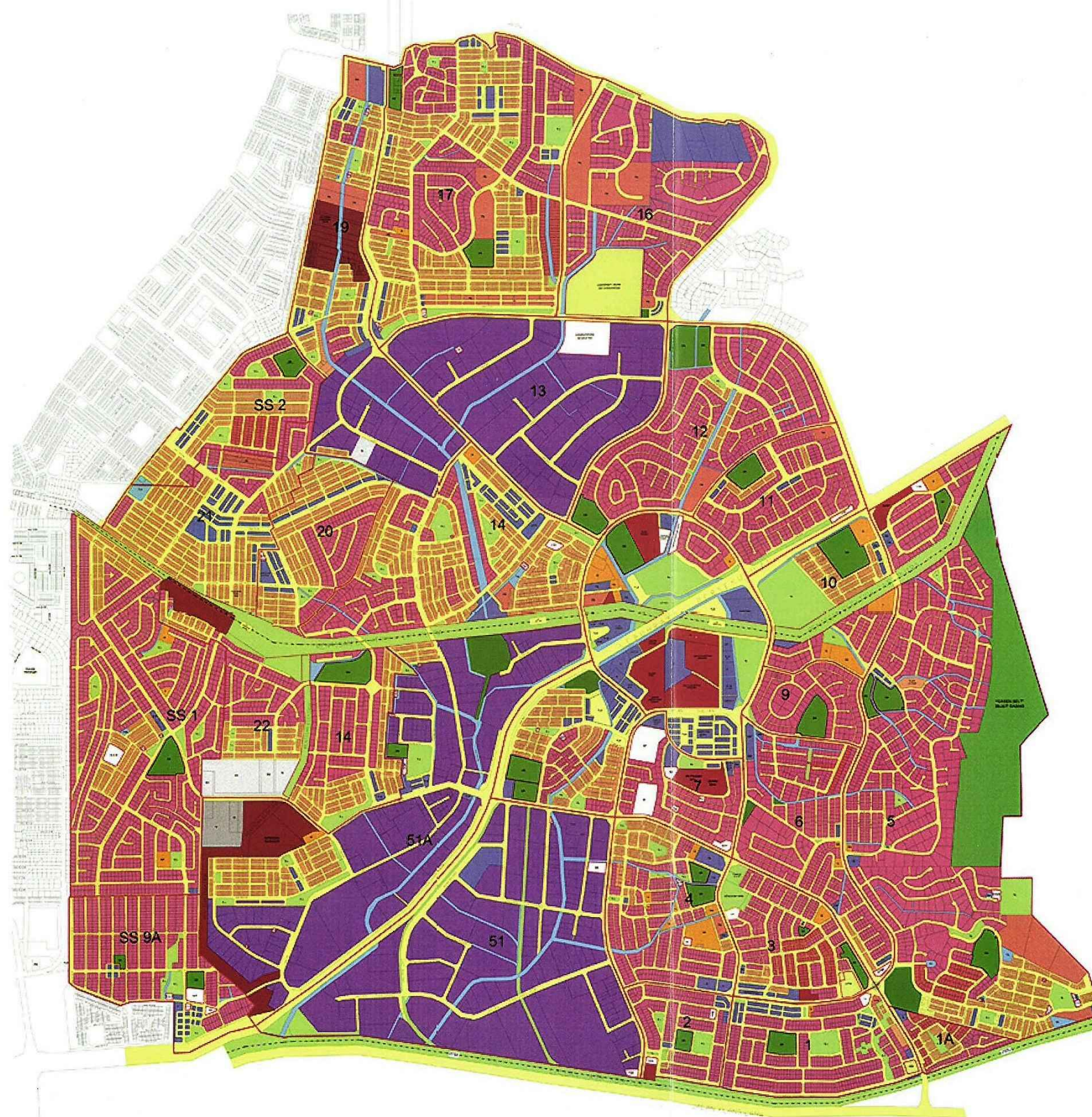
Jadual 3.1: Gunatanah Utama Semasa di Kawasan Kajian

Gunatanah	Keluasan (hektar)	Peratusan (%)
Perdagangan	72.08	3.34
Perumahan	777.09	35.96
Perindustrian	362.15	16.76
Kemudahan Masyarakat	118.48	5.48
Kawasan Rekreasi dan Kawasan Lapang	110.45	5.11
Rizab Infrastruktur dan Utiliti	720.45	33.34
Jumlah	2,160.70	100.00

Sumber: RTPJ1, 1997



RAJAH : 3.1
GUNATANAH UTAMA SEMASA DI KAWASAN KAJIAN



PETUNJUK :

PERUMAHAN

- RSB RUMAH SESEBUAH
- RBM RUMAH BERKEMBAR
- RTS RUMAH TERES
- RP RUMAH PANGSA
- PS RANGSAPURINDOMINIUM
- STG SETINGGAN

INSTITUSI

- IKR INSTITUSI KERAJAAN
- BP BALAI POLIS
- BB BALAI BOMBA
- KK KLINIK KERAJAAN
- DDR DEWAN ORANG RUMAH BALAKAWA
- LIBR PERPUSTAKAAN
- ROT RUMAH ORANG TUA
- PP PEJABAT POS

INSTITUSI PENDIDIKAN

- TDK TADIKA
- SM SEKOLAH MENENGAH
- SR SEKOLAH RENDAH
- SA SEKOLAH AGAMA
- IPG INSTITUSI PENGAJIAN TINGGI
- M MAKTAB

TANAH PERKUBURAN

- IS PERKUBURAN ISLAM
- KR PERKUBURAN KRISTIAN
- HI PERKUBURAN HINDU
- CI PERKUBURAN CINA
- KR KREMATORIUM

UTILITI

- TNS RIZAB TNS
- STMS RIZAB TNS
- PMK PEMERTUNGAN
- TA TANGKI AIR
- RAZAB RIZAB
- TN TANGKI NAUT

PERDAGANGAN

- SD SEDADA
- KD KOLEJ SWASTA
- HS HOSPITAL SWASTA
- SM STESEN MINYAK
- GR GERAI
- HT HOTEL
- P PASAR

PERINDUSTRIAN

- SD SEDADA

INSTITUSI KEAGAMAAN

- M MASJID
- S SURAU
- KH KUL HINDU
- KS KUL SIKH
- KB KUL BUDDHA
- GR GERAI
- KAL KEM AGAMA LAIN

LAIN-LAIN

- TN TANAH KOSONG
- KL KAWASAN LAPANG
- TS TASIK
- GB "GREEN BELT" BUKIT GASENG

JALAN RAYA

- JALAN RAYA LEBUHAYA
- JALAN RAYA LEBUHAYA
- JALAN LINTAS KOMUTER

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)

Sebahagian besar hartanah adalah hak milik persendirian iaitu 79.9 peratus dan selebihnya adalah hak milik lain termasuklah hak milik kerajaan. Lebih dari separuh (57.5%) hartanah ini dimiliki oleh kaum Cina.

3.3 Perdagangan dan Perniagaan

Terdapat 35 pusat perdagangan berada di dalam kawasan kajian yang terdiri daripada sebuah pusat bandar separa wilayah, 5 pusat perniagaan dan 28 pusat kejiranan.

Hierarki pusat perdagangan ini telah dikenalpasti dalam RSDPDSDK (1988-2010). Pusat perdagangan yang terletak di Seksyen 52 dikenali sebagai Pusat Bandar Seksyen 52 mempunyai kedudukan hierarki yang tertinggi iaitu Pusat Bandar Separat Wilayah (PBSW). PBSW ini juga merangkumi Pusat Perniagaan Seksyen 14. Pusat Bandar ini disokong oleh 5 pusat perniagaan bertaraf pusat bandar yang terdiri daripada Pusat Perniagaan Bandar Lama PJ, Pusat Perniagaan Seksyen 17, Pusat Perniagaan SEA Park, Pusat Perniagaan Seri Setia dan Pusat Perniagaan Seksyen 16 (dalam pembinaan) (sila rujuk Jadual 3.2 dan Rajah 3.2). Kawasan perdagangan meliputi kawasan seluas 73.39 hektar atau 3.40 peratus daripada jumlah keseluruhan gunatanah di kawasan kajian.

Jadual 3.2: Hierarki Pusat Perdagangan di Kawasan Kajian

Pusat Perniagaan	Taraf dalam Hierarki	Keluasan Ruang Lantai (meter persegi)
Pusat Bandar Seksyen 52	Pusat Separat Wilayah	290,109
Pusat Perniagaan Bandar Lama PJ (Old Town)	Pusat Bandar	73,980
Pusat Perniagaan Seksyen 14	Pusat Separat Wilayah (Sambungan PBSW Seksyen 52)	56,190
Pusat Perniagaan Seksyen 17	Pusat Bandar	15,575
Pusat Perniagaan Sea Park (Seksyen 20/ Seksyen 21)	Pusat Bandar	93,987
Pusat Perniagaan Seri Setia (Seksyen SS9A)	Pusat Bandar	19,175
Pusat Perniagaan Seksyen 16 (dalam pembinaan)	Pusat Bandar	11,211
28 pusat perdagangan lain	Pusat Kejiranan	139,773
Jumlah	-	700,000

Sumber: 1. *Rancangan Struktur Daerah Petaling Dan Sebahagian Daerah Klang 1988-2010*
 2. *Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1, 1997*
 3. *Jabatan Perancang Bandar MPPJ, 1997*

Stok bangunan perdagangan sebanyak 1,235 unit kedai berbentuk teres, 75 unit kedai rumah pangsa, 14 buah kompleks pejabat khas dan 3 buah kompleks membeli belah. Keseluruhan bangunan perdagangan tersebut menyediakan ruang lantai seluas 700,000 meter persegi. Terdapat 2,357 pertubuhan perdagangan di kawasan kajian RTPJ1 yang terdiri daripada jenis pejabat/perkhidmatan (59.6%), runcit (28.5%), restoran/hotel (8.4%) dan borong (3.5%).

Inventori MBPJ menunjukkan terdapat 1,782 buah gerai dan 86.5 peratus telah digunakan oleh penjaja. Aktiviti penjajaan di kawasan kajian RTPJ1 adalah terkawal.



RAJAH : 3.2
TABURAN KAWASAN PERDAGANGAN

PETUNJUK

- 1** PUSAT BANDAR SEPARA WILAYAH
(SEK. 52, SEBAHAGIAN SEK. 14 & 8)
- 2** PUSAT BANDAR
2 - PUSAT PERNIAGAAN BANDAR LAMA
3 - PUSAT PERNIAGAAN SEK. 17
4 - PUSAT PERNIAGAAN SEA PARK
5 - PUSAT PERNIAGAAN SERI SETIA
6 - PUSAT PERNIAGAAN SEK. 16
- PUSAT TEMPATAN / KEJIRANAN



DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)

3.4 Reka Bentuk Bandar

Berdasarkan kepada wawasan MBPJ, fungsi dan pelbagaian aktiviti dan reka bentuk bangunan, Petaling Jaya wajar dinobatkan sebagai Bandaraya Unggul dan Makmur. Sungguhpun begitu, imej pusat bandar dan pusat perniagaan adalah tidak jelas pada masa kini.

Keadaan bangunan di kawasan kajian boleh dibahagikan kepada dua (2) iaitu:-

- i. Kawasan awal pembangunan yang kebanyakannya memerlukan pembaikan sewajarnya.
- ii. Kawasan pembangunan baru dan berkeadaan baik.

Pemandangan latar langit di pusat bandar kurang jelas dan tidak menarik. Keadaan ini disebabkan ketinggian bangunan yang hampir seragam dan pandangan visual dilindungi oleh papan iklan dan pokok-pokok tinggi. Sungguhpun begitu, bangunan Menara MBPJ yang terletak di kawasan strategik berperanan sebagai mercu tanda utama Petaling Jaya. Bangunan ini jelas kelihatan melalui jalan utama menuju ke Pusat Bandar Seksyen 52.

Perletakan papan iklan di bangunan pula tidak harmoni dengan fasad bangunan. Manakala perletakan perabut jalan seperti papan tanda, pondok bas dan teks serta tong sampah menimbulkan konflik dengan laluan pejalan kaki.

3.5 Perumahan

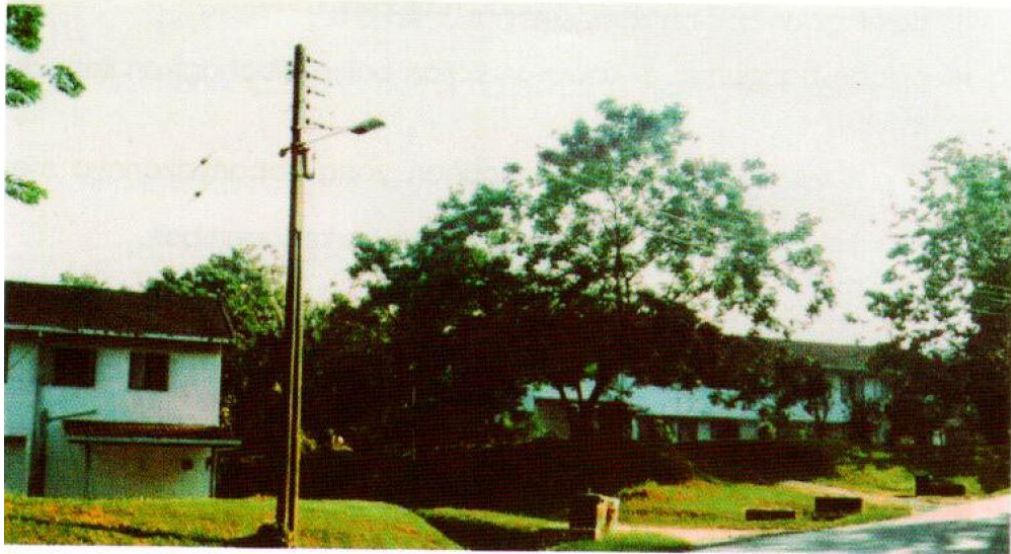
Kawasan perumahan merupakan komponen gunatanah yang terbesar di kawasan kajian iaitu seluas 777.09 hektar dan ianya merupakan 35.96 peratus daripada keseluruhan kawasan kajian. Zon perumahan secara amnya terpisah di antara satu sama lain oleh Lebuhraya Persekutuan 2, kawasan perindustrian Seksyen 51 dan 51A. Pembangunan zon perumahan boleh dikategorikan kepada 3 jenis iaitu kawasan terancang, kawasan yang asalnya 'kampung baru' dan kawasan setinggan.

Stok perumahan di kawasan kajian adalah sebanyak 21,387 unit yang terdiri daripada perumahan jenis sesebuah, kembar, teres, pangsapuri dan kondominium. Kebanyakan jenis perumahan adalah jenis sesebuah dan teres yang merangkumi lebih kurang 74 peratus daripada jumlah keseluruhan unit perumahan. Oleh itu, kawasan kajian secara amnya boleh dikategorikan sebagai kawasan perumahan berkepadatan rendah iaitu 30 unit sehektar (Gambarfoto 3.1).

3.6 Perindustrian

Kawasan perindustrian di kawasan kajian secara umumnya tertumpu di empat (4) kawasan utama iaitu di Seksyen 13, Seksyen 19, Seksyen 51 dan Seksyen 51A. Kawasan-kawasan ini telah dizonkan sebagai kawasan perindustrian. Pembangunan di kawasan-kawasan ini merupakan campuran kilang-kilang yang telah lama bertapak dengan kilang-kilang bertingkat yang agak baru. Sungguhpun begitu, terdapat juga aktiviti perindustrian haram dikenalpasti di beberapa kawasan kediaman seperti Seksyen SS9A, Seksyen 3 dan Seksyen 14.

Keluasan kawasan perindustrian adalah 362.15 hektar iaitu 16.76 peratus adalah daripada jumlah keseluruhan kawasan kajian. Jumlah keluasan perindustrian adalah agak stabil tanpa pertambahan memandangkan kawasan sekelilingnya telah dibangunkan.



Gambarfoto 3:1: Sebahagian besar kawasan perumahan terdiri daripada kawasan berkepadatan rendah

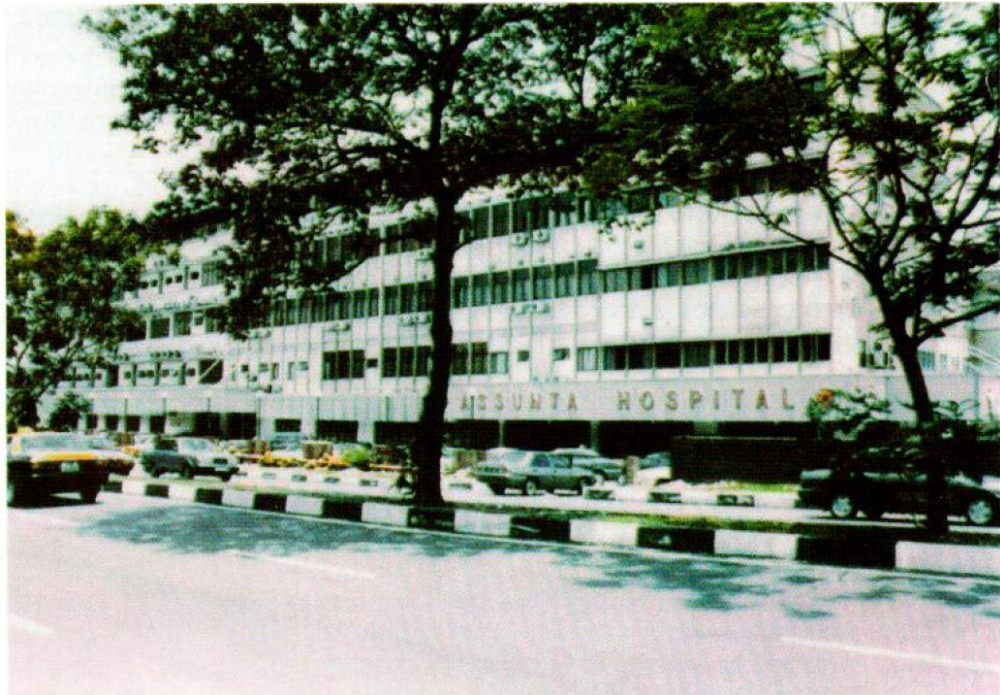
Terdapat 466 buah bangunan kilang di kawasan kajian dengan jumlah pertubuhan sebanyak 528. 255 buah pertubuhan khusus adalah aktiviti pembuatan manakala selebihnya dalam aktiviti bukan jenis pembuatan. Trend perkembangan perindustrian jelas menunjukkan bahawa industri pembuatan walaupun masih penting, tidak lagi merupakan kegiatan yang utama di kawasan perindustrian. Sungguhpun begitu, industri pembuatan menyediakan peluang pekerjaan yang tinggi berbanding dengan industri bukan pembuatan. 81 peratus jumlah pekerja di sektor industri adalah dari jenis pembuatan.

3.7 Kemudahan Masyarakat

Kemudahan masyarakat yang disediakan di kawasan kajian adalah kemudahan pendidikan, kesihatan, keselamatan, pos dan keagamaan. Keluasan keseluruhan kawasan kemudahan masyarakat adalah 118.48 hektar iaitu 5.48 peratus daripada keseluruhan kawasan kajian.

Kemudahan pendidikan yang terdapat di kawasan kajian adalah terdiri daripada 64 buah tadika, 20 sekolah rendah, 8 sekolah menengah dan 18 pusat pengajian tinggi. Terdapat 3 buah institusi pengajian tinggi iaitu Universiti Islam Antarabangsa (UIA), Universiti Teknologi MARA (UITM) Jalan Othman dan Institusi Kemahiran MARA (IKM). Manakala 16 buah institusi yang lain adalah jenis institusi pendidikan swasta.

Kemudahan kesihatan yang terdapat di kawasan kajian adalah terdiri daripada 2 buah hospital swasta, 2 buah klinik kerajaan dan 81 klinik swasta. 2 buah hospital swasta merupakan Hospital Mata Tun Hussien Onn dan Hospital Assunta. Hospital Mata Tun Hussien Onn menawarkan perkhidmatan rawatan khas untuk mata dengan bilangan doktor yang bertugas seramai 7 orang. Manakala Hospital Assunta menawarkan perkhidmatan rawatan kesihatan umum. Terdapat 347 buah katil dengan jumlah doktor yang bertugas secara tetap seramai 8 orang. Seramai 11 orang doktor merupakan 'resident consultant' dan 80 orang 'visiting consultant'. Sila rujuk Gambarfoto 3.2.



Gambarfoto 3:2: Hospital Assunta merupakan hospital swasta tunggal yang menawarkan perkhidmatan rawatan dan perubatan kesihatan.

Terdapat hanya 2 buah klinik kerajaan iaitu Klinik Desa Damansara di Seksyen 17A dan Klinik Kakitangan MBPJ. Kedua-duanya terletak di atas seluas 0.08 hektar. Sungguhpun begitu, Klinik Kakitangan MBPJ dikhaskan untuk kakitangan MBPJ. Sebagai alternatif terdapat banyak klinik swasta yang menawarkan pelbagai bidang pengkhususan.

Bagi kemudahan keselamatan, terdapat 8 buah balai polis dan 2 buah balai bomba. Sebuah balai bomba terletak di Seksyen 7 yang merupakan balai satu (1) petak dan sebuah di Jalan Penchala yang merupakan balai dua (2) petak.

Kemudahan pos yang terdapat di kawasan kajian terbahagi kepada 2 jenis iaitu jenis Pejabat Pos dan Pos Mini. Terdapat 6 buah pejabat pos yang terletak di Jalan Semangat Seksyen 14, Seksyen 20, Seksyen 17, Jalan Sultan Seksyen 52, Kampung Tunku Seksyen SS1, dan Jalan Othman Seksyen 1. Manakala pos mini hanya terdapat di Kampus UIA S16 dan di Bangunan Amcorp.

Kemudahan agama yang terdapat di kawasan kajian merupakan kemudahan beribadat dan tanah perkuburan. Terdapat 5 buah masjid, 10 buah surau, 4 buah kuil Buddha, 3 buah kuil Hindu dan 9 buah gereja. Manakala tanah perkuburan pula terletak di dua (2) kawasan iaitu Seksyen 19 dan Seksyen 51A. Tanah Perkuburan Seksyen 19 merupakan tanah perkuburan orang Islam seluas 2.4 hektar. Tanah perkuburan Seksyen 51A pula terdiri tanah perkuburan Islam (3.2 hektar), Buddha (8.1 hektar), Hindu (1.4 hektar) dan Kristian (2.0 hektar).

3.8 Kawasan Rekreasi dan Kawasan Lapang

Kemudahan rekreasi dan kawasan lapang yang terdapat di kawasan kajian adalah sebanyak 71 buah yang meliputi kawasan seluas 109.14 hektar. Kemudahan rekreasi ini boleh terbahagi kepada enam (6) kategori iaitu taman bandaran, taman tempatan, taman kejiranan, taman kanak-kanak dan 'playlot'. Kawasan kajian mempunyai 2 buah taman bandaran, 3 buah taman tempatan, 13 buah taman kejiranan, 15 buah taman permainan kanak-kanak dan 38 buah 'playlot'.

Kawasan kajian juga mempunyai sebuah kawasan hijau yang telah diwartakan oleh Kerajaan Negeri pada 1963 sebagai 'green belt' iaitu Bukit Gasing. Bukit Gasing memainkan peranan yang penting sebagai kawasan tadahan air, pendidikan, rekreasi dan kawasan kehidupan liar. Kebanyakan kehidupan liar adalah terdiri daripada burung-burung, binatang kecil dan pokok-pokok liar.

3.9 Landskap

Kawasan landskap yang telah dikenalpasti terbahagi kepada 7 kawasan iaitu:

- i. Pusat Bandar
- ii. Perumahan
- iii. Industri
- iv. Institusi
- v. Kawasan Lapang
- vi. Jalan/ Lebuhraya
- vii. Bukit Gasing ('Local Nature Reserve')

Secara amnya, perancangan landskap di kawasan yang dikenalpasti didapati kurang memuaskan dari segi pemilihan elemen landskap, pemilihan pokok-pokok dari aspek jenis, fungsi serta keseragaman.



Gambarfoto 3.3: Pemilihan jenis pokok yang bersesuaian dapat mewujudkan suasana institusi di kawasan berhampiran Universiti Islam Antarabangsa.

3.10 Pengangkutan dan Pengurusan Lalu Lintas

Rangkaian jalan raya di kawasan kajian RTPJ1 boleh dibahagikan kepada empat hierarki jalan iaitu jalan utama prinsipal, jalan utama minor, jalan pengumpul dan jalan tempatan. Hierarki jalan yang dikenalpasti adalah seperti didalam Jadual 3.3.

Jadual 3.3: Hierarki Jalan di Kawasan Kajian

Hierarki Jalan	Nama Jalan
Jalan utama prinsipal	Lebuh Raya Persekutuan 2, Jalan Damasara
Jalan utama minor	Jalan Utara, Jalan Timur, Jalan Barat, Jalan Sultan, Jalan Universiti, Jalan Gasing, Jalan Templer, Jalan 222, Jalan Baiduri, Jalan 21/34, Jalan SS2/24 dan Jalan 19/8
Jalan pengumpul	Jalan Kemajuan, Jalan Dato' Bakar, Jalan Semangat, Jalan Dato' Abdul Aziz, Jalan Changgai, Jalan Sultan, Jalan Yong Shook Lin, Jalan Selangor, Jalan Othman, Jalan 17/21, Jalan 17/1, Jalan 14/48, Jalan 14/47, Jalan 20/14, Jalan 21/1, Jalan 19/1, Jalan 20/7, Jalan Penchala, Jalan SS9A/1 dan Jalan 5/46.
Jalan Tempatan	Rangkaian jalan raya di kawasan perumahan, perdagangan dan kemudahan masyarakat

Sumber: RTPJ1, 1997

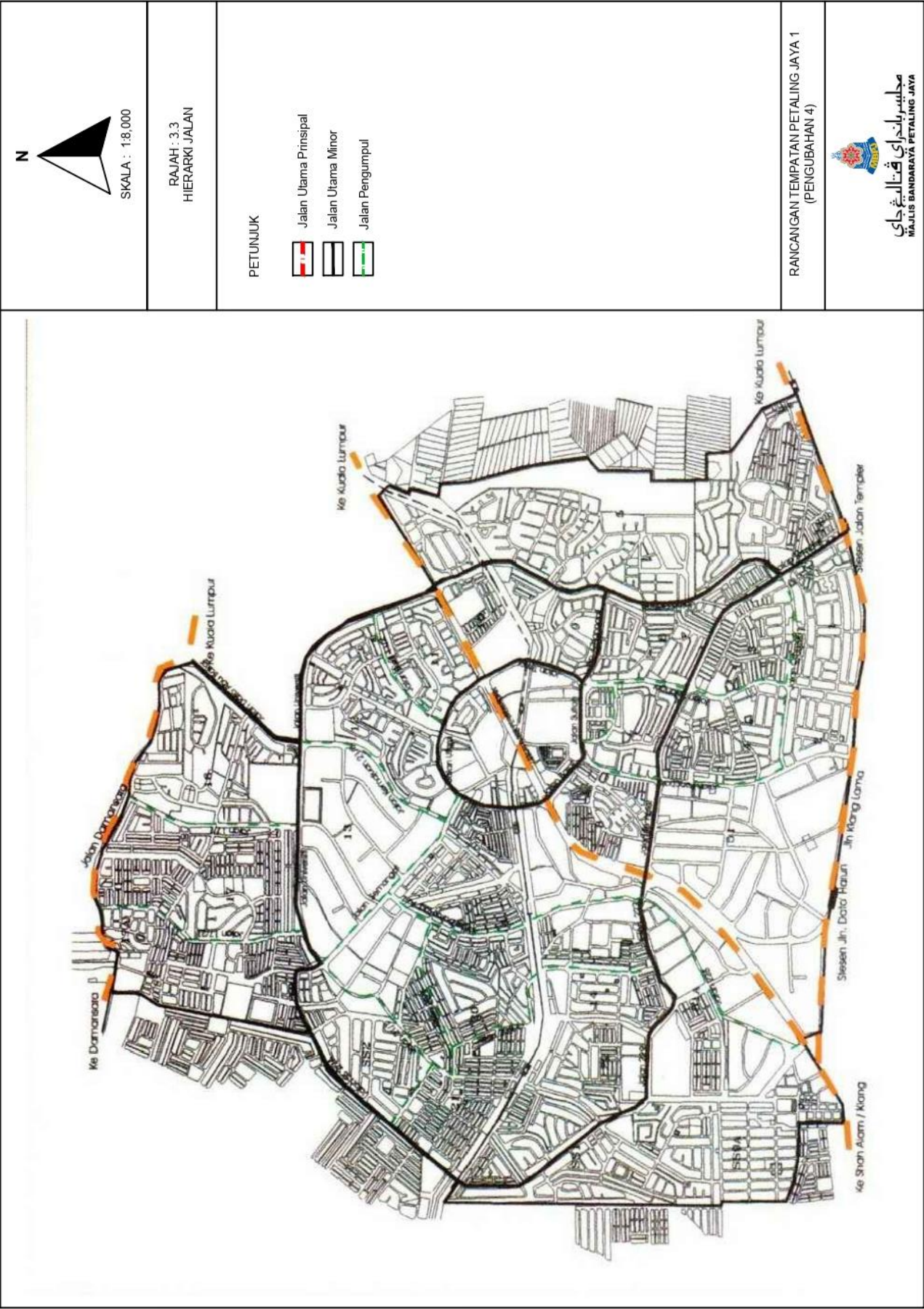
Kesemua jalan sedia ada adalah sistem jalan dua hala. Secara umumnya, kesemua jalan utama prinsipal, jalan utama minor dan jalan pengumpul mengalami tekanan dan menghadapi kesesakan lalu lintas yang serius pada waktu puncak. Kemudahan tempat letak kenderaan di beberapa kawasan pada masa tertentu adalah tidak mencukupi. Kemudahan pejalan kaki pula tidak komprehensif dan bersepadu. Manakala kemudahan pengangkutan awam juga di tahap sederhana (sila rujuk Rajah 3.3)

3.11 Infrastruktur dan Utiliti

Zon gunatanah untuk rizab struktur dan utiliti termasuklah rizab lebuh raya dan jalan raya, rizab keretapi, rizab saluran, rizab rentis elektrik dan sub-station serta rizab pembetulan yang merangkumi kawasan seluas 720.45 hektar atau 33.34 peratus jumlah keluasan kawasan kajian RTPJ1.

Rizab Transit Laju Ringan (LRT) dan rizab rentis elektrik terletak bersebelahan dan berselari antara satu sama lain. Terdapat hanya satu batang sungai di kawasan kajian iaitu Sungai Penchala. Sistem saluran yang lain merupakan sistem perparitan.

Isu dan masalah yang dikenalpasti bagi sistem rawatan najis yang baru adalah untuk mendapatkan kawasan kosong kerana kawasan kajian padat dengan pembangunan. Manakala isu pembuangan sampah adalah saiz tempat pembuangan sampah, standard pembuang sampah yang rendah, pembuangan haram di kawasan setinggan, kekurangan kenderaan mengutip sampah dan kurangnya penguatkuasaan. Selain daripada itu, pembangunan utiliti awam kurang diselaraskan dengan pembangunan-pembangunan lain. Pemaju-pemaju dan kontraktor yang cuai sering menyebabkan kerosakan kabel bawah tanah semasa pembangunan dijalankan.



RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1 (PENGUBAHAN 4)

3.12 Alam Sekitar

Kawasan kajian mengalami tahap pencemaran air, udara dan bunyi yang serius dan membimbangkan. Tahap pencemaran udara, air dan bunyi di kawasan kajian adalah di tahap yang memerlukan perhatian khusus dari pihak MBPJ dan agensi yang terlibat. Kadar habuk terampai ('particule') dan gas-gas (seperti carbon monoxide (CO), oksid sulfur (SO₂), oksid nitrogen (NO₂) dan hidrogen sulphide (H₂S) di udara adalah di tahap kritikal walaupun di bawah paras piawaian JAS. Pencemaran air yang teruk di sungai/parit khususnya di Sungai Penchala. Air di Sungai Penchala mempunyai kadar pencemaran COD ('Chemical Oxygen Demand'), BOD ('Biological Oxygen Demand'), IKA (Index Kualiti Air) dan najis yang tinggi. Pencemaran bunyi juga di tahap yang tinggi iaitu melebihi 70dBA di kawasan yang tertentu seperti di sepanjang Lebuhraya Persekutuan 2. Masalah air kumbahan dalam parit dan sungai juga membimbangkan kerana terdapat tahap yang BOD dan 'Ammoniacal Nitrogen' yang tinggi. Secara amnya, pencemaran udara, air dan bunyi berpunca daripada kenderaan bergerak dan aktiviti perindustrian di kawasan kajian.

Selain daripada itu, masalah pembuangan sisa pepejal dan sampah sarap juga terdapat di kawasan kajian. Masalah ini dikesan di kawasan perumahan, perdagangan, perindustrian dan kawasan rekreasi.

3.13 Pengurusan, Pelaksanaan dan Kewangan

MBPJ adalah badan utama menyelaras dan mengawal semua projek-projek pembangunan di Petaling Jaya. Organisasi MBPJ dibahagikan kepada 8 buah jabatan yang diketuai dengan seorang pengarah bagi setiap jabatan. Isu pelaksanaan yang dihadapi oleh MBPJ termasuklah kekurangan kakitangan untuk menjalankan penguatkuasaan dan penyelarasan kegiatan bekalan utiliti serta kurang kesedaran orang ramai tentang dasar dan program MBPJ.

Manakala masalah bagi pihak swasta adalah:-

- Masa untuk memproses permohonan mengambil masa yang panjang
- Perlu mendapatkan perakuan dari pelbagai jabatan sebelum MBPJ membuat keputusan
- Tiada pegawai khas untuk dirujuk oleh pemohon.

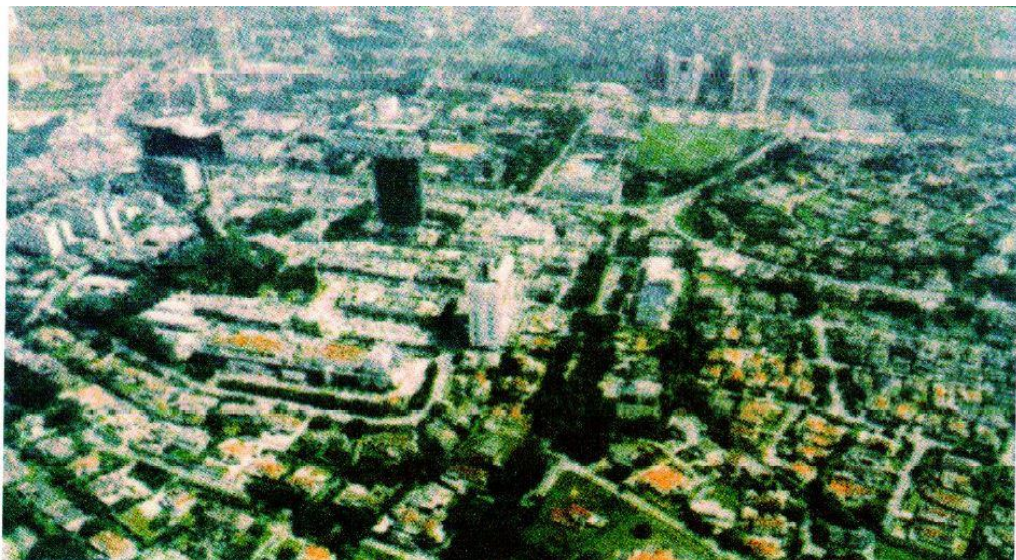
3.14 Gunatanah Pusat Bandar Separa Wilayah (Seksyen 52, Sebahagian Seksyen 14, 7, 8 dan 51A)

Pusat Bandar Seksyen 52 (PB52), sebahagian Seksyen 14, 7, 8 dan 51A telah dikenalpasti di dalam Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (Pengubahan 1) sebagai PBSW. Sehubungan dengan itu, pembangunan baru aktiviti perdagangan dan perkhidmatan haruslah mencerminkan fungsi dan hierarki pusat bandar ini. Pusat bandar ini seharusnya mempunyai pengaruh meliputi seluruh Daerah Petaling dan daerah-daerah sekitarnya.

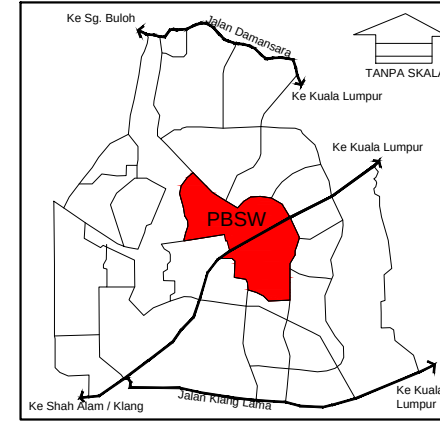
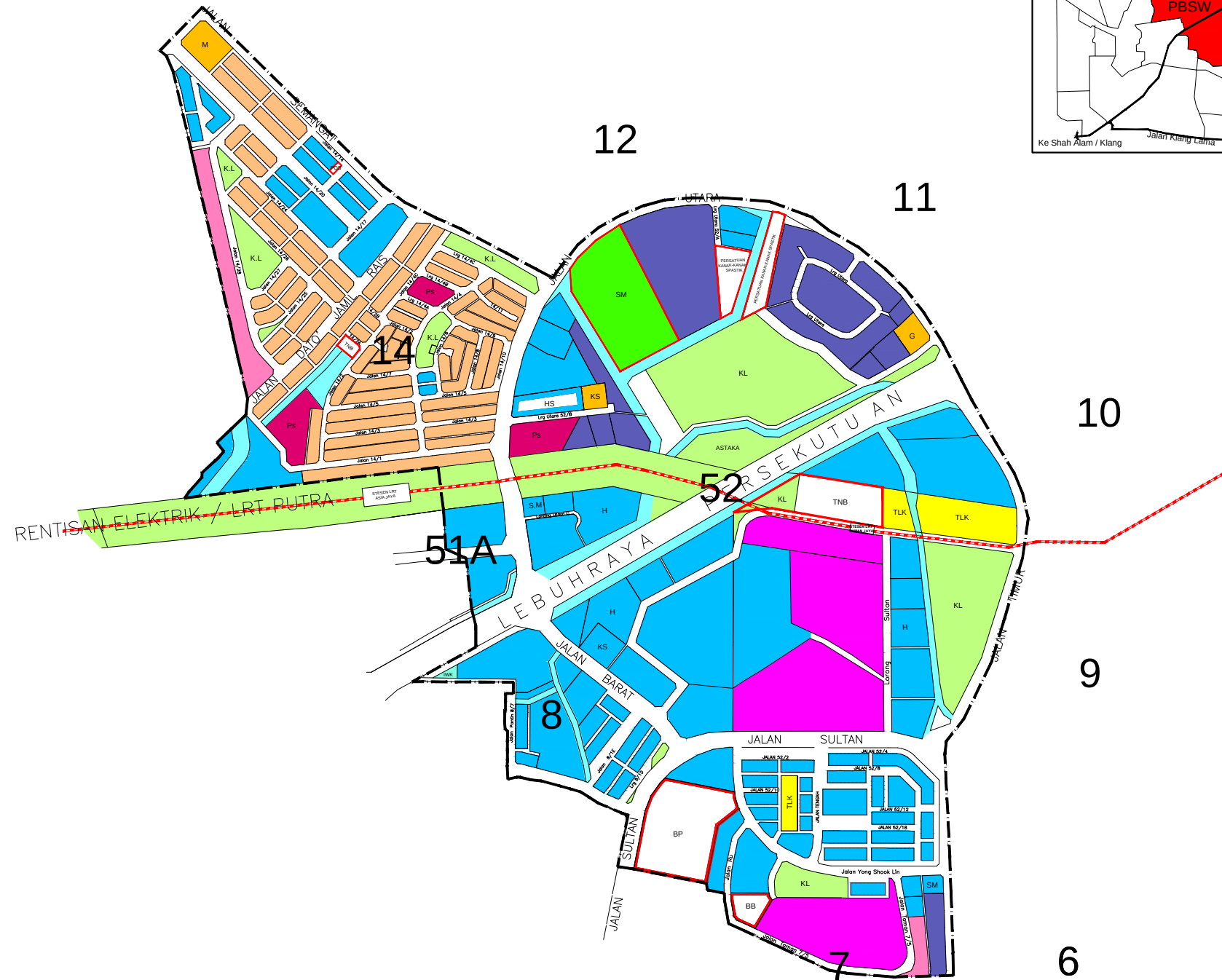
Pada masa kini, gunatanah utama PB52 adalah perdagangan, institusi dan rizab infrastruktur dan utiliti. Terdapat sebahagian kecil kawasan perumahan di bahagian utara Seksyen 52. Memandangkan kepada tekanan pembangunan semasa, pembesaran Pusat Bandar dicadangkan dengan menukar sebahagian gunatanah sedia ada kepada perdagangan terhad (institusi). Manakala gunatanah di sebahagian Seksyen 14 adalah perumahan, perdagangan dan keagamaan. Guna tanah sebahagian seksyen 8 dan Seksyen 7 yang menjadi sebahagian PBSW adalah gunatanah perdagangan dan perumahan. Guna tanah di sebahagian Seksyen 51A pula adalah perindustrian dan perdagangan terhad (perkhidmatan) (Rajah 3.4).

Pembangunan di masa hadapan di sarankan agar lebih berbentuk komprehensif dan berbentuk 'free standing', mempunyai rekabentuk moden, berintegrasi dan harmoni dengan keadaan sekeliling. Manakala pengubahsuaian dan tambahan fasad bangunan sedia ada pun berkonsepkan ciri seni bina moden dan harmoni dengan persekitarannya.

Rangkaian kemudahan pejalan kaki akan dipertingkatkan bagi memudahkan pergerakan orang ramai dalam pusat bandar. Rangkaian ini akan diintegrasikan dengan kemudahan pengangkutan awam seperti kemudahan perhentian bas, teksi dan LRT serta terminal pengangkutan awam. Selain daripada itu, Dataran Mini MBPJ akan diwujudkan bagi memperkukuhkan imej bandar. Dataran ini diharapkan dapat bertindak sebagai tempat interaksi sosial yang sihat MBPJ. Pembangunan di seksyen lain yang bersebelahan dengan Seksyen 52 seperti Seksyen 6, 7, 8, 9, 14 dan 51A hendaklah mengikut cadangan pembangunan di PBSW. Cadangan pembangunan ini secara langsung dapat memperkukuhkan peranan PBSW di kawasan kajian.



Gambarfoto 3:4: Pembangunan semasa di Pusat Bandar Seksyen 52



N



SKALA 1 : 15,000

RAJAH 3.4

PUSAT BANDAR SEPARA WILAYAH
(Sek 52, Sebahagian Sek 14,7,8 & 51A)

PETUNJUK :

PERUMAHAN

	Rumah Teres
	Rumah Sesebu
	Pangsapuri/Ko

PERDAGANGAN

	Sedia Ada
	Perdagangan Terhadap (Institusi)
SM	Stesyen Minyak
KS	Kolej Swasta
Hs	Hospital Swasta

INSTITUSI

 **Institusi Kerajaan**

BP Balai Polis

BB	Balai Bomb
----	------------

POS	Pejabat Pos
-----	-------------

INSTITUSI PENDIDIKAN

SM Sekolah Menengah

TDK	Tadika
-----	--------

INSTITUSI PENDIDIKAN

KS	Kull Sikh

G Geleja

M Masjidi

UTILITI

INB

Rizab TNB / PMU

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)



STRATEGI PEMBANGUNAN

4.0 STRATEGI PEMBANGUNAN

4.1 Isu Strategi

4.1.1 Strategi Rancangan Struktur Daerah Petaling Dan Sebahagian Daerah Klang (RSDPDSDK)

Berdasarkan kepada RSDPDSDK, strategi Pembangunan Koridor Lelurus telah diterimapakai bagi pembangunan Daerah Petaling dan sebahagian Daerah Klang. Strategi ini berkaitan dengan pembangunan berasaskan kepada rangkaian pengangkutan, kemudahan infrastruktur dan kemudahan awam sedia ada. Memandangkan kawasan kajian berada dalam rangkaian yang disebutkan di atas, maka strategi pembangunan koridor lurus dilaksanakan di kawasan kajian. Ciri-ciri utama bagi pembangunan koridor lurus adalah seperti berikut :-

- Pembangunan adalah mengikut aliran sistem pengangkutan sedia ada dan rangkaian sistem kemudahan infrastruktur dan awam dalam kawasan Lembah Klang.
- Shah Alam dan Petaling Jaya akan berkembang dengan sepenuhnya pada kadar yang sama.
- Pusat pertumbuhan yang lain juga akan dibenarkan berkembang mengikut pertumbuhan semulajadi.

4.1.2 Trend Pembangunan Kawasan

Secara umumnya, kawasan kajian Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (RTPJ1), merupakan kawasan perbandaran yang telah membangun dari aspek infrastruktur dan utiliti serta kemudahan awam. Kawasan ini telah dibangunkan dengan terancang dari segi gunatanah. Namun begitu, trend pembangunan semasa memberi tekanan penukaran gunatanah sedia ada kepada pembangunan perdagangan terhad (institusi) dan perdagangan terhad (perkhidmatan) serta pembangunan perumahan berkepadatan sederhana.

4.1.3 Kewajiban Sosial

Isu utama yang memerlukan perhatian serius adalah kemerosotan jumlah penduduk di kawasan kajian sedangkan kawasan kajian merupakan kawasan yang telah membangun.

Dari segi struktur penduduk, kawasan kajian mempunyai pecahan rendah bagi golongan muda dan pecahan yang tinggi bagi golongan tua. Ini telah menyebabkan penduduk di luar kawasan kajian yang mengambil peluang pekerjaan dan memenuhi sekolah di kawasan kajian. Golongan pekerja berulang-alik ke kawasan kajian daripada kawasan bersebelahan seperti Sunway, Subang Jaya dan USJ. Ini secara langsung telah menyebabkan kesesakan lalu lintas dan masalah tempat letak kenderaan di kawasan kajian.

Masalah kekurangan stok perumahan dan masalah kesesakan unit perumahan merupakan masalah sosial yang sedang dihadapi di kawasan kajian. Ini disebabkan oleh kekurangan tanah untuk pembangunan perumahan. Struktur ekonomi di kawasan perumahan tidak mencerminkan sebagaimana struktur ekonomi di kawasan kajian.

4.1.4 Pencemaran Alam

Isu pencemaran alam di kawasan kajian perlu perhatian serius daripada pihak MBPJ, JAS Negeri dan pihak berkuasa yang berkaitan. Punca pencemaran yang utama adalah daripada kenderaan bergerak dan aktiviti perindustrian. Pencemaran di kawasan kajian meliputi pencemaran udara, air dan bunyi. Selain daripada itu, masalah pembuangan sisa pepejal dan sampah sarap juga dikesan di kawasan perumahan, perdagangan, perindustrian dan kawasan rekreasi.

4.1.5 Kesesakan Lalu Lintas

Tahap kesesakan lalu lintas di kawasan kajian adalah membimbangkan terutama di jalan utama prinsipal dan jalan utama minor arterial dan ianya memerlukan perhatian serius. Kesesakan ini berkaitan terus dengan corak pergerakan tenaga buruh yang berulang-alik ke kawasan kajian dan kawasan yang berhampiran. Isu ini jika dibiarkan berlarutan akan memberikan kesan negatif pada kawasan kajian pada jangka masa panjang.

4.2 Aset dan Potensi Pembangunan

4.2.1 Aset Sosio-Ekonomi

i. Penduduk dan Tenaga Kerja

Unjuran penduduk bagi kawasan kajian adalah dianggarkan seramai 170,200 orang pada tahun 2010. Purata kepadatan penduduk di kawasan kajian dianggarkan 78 orang/hektar. Peratusan peningkatan penduduk dalam tempoh masa kajian adalah 2.4 peratus. Anggaran peratusan ini telah mengambil kira polisi mengekalkan penduduk tempatan dan migrasi masuk ke kawasan kajian. Struktur penduduk ini menyumbangkan 63.5 peratus tenaga kerja yang akan menyokong struktur ekonomi di masa hadapan. Taburan penduduk di masa hadapan ditentukan oleh kepadatan unit perumahan di masa hadapan.

ii. Tenaga Buruh, Pekerjaan dan Pendapatan

Kawasan kajian dijangkakan akan mempunyai 60,000 orang tenaga pekerja iaitu 35 peratus daripada jumlah penduduk. Pekerjaan di sektor ketiga dan sektor kedua akan menjadi sektor pekerjaan yang utama. Sektor ketiga merupakan bidang perkhidmatan masyarakat sosial dan persendirian manakala sektor kedua lebih merupakan bidang pembuatan perdagangan borong, perdagangan runcit, restoran dan hotel. Pekerjaan yang dominan dalam struktur industri adalah bidang profesional, teknikal dan bidang berkaitan dengan pentadbiran, pengurusan dan pengkeranian.

Pendapatan isi rumah akan meningkat daripada RM2,068 sebulan kepada RM7,290 sebulan pada tahun 2010. Unjuran ini telah mengambilkira peningkatan jumlah isirumah yang berpendapatan rendah dengan pandangan untuk mengurangkan kemiskinan.

iii. Pusat Bandar Separa Wilayah (PBSW)

RSDPDSDK telah mengenalpasti Seksyen 52, sebahagian Seksyen 14 dan sebahagian Seksyen 8 sebagai pusat bandar bertaraf separa wilayah (PBSW). Ini secara langsung akan menggalakkan pembangunan terutama di sektor perdagangan di kawasan kajian. Ruang lantai sedia ada di PBSW adalah 290,109 meter persegi. Manakala pembangunan di pusat bandar ini dijangkakan meningkat dengan cadangan pembesaran kawasan perdagangan secara terhad Seksyen 52 dan Seksyen 14.

iv. Pusat Perniagaan

Kawasan kajian mempunyai 5 pusat perniagaan yang bertaraf pusat bandar yang dikenali sebagai:-

- a. Pusat Perniagaan Bandar Lama PJ
- b. Pusat Perniagaan Seksyen 17
- c. Pusat Perniagaan SEA Park (Seksyen 20 dan 21)
- d. Pusat Perniagaan Seri Setia (SS9A)
- e. Pusat Perniagaan Seksyen 16 (dalam pembinaan)

Kesemua pusat perniagaan ini memberi perkhidmatan kepada kawasan sekelilingnya dan pada masa yang sama menyokong aktiviti perdagangan dan perkhidmatan PBSW. Pusat perniagaan Bandar Lama P.J, Seksyen 17 dan Seri Setia akan dibesarkan secara terhad bersesuaian dengan trend pembangunan semasa.

v. Industri

Terdapat 4 kawasan yang telah dizonkan sebagai kawasan industri iaitu Seksyen 13, Seksyen 19, Seksyen 51 dan Seksyen 51A. Sektor ini menawarkan peluang pekerjaan bukan sahaja di kawasan kajian tetapi kawasan sekelilingnya. Sektor ini merupakan nadi ekonomi kawasan kajian selepas sektor perdagangan. Walaubagaimanapun, Seksyen 13 dan 19 dicadangkan tukarguna tanah daripada perindustrian kepada perdagangan terhad (perkhidmatan).

vi. Institusi Pendidikan Tinggi

Kawasan kajian juga merupakan kawasan tumpuan institusi pengajian tinggi dan institusi pendidikan swasta. Sesuai dengan dasar kerajaan untuk menjadikan negara ini sebagai pusat institusi pendidikan tinggi, kawasan kajian mempunyai prospek untuk menjadi bandar institusi pendidikan kerana telah mempunyai asas yang kukuh untuk tujuan tersebut.

4.2.2 Aset Fizikal dan Sumber Semulajadi

i. Bukit Gasing

Bukit Gasing merupakan aset semula jadi yang sangat bernilai di kawasan kajian. Ianya merupakan satu-satunya kawasan yang terpelihara walaupun di kelilingi dengan pembangunan. Bukit Gasing yang merupakan 'green belt' bagi kawasan kajian, juga berperanan sebagai tempat pendidikan. Aset ini akan dikekalkan dan pembangunan terhad tujuan rekreasi pasif sahaja akan dibenarkan.

ii. Tasik Taman Jaya dan Tasik Taman Aman

Kawasan kajian mempunyai dua buah tasik di taman rekreasi yang bukan sahaja berfungsi untuk rekreasi tetapi juga tempat pengumpulan air hujan bagi mengelakkan banjir kilat di kawasan rendah.

iii. Sungai Penchala

Sungai Penchala juga merupakan satu aset yang boleh dibangunkan di kawasan kajian. Walaupun pada masa kini sungai ini mempunyai tahap pencemaran yang tinggi tetapi dengan program pemulihan dan pembersihan sungai jangka masa panjang, Sungai Penchala boleh dibangunkan sebagai kawasan rekreasi aktif.

iv. Kawasan Setingan

Kawasan setingan di kawasan kajian boleh dibangunkan semula memandangkan kawasan kajian telah tepu dengan pembangunan. Pada masa yang sama, masalah kekosongan tanah dan masalah lain yang selalu ditimbulkan oleh kawasan setingan dapat diatasi. Langkah ini merupakan langkah serampang dua mata.

4.2.3 Aset Infrastruktur dan Pengangkutan

i. Rizab Keretapi, LRT dan Rentisan Elektrik.

Kawasan kajian mempunyai rizab keretapi, LRT dan rentisan elektrik yang luas yang boleh dibangunkan sebagai satu kawasan landskap bersepadu dan kawasan kebun (secara terkawal) untuk mempertingkatkan alam sekitar dan penggunaan tanah yang optima di kawasan kajian. Kesemua rizab ini terletak di kawasan yang strategik untuk dibangunkan.

ii. Rangkaian Jalan Raya

Kawasan kajian juga mempunyai rangkaian jalan raya sedia ada yang baik dan ini secara langsung meningkatkan tahap kemudahan ke kawasan kajian. Sistem perhubungan yang efisien memberi kesan positif pembangunan di kawasan kajian.

iii. Perkhidmatan Pengangkutan Awam

Selain daripada rangkaian jalan raya yang baik, kawasan kajian juga mempunyai rangkaian sistem pengangkutan awam yang baik walaupun agak kurang bersepadu. Selain daripada sistem pengangkutan bas dan teksi, terdapat juga sistem pengangkutan KTM, Tren Komuter dan LRT di kawasan kajian. Aset ini perlu dieksploitasikan bagi menggalakkan penggunaan pengangkutan awam di kawasan kajian terutama di pusat bandar.

4.3 Strategi Pembangunan

Strategi pembangunan kawasan kajian RTPJ1 berasaskan kepada dasar-dasar dan strategi pembangunan RSDPDSK. Pembentukan strategi ini mengambilkira pembangunan fizikal dan keadaan sosio-ekonomi serta isu-isu yang timbul di kawasan kajian.

4.3.1 Strategi dan Objektif Pembangunan

Dua strategi pembangunan telah dibentuk bagi pembangunan kawasan kajian RTPJ1 bagi mencapai objektif kajian. Ianya adalah seperti berikut:-

ST1 PEMBANGUNAN PERBANDARAN YANG MAMPAN DARI ASPEK SOSIO-EKONOMI DAN FIZIKAL

Langkah:

- i. Meningkatkan kualiti kehidupan penduduk di kawasan kajian dengan membuka peluang pekerjaan dan mewujudkan persekitaran perumahan yang selesa.
- ii. Meningkatkan stok perumahan yang akan disokong dengan kemudahan awam serta infrastruktur dan utiliti.
- iii. Menggalakkan penggunaan optimum aset fizikal dan sumber semula jadi bagi tujuan pengindahan dan rekreasi.
- iv. Menggalakkan penggunaan pengangkutan awam dan laluan pejalan kaki terutama di tempat umum.
- v. Menyusun semula gunatanah agar lebih efisien dan efektif.

ST2 PEMBANGUNAN PERDAGANGAN AKAN DITERUSKAN BAGI MEWUJUDKAN KORIDOR PERDAGANGAN BUKAN SAHAJA DI PERINGKAT WILAYAH TETAPI JUGA DI PERINGKAT TEMPATAN.

Langkah:

- i. Menyokong strategi Pembangunan Koridor Lelurus dan menggalakkan pembangunan Pusat Bandar Seksyen 52, sebahagian Seksyen 14 dan Seksyen 8 sebagai Pusat Bandar Separa Wilayah seperti yang tertera di dalam RSDPDSDK.
- ii. Meningkatkan imej PBSW sebagai pusat bandar yang Unggul dan Makmur.
- iii. Menggalakan serta mengukuhkan pembangunan sektor perdagangan di pusat-pusat perniagaan.
- iv. Memastikan kemudahan infrastruktur dan utiliti dapat menampung permintaan pembangunan perdagangan di masa hadapan.
- v. Mewujudkan sistem pengangkutan dan lalu lintas yang bersepadu yang dapat menyokong pembangunan koridor perdagangan.
- vi. Mewujudkan persekitaran perbandaran yang indah, bersih dan harmoni.

4.4 Konsep Pembangunan Tanah

Konsep pembangunan gunatanah kawasan kajian RTPJ1 adalah berteraskan kepada komponen-komponen berikut:

4.4.1 Hierarki dan Fungsi Pusat Perniagaan

Selari dengan sistem hierarki dan fungsi pusat bandar yang dicadangkan dalam RSDPDSDK, pembangunan pusat-pusat perniagaan di kawasan kajian RTPJ1 akan berdasarkan kepada tiga hierarki dan fungsi seperti mana yang ditunjukkan dalam Jadual 3.2. Setiap hierarki dan fungsi pusat perniagaan akan dibangunkan mengikut garis panduan yang ditetapkan dan yang dibenarkan.

4.4.2 Pusat Bandar Separa Wilayah (PBSW)

PBSW merupakan pusat bagi segala aktiviti sama ada aktiviti pentadbiran, perdagangan dan juga perkhidmatan. Ia merupakan salah satu nadi utama yang menggalakkan pertumbuhan ekonomi di kawasan kajian. Laluan LRT yang merentangi kawasan akan dapat memperkukuhkan lagi fungsinya sebagai PBSW. Cadangan terperinci bagi pembangunan PBSW diterangkan dalam Bahagian 5.1.

4.4.3 Kawasan Pembangunan Semula

i. Pembangunan Perumahan Berkepadatan Sederhana

Memandangkan kawasan kajian tidak mempunyai tanah kosong, maka pembangunan semula kawasan perumahan sedia ada, 'kampung baru' dan kawasan setinggan tidak dapat dielakkan. Galakan akan diberikan kepada pemilik lot-lot individu untuk membangunkan semula tanah mereka secara berperingkat-peringkat. Berikut merupakan kawasan-kawasan yang telah dikenalpasti di dalam kawasan kajian yang bersesuaian untuk pembangunan perumahan berkepadatan sederhana:

- a. Seksyen 17A – Ianya merupakan kawasan 'kampung baru' yang agak sesak dan tidak teratur.
- b. Seksyen SS9A – Ianya merupakan kawasan berkepadatan rendah dan terletak berhampiran dengan kawasan perindustrian Seksyen 51A dan Seksyen 51.
- c. Seksyen 1,2,3,4 dan 8 – Kawasan-kawasan ini merupakan kawasan perumahan berkepadatan rendah dan telah berusia melebihi dari 30 tahun. Kedudukan kawasan-kawasan perumahan ini sesuai untuk perumahan berkepadatan sederhana kerana ianya terletak berhampiran dengan PBSW, Bandar Lama PJ dan kawasan perindustrian Seksyen 51 dan Seksyen 51A.

ii. Menggunakan Secara Sementara Perumahan Kepada Perdagangan Terhadap (Institusi).

Sebahagian kawasan perumahan yang terletak di jalan utama (lapisan pertama sahaja) dan terletak berhampiran dengan pusat perniagaan akan dibenarkan dengan bersyarat untuk digunakan secara sementara kediaman kepada perdagangan terhadap (institusi). Kawasan perumahan yang terlibat terletak di sebahagian Jalan Utara, Lorong Utara, Jalan Universiti, Jalan Kemajuan, sebahagian Jalan SS2/24, Jalan Gasing, Jalan Selangor, Jalan Othman, Jalan Pasar dan Jalan Penchala.

iii. Pembangunan semula kawasan perindustrian kepada perdagangan terhadap (perkhidmatan)

Pembangunan semula kawasan perindustrian kepada perdagangan terhadap (perkhidmatan) adalah disebabkan trend pembangunan semasa dan masalah kekurangan tanah kosong di kawasan kajian. Keluasan kawasan yang terlibat adalah seluas 192.31 hektar. Kawasan-kawasan yang telah dikenalpasti adalah seperti berikut: -

- a. Seksyen 19 – Keseluruhan kawasan ini akan ditukarguna.
- b. Seksyen 51A – Tumpuan di sepanjang Lebuhraya
- c. Persekutuan 2 (lapisan pertama dan sebahagian lapisan kedua).
- d. Seksyen 51 – Tertumpu kawasan di sepanjang Lebuhraya Persekutuan 2 (lapisan pertama sahaja).
- e. Seksyen 13 – Sila rujuk Rancangan Tempatan Seksyen 13.

4.4.4 Kawasan Perumahan

Secara umumnya pembangunan kawasan perumahan dapat dibahagikan kepada beberapa kategori, antaranya:

- i. Kawasan pembangunan semula
- ii. Kawasan perumahan yang ditukar guna
- iii. Pemeliharaan kawasan perumahan sedia ada

Selaras dengan itu, kawasan yang akan dibangunkan semula adalah kawasan perumahan Seksyen 1, 2, 3, 4, 8, 17A dan SS9A dan kawasan setinggan di Seksyen 19. Kawasan pembangunan semula ini, kebanyakannya melibatkan perumahan yang telah usang, mempunyai kualiti visual yang buruk, kawasan perumahan yang sesak dan tidak teratur serta kawasan yang sering dilanda bencana alam semulajadi seperti banjir.

Selain itu, sebahagian kawasan perumahan yang hendak ditukar guna adalah melibatkan kawasan perumahan yang berhampiran dengan jalan utama seperti Jalan Universiti, Jalan Utara dan Jalan Gasing dan kawasan yang bersebelahan dengan pusat perniagaan. Kawasan perumahan ini boleh ditukar guna kepada perdagangan terhad (institusi) yang mana permintaan kepada jenis ini adalah jelas begitu tinggi berdasarkan kepada garis panduan.

Disamping itu, kawasan-kawasan lain yang tidak terlibat dalam pembangunan semula dan tukar guna akan dikekalkan. Pengekalan kawasan yang dimaksudkan berdasarkan kepada kedudukan kawasan perumahan berkenaan dan persekitarannya yang cantik dan mempunyai nilai estetik yang tinggi.

4.4.5 Kawasan Perindustrian

Melalui perspektif gunatanah, pembangunan kawasan perindustrian dapat di kategorikan kepada beberapa bahagian iaitu:-

- i. Penukaran gunatanah
- ii. Penyusunan semula kawasan

Kawasan industri yang terlibat dengan tukarguna kepada kawasan perdagangan terhad (perkhidmatan) adalah keseluruhan kawasan industri Seksyen 19 serta sebahagian Seksyen 51 dan Seksyen 51A. Terdapat juga penukaran gunatanah perumahan di Seksyen SS9A kepada perindustrian iaitu di sepanjang Jalan SS9A/4 dan kawasan yang berdekatan dengan Pusat Perniagaan SS9A dan bersempadan dengan Seksyen 51A. Penekanan yang akan diberikan adalah kepada memperbaiki taraf jalan, menyediakan tempat letak kereta serta melandskapkan kawasan tersebut.

4.4.6 Kawasan 'Green Belt' Bukit Gasing

Kawasan 'Green Belt' Bukit Gasing akan berfungsi sebagai kawasan rekreasi pasif awam terutama bagi penduduk berada di Seksyen 5 dan 1A serta kawasan di sekitarnya. Kawasan rekreasi ini akan dikekalkan tanpa sebarang cadangan pembangunan yang boleh mengubah fungsinya. Keseluruhan kawasan ini mempunyai keluasan 35.2 hektar akan menyediakan pelbagai bentuk rekreasi pasif. Kemudahan-kemudahan lain juga akan turut disediakan bagi melengkapkan fungsinya sebagai kawasan rekreasi pasif awam.

4.4.7 Kemudahan Lebuhraya, LRT serta KTM Tren Komuter

Kawasan kajian menikmati beberapa kemudahan sistem pengangkutan dan lalu lintas yang memberi beberapa kelebihan serta memberi kesan positif kepada pembangunan PBSW khususnya dan keseluruhan kawasan MBPJ secara amnya. Kemudahan infrastruktur tersebut adalah Lebuhraya Persekutuan 2 serta sistem pengangkutan awam yang moden iaitu LRT dan KTM Tren Komuter. Keadaan ini jelas membawa perubahan ketara kepada pembangunan ekonomi kawasan kajian.

4.5 Konsep Pembangunan Pusat Perdagangan

4.5.1 Konsep Pembangunan di Pusat Bandar dan Pusat Perniagaan

Konsep pembangunan perdagangan yang dikemukakan merangkumi 35 pusat perdagangan yang berada di dalam kawasan kajian. Ianya terdiri daripada sebuah PBSW, 5 pusat perniagaan dan 28 pusat kejurangan. Ruang lantai yang sedia ada berjumlah hampir 700,000 meter persegi manakala sejumlah 664,870 meter persegi telah ditetapkan (diluluskan tetapi belum siap dibina). Pertambahan lebih kurang 1,356,000 meter persegi dijangka akan diperlukan bagi menampung permintaan selepas tahun 2005.

Secara umumnya, konsep pembangunan perdagangan terbahagi kepada tiga iaitu:

-

- i. Pembesaran secara terhad kawasan – kawasan yang terlibat adalah PBSW, Bandar Lama P.J dan Seri Setia.
- ii. Pembendungan kawasan – kawasan pusat perniagaan sedia ada yang tidak terlibat dengan pembesaran kawasan.
- iii. Pengkhususan aktiviti – kawasan tukar gunatanah perumahan dan perindustrian kepada perdagangan terhad (institusi) dan perdagangan terhad (perkhidmatan) (sila rujuk Rajah 4.1).

Fokus pembangunan tertumpu kepada pusat-pusat perdagangan yang sedia wujud bagi memantapkan lagi pembangunan perdagangan sedia ada. Pembangunan perdagangan di luar kawasan ini dan kawasan yang telah dikenalpasti untuk pembangunan perdagangan terhad (institusi) dan perdagangan terhad (perkhidmatan) tidak akan dibenarkan.

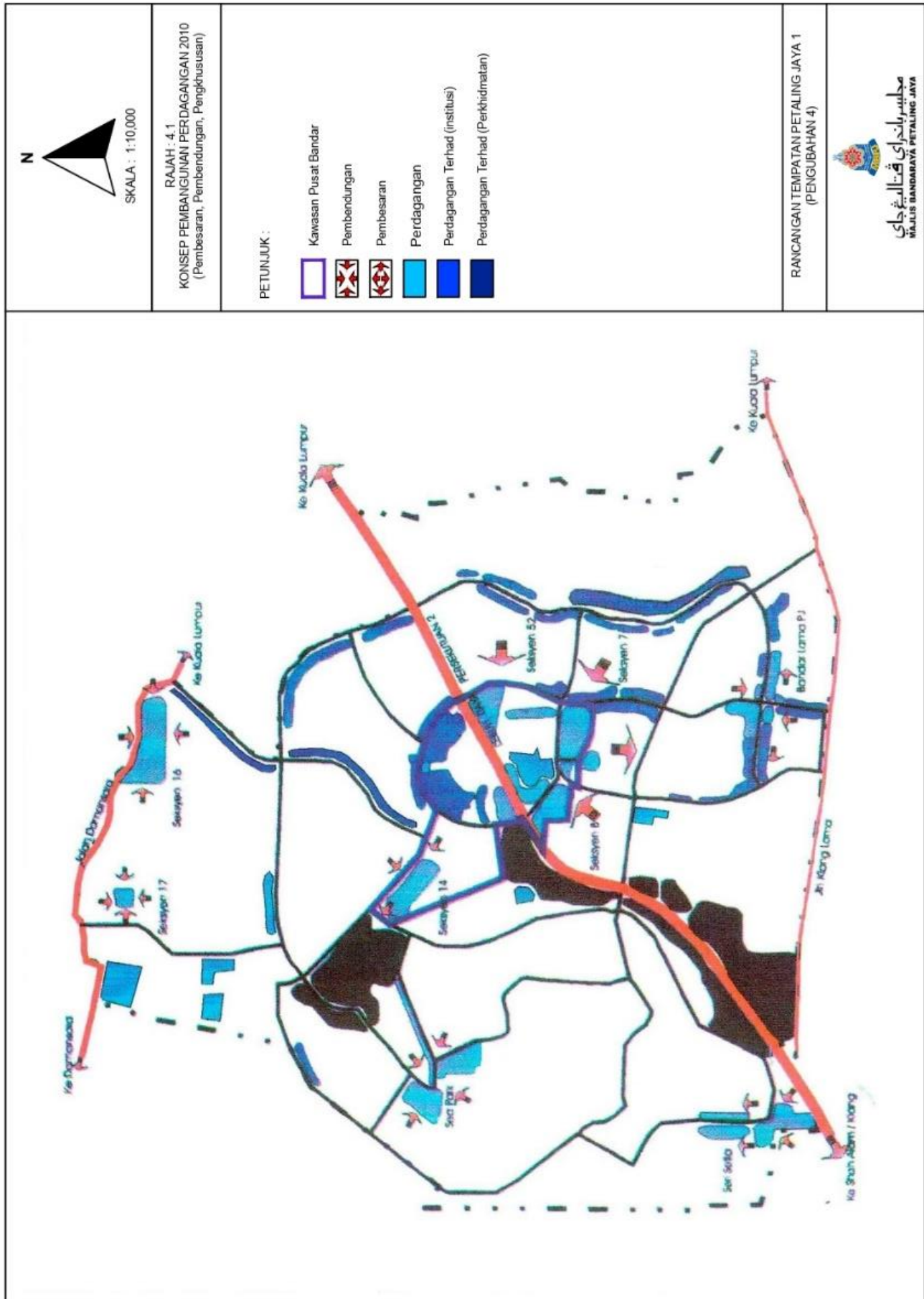
Strategi pembangunan memberi penekanan kepada empat aspek iaitu:

- a. Penyediaan ruang perdagangan baru
- b. Pembaikan persekitaran pusat perdagangan
- c. Penyediaan ruang perniagaan bagi aktiviti penjajaan
- d. Penggunaan kawasan perdagangan secara lebih berfaedah

i. Penyediaan Ruang Perdagangan Baru

Ruang perdagangan baru dijangka akan dapat disediakan dengan pelaksanaan langkah-langkah berikut:

- Pembesaran secara terhad PBSW, Bandar Lama PJ dan Pusat Perniagaan Seri Setia.
- Pembangunan semula tapak pawagam di Seksyen 17, 20 dan 21.
- Pembangunan semula pusat tempatan Seksyen 1 (Jalan 1/3A), 2 (Jalan 2/32), 5 (Jalan Chantek 5/13), 6 (Jalan Gasing), Seksyen 11 (Jalan Bukit 11/2), Seksyen 14 (Jalan 14/48) dan Seksyen 51A (berhadapan Jalan 235).
- Tukarguna kawasan industri Seksyen 19 dan sebahagian Seksyen 51 dan 51A kepada perdagangan terhad (perkhidmatan).
- Tukarguna sebahagian lot-lot perumahan jenis sesebuah yang berhadapan terus dengan sebahagian Jalan SS2/24, Jalan Universiti, Jalan Utara, Lorong Utara, Jalan Kemajuan, Jalan Timur, Jalan Gasing, Jalan Selangor, Jalan Penchala, Jalan Othman dan Jalan Pasar kepada perdagangan terhad (institusi).



ii. Pembaikan Persekitaran Pusat Perdagangan

Kearah mewujudkan suasana membeli-belah dan perdagangan yang selesa dan menyeronokkan, pembaikan persekitaran pusat perdagangan sedia ada akan dilaksanakan.

Langkah-langkah yang akan diambil termasuklah melandskapkan kawasan, penutupan parit-parit bagi membolehkan penyediaan ruang pejalan kaki, mewujudkan tempat letak kenderaan, menyediakan perabot jalan seperti bangku, tong sampah dan lain-lain serta menyediakan tempat menunggu teksi dan bas di tempat-tempat yang strategik. Program pembaikan kawasan akan dilaksanakan mengikut keutamaan kawasan perdagangan dalam hierarki yang ditetapkan, bermula dengan PBSW dan disusuli oleh kelima-lima pusat perniagaan dan diakhiri dengan pembaikan kesemua pusat-pusat kejiranan.

iii. Penyediaan Ruang Bagi Aktiviti Penjajaan

Walaupun aktiviti penjajaan adalah terkawal namun beberapa gerai 'bina sendiri' telah dapat dikesan. Pembinaan semula gerai-gerai ini kepada gerai yang berkemudahan menjadi keutamaan atas sebab kebersihan dan kesihatan para pelanggan.

4.5.2 Konsep Pembangunan Reka Bentuk Bandar

Persekitaran bandar yang teratur, selesa, harmoni, bersih, indah dan menarik dapat diwujudkan melalui perancangan secara bersepadu antara aktiviti dengan elemen-elemen seni bandar. Terdapat cadangan yang dapat meningkatkan dan memperkukuhkan keadaan fizikal dan imej Bandaraya Unggul dan Makmur iaitu: -

- Pembangunan Semula
- Pembaikan Dan Pengubahsuaian Ruang Perniagaan
- Mempertingkatkan Kualiti Laluan Jalan Utama
- Mempertingkatkan Laluan Pejalan Kaki
- Mempertingkatkan Kualiti Imej Persekitaran Bandar

i. Pembangunan Semula

Aktiviti yang boleh menjejaskan kualiti imej perbandaran seperti kawasan dan bangunan yang boleh mengakibatkan pencemaran dari segi bunyi, sampah sarap dan mencacatkan perancangan tidak dibenarkan beroperasi dalam kawasan pusat bandar dan pusat perniagaan.

Bagi memastikan kawasan ini terus berdaya maju dan mampu menghadapi tekanan permintaan terhadap ruang perniagaan dimasa hadapan, beberapa kawasan perumahan lama dan kawasan kosong dikenalpasti bagi tujuan pembangunan semula.

ii. Pembaikan dan Pengubahsuaian Ruang Perniagaan

Bangunan perniagaan terutama rumah kedai yang telah menjangkau umur melebihi 30 tahun dan dalam keadaan yang tidak menarik pada bahagian tertentu seperti pada permukaan fasad bangunan, ruang kaki lima dan bumbung dibenarkan membuat pengubahsuaian berdasarkan konsep ciri-ciri seni bina moden dan harmoni dengan reka bentuk bangunan persekitaran.

iii. Mempertingkatkan Kualiti Laluan Jalan Utama

Kualiti persekitaran bandar dapat dipertingkatkan melalui perancangan elemen seni bina bandar di laluan utama menuju ke PBSW dan pusat-pusat perniagaan. Elemen-elemen yang dicadangkan adalah seperti monumen pengenalan pusat bandar dan pusat perniagaan, lampu jalan, papan dan tanda jalan dan elemen seni landskap (sila rujuk Rajah 4.2 dan 4.3).

iv. Mempertingkatkan Laluan Pejalan Kaki

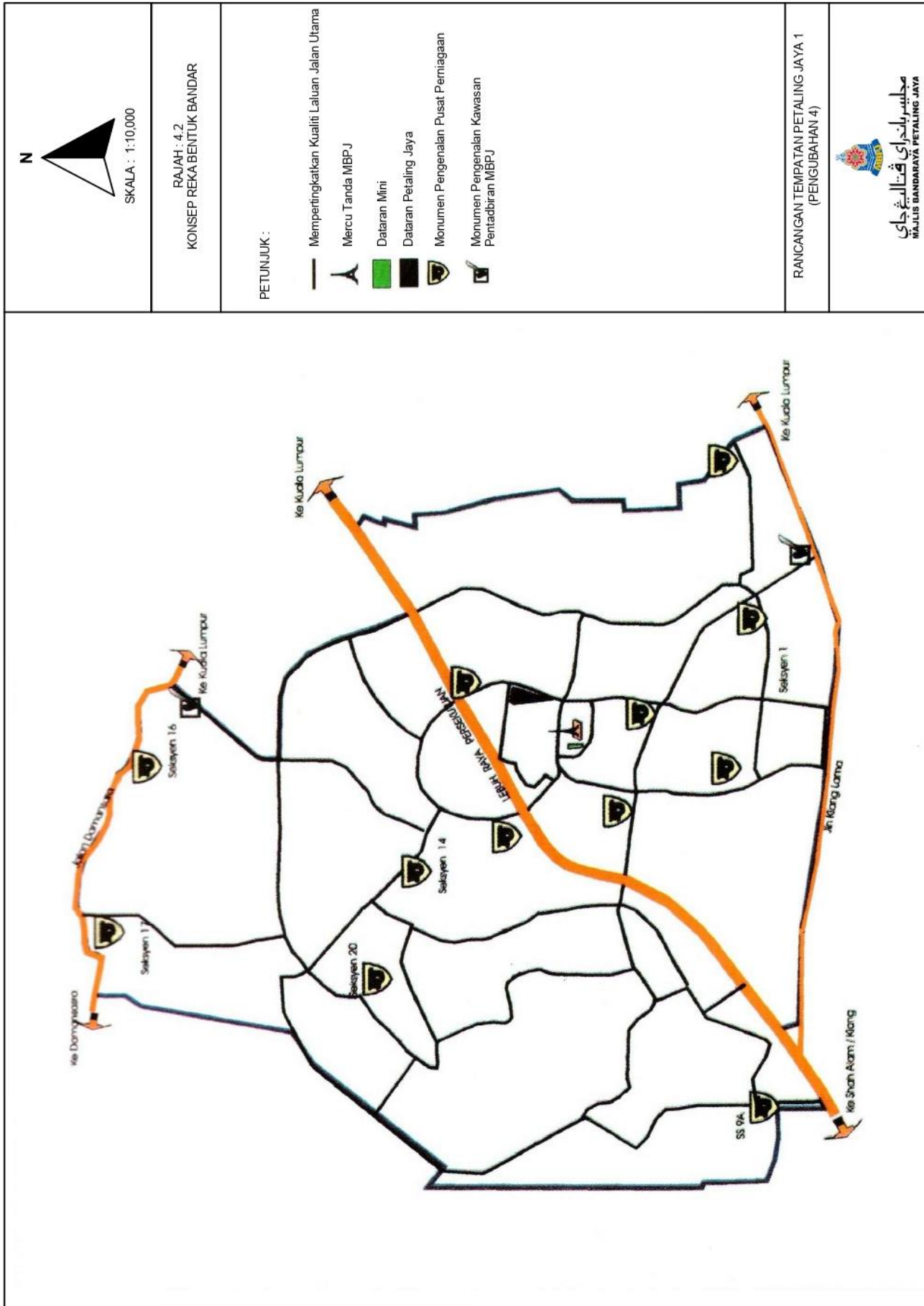
Rangkaian laluan pejalan kaki di kawasan PBSW dan kawasan perniagaan sangat diperlukan bagi memudahkan pergerakan orang ramai dari satu aktiviti ke satu aktiviti yang lain dengan selamat. Oleh itu, rangkaian pejalan kaki perlu dipertingkatkan dan diperjelaskan meliputi kawasan laluan pejalan kaki, bahu jalan, kaki lima dan medan pejalan kaki. Rangkaian ini mesti berterusan dan dihubungi di antara laluan dengan melalui jejantas, lintasan belang, terowong atau jambatan langit ('skybridge').

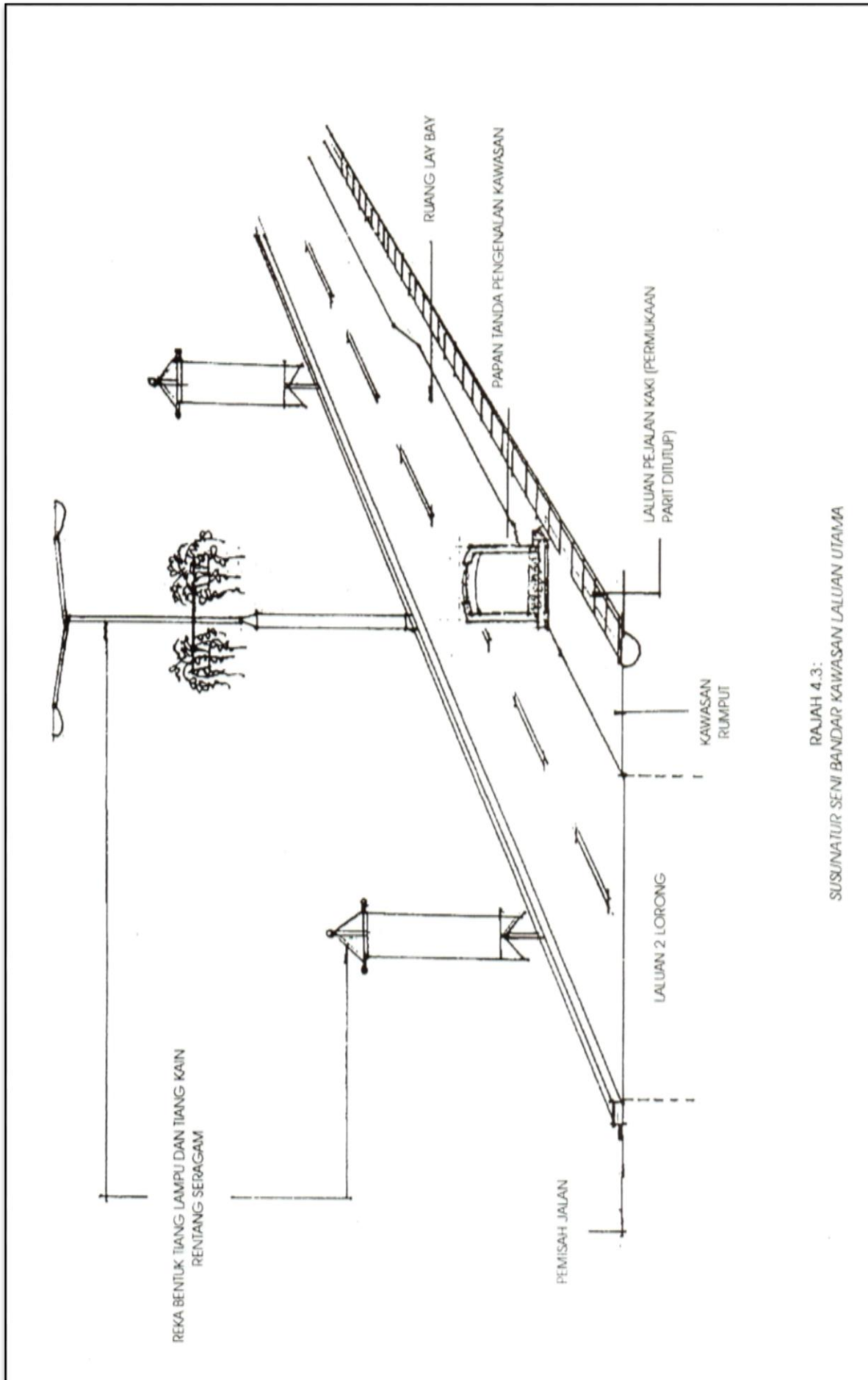
v. Mempertingkatkan Kualiti Imej Persekitaran PBSW dan Pusat Perniagaan

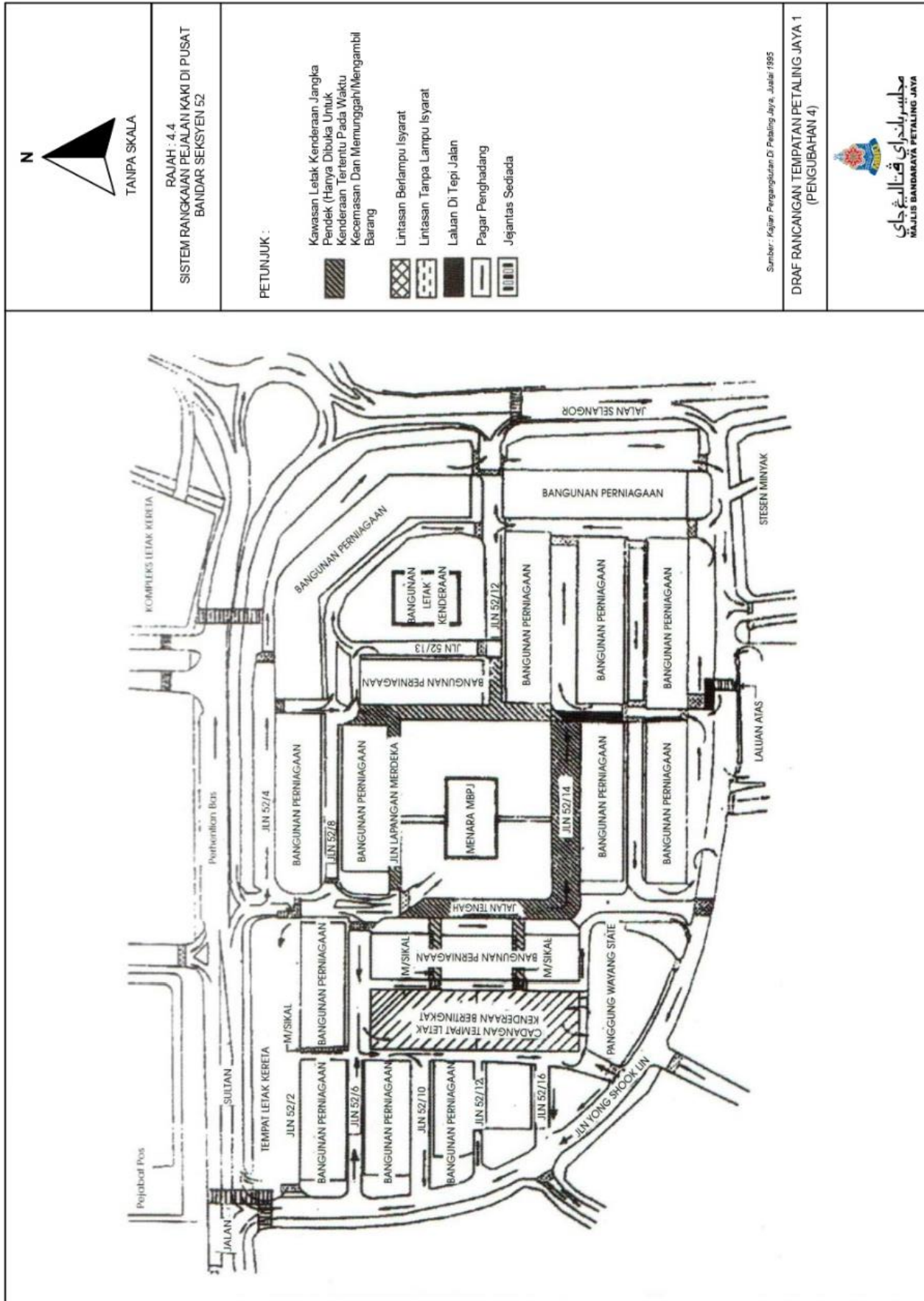
Kualiti imej persekitaran PBSW dan pusat-pusat perniagaan dapat dipertingkatkan melalui garis panduan kawalan pembangunan gunatanah dan kawalan ke atas elemen-elemen reka bentuk bandar. Kawalan reka bentuk bandar meliputi nisbah plot, ketinggian bangunan, kawasan plinth, anjakan bangunan, fasad, warna bangunan dan elemen-elemen perabut jalan.

4.5.3 Rangkaian Pejalan Kaki

Satu rangkaian pejalan kaki yang menyeluruh diadakan untuk kawasan PBSW dan pusat-pusat perniagaan bagi menghubungkan pusat-pusat aktiviti utama seperti pejabat, kompleks perniagaan dan kawasan rekreasi (sila lihat Rajah 4.4). Elemen-elemen jalan, perabut jalan, landskap akan disediakan bagi keselamatan dan keselesaan penggunaannya.







4.5.4 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 berasaskan 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) 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 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 gunatanah 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. (<i>Rujuk Lampiran 1</i>) (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 (<i>ground level</i>) podium dan rekabentuk

BIL.	PERKARA	HURAIAN	PERINCIAN
		2. Peningkatan densiti diberikan kepada pembangunan “Rumah Selangorku” Bertujuan untuk mengalakkan golongan berpendapatan sederhana dan rendah tinggal di kawasan ZPT dan menggunakan pengangkutan awam.	luaran/fasad podium TLK hendaklah mempunyai nilai estatik dan harmoni dengan bangunan utama dan persekitaran. Densiti - 100 unit / ekar Perumahan Berbilang Tingkat Kos Tinggi - Maksima 120 unit/ekar (Rumah Mampu Milik) Tertakluk kepada dasar Rumah Selangorku. (<i>ZON TAD – Radius 400 Meter diluar Zon TOD</i>)
3.	PRINSIP 3 Keperluan Penyediaan Unit Mampu Milik Di Zon Gunatanah 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 keatas:30% - SOHO Mampu Milik Penyediaan 20% -30% a) Bawah 500 unit:20% b) 501-1000 unit:25% c) 1001 unit keatas: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
4.	PRINSIP 4 Penambahan Penyediaan Keperluan Ruang Niaga Mampu Milik	1. Pembangunan gunatanah 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.

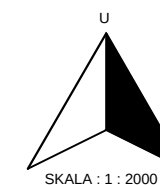
BIL.	PERKARA	HURAIAN	PERINCIAN
5.	PRINSIP 5 Penyediaan Keperluan Laluan Pejalan Kaki dan Basikal	1. Untuk menerapkan komuniti yang suka berjalan kaki dan berbasikal serta dapat mengurangkan penggunaan kenderaan persendirian. 2. Setiap pembangunan perlu menyediakan laluan pejalan kaki yang berbumbung 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.
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.	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 di wujudkan oleh Majlis.

BIL.	PERKARA	HURAIAN	PERINCIAN
		2. Kaedah penyediaan kemudahan masyarakat antaranya melalui pengambilan balik tanah, pembangunan secara vertikal dan diintegrasikan dalam bangunan dan menaiktaraf kemudahan sedia ada	
7.	PRINSIP 7 Pengurangan Ke Atas Penyediaan Keperluan Tempat Letak Kereta (TLK)	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% drp TLK keseluruhan hendaklah diletakkan berdekatan dengan lif dan ramp. - TLM = 1 TLM / 1,810 kp daripada ruang lantai kasar Kadar Caj: Kadar bayaran tempat letak kereta hendaklah mengikut kadar bayaran letak kereta Majlis.

BIL.	PERKARA	HURAIAN	PERINCIAN
8.	PRINSIP 8 Penyediaan Perkhidmatan bas Perantara “Feeder Bus”	- Memastikan penyediaan bas perantara “feeder bus” untuk memberi perkhidmatan kepada pengguna untuk ke stesen dan kawasan sekitar. - Laluan perkhidmatan bas perantara “feeder bus” perlu menghubungkan kawasan tumpuan awam seperti institusi pendidikan, keselamatan dan kesihatan.	- Setiap pembangunan wajib mempunyai stesen transit / hab pengangkutan sokongan. - Perkhidmatan bas perantara “feeder bus” untuk memberi perkhidmatan kepada pengguna untuk ke stesen dan kawasan sekitar. - Laluan perkhidmatan bas perantara “feeder bus” akan menghubungkan kawasan tumpuan awam. - 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 Bangunan Hijau (“Green Building”) ini hendaklah ditunjukkan semasa mengemukakan pelan bangunan terperinci untuk menunjukkan item Kualiti Persekitaran Dalaman, Sumber dan Bahan Binaan (Material) dan Kecekapan Penggunaan Tenaga yang Efisien.

e) Penetapan Nisbah Plot

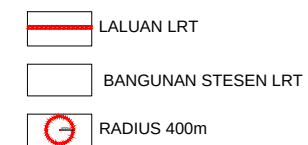
- i. Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri. (Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot Di Kawasan TOD boleh di rujuk di dalam Lampiran B1 Perdagangan dan Perniagaan)
- 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 estetik 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.



RAJAH 4.5

LOKASI STESEN - STESEN TRANSIT
(LRT) DI KAWASAN
RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1

PETUNJUK :



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.

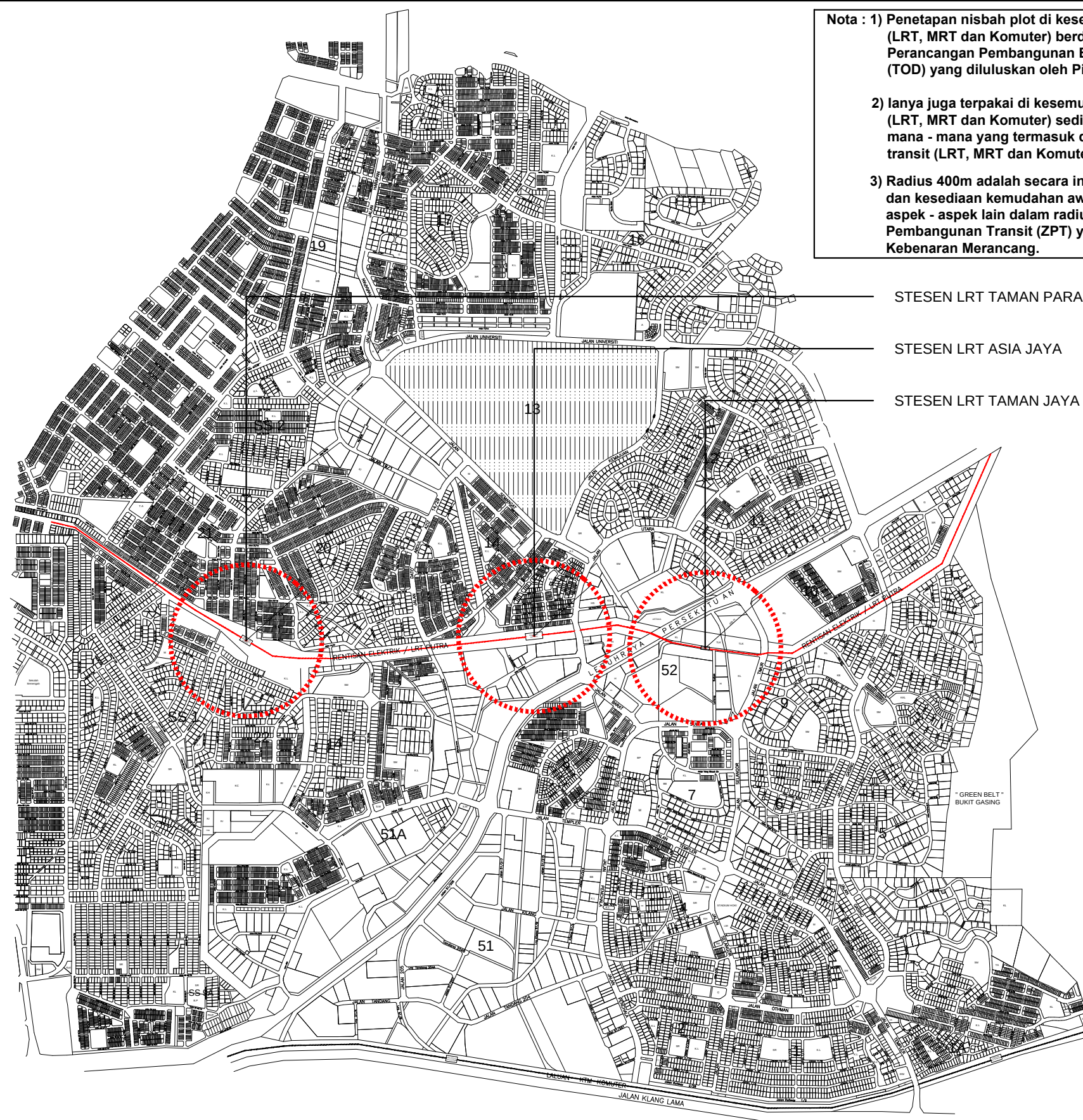
2) Ianya juga terpakai di kesemua stesen - stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sediaada / akan datang / mana - mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter).

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

STESEN LRT TAMAN PARAMOUNT

STESEN LRT ASIA JAYA

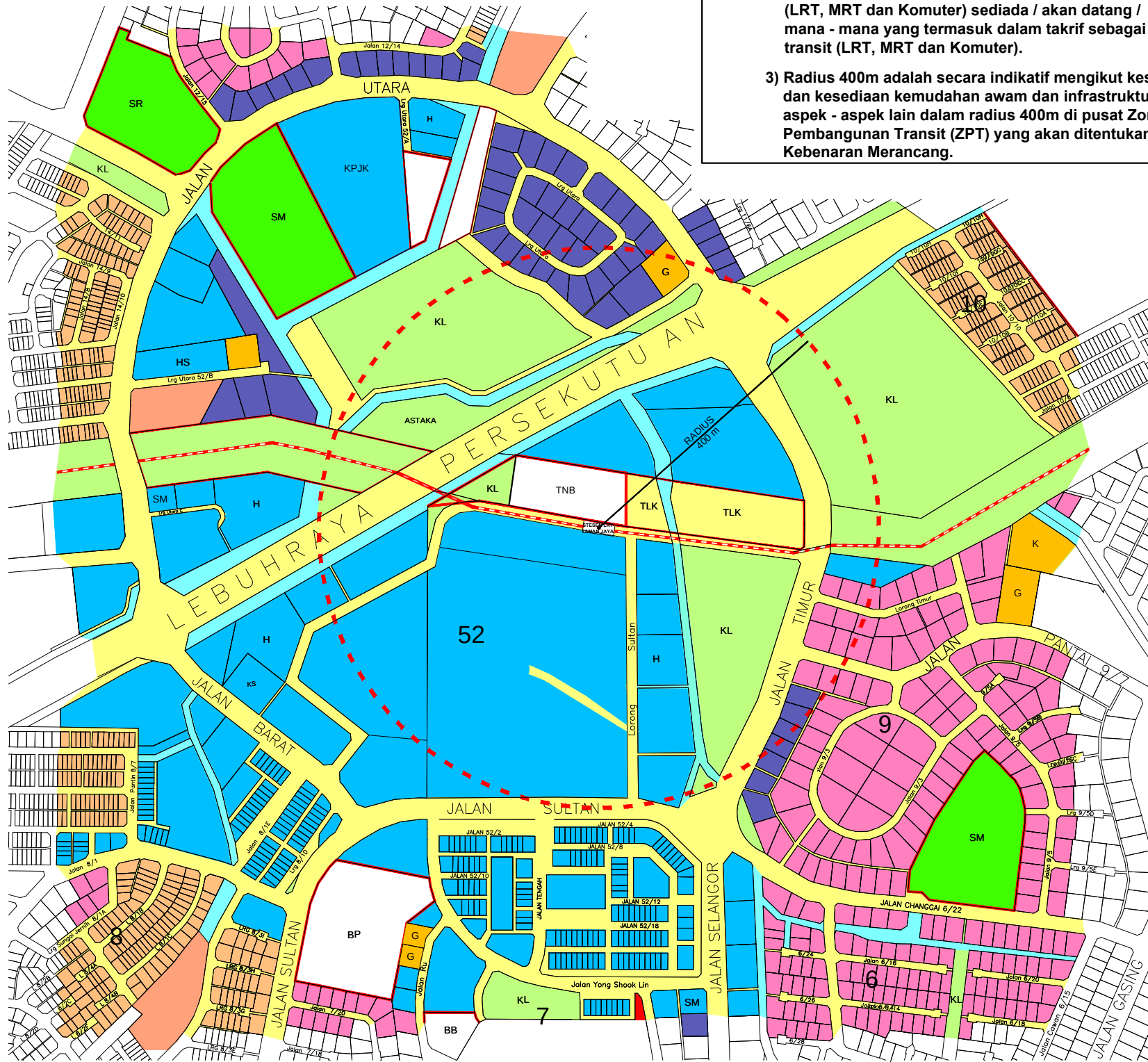
STESEN LRT TAMAN JAYA



DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)



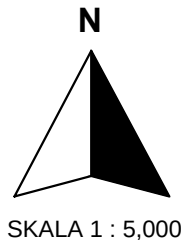
مجلس باندراي قتاليج جاي
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA



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) sediaada / 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 infrastruktur dan aspek - aspek lain dalam radius 400m di pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang.



RAJAH 4.6
STESEN LRT TAMAN JAYA

PETUNJUK :

- PERUMAHAN**
- Perumahan Kepadatan Rendah
 - Perumahan Kepadatan Sederhana
 - Perumahan Kepadatan Tinggi
- PERDAGANGAN**
- Perdagangan
 - Perdagangan Terhad (Institusi)
 - SM Stesen Minyak
 - KS Kolej Swasta
 - HS Hospital Swasta
 - H Hotel
- INSTITUSI KEAGAMAAN**
- G Gereja
 - Lain - Lain
- INSTITUSI**
- Institusi Kerajaan
 - BP Balai Polis
 - BB Balai Bomba
- INSTITUSI PENDIDIKAN**
- SM Sekolah Menengah
 - SR Sekolah Rendah
- UTILITI**
- Rizab Parit
 - TNB Rizab TNB / PMU
- JALAN RAYA**
- TLK Tempat Letak Kenderaan
 - Laluan LRT
 - Jalanraya / Lebuhraya
- PENGANGKUTAN**
- Bangunan Stesen LRT / MRT
- LAIN - LAIN**
- KL Kawasan Lapang
 - Radius 400m Stesen LRT

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)





RAJAH 4.7
STESEN LRT ASIA JAYA

PETUNJUK :

PERUMAHAN

- Perumahan Kepadatan Rendah
- Perumahan Kepadatan Sederhana
- Perumahan Kepadatan Tinggi

PERDAGANGAN

- Perdagangan
- Perdagangan Terhad (Perkhidmatan)
- Perdagangan Terhad (Institusi)

- SM Stesen Minyak
- KS Kolej Swasta
- HS Hospital Swasta
- H Hotel

UTILITI

- TNB Rizab TNB / PMU
- IWK Pembentungan
- Rizab Parit

INDUSTRI

- Industri

INSTITUSI KEAGAMAAN

- Lain - Lain

INSTITUSI PENDIDIKAN

- SM Sekolah Menengah
- SR Sekolah Rendah

JALAN RAYA

- TLK Tempat Letak Kenderaan
- Laluan LRT
- Jalanraya / Lebuhraya

PENGANGKUTAN

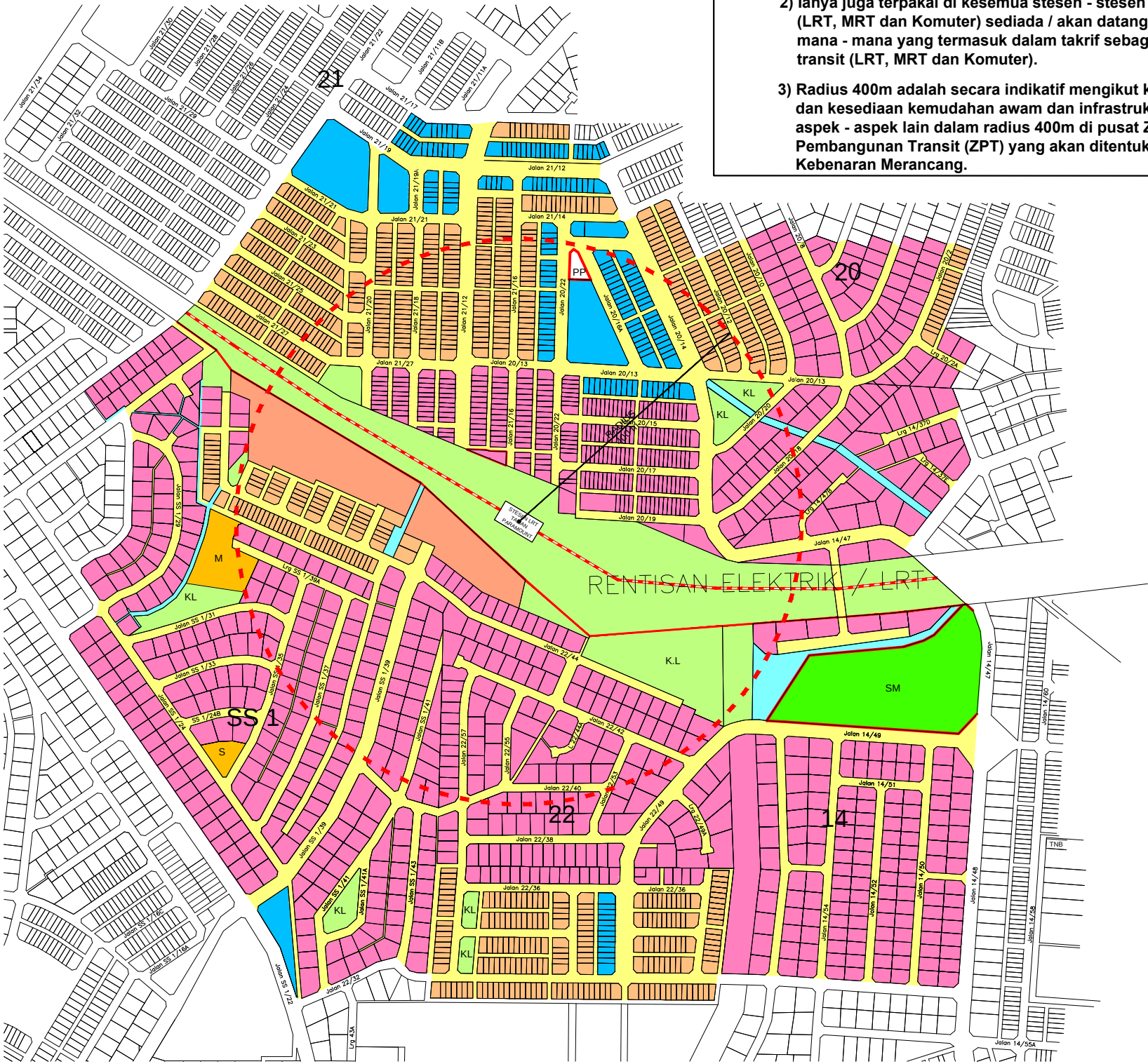
- Bangunan Stesen LRT / MRT

LAIN - LAIN

- KL Kawasan Lapang
- Radius 400m Stesen LRT

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)





- 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) sediaada / 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 infrastruktur dan aspek - aspek lain dalam radius 400m di pusat Zon Pembangunan Transit (ZPT) yang akan ditentukan di peringkat Kebenaran Merancang.



RAJAH 4.8
STESEN LRT TAMAN PARAMOUNT

- PETUNJUK :
- PERUMAHAN**
- Perumahan Kepadatan Rendah
 - Perumahan Kepadatan Sederhana
 - Perumahan Kepadatan Tinggi
- PERDAGANGAN**
- Perdagangan
- INSTITUSI KEAGAMAAN**
- M Masjid
 - S Surau
- INSTITUSI**
- PP Pejabat Pos
- INSTITUSI PENDIDIKAN**
- SM Sekolah Menengah
- UTILITI**
- TNB Rizab TNB / PMU
 - IWK Pembentukan
 - Rizab Parit
- JALAN RAYA**
- TLK Tempat Letak Kenderaan
 - Laluan LRT
 - Jalanraya / Lebuhraya
- PENGANGKUTAN**
- Bangunan Stesen LRT / MRT
- LAIN - LAIN**
- KL Kawasan Lapang
 - Radius 400m Stesen LRT

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)



4.6 Konsep Pembangunan Perumahan

Dalam tempoh perancangan, pertambahan unit perumahan yang diperlukan adalah sejumlah 17,700 buah unit. Pertambahan ini akan dapat menampung permintaan penduduk yang dijangkakan serta menyokong stok perumahan sebanyak 21,387 unit yang sedia ada.

Secara dasarnya, konsep pembangunan perumahan KRTPJ1 terbahagi kepada tiga elemen utama iaitu: -

- i. Pembangunan semula kawasan – peningkatan kepadatan perumahan (sila rujuk Rajah 4.9)
- ii. Pengurangan minima kawasan – kawasan tukar gunatanah daripada perumahan kepada perdagangan terhad (institusi) (sila rujuk Rajah 4.1)
- iii. Pengekalan kawasan – kawasan yang tidak terlibat sebarang pembangunan semula dan tukar gunatanah (sila rujuk Rajah 4.9)

Strategi pembangunan perumahan yang digariskan memberi tumpuan kepada penyediaan perumahan yang secukupnya serta pemeliharaan kawasan perumahan yang berkualiti tinggi disamping menangani isu tukarguna perumahan kepada kegunaan lain di beberapa kawasan, sekaligus mengemukakan tindakan-tindakan yang perlu diambil untuk mewujudkan kawasan-kawasan perumahan yang mudah-sampai, selesa, sesuai dan selamat. Strategi tersebut merupakan sebahagian daripada strategi pembangunan keseluruhan ke arah mewujudkan susunan gunatanah yang lebih berkesan dan efisien.

4.6.1 Penyediaan Perumahan Baru

Penyediaan perumahan baru di kawasan kajian hanya akan dapat dilaksanakan dengan peningkatan kepadatan perumahan yang kini puratanya rendah (diantara 7-15 unit sehektar) dan pembangunan semula beberapakah kawasan perumahan sedia ada. Ini berdasarkan kepada kawasan kajian yang merupakan kawasan tepubina.

Pemilihan kawasan-kawasan pembangunan adalah berdasarkan 8 kriteria iaitu: -

- i. Kepadatan perumahan di sesebuah kawasan
- ii. Jenis perumahan
- iii. Umur perumahan / kawasan
- iv. Keadaan perumahan / kawasan
- v. Nilai perumahan / kawasan
- vi. Penyediaan infrastruktur dan kemudahan masyarakat
- vii. Kapasiti kawasan untuk menampung lebihan penduduk
- viii. Tekanan pembangunan terhadap kawasan tersebut

Justeru itu, empat kawasan tumpuan dikenalpasti iaitu Seksyen 17A, Seksyen 8, Seksyen SS9A serta Seksyen 1,2,3 dan 4.



4.6.2 Tukarguna Perumahan Kepada Kegunaan Lain

Sebahagian perumahan jenis sesebuah yang berhadapan terus kepada jalan-jalan yang menjadi laluan utama kini menghadapi tekanan untuk ditukarguna kepada pejabat atau institusi. Manakala perumahan teres yang terlibat dengan tukarguna adalah kawasan yang terlibat dengan pembesaran terhad pusat perniagaan sedia ada. Atas permintaan, pihak berkuasa tempatan telah mengeluarkan permit tahunan membenarkan bangunan-bangunan perumahan di beberapa kawasan digunakan untuk aktiviti selain daripada perumahan.

Bagi memastikan perancangan dan pembangunan kawasan yang terkawal dan teratur dicadangkan agar lot-lot perumahan terlibat ditukarkan gunanya daripada perumahan kepada perdagangan terhad (institusi) dengan menghadkan kegiatan-kegiatan yang dibenarkan hanya kepada beberapa kategori yang tertentu (rujuk Lampiran A, Kelas Kegunaan Tanah).

4.6.3 Pemeliharaan Kawasan Perumahan Sedia Ada

Bagi menjamin stok perumahan dapat memenuhi permintaan dalam tempoh perancangan, kawasan-kawasan perumahan yang selain daripada yang dikenalpasti untuk tindakan dicadangkan agar dikekalkan. Tukarguna daripada perumahan kepada kegunaan lain adalah ditegah sementara penyelenggaraan dan pembaikan persekitaran kawasan-kawasan ini diberi penekanan agar ianya terus terpelihara. Aktiviti penguatkuasaan di kawasan ini dicadangkan agar dipertingkatkan bagi mencegah kegiatan tukarguna tanah secara haram.

4.7 Konsep Pembangunan Perindustrian

Hanya 48 peratus daripada pertubuhan yang bertapak di kawasan perindustrian di Seksyen 13, 19, 51 dan 51A terdiri daripada industri pembuatan. Selebihnya (52%) menjalani kegiatan yang berkaitan dengan industri tetapi bukan pembuatan khususnya, atau menjalankan operasi yang berkaitan dengan perdagangan. Menjelang tahun 2010, peratusan pertubuhan industri pembuatan dijangka akan menurun kepada 40 peratus, manakala peratusan pertubuhan bukan pembuatan akan meningkat kepada 60 peratus daripada keseluruhan jumlah pertubuhan sektor industri pembuatan di kawasan kajian yang menggalakkan; iaitu pada kadar 4.1 peratus setahun, dan trend ini dijangka akan berterusan. Oleh itu, konsep pembangunan perindustrian yang dirangkakan menekankan kepada empat aspek utama, iaitu:

- i. Selaras dengan RSDPDSDK, galakan terhadap penubuhan lima jenis industri, iaitu industri berteknologi tinggi, yang berorientasikan eksport, industri perkhidmatan, industri ringan serta industri kelas A yang tidak mencemarkan dan tidak menggunakan banyak air.
- ii. Pembangunan industri yang teratur dan tersusun dengan mengasingkan perletakan pertubuhan-pertubuhan pembuatan dan bukan pembuatan yang kini bercampur-aduk.
- iii. Penyediaan ruang baru yang secukupnya bagi industri pembuatan dan bukan pembuatan.
- iv. Peningkatan kemudahan-kemudahan asas seperti infrastruktur tempat letak kenderaan, rangkaian jalan raya, gerai makanan dan lain-lain di kawasan-kawasan perindustrian (sila rujuk Rajah 4.10).

Selaras dengan konsep ini strategi tiga serampang dikemukakan iaitu: -

- i. Menukar guna beberapa kawasan industri kepada perdagangan terhad (perkhidmatan)
- ii. Menggalakkan pembangunan semula kawasan industri lama
- iii. Meningkatkan persekitaran dan kemudahan-kemudahan di kawasan industri

4.8 Konsep Pembangunan Pengangkutan dan Pengurusan Lalu Lintas

Pembangunan ekonomi kawasan kajian akan disokong dengan penyediaan perkhidmatan pengangkutan yang cekap kepada penduduk, konsep pembangunan sistem pengangkutan dan lalu lintas akan berteraskan kepada beberapa ciri-ciri seperti berikut:

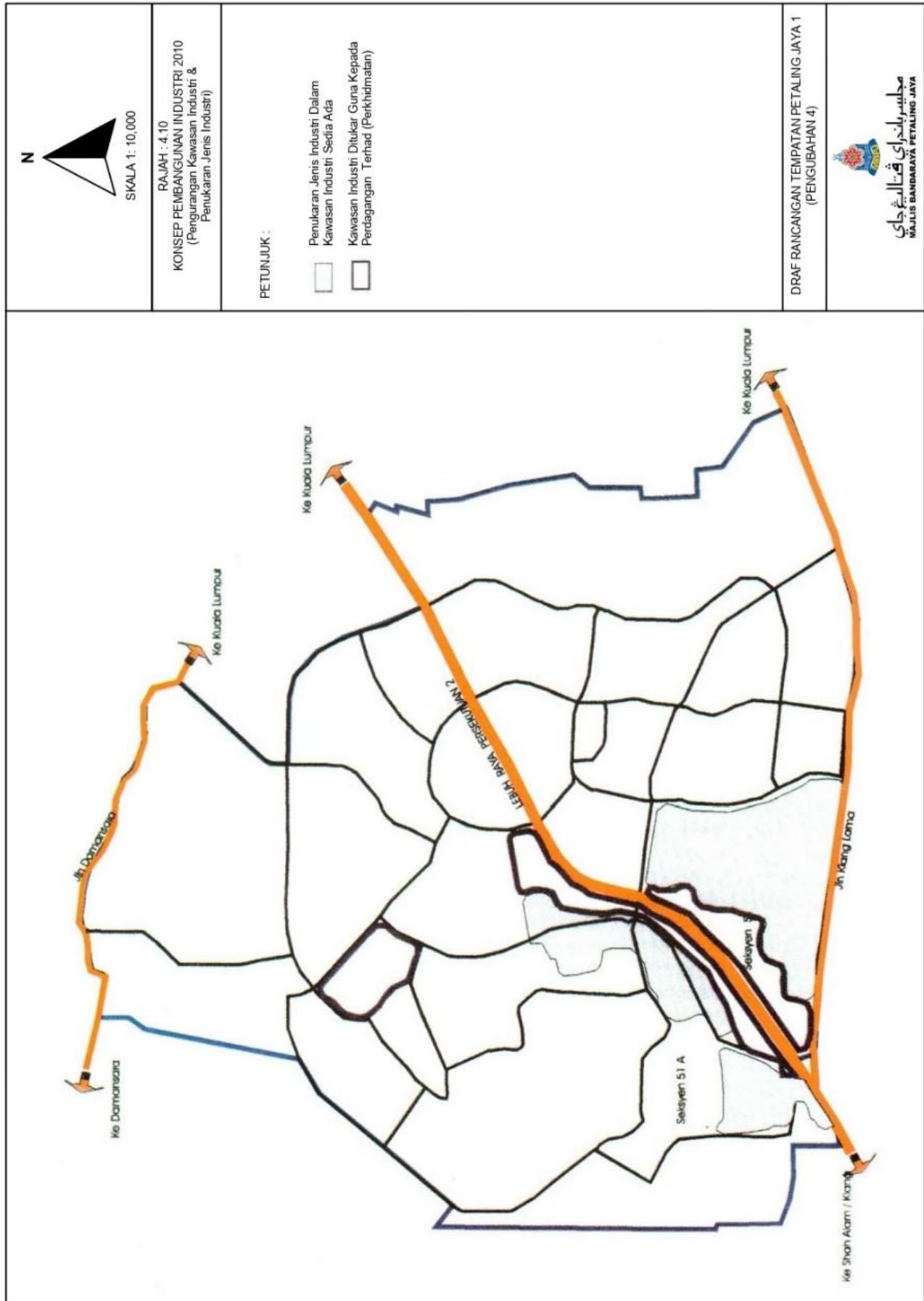
- i. Pembangunan jalan
- ii. Pembangunan pengangkutan awam
- iii. Pembangunan kemudahan pejalan kaki

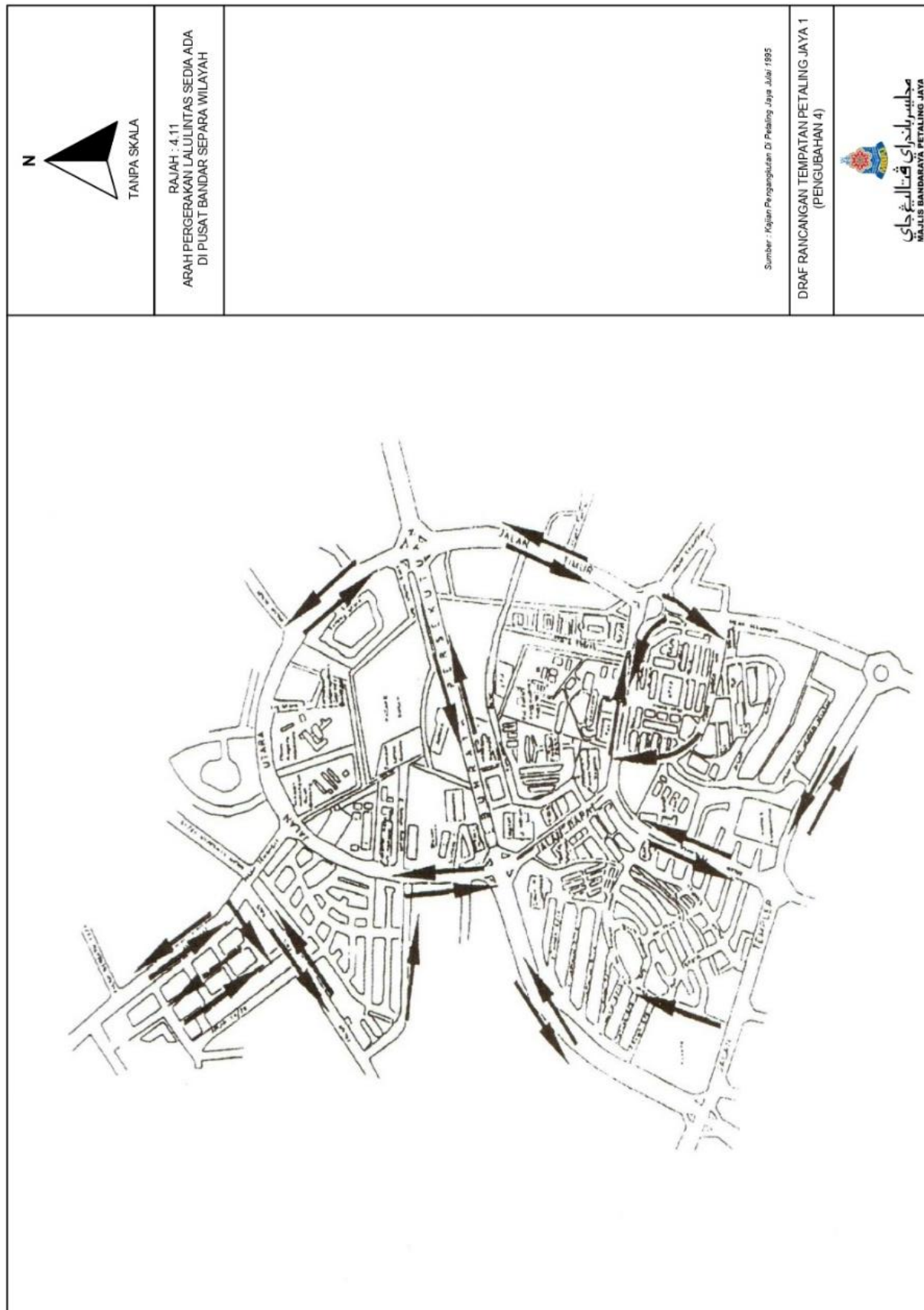
4.8.1 Pembangunan Jalan

i. Pembangunan Jangka Masa Pendek

Pembangunan jalan kawasan kajian akan dilaksanakan mengikut keutamaan berdasarkan kepada tahap muatan jalan sedia ada dan masalah-masalah yang perlu diatasi segera. Langkah-langkah pelebaran jalan utama sedia ada adalah merupakan pendekatan pembangunan jalan yang sesuai diambil untuk meningkatkan muatan jalan. Persimpangan di jalan-jalan utama akan disediakan dengan persimpangan bertingkat dan lampu isyarat lalu lintas untuk mengatasi masalah kesesakan lalu lintas. Lampu isyarat jenis tergerak trafik ('traffic actuated signals') adalah jenis kawalan yang sesuai sekali digunakan di persimpangan jalan-jalan yang sibuk.

Manakala bagi kawasan-kawasan yang mengalami keadaan kesesakan yang kritikal seperti jalan keluar-masuk di persimpangan bertingkat Lebuhraya Persekutuan 2 dengan Jalan Barat, Lebuhraya Persekutuan 2 dengan Jalan Timur, Lebuhraya Persekutuan 2 dengan Jalan Universiti/Jalan Gasing, Lebuhraya Persekutuan 2 dengan Jalan Templer, program peningkatan pengurusan persimpangan bertingkat ini perlu dilaksanakan untuk menampung isi padu lalu lintas yang semakin meningkat. Arah pergerakan lalu lintas di PBSW sedia ada adalah seperti ditunjukkan dalam Rajah 4.11.





RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1 (PENGUBAHAN 4)

ii. **Pembangunan Jangka Masa Sederhana**

Pembangunan jalan untuk jangka masa sederhana akan memberi penekanan kepada pembaikan hubungan dan aliran lalu lintas antara kawasan kajian dan kawasan sekitarnya melalui peningkatan taraf jalan utama sedia ada kepada taraf lebuh raya seperti cadangan pembinaan Lebuh Raya Pantai Baru yang akan melibatkan peningkatan taraf Jalan Klang Lama kepada status lebuh raya tol. Lebuh Raya Damansara-Puchong akan melibatkan peningkatan Lebuh Raya Petaling Jaya.

iii. **Pembangunan Jangka Masa Panjang**

Satu sistem rangkaian jalan lingkaran perlu dilaksanakan untuk mengagihkan pertambahan lalu lintas di lebuh raya sedia ada dan juga untuk menyediakan laluan-laluan alternatif untuk menampung pertambahan bilangan kenderaan yang begitu tinggi. Sebagai contoh, di PBSW sistem jalan sehalu diperkenalkan di Jalan Utara bagi menampung pertambahan bilangan lalu lintas di masa akan datang seperti ditunjukkan dalam Rajah 4.12.

iv. **Sistem Hierarki Jalan**

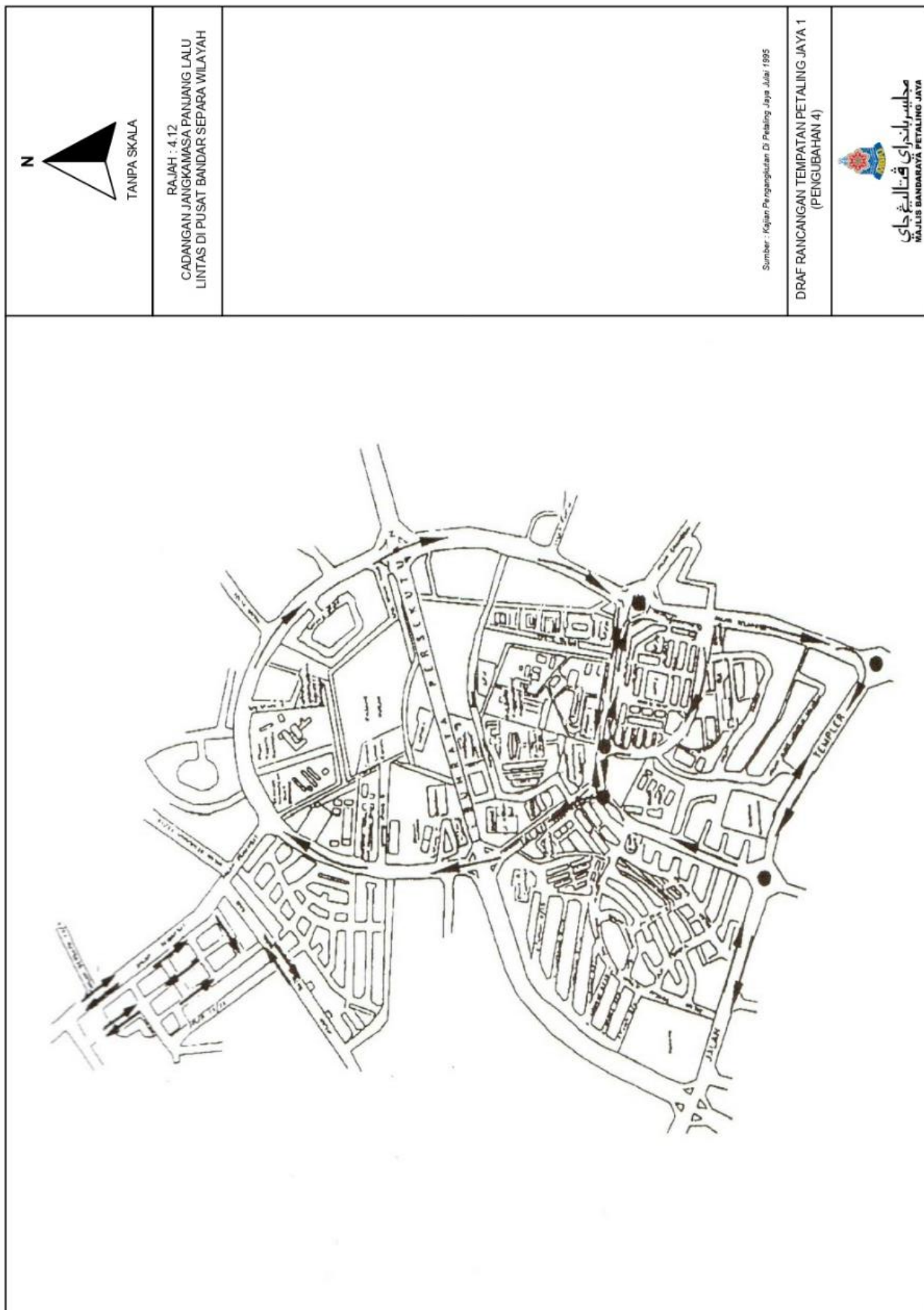
Satu sistem pengkelasan jalan mengikut fungsi akan dilaksanakan. Sistem ini memudahkan pengukuran lebar jalan dan untuk mengenalpasti peringkat keutamaan pembaikan jalan. Sistem pengkelasan yang disyorkan adalah seperti berikut:

a) Jalan Utama Prinsipal

Lebuh Raya Persekutuan 2, cadangan Lebuh Raya Pantai Baru dan Lebuh Raya Damansara-Puchong adalah jalan-jalan antara bandar dan lebuh raya yang menghubungkan bandar-bandar utama. Laluan masuk mestilah dikawal sepenuhnya.

b) Jalan Utama Minor

Jalan 222, Jalan 229, Jalan Baiduri SS 1/22, Jalan SS 1/36, Jalan SS 2/24, Jalan 19/8, sebahagian daripada Jalan Harapan 19/3, Jalan Universiti, Jalan Dato' Abu Bakar, Jalan Gasing, Jalan Barat, Jalan Utara, Jalan Timur, Jalan Sultan, Jalan Changgai 6/22, dan Jalan Templer adalah jalan-jalan utama minor di kawasan kajian. Ia menjadi jalan penyambung kepada sistem jalan utama prinsipal. Selalunya jalan utama minor memuatkan trip yang sederhana jaraknya. Oleh itu, kategori jalan utama minor merupakan jalan utama dalam kawasan kajian kerana jalan ini mengumpul dan mengagihkan lalu lintas dari dan ke jalan pengumpul dan jalan tempatan. Jalan ini juga menyediakan laluan keluar masuk ke kawasan perumahan.



RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1 (PENGUBAHAN 4)

c) Jalan Pengumpul

Jalan 17/1, Jalan 17/21, Jalan Kemajuan, Jalan Semangat, Jalan Bukit, Jalan Selangor, Jalan Yong Shook Lin, Jalan 5/46, Jalan Othman, Jalan 225, Jalan SS9A/14, Jalan SS9A/1, Jalan SS1/1, Jalan SS1/11, Jalan 223, Jalan Dato' Abdul Aziz 14/29, Jalan 14/48, Jalan 14/47, Jalan 20/14, Jalan 20/7, Jalan 21/1. Jalan 19/1B adalah jalan pengumpul yang memainkan peranan dalam mengumpul dan mengagih lalu lintas dari dan ke jalan utama minor dan jalan-jalan tempatan. Jalan-jalan ini juga menyediakan kemudahan laluan keluar masuk kepada kawasan perumahan, pembangunan dan perdagangan.

d) Jalan Tempatan

Jalan ini menyediakan laluan masuk secara langsung untuk kawasan-kawasan perumahan, perdagangan dan tanah perseorangan (sila rujuk Rajah 4.13).

4.8.2 Pengangkutan Awam

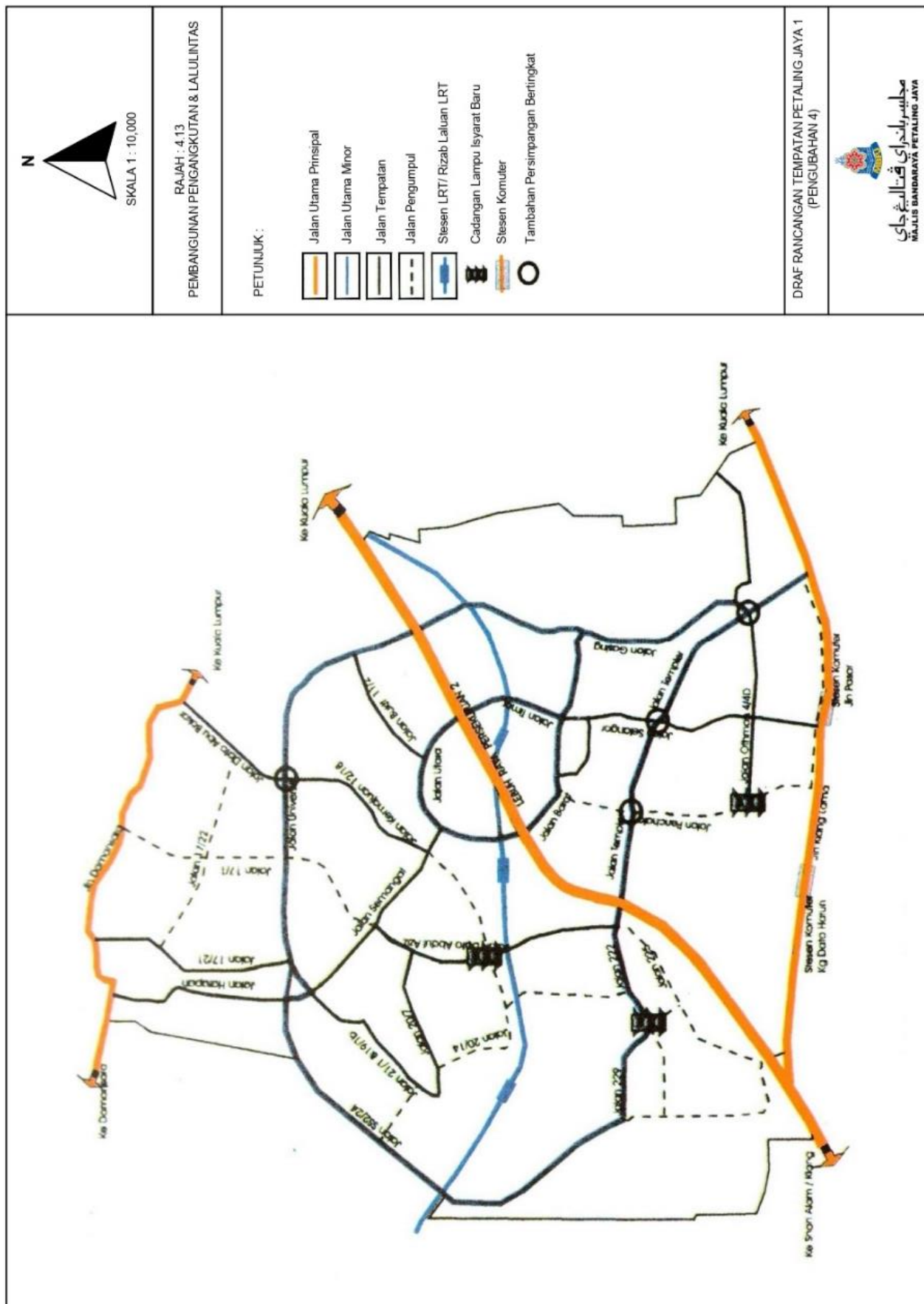
Peningkatan taraf pengangkutan awam perlu dilaksanakan secara menyeluruh dan berkesan dengan penyediaan berbagai mod yang cekap, murah dan selesa. Ini termasuk memperbaiki sistem pengangkutan awam sedia ada seperti bas, teksi dan KTM Tren Komuter dan LRT. Seterusnya langkah-langkah yang sesuai harus diperkenalkan untuk menyelaraskan mod-mod pengangkutan awam supaya ianya menyokong antara satu sama lain dan akhirnya menggalakkan penggunaan keseluruhan perkhidmatan pengangkutan awam.

Kompleks pengangkutan yang mengintegrasikan perkhidmatan bas, teksi, KTM Tren Komuter dan LRT perlu disediakan iaitu di Jalan Utara di Seksyen 52 (rujuk Rajah 4.13). Kompleks terminal ini adalah bertujuan untuk memudahkan pertukaran mod pengangkutan oleh pengguna. Kompleks ini juga akan menyediakan ruang-ruang meletak kereta untuk menggalakkan 'park-and-ride services' dan disepadukan dengan aktiviti perdagangan dan perkhidmatan.

4.8.3 Kemudahan Pejalan Kaki

Kemudahan laluan pejalan kaki perlu disediakan berdasarkan ciri-ciri perancangan berikut:

- i. Semua kelulusan perancangan harus berdasarkan kepada prinsip mengasingkan lalu lintas kenderaan bermotor dan pejalan kaki.
- ii. Satu rangkaian laluan pejalan kaki yang menyeluruh diadakan untuk kawasan pusat bandar bagi menghubungkan pusat-pusat aktiviti utama seperti pejabat, kompleks perniagaan dan kawasan rekreasi.
- iii. Elemen-elemen seperti lintasan berlampu isyarat, jejantas dan gili-gili akan disediakan di dalam rangkaian pejalan kaki.
- iv. Faktor-faktor keselamatan dan keselesaan pejalan-pejalan kaki akan diberi keutamaan.



- v. Langkah untuk melandskapkan ruang pejalan kaki dengan pokok-pokok teduhan dan perabot jalan untuk mewujudkan alam sekitar yang menarik.

4.8.4 Pengurusan Lalu Lintas

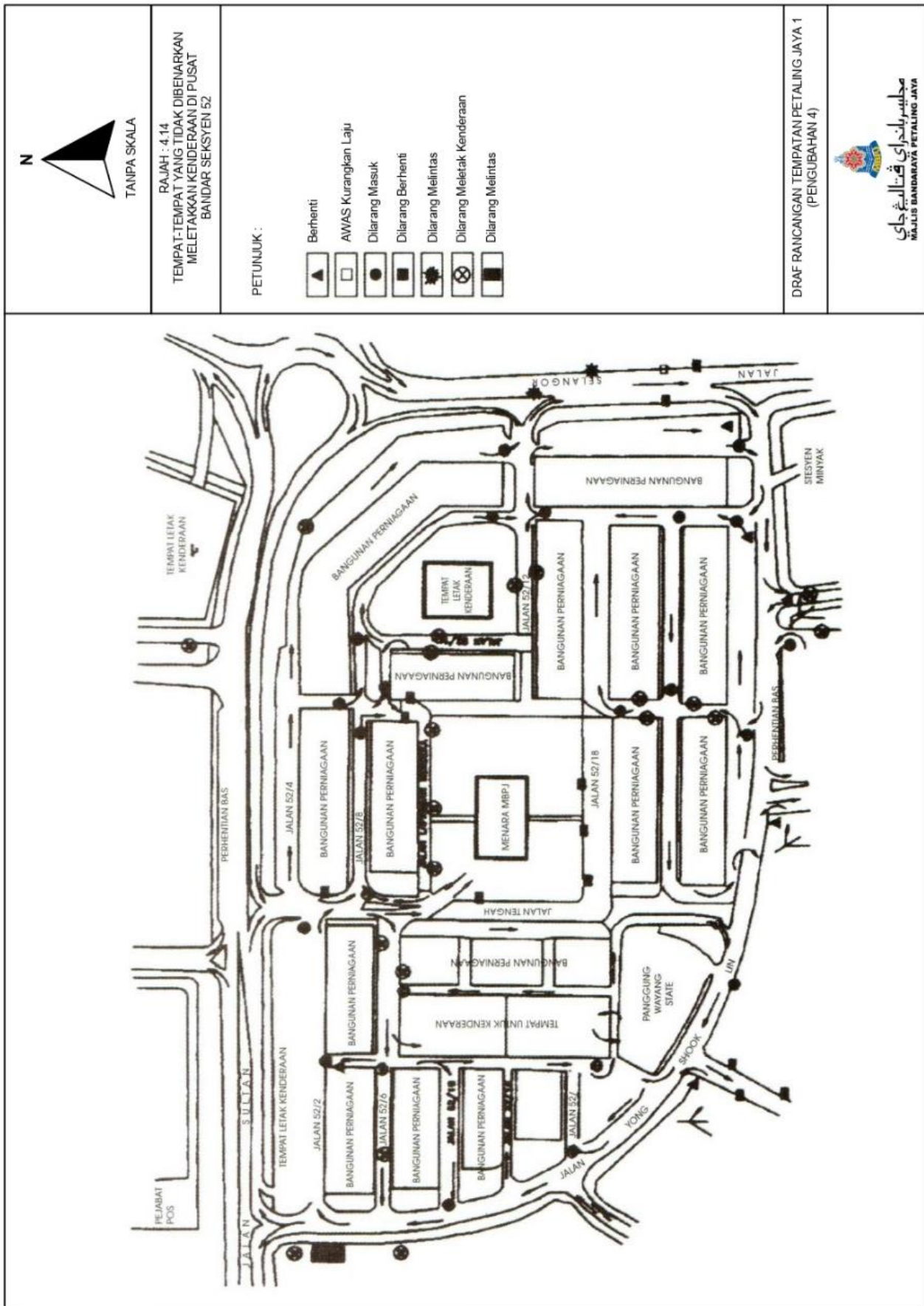
Skim pengurusan lalu lintas yang cekap memainkan peranan penting di dalam mengurangkan darjah kesesakan lalu lintas dan juga mempermudah serta melicinkan pergerakan kenderaan. Arah pergerakan lalu lintas bagi PBSW sedia ada adalah seperti ditunjukkan dalam Rajah 4.11. Antara pendekatan yang sesuai untuk memperbaiki tahap pengurusan lalu lintas kawasan kajian termasuklah:

- i. Jalan sehala di semua pusat perdagangan untuk meningkatkan muatan jalan dan kelajuan perjalanan kenderaan. Cadangan jalan sehala bagi PBSW untuk jangka masa panjang adalah seperti ditunjukkan dalam Rajah 4.12
- ii. Memperbaharui peralatan lampu-lampu isyarat dan memperkenalkan sistem lampu isyarat berkoordinasi di dalam PBSW dan pusat perniagaan.
- iii. Meningkatkan taraf semua persimpangan dan bulatan yang mempunyai keupayaan yang rendah kepada sama ada persimpangan berlampu isyarat ataupun persimpangan bertingkat.
- iv. Melarang kegiatan meletak kereta di sepanjang jalan-jalan utama khususnya di waktu puncak seperti ditunjukkan dalam Rajah 4.14 untuk PBS52.
- v. Mengawal pergerakan aliran kenderaan di jalan-jalan utama dengan menggunakan pembahagi jalan atau papan tanda.

4.8.5 Tempat Letak Kereta

Tempat letak kereta yang mencukupi dan terancang adalah salah satu faktor yang dapat mengurangkan konflik lalu lintas terutama di kawasan perdagangan dan perindustrian. Beberapa cadangan yang disyorkan bagi mencapai objektif ini adalah seperti berikut:

- i. Memastikan piawaian penyediaan tempat letak kereta dipatuhi untuk menjamin penawaran ruang letak kereta menepati jumlah permintaan yang akan meningkat pada masa hadapan.
- ii. Menggunakan sepenuhnya bayaran pemajuan yang diperolehi sebagai menggantikan tempat letak kereta yang tidak dapat disediakan oleh pemaju untuk menyediakan kompleks letak kereta gantian di lokasi-lokasi yang bersesuaian.
- iii. Menggalakkan penyediaan tempat letak kereta 'off-street' khususnya di kawasan PBSW, pusat-pusat perniagaan dan kawasan perindustrian.
- iv. Mengawal penggunaan tempat letak kereta dari segi jangka masa penggunaan.



4.9 Konsep Pembangunan Landskap

Teras Pembentukan Konsep

Teras kepada pembentukan konsep ini adalah seperti berikut:

- i. Membentuk dan mewujudkan bandaraya dalam taman selaras dengan dasar negara untuk membentuk Malaysia menjadi “negara dalam taman” menjelang tahun 2005.
- ii. Menggalakkan penglibatan masyarakat diperingkat akar umbi dalam usaha gotong-royong bagi mereka bentuk, menanam serta menyelenggara kawasan-kawasan awam yang terpilih.

Elemen Pembangunan Utama

Elemen-elemen yang telah dikenalpasti bagi pembangunan landskap adalah seperti berikut:-

- i. **Pintu Masuk Utama**
Identiti sebagai pintu masuk utama di empat persimpangan jalan utama hendaklah dibentuk dengan mengkaji keadaan sedia ada dan membangunkan landskap yang mampu membentuk identiti ini.
- ii. **Penanaman Tepi Jalan**
Penanaman pokok tepi jalan hendaklah dipertingkatkan dalam usaha menghijau dan mengurangkan suhu di bandar ini. Penanaman pokok hendaklah mengambil kira spesis dan fungsinya bersesuaian dengan ruang jalan dan berdasarkan Garis Panduan Landskap Negara.
- iii. **PBSW dan Pusat Perniagaan**
PBSW dan pusat perniagaan merupakan nadi bagi penduduk Petaling Jaya. Sebarang aktiviti hendaklah mengambilkira keselesaan kepada pengunjung pusat-pusat ini. Cadangan landskap hendaklah mengambilkira aspek keselesaan dan estetik bandar supaya pengunjung memperoleh manfaat secara optimum.
- iv. **Tempat Letak Kenderaan**
Kawasan letak kenderaan merupakan keperluan penduduk bandar yang penting. Tempat letak kenderaan yang tidak mempunyai landskap yang baik, pelbagai masalah dijangka akan timbul. Contohnya, pergerakan orang ramai akan terganggu, sinaran matahari, kawasan becak dan tiada ameniti.

- v. Kawasan Perumahan**
Lingkaran hijau dan siar kaki hendaklah diwujudkan di kawasan perumahan. Prinsip-prinsip asas reka bentuk iaitu bentuk mengikut fungsi ('form follow function') hendaklah diambil kira. Penekanan hendaklah diberi kepada konsep reka bentuk tanpa halangan ('barrier-free design') bagi kawasan yang sesuai. Lingkaran hijau dihubungkan di antara tempat perumahan ke kawasan kerja dan perniagaan serta rekreasi.
- vi. Kawasan Perindustrian**
Imej kawasan perindustrian sebagai kawasan pencemaran hendaklah dikikis dengan menggunakan konsep mesra alam. Pendekatan landskap yang bersesuaian yang dapat menuju ke arah konsep perindustrian mesra alam akan diintegrasikan.
- vii. Kawasan Lapang dan Rekreasi**
Kawasan-kawasan lapang yang wujud di Petaling Jaya sesungguhnya dapat mewujudkan aktiviti-aktiviti yang berfaedah kepada masyarakat. Pengwujudan taman-taman dan program rekreasi terutama berbentuk 'nature' dan nilai ekologi adalah pelaburan berharga kepada warga perbandaran ini.
- viii. Kawasan Penampian/ Hadangan**
Kawasan penampian / taman hadangan disamping mempunyai nilai estetik adalah merupakan 'green lung' yang penting kepada masyarakat. Contoh utama di Petaling Jaya adalah Bukit Gasing yang menjadi sempadan antara Kuala Lumpur dan Petaling Jaya. Ia hendaklah dikekalkan sebagai sumber rujukan dan pendidikan ekologi.
- ix. Kawasan Rizab Keretapi dan LRT**
Rizab keretapi dan LRT yang menjadi sebahagian dari ciri 'urbanscape' Petaling Jaya hendaklah diperindah dan dimanfaatkan (sila rujuk Rajah 4.15).

4.10 Pembangunan Infrastruktur dan Utiliti

Penggunaan konsep 'Common Utiliti Tunnel' dicadangkan bagi penyelarasan sistem dan laluan utiliti. 'Common Utiliti Tunnel' merupakan terowong yang mengandungi laluan kabel bekalan elektrik dan telekomunikasi, paip-paip bekalan air, pembetungan dan gas. Terowong ini mempunyai bukaan 1.5 meter x 1.2 meter dan fungsi utamanya adalah menyenangkan pengurusan laluan utiliti-utiliti tersebut dan menjadikannya lebih teratur. Terowong tersebut terletak di bawah tanah bahu jalan raya dan ianya akan dapat mengelakkan jalan raya dari dikorek untuk sebarang kerja-kerja penyelenggaraan.

RAJAH : 4.15
KONSEP PEMBANGUNAN LANSKAP

PETUNJUK :

- Pintu Masuk Utama
- Laluan Hijau / Sijar Kaki
- Landskap Di Rezab LRT

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

4.10.1 Bekalan Air

Kawasan kajian memperoleh bekalan air dari Loji Pembersihan Sungai Selangor dan Loji Pembersih Sungai Semenyih. Kedua-dua loji ini mampu menampung keperluan bekalan air bukan sahaja di kawasan kajian tetapi juga di kawasan Lembah Klang sehingga tahun 2005. Namun begitu, bagi mengatasi kekurangan sumber air menjelang tahun 2005, beberapa cadangan telah dikenalpasti seperti berikut: -

- i. Penggunaan paip-paip jenis tahan lama seperti 'high density polyethylene' (HDPE) atau UPVC dicadangkan bagi mengatasi masalah kebocoran paip di kawasan perumahan akibat daripada tekanan air yang tinggi.
- ii. Pasukan penyenggara JBA bertindak pantas pada setiap laporan bocor melalui nombor 'hotline' yang dipaparkan di tempat awam.
- iii. Kempen jimat air dengan meningkatkan kesedaran orang awam tentang kepentingan menjimat penggunaan air
- iv. Mengenakan denda yang tinggi bagi kontraktor yang bertanggungjawab ke atas kebocoran paip-paip semasa membuat kerja pembinaan yang lain.

Bagi mendapatkan garis panduan yang terperinci, sila rujuk Lampiran B8, Garis Panduan Infrastruktur dan Utiliti Awam (Bahagian 8.1 – Garis Panduan Bekalan Air).

4.10.2 Bekalan Elektrik

Bekalan elektrik sedia ada hanya mampu memenuhi keperluan kawasan kajian sehingga tahun 2005. Isu ini perlu perhatian khusus dari pihak Tenaga Nasional Berhad (TNB). Namun begitu bagi mengatasi masalah sedia ada beberapa langkah dicadangkan. Langkah-langkah tersebut adalah seperti berikut: -

- i. Membekalkan maklumat bagi pembangunan baru kepada pihak TNB daripada peringkat awal perancangan bagi membolehkan perbincangan antara pihak pemaju dan TNB, serta membolehkan pihak TNB membuat unjuran keperluan di masa hadapan.
- ii. Mendapatkan pengesahan dari pihak TNB terlebih dahulu bagi kerja pengorekan kabel.

Bagi mendapatkan garis panduan yang terperinci, sila rujuk Lampiran B8, Garis Panduan Infrastruktur dan Utiliti Awam (Bahagian 8.2- Garis Panduan Bekalan Elektrik).

4.10.3 Telekomunikasi

Perkhidmatan telekomunikasi dibekalkan oleh Jabatan Telekom (JT). Terdapat dua jenis perkhidmatan iaitu talian tetap dan radas bergerak. Pada masa kini permintaan talian telefon adalah 80 talian bagi setiap 100 orang di kawasan kajian. Unjuran permintaan talian telefon adalah peningkatan 5 talian untuk setiap sela 5 tahun. Pembangunan telekomunikasi perlu memenuhi langkah-langkah seperti berikut: -

- i. Membekal maklumat bagi pembangunan baru kepada pihak JT daripada peringkat awal perancangan bagi membolehkan perbincangan antara pemaju dan JT, serta membolehkan pihak JT membuat unjuran keperluan di masa hadapan.
- ii. Pemaju perlu menyediakan dan mengemukakan pelan sistem sesalur telefon bagi setiap pembangunan.
- iii. Menggalakkan penggunaan telefon awam bersewa di premis-premis perniagaan.
- iv. Pembangunan perumahan yang baru perlu menyediakan sistem 'internal trucking' tanpa mengira jenis perumahan.

Bagi mendapatkan garis panduan yang terperinci, sila rujuk Lampiran B8, Garis Panduan Infrastruktur dan Utiliti Awam (Bahagian 8.3- Garis Panduan Telekomunikasi).

4.10.4 Sistem Saliran

Sistem perparitan di kawasan kajian merupakan parit-parit tepi jalan yang mengalir ke dalam parit-parit utama dan seterusnya mengalir ke Sungai Penchala. Cadangan pembangunan sistem perparitan lebih merupakan kaedah mengatasi masalah sistem perparitan sedia ada. Cadangan-cadangan adalah seperti berikut: -

- i. Jabatan Pengaliran dan Saliran (JPS) perlu menjalankan kempen dan mendidik masyarakat menyintai sungai bagi mengatasi pembuangan sisa pepejal ke dalam sungai.
- ii. Menggunakan kadar alir air larian permukaan ('surface runoff') dengan menggunakan 'interlocking pavement'
- iii. Mengoptima reruang dengan penutupan longkang terutama kawasan pusat perniagaan dan pusat bandar.

Bagi mendapatkan garis panduan yang terperinci, sila rujuk Lampiran B8, Garis Panduan Infrastruktur dan Utiliti Awam (Bahagian 8.4- Garis Panduan Saliran).

4.10.5 Pembetulan

Keperluan sistem pembetulan dan sistem rawatan baru yang sempurna adalah penting. Jabatan Perkhidmatan Pembetulan (JPP) telah diperuntukkan kuasa eksekutif bagi mengendalikan perkara-perkara yang berkaitan dengan sistem pelupusan domestik mengikut peruntukan Akta Perkhidmatan Pembetulan.

Cadangan pembangunan pembetulan baru perlu menepati kriteria-kriteria yang dinyatakan seperti di bawah: -

- i. Semua perancangan reka bentuk dan pembinaan sistem pembetulan perlu mematuhi 'MS 1228: 1991 – Code of Practise for Design and Installation of Sewerage Systems' oleh SIRIM dan 'Guidelines for Developers' yang dikeluarkan oleh JPP.
- ii. Penyediaan zon penampungan adalah berdasarkan kepada keperluan dan ketetapan di dalam 'Guidelines for Developers' yang dikeluarkan oleh JPP.

Bagi mendapatkan garis panduan yang terperinci, sila rujuk Lampiran B8, Garis Panduan Infrastruktur dan Utiliti Awam (Bahagian 8.5- Garis Panduan Pembetulan).

4.10.6 Pembuangan Sisa Pepejal

Sungguhpun perkhidmatan pungutan sisa pepejal telah diswastakan sepenuhnya, pihak MBPJ masih lagi bertanggungjawab mengawasi perkhidmatan yang diberikan. Berikut adalah cadangan am bagi pembuangan sisa pepejal: -

- i. Mewujudkan sistem pungutan yang bersepadu.
- ii. Menguatkuasakan undang-undang dan peraturan dari pihak MBPJ.
- iii. Memperbanyakkan bilangan tong-tong sampah terutama di tempat awam.
- iv. Menjalankan kempen kitar semula ('recycle') terutama sisa pepejal domestik.
- v. Membina pusat pemindahan ('transfer station') di lokasi yang bersesuaian supaya bilangan kenderaan ke pusat pelupusan dapat dikurangkan. Satu kajian kemungkinan tentang kesesuaian lokasi pusat pemindahan perlu dibuat.
- vi. Membina pusat 'composting' di tapak pelupusan untuk sisa organik. Satu kajian kemungkinan secara terperinci perlu dibuat terlebih dahulu tentang keberkesanannya. Bagi mendapatkan garis panduan yang terperinci, sila rujuk Lampiran B8, Garis Panduan Infrastruktur dan Utiliti Awam (Bahagian 8.6- Garis Panduan Sisa Pepejal).

CADANGAN PEMBANGUNAN

5.0 CADANGAN PEMBANGUNAN

5.1 Zon Perancangan

Kawasan kajian RTPJ 1 terbahagi kepada 7 zon perancangan yang merangkumi 26 buah seksyen iaitu Seksyen 1, 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 17A, 19, 20, 21, 22, 51, 51A, 52, SS1, SS9A dan sebahagian SS2. Garis panduan dan cadangan pembangunan akan dibentang mengikut zon perancangan Jadual 5.1 dan Rajah 1.2 menunjukkan taburan zon perancangan.

Jadual 5.1: Keluasan Bagi Setiap Zon Perancangan

Zon Perancangan	Seksyen	Keluasan (Hektar)
PBSW	Sek 52, Sebahagian Sek 14, 7, 8 dan 51A	157.84
5	Sek 13, 16, 17, 17A, 19, 20, 21, sebahagian Sek 14 dan SS2	638.92
6	Sek 11 dan 12	125.56
7	Sek 5 dan 1A	261.77
8	Sek 6, 9, 10, sebahagian Sek 7 dan 8	181.59
9	Sek 22, SS1, SS9A, sebahagian 14 dan 51A	454.61
11	Sek 1, 2, 3, 4 dan 51	340.41
	Jumlah	2160.70

Sumber: RTPJ 1, 1997

5.2 Zon Perancangan Pusat Bandar Separa Wilayah

5.2.1 Latar Belakang Pusat Bandar

PBSW52 merupakan pusat perdagangan utama sedia ada di Petaling Jaya dan RSDPDSDK telah menetapkan hierarkinya sebagai pusat separa wilayah. Kawasan PBSW telah diperbesarkan meliputi sebahagian Seksyen 14 dan 8. Maka pusat bandar Petaling Jaya kini adalah terdiri daripada Sek 52, Sebahagian Sek 14 dan 8.

Pada masa kini, aktiviti perdagangan yang merupakan aktiviti runcit dan perkhidmatan di Seksyen 52 tertumpu di sekeliling menara MBPJ yang disempadani oleh Jalan Sultan, Jalan Yong Shook Lin dan Jalan Selangor. Manakala kawasan institusi pula lebih bertumpu di kawasan yang bertentangan dengan kawasan perniagaan iaitu di antara Jalan Sultan dan Lebuhraya Persekutuan 2. Menara MBPJ merupakan mercu tanda pusat bandar ini dengan ketinggian 20 tingkat. Manakala aktiviti perdagangan di Seksyen 14 lebih kepada perdagangan runcit dan di Seksyen 8 pula merupakan campuran antara aktiviti runcit dan perkhidmatan.

Keluasan Seksyen 52 adalah 107.30 hektar dan gunatanah di Seksyen 52 mengalami tekanan tukarguna tanah terutama di bahagian utara. Kawasan pembesaran perdagangan yang dicadangkan adalah 14.01 hektar. Manakala keluasan Seksyen 14 yang menjadi sebahagian daripada PBSW adalah 41.31 hektar. Pusat perniagaan di sini juga mengalami tekanan tukar gunatanah kepada perdagangan dan keluasan yang terlibat dengan pembesaran kawasan perdagangan adalah 0.43 hektar. Keluasan sebahagian Seksyen 8 pula adalah 9.13 hektar dan kawasan pembesaran perdagangan adalah 1.73 hektar. Sila rujuk Rajah 5.1 dan Jadual 5.2.



RAJAH : 5.1
KAWASAN PEMBANGUNAN PUSAT BANDAR SEPARA
WILAYAH (Sek 52, Sebahagian Sek 14,7,8 dan 51A)

PETUNJUK :

PERUMAHAN

- Perumahan Kepadatan Rendah
- Perumahan Kepadatan Sederhana
- Perumahan Kepadatan Tinggi

INSTITUSI

- Institusi Kerajaan
- BB Balai Bomba
- BP Balai Polis
- Institusi

INSTITUSI PENDIDIKAN

- SM Sekolah Menengah

JALAN RAYA

- Jalanraya / Lebuhraya
- TLK Tempat Letak Kenderaan
- Laluan Komuter
- Laluan LRT

PENGANGKUTAN

- Bangunan Stesen LRT / MRT

SEMPADAN

- Sempadan Kawasan PBSW (157.84 hektar)

PERDAGANGAN

- Perdagangan
- Guna Tanah Perdagangan Terhad (Sek 52 = 12.51 ha, Sek.14 = 0.43 ha, Sek.8 = 1.73 ha.)
- H Hotel
- S.M Stesen Minyak
- HS Hospital Swasta
- KPJJK Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan

INSTITUSI KEAGAMAAN

- M Masjid
- G Gereja
- Lain - Lain

LAIN-LAIN

- KL Kawasan Lapang

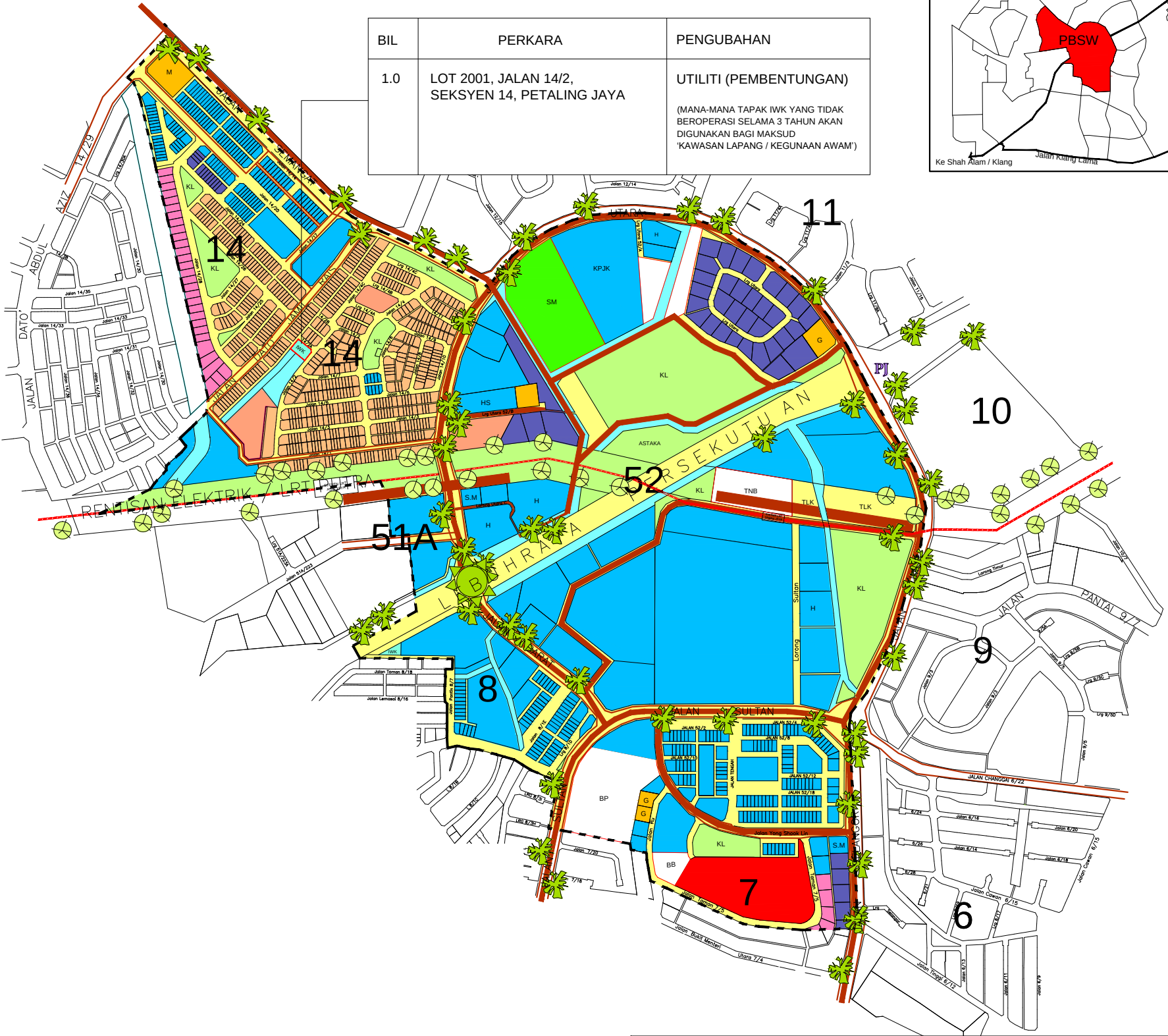
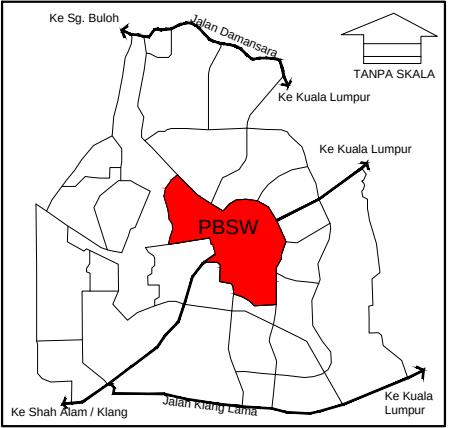
UTILITI

- TNB Rizab TNB / PMU
- IWK Pembentungan
- Rizab Parit
- Mempertingkatkan Kualiti Laluan / Jalan Utama
- Laluan Pejalan Kaki (Laluan Pejalan Kaki Berbumbung Akan Dibina Mengikut Kesesuaian Lokasi Dan Kemampuan Majlis)
- Lanskap Pintu Masuk Utama
- Lingkar Hijau
- Landskap Rizab Rentsan Elektrik / LRT
- Monumen Pengenalan Pusat Perniagaan

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)



BIL	PERKARA	PENGUBAHAN
1.0	LOT 2001, JALAN 14/2, SEKSYEN 14, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN) (MANA-MANA TAPAK IWK YANG TIDAK BEROPERASI SELAMA 3 TAHUN AKAN DIGUNAKAN BAGI MAKSUD 'KAWASAN LAPANG / KEGUNAAN AWAM')



Nota: Rajah ini menggantikan Rajah 5.1 m/s 5-3 di dalam RTPJ 1 (Pengubahan 3)

Jadual 5.2: Komponen Gunatanah PBSW Sedia Ada dan Tahun 2010

Gunatanah	1997		2010	
	Keluasan (hektar)	Peratusan (%)	Keluasan (hektar)	Peratusan (%)
Perdagangan	24.04	15.23	36.44	23.09
Perumahan	29.22	18.51	16.82	10.65
Perindustrian	-	-	-	-
Kemudahan Masyarakat	33.20	21.03	30.00	19.01
Kawasan Rekreasi dan Kawasan Lapang	21.31	13.50	20.28	12.85
Infrastruktur dan Utiliti	50.07	31.72	54.30	34.40
Jumlah	157.84	100.00	157.84	100.00

Sumber: KRTPJ, 1997

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

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.

Bagi cadangan pembangunan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) hanya premis yang digunakan sebagai ruang-ruang sembahyang sahaja dibenarkan pengezonan semula guna tanah daripada kediaman / perniagaan / perdagangan terhad (institusi) kepada Institusi Keagamaan (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Sebanyak 38 tapak disyorkan sebagai guna tanah "institusi keagamaan" untuk (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Lain – lain aktiviti seperti asrama, cafe, tempat letak kenderaan, pusat dialisis dan sebagainya mesti mengikut syarat dan garis panduan perancangan yang ditetapkan oleh Majlis. Pembangunan RISI yang berada di lot kediaman haruslah mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni, dan tiada kacau ganggu dari aspek bau, asap, bunyi bising dan lalulintas di kawasan sekitar. Pembinaan pintu gerbang adalah tidak dibenarkan. Sebarang pindaan atau tambahan kepada bangunan asal dari segi ketinggian, anjakan bangunan, jarak antara bangunan dan lain-lain hendaklah mengikut kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Pembangunan ini tertakluk kepada Syarat dan Garis Panduan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) dan perlu mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang untuk menjalankan aktiviti keagamaan serta tertakluk kepada Jawatankuasa Hal Ehwal Selain Islam (HESI).

Secara amnya, imej pusat bandar semasa adalah tidak jelas kerana trend pembangunan semasa mengikut tekanan pembangunan. Oleh itu, cadangan reka bentuk bandar adalah untuk meningkatkan dan memperkukuhkan keadaan fizikal dan imej PBSW sebagai Bandaraya Unggul dan Makmur, bersesuaian dengan fungsinya sebagai pusat bandar bagi kawasan MBPJ.

5.2.2 Kepadatan Pembangunan

i. Kepadatan Penduduk

Zon perancangan ini diunjurkan akan mempunyai bilangan penduduk yang kecil iaitu seramai lebih kurang 3,800 orang dengan kepadatan penduduk 24 orang/hektar. Memandangkan zon ini merupakan kawasan PBSW, sebahagian kecil kawasan perumahan ini ditukarguna kepada perdagangan terhad (institusi) dan sebahagian lagi akan dikekalkan. Zon ini akan mempunyai tenaga kerja sektor perdagangan, kewangan dan perkhidmatan masyarakat. Kebanyakan tenaga kerja ini menjurus dalam bidang professional teknikal dan berkaitan dengannya, pengkeranian dan pentadbiran.

ii. Kepadatan Komponen Perumahan

Kepadatan perumahan kawasan PBSW akan berubah kepada perubahan negatif kerana mengalami pengurangan unit perumahan sehektar. Kesemua unit perumahan di Seksyen 52 dan sebahagian perumahan di Seksyen 14 iaitu di antara Jalan 14/20 (termasuk kesemua lot kediaman antara bangunan masjid dengan kedai-kedai sedia ada di Jalan 14/20 dan Jalan 14/14) dan Jalan 14/24 akan dibenarkan tukarguna kepada perdagangan terhad (institusi). Cadangan tukarguna perumahan kepada perdagangan terhad ini adalah untuk pembesaran secara terhad PBSW. Manakala kawasan perumahan yang lain akan dikekalkan dan sebarang tukarguna tidak akan dibenarkan.

Lot PT 3 Jalan 14/64, dibenarkan untuk pembangunan perumahan. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Impak Lalulintas dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.

iii. Kepadatan Komponen Perdagangan

Untuk kegunaan semasa ruang lantai perdagangan di PBSW adalah 346,299 meter persegi. Perubahan positif yang dicatitkan kepada keperluan ruang lantai per dagangan adalah disebabkan oleh kawasan yang ditukarguna.

Kecuali kemudahan agama, pendidikan, serta rekreasi, keseluruhan Seksyen 52 akan dibangunkan sebagai kawasan perdagangan terhad. Bagi mengukuhkan aktiviti perdagangan jenis penginapan di kawasan ini (terdapat lima hotel bertaraf antarabangsa sedia ada di kawasan ini) pembangunan yang digalakkan di kawasan Lorong Utara adalah terdiri daripada jenis pejabat, penginapan, pangsapuri komersil perkhidmatan dan kegiatan lain yang berkaitan.

Lot 11 Seksyen 52, dibenarkan untuk pembangunan perdagangan dengan syarat pemaju menyediakan 222 petak tempat letak kereta (setengah daripada syarat asal) dan tambahan berdasarkan ruang lantai pembangunan. Kadar caj tempat letak kereta tersebut (222 petak) adalah mengikut kadar bayar tempat letak kereta Majlis. Nisbah plot dan ketinggian bangunan perlu dikawal selaras dengan keupayaan infrastruktur dan kajian lalulintas. Pembangunan yang dicadangkan tidak seharusnya mempunyai impak yang negatif kepada pengguna Transit Aliran Ringan (LRT) dan aliran trafik. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) Laporan Penilaian Impak Lalulintas dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.

Lot 8 Seksyen 52 dibenarkan untuk pembangunan perdagangan. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Impak Lalulintas dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat teknikal Majlis.

Lot 2, Jalan Utara, Seksyen 52 hanya dibenarkan bagi pembangunan perdagangan untuk Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Untuk Warga Emas Dan Golongan Yang Memerlukan Penjagaan Khas, Petaling Jaya (KPJK), (*Assisted and Independent Living Facilities & Healthcare Services For Elderly and Person Requiring Special Care For Petaling Jaya City Council*) (sila rujuk Lampiran B6).

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 dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang.

Lot 1, Lot 2 dan Lot 12 mesti dibangunkan secara satu skim pembangunan bersepadu berbentuk pembangunan bercampur yang di lengkapi dengan kawasan lapang berpusat seluas 13 ekar (keluasan kawasan lapang 13 ekar adalah termasuk di Lot 1, Lot 2 dan Lot 12) dan Bangunan Persekutuan Petaling Jaya sediaada Seksyen 52, harus dipelihara untuk aktiviti awam.

Bagi cadangan pengezonan semula gunatanah “Perdagangan Terhad (Institusi)” kepada “Perdagangan” di sepanjang Jalan 14/14 dan di sepanjang Jalan 14/20, Seksyen 14, aktiviti restoran adalah tidak dibenarkan kecuali restoran sediaada yang telah beroperasi sebelum tarikh Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (Pengubahan 3) dipersetujui dan diluluskan oleh Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN). Pemilik restoran perlu mematuhi syarat yang ditetapkan oleh pihak Majlis seperti tempat letak kenderaan yang mencukupi dan pengurusan sisa buangan restoran seperti minyak dan sebagainya diselenggara dengan kaedah yang betul.

Bagi cadangan pengezonan semula gunatanah “Perdagangan Terhadap (Institusi)” kepada “Perdagangan” di 27 lot perumahan teres di Jalan 14/14, (No 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90) dan 36 lot perumahan teres di Jalan 14/20, (No 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89), aktiviti restoran adalah tidak dibenarkan kecuali restoran sediaada yang telah beroperasi sebelum tarikh Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (Penggubahan 3) dipersetujui dan diluluskan oleh Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN). Pemilik restoran perlu mematuhi syarat yang ditetapkan oleh pihak Majlis seperti tempat letak kenderaan yang mencukupi dan pengurusan sisa buangan restoran seperti minyak dan sebagainya diselenggara dengan kaedah yang betul. Cadangan pembangunan adalah di benarkan dengan ketinggian maksima 2 tingkat.

5.2.3 Nisbah Plot

Nisbah plot (N.P) yang dicadangkan terbahagi kepada dua iaitu: -

- i. Nisbah plot yang dibenarkan
- ii. Nisbah plot yang maksima

Kadar nisbah plot adalah di antara 3.0 hingga 6.0 bergantung kepada lokasi dan pemberian insentif oleh pihak MBPJ. Nisbah plot untuk kawasan pembangunan ditunjukkan dalam jadual 5.3. Pemberian insentif nisbah plot hanya akan diberikan sekiranya cadangan pembangunan memenuhi syarat-syarat tambahan yang dikenakan oleh pihak MBPJ seperti peningkatan kualiti landskap, penyediaan laluan pejalan kaki yang berkesinambungan dengan lot sempadan dan penyediaan kemudahan awam. Kadar insentif yang diberikan boleh dirujuk dalam Lampiran B2 (Bahagian 2.6)

Lot 2, Jalan Utara, Seksyen 52, dibenarkan pembangunan perdagangan dengan syarat nisbah plot yang dibenarkan adalah mengikut Rancangan Tempatan bagi kawasan tersebut.

No. 2, Jalan 14/28, Seksyen 14 cadangan pembangunan adalah dibenarkan dengan ketinggian maksima 2 tingkat.

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 1 yang telah diwartakan.

Jadual 5.3: Kawasan Kawalan Nisbah Plot PBSW

Bil	Kawasan	Nisbah Plot Dibenarkan	Nisbah Plot Maksimum	Ketinggian Maksima
i.	Kawasan perdagangan yang dilingkungi oleh Jalan Sultan dan Jalan Yong Shook Lin	-	-	5 tingkat
ii.	Kawasan deretan kedai pejabat	-	-	5 tingkat
iii.	Kawasan selain daripada kawasan (i) dan (ii) Projek-projek Kerajaan/ Majlis a. Komplek Letak Kereta 'A' PT3, Jalan 52/8, b. Emporium Makan/Komplek Letak Kereta 'C', PT1, Lorong Sultan c. Tempat Letak Kereta, PT2, Jalan 52/6 d. Pasar/Komplek Letak Kereta, Seksyen 14, Lot 1444, Jalan 14/20 e. Medan Ria, Lot 122, Jalan 14/20 f. PT 1, Seksyen 7, Jalan 8/1 g. Health Centre, Jalan 8/1 (Sg. Jernih) h. 12, Jalan 8/1 (Sg. Jernih)	3.0	6.0	Dikawal Oleh Nisbah Plot

Sumber :RTPJ 1, 1997

5.2.4 Anjakan Bangunan

Anjakan bangunan adalah bagi memastikan sirkulasi kenderaan keluar-masuk bangunan 'free standing' berjalan dengan lancar. Anjakan ini juga menawarkan ruang untuk pergerakan pejalan kaki antara satu bangunan dengan bangunan yang lain. Berikut adalah cadangan anjakan bangunan: -

i. Bangunan 'Free Standing'

- Anjakan hadapan – minima 6 meter (20 kaki) dari sempadan lot
- Anjakan sisi antara bangunan – minima 6 meter (20 kaki) atau 3 meter (10 kaki) sekiranya bersempadan dengan rizab kerajaan (rizab utiliti)
- Anjakan belakang – minima 6 meter (20 kaki) atau 3 meter (10 kaki) sekiranya bersempadan dengan rizab kerajaan (rizab utiliti)

Sekiranya pembangunan menyediakan anjakan bangunan yang minima, tempat letak kenderaan tidak dibenarkan diletakkan di hadapan bangunan yang menghadap jalan utama. Manakala bahagian hadapan bangunan perlu dilandskap iaitu 2 meter pertama dari sempadan lot.

ii. Pembangunan secara 'infill'

Pembangunan secara 'infill' di kawasan-kawasan pembangunan sedia ada, anjakan bangunan adalah mengikut garisan sedia ada.

5.2.5 Kawasan Plinth

Cadangan kawasan plinth maksima adalah 60 peratus daripada keluasan tapak. Kawasan plinth digunakan bagi menentukan had pembangunan di atas lot tanah yang hendak dibangunkan. Had ini diperlukan bagi tujuan seperti berikut: -

- Ruang sirkulasi kenderaan dan pejalan kaki
- Kawasan landskap

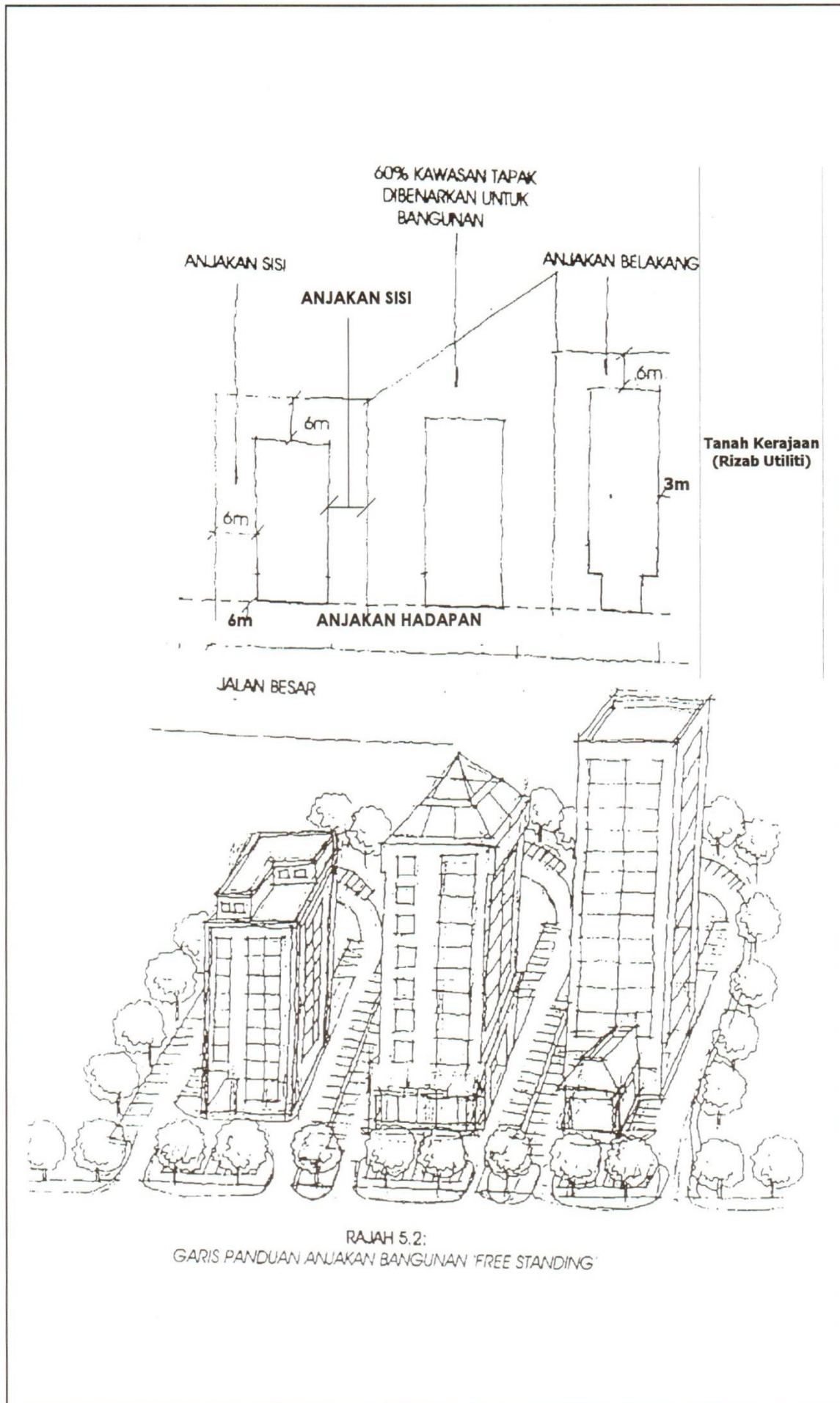
Kawasan plinth dikecualikan kepada kedai jenis teres.

5.2.6 Ketinggian Bangunan

Kawalan ketinggian di PBSW dibahagi kepada dua iaitu ketinggian yang ditetapkan dan ketinggian yang dikawal melalui kadar nisbah plot. Berikut merupakan kawasan yang kawalan ketinggian yang telah dikenalpasti.

i. Kawasan Ketinggian 5 tingkat

Kawasan kawalan ketinggian 5 tingkat meliputi kawasan perdagangan sedia ada iaitu kawasan di dalam lingkungan Jalan Sultan dan Jalan Yong Shook Lin dan kawasan deretan kedai pejabat sedia ada.



ii. Kawasan Ketinggian Yang Dikawal Nisbah Plot

Kesemua kawasan selain daripada kawasan kawalan ketinggian 5 tingkat adalah kawasan ketinggian yang dikawal oleh nisbah plot.

5.2.7 Reka Bentuk Bandar

i. Konsep Reruang

Elemen-elemen reka bentuk bandar semasa di PBSW adalah tidak jelas kerana terdapat pelbagaian corak reka bentuk. Kawasan institusi pula lebih berbentuk 'free standing' manakala bangunan perniagaan lebih kepada deretan blok rumah kedai. Sungguhpun begitu, terdapat integrasi antara elemen padu dan ruang kosong ('solid and void') di bahagian pusat perniagaan. Elemen ini agak jelas di kawasan pusat perniagaan tetapi tidak di kawasan yang lain.

Manakala di Seksyen 14, elemen reka bentuk bangunan adalah deretan kedai/pejabat dengan dua bangunan 'free standing'. Secara umumnya, tiada elemen-elemen reka bentuk bandar yang jelas selain dari garis grid di kawasan ini. Oleh itu, elemen-elemen seperti paksi, pusat tumpuan, kawasan padu dan ruang kosong ('solid and void') perlu diambilkira bagi pembangunan di masa hadapan di PBSW terutama pembangunan komprehensif.

Kawasan tepu perlu diintegrasikan dengan ruang kosong ('void') untuk tujuan aktiviti manusia dan landskap agar kualiti fizikal bandar dapat dipertingkatkan. Oleh itu, dicadangkan pembinaan Dataran Mini MBPJ dan Dataran Petaling Jaya bagi mewujudkan reruang di kawasan tepu bangunan bagi tujuan interaksi sosial yang sihat.

a. Dataran Mini MBPJ

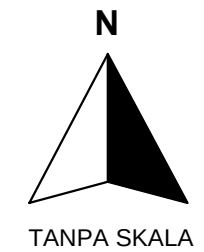
Dataran ini mempunyai mini pentas terbuka, kemudahan mini kios, kemudahan perabot jalan dan rangkaian pejalan kaki ke kawasan sekelilingnya. Rajah 5.3 menunjukkan lokasi cadangan pembangunan dataran ini. Garis panduan pembangunan Dataran Mini MBPJ boleh dirujuk dalam Lampiran B2 (Bahagian 2.3).

b. Dataran Petaling Jaya (Padang Jalan Timur)

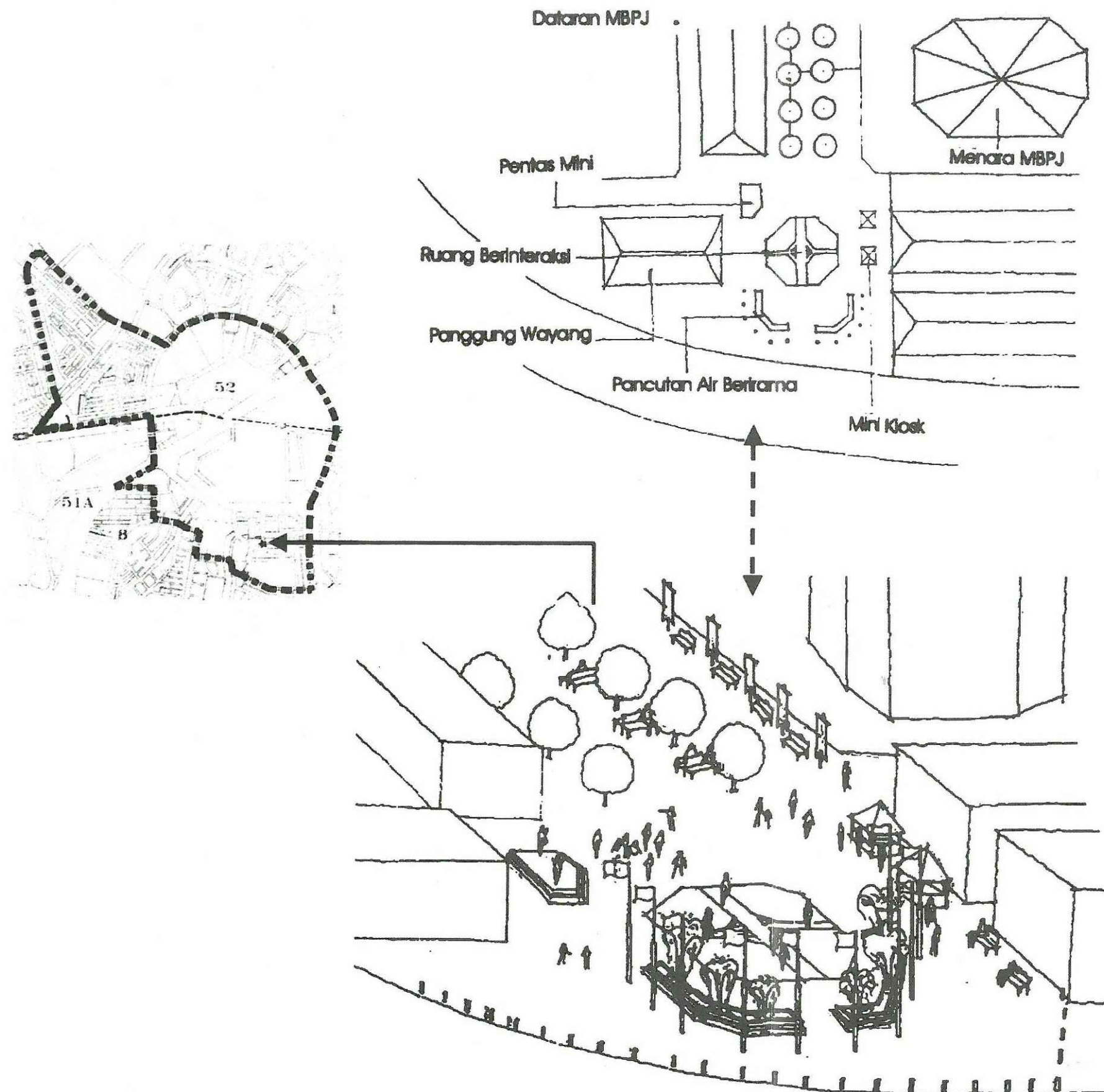
Cadangan pembangunan Dataran Petaling Jaya di Padang Jalan Timur adalah bagi mewujudkan kawasan rekreasi pasif dan aktif yang bersifat kontemporari selaras dengan citarasa penduduk Petaling Jaya. Konsep berbentuk integrasi diantara komunikasi dan alam sekitar akan diperkenalkan. Kawasan lapang/hijau bagi aktiviti sukan akan dikekalkan di samping elemen-elemen baru dimasukkan di dalam komponen projek ini adalah seperti berikut: -

- Pusat membeli belah
- Tempat letak kenderaan bawah tanah
- Galeri kebudayaan dan kesenian
- 'Food Court'
- Pentas terbuka dan 'Water Fountains'

Pembangunan Dataran PJ, Padang Timur dan Lorong Sultan akan dibangunkan berdasarkan konsep 'Bandar Bebas Halangan'.



RAJAH : 5.3
CADANGAN DATARAN MINI MBPJ



DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)

- Perhentian bas dan teksi serta 'drop-off area'
- Kedai
- 'Promenade'
- 'Souvenirs/Stationaries'
- Banks/ATM
- Skrin T.V
- Pusat maklumat

Rajah 5.4 menunjukkan pelan cadangan pembangunan Dataran Petaling Jaya.

Bagi mengukuhkan lagi aktiviti di Dataran Petaling Jaya, pembangunan di Lorong Sultan akan berbentuk satu 'shopping mall' yang menghubungkan stesen LRT/Dataran Petaling Jaya ke pusat bandar dengan satu sistem laluan pejalan kaki yang bersepadu. Antara aktiviti yang digalakkan adalah seperti berikut: -

- Ruang pameran
- Kafe di sepanjang tepi laluan ('roadside café')
- Barangan cenderahati
- Aktiviti berbentuk 'production on spot' yang mempunyai unsur seni dan budaya

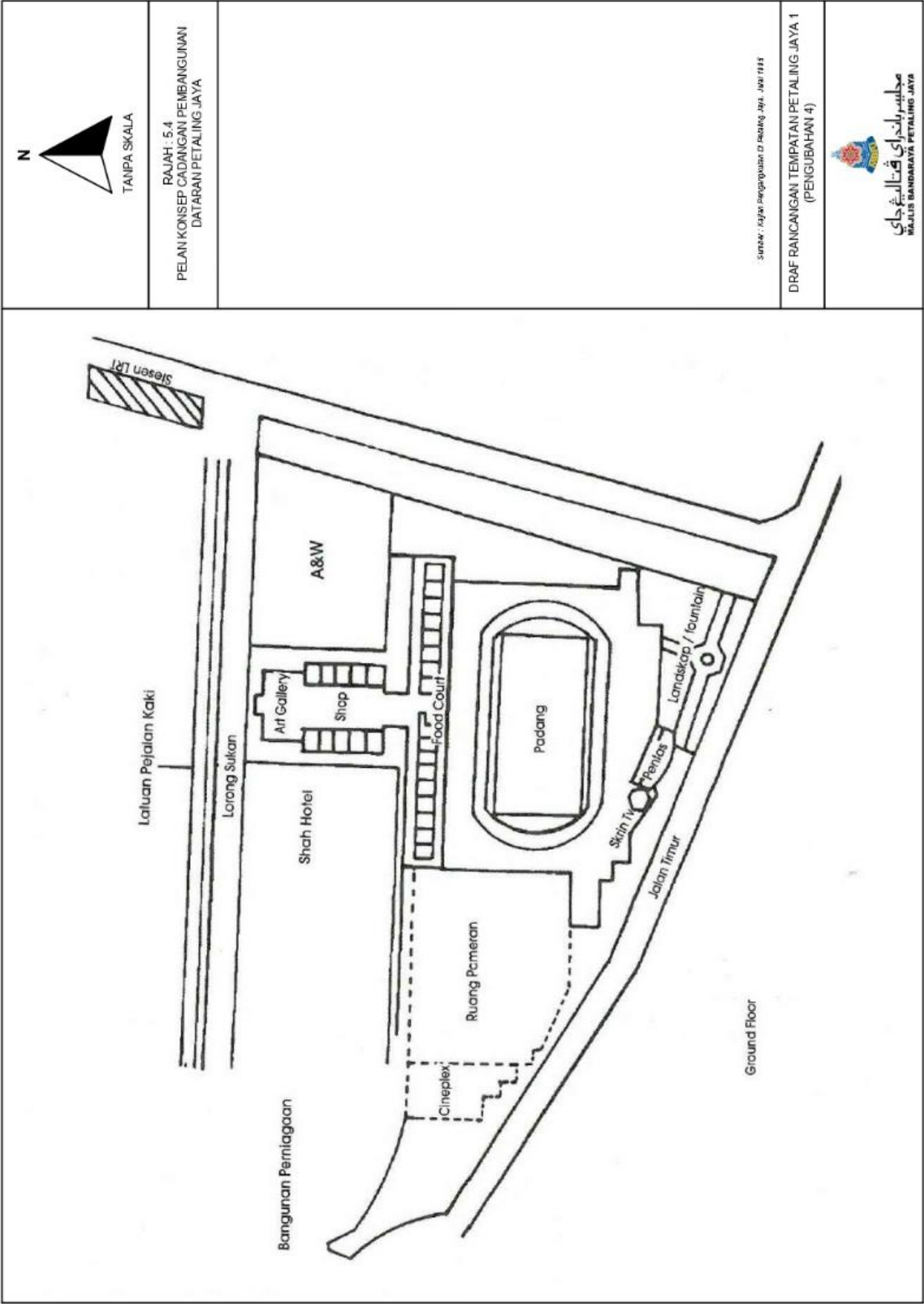
Selain daripada itu, Kelab P.J sedia ada dicadangkan dibangunkan menjadi bangunan perdagangan/pejabat dengan ketinggian tidak melebihi 10 tingkat. Tingkat bawah bangunan pula akan dijadikan 'mall' untuk tujuan pameran dan juga pintu masuk ke Dataran Petaling Jaya.

iii. Fasad

- Pembangunan Komprehensif – fasad bangunan perlulah bercirikan seni bina moden serta 'futuristic' berharmoni dengan kawasan persekitaran.
- Bangunan rumah kedai – fasad bangunan perlulah berkesinambungan dengan bangunan bersebelahan dari segi reka bentuk dan bahan binaan.
- Alat penghawa dingin – tidak boleh terdedah kepada pandangan umum.
- Pengubahsuaian dan pembaikan sedia ada – mestilah merujuk kepada Jawatankuasa Kecil Fasad Bangunan.

iv. Warna Bangunan

Warna bangunan perlu mengambilkira keadaan persekitaran. Hanya warna-warna lembut bagi bangunan tinggi dibenarkan. Penggunaan warna secara komprehensif bagi deretan rumah kedai digalakkan bagi mewujudkan karektor tersendiri. Garis panduan warna bangunan boleh dirujuk dalam Lampiran B2 (Bahagian 2.6).



5.2.8 Integrasi Papan Iklan Dengan Bangunan

Reka bentuk fasad bangunan perlu mengambilkira perletakan papan iklan terutama bangunan untuk perniagaan dan pejabat. Integrasi antara papan iklan dengan bangunan adalah perlu bagi mewujudkan suasana harmoni di kawasan pusat bandar. Contoh perletakan papan iklan yang sesuai adalah seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 5.5. Garis panduan perletakan papan iklan boleh dirujuk dalam Lampiran B2 (Bahagian 2.7). Bentuk dan saiz papan iklan mesti mengikut garis panduan yang telah ditetapkan.

5.2.9 Perhubungan Pejalan Kaki

Satu rangkaian pejalan kaki bersepadu di pusat bandar yang menghubungkan kawasan tumpuan awam, bangunan institusi, bangunan perniagaan dan tempat perhentian pengangkutan awam adalah diperlukan. Rangkaian pejalan kaki ini perlu mempunyai ciri-ciri keselamatan dan keselesaan kepada pengguna.

Laluan pejalan kaki yang dikenalpasti adalah di sepanjang Jalan Barat, Jalan Sultan dan laluan menuju ke stesen LRT. Kemudahan laluan pejalan kaki antara satu bangunan dengan bangunan lain juga perlu disediakan. Selain daripada itu, satu kesinambungan laluan pejalan kaki di antara Dataran Petaling Jaya, Astaka dan Taman Jaya akan disediakan. Medan pejalan kaki juga disediakan di Pusat Bandar Seksyen 52 dan Seksyen 14. Rajah 5.6 menunjukkan cadangan sistem laluan pejalan kaki di PBSW.

Manakala lintasan belang, jejantas dan terowong bawah tanah perlu mengambilkira corak pergerakan orang awam bagi mengelakkan kemudahan ini tidak digunakan secara berkesan. Maka dicadangkan empat jejantas baru dibina iaitu menyeberangi Lebuhraya Persekutuan 2, Jalan Timur, Jalan Utara dan Jalan Semangat (sila rujuk Rajah 5.6). Laluan pejalan kaki ini perlu dilandskapkan dengan elemen landskap kejur dan lembut bagi mewujudkan suasana yang menarik.

Penyediaan rangkaian pejalan kaki secara tidak langsung dapat mengurangkan jumlah pergerakan kenderaan persendirian dalam pusat bandar dan masalah kesesakan lalu lintas di pusat bandar dapat diatasi. Rujuk garis panduan dalam Lampiran B2 (Bahagian 2.5).

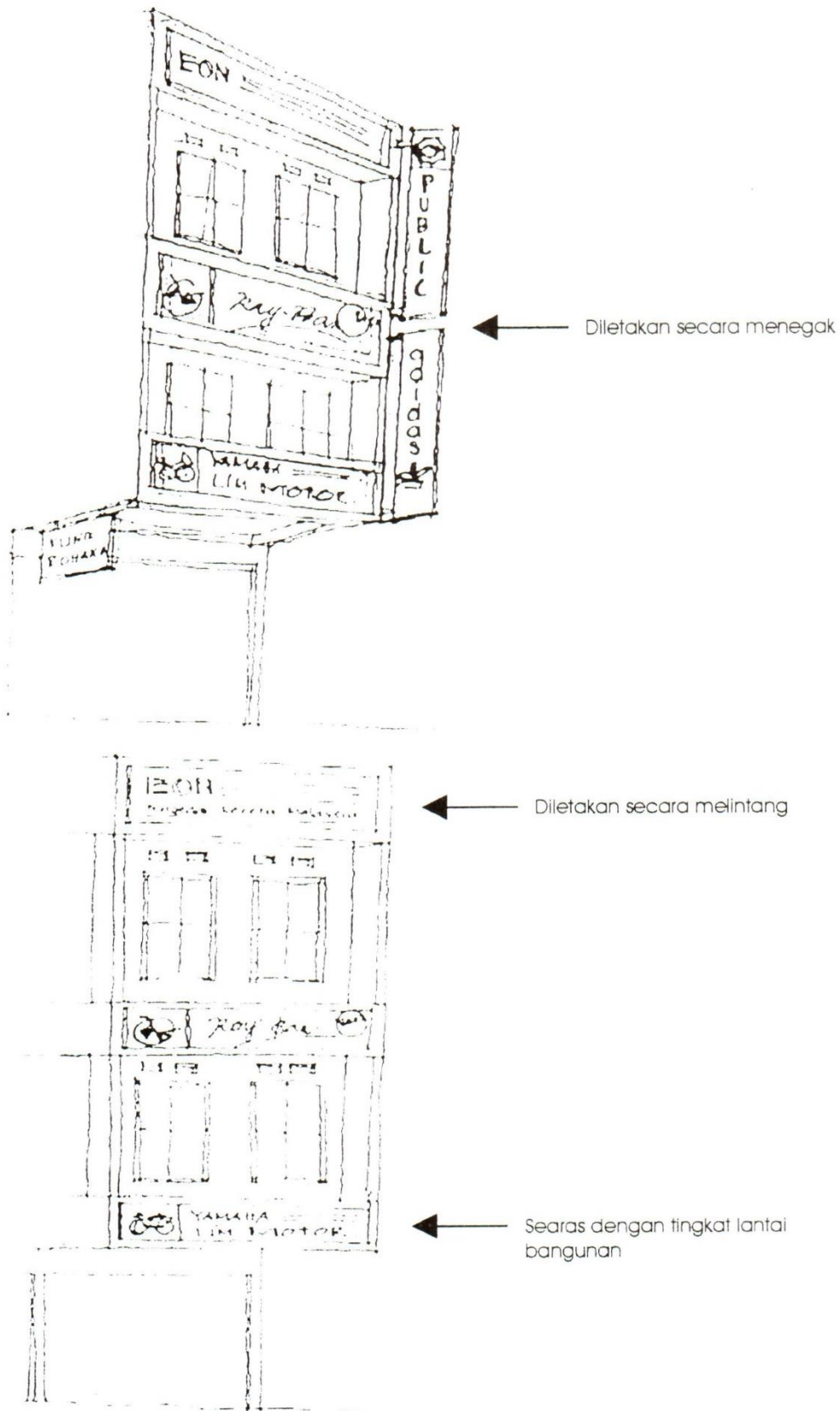
Cadangan laluan pejalan kaki berbumbung akan dilaksanakan mengikut kesesuaian lokasi dan kemampuan kewangan majlis.

5.2.10 Perabot Jalan

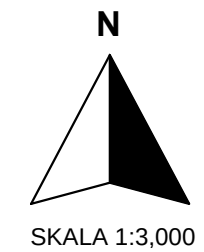
Lokasi dan perletakan perabot jalan seperti papan tanda jalan, papan iklan, pondok telefon, perhentian bas perlu sesuai dengan fungsi masing-masing. Perletakan perabot jalan mestilah tidak mengganggu keselesaan laluan pejalan kaki. Garis panduan perabot jalan boleh dirujuk dalam Lampiran B2 (Bahagian 2.7)

i. Papan Iklan

Papan iklan perniagaan rumah/kedai atau kedai/pejabat mestilah mudah dan tidak terlalu banyak maklumat yang hendak diiklankan. Warna yang digunakan hendaklah tidak berkilat dan menyilau pandangan. Manakala bahan yang digunakan mestilah tidak melantunkan cahaya dan tidak mudah berkarat. Perletakan papan iklan ditunjukkan dalam bahagian garis panduan papan iklan.



RAJAH 5.5 :
PERLETAKAN PAPAN IKLAN BANGUNAN PERNIAGAAN



RAJAH : 5.6
SISTEM LALUAN PEJALAN KAKI PBSW

PETUNJUK :

-  Perhentian Bas Sedia Ada
-  Perhentian Teksi
-  Laluan LRT / Stesen LRT
-  Jejantas Sedia Ada
-  Laluan Pejalan Kaki Sedia Ada
-  Medan Pejalan Kaki Sedia Ada
-  Lintasan Belang Sedia Ada
-  Cadangan Jejantas
-  Cadangan Laluan Pejalan Kaki
-  Caangan Medan Pejalan Kaki

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)

Papan iklan jenis besar seperti 'sky sign' dan 'unipole tower' tidak dibenarkan didirikan di kawasan pusat bandar, manakala papan iklan paparan ('billboard') hanya dibenarkan jika papan iklan tersebut dapat berfungsi sebagai penghalang pandangan visual ke kawasan yang tidak menarik.

ii. Papan Tanda Jalan

Papan tanda jalan mesti dapat dibaca dengan pantas dan tepat tanpa mengelirukan pengguna jalan raya serta boleh dilihat dengan jelas di waktu malam. Penyediaan dan perletakan papan tanda jalan hendaklah mengikut garis panduan dicadangkan.

iii. Pondok Telefon

Kemudahan pondok telefon sedia ada adalah mencukupi tetapi perletakan dan suasana penggunaan tidak selesa. Setiap kawasan pondok telefon awam dicadangkan dilandskap dan dibina gili-gili bagi mengasingkan fungsi ruang dan kegunaan yang lain.

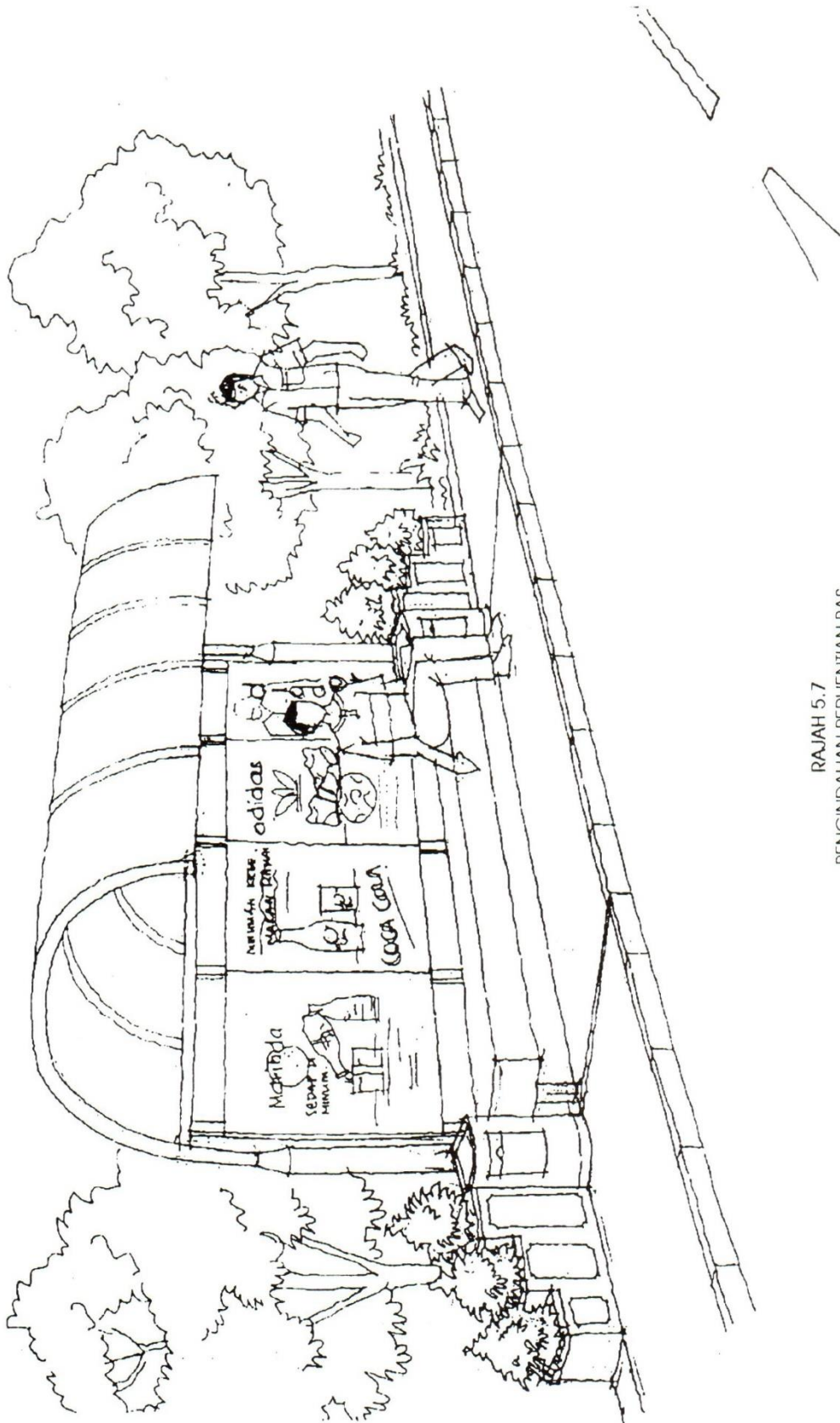
iv. Perhentian Bas / Teksi

Lokasi perhentian bas dan teksi sedia ada terletak di kawasan yang strategik. Kawasan perhentian bas dicadangkan dilandskap dan disediakan kemudahan seperti tong sampah, pondok telefon, ruang pengiklanan, papan notis maklumat dan ruang perniagaan (di perhentian bas utama) secara bersepadu (sila rujuk Rajah 5.7).

5.2.11 Pengangkutan Awam dan Kemudahan Tempat Letak Kenderaan

i. Kemudahan Tempat Letak Kenderaan

Sebuah bangunan tempat letak kenderaan bertingkat dicadangkan dibina di tempat letak kereta sedia ada di belakang Pawagam State dengan ketinggian 5 tingkat. Penyediaan tempat letak kenderaan juga di tempatkan di Dataran Petaling Jaya iaitu di bawah tanah dan di Kompleks Terminal Pengangkutan Awam.



RAJAH 5.7
PENGINDAHAN PERHENTIAN BAS

Beberapa langkah aspek kemudahan meletak kenderaan dicadangkan seperti berikut: -

- Kemudahan letak kenderaan akan digalakkan di dalam kompleks khas seperti kompleks pejabat dan pusat membeli-belah untuk mengurangkan aktiviti meletak kenderaan di tepi jalan.
- Piawaian keperluan meletak kenderaan akan diguna secara berkesan melalui langkah penguatkuasaan untuk pemaju memenuhi syarat penyediaan tempat letak kenderaan yang mencukupi.
- Keperluan meletak kenderaan 'on-street' akan disediakan untuk aktiviti panggah-memunggah, ruang menunggu dan penggunaan seketika.
- Memperkenalkan kawasan larangan tempat letak kenderaan 'on-street' terutama di kawasan pusat aktiviti perdagangan seperti kawasan di dalam lingkungan Jalan Sultan dan Jalan Yong Shook Lin dan sebahagian Jalan 14/20.

5.2.12 Pembangunan Landskap

i. Rizab LRT/Rentisan Elektrik

Laluan LRT yang menjadi sebahagian dari ciri 'urban scape' Petaling Jaya hendaklah diperindah dan dimanfaatkan di bahagian rizab laluan ini. Kawasan-kawasan di bawah laluan LRT boleh dilandskap untuk membentuk adangan dan diberi rawatan visual bagi memperindahkan pemandangan. Penyediaan landskap mestilah memenuhi kehendak Jabatan Keretapi, Kementerian Pengangkutan. Sila rujuk Rajah 5.8 dan Gambarfoto 5.1. Selain dari itu, kawasan rizab rentisan elektrik juga perlu dilandskap selari dengan landskap di rizab LRT.

ii. Mewujudkan 'Avenue'

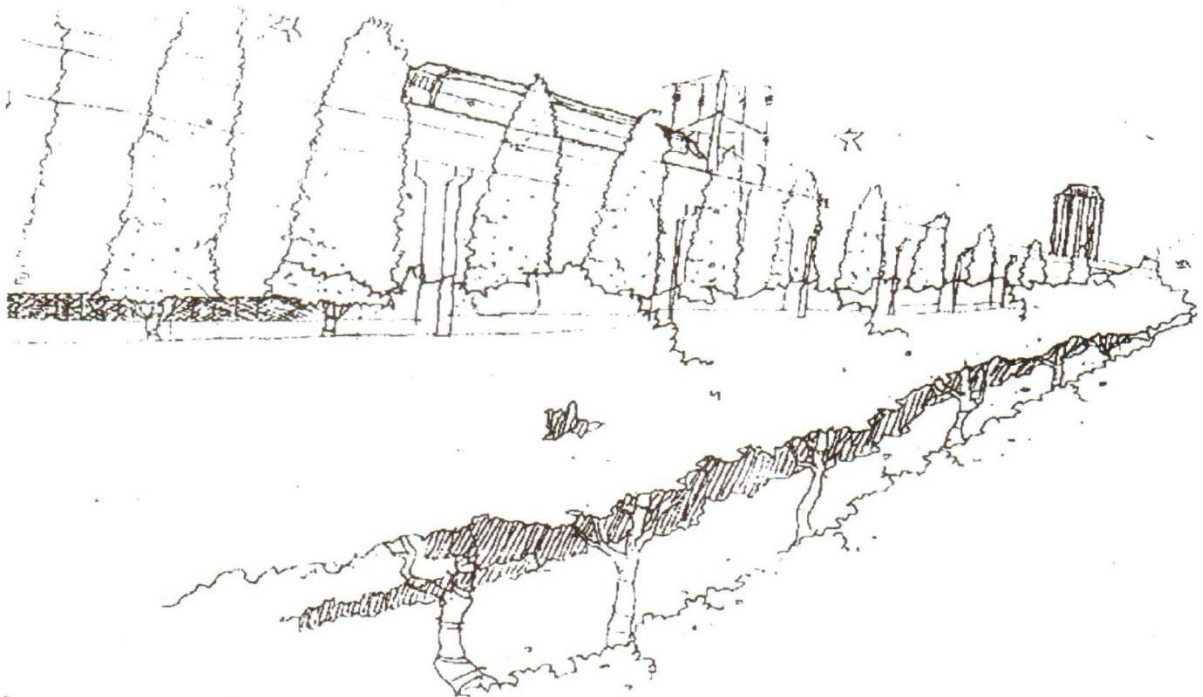
Mewujudkan imej 'avenue' di beberapa laluan utama seperti Jalan 52/8 dan Jalan 52/18. Jalan-jalan ini hendaklah disediakan elemen-elemen landskap lembut dan kejur. Landskap di laluan utama bertujuan untuk memperkayakan identiti dan menghias 'urban scape' (rujuk Rajah 5.9). Selain daripada itu, Lebuhraya Persekutuan 2 juga akan dilandskap bagi mewujudkan persekitaran yang lebih menarik.

iii. Membentuk Karektor ‘Sunken Mall’ dan ‘Urban Plaza’

‘Mall’ dan ‘plaza’ memberi kemudahan kepada pengunjung bandar untuk membeli-belah sambil berehat dalam suasana yang selesa. Aktiviti berbentuk ‘urban mall’ perlu dipertingkatkan lagi. Pokok-pokok yang sesuai hendaklah ditanam agar dapat memberi teduhan. Selain itu, pelbagai aktiviti perlu ditambah bagi semua peringkat umur, agar menambah daya tarikan kepada gedung perniagaan (rujuk Rajah 5.10, 5.11, 5.12 serta Gambarfoto 5.3, 5.4, 5.5).



Gambarfoto 5.1 : Sistem LRT yang kini dalam pembinaan

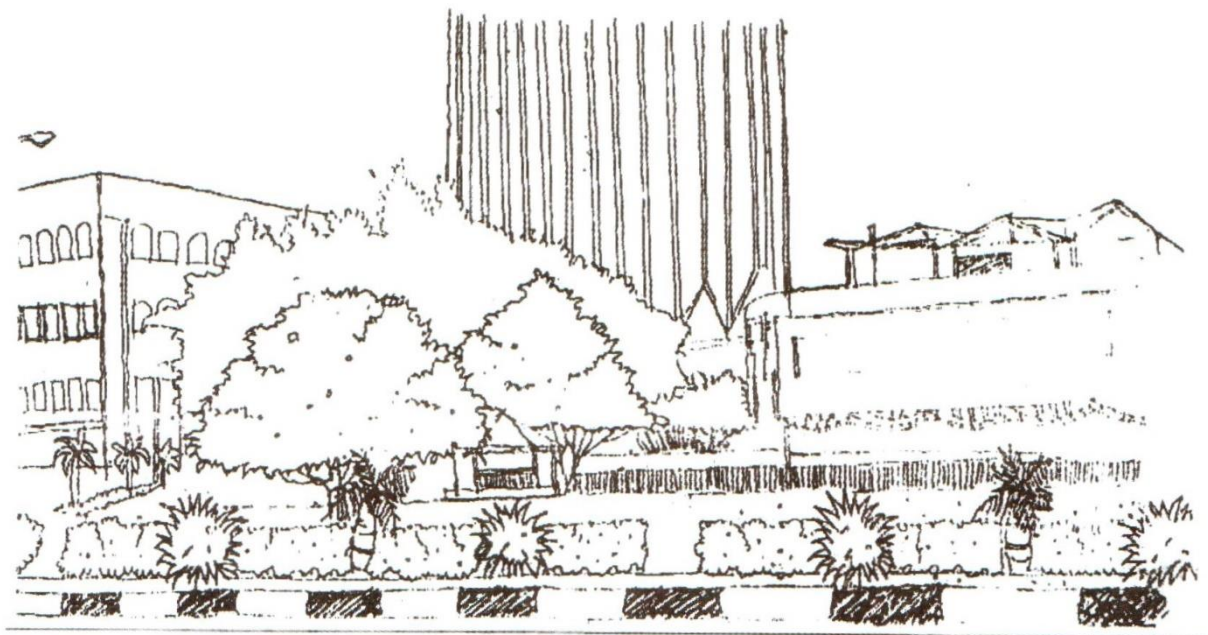


Rajah 5.8 :

KAWASAN-KAWASAN YANG SESUAI DI BAWAH LALUAN LRT BOLEH DILANDSKAP
DAN DIBERIKAN RAWATAN VISUAL



Gambarfoto 5.2 : Landskap sedia ada di Jalan Sultan

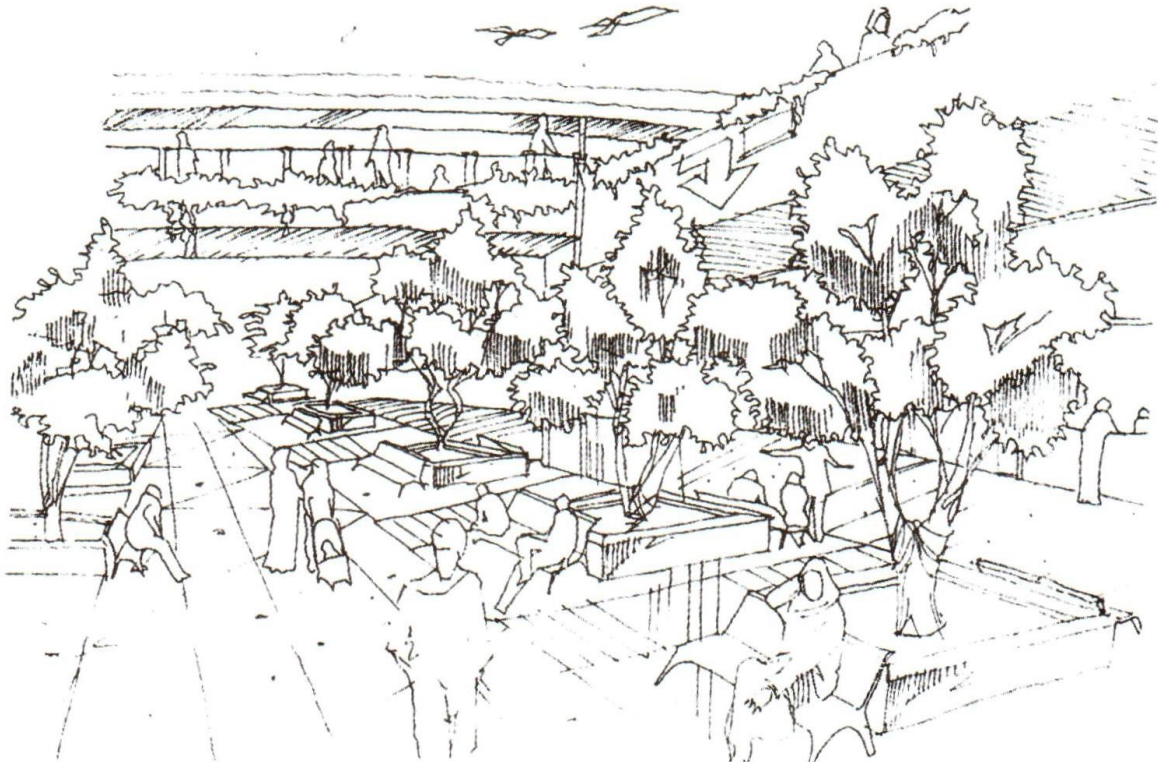


Rajah 5.9 :

PEMBENTUKAN 'AVENUE' DI PINGGIR JALAN AKAN DAPAT MEMPERTINGKATKAN LAGI KUALITI DAN IMEJ PUSAT BANDAR



Gambarfoto 5.3 : Tempat Letak Kereta Di 'Sunken Plaza' Di Menara MBPJ merosakkan elemen landskap sedia ada

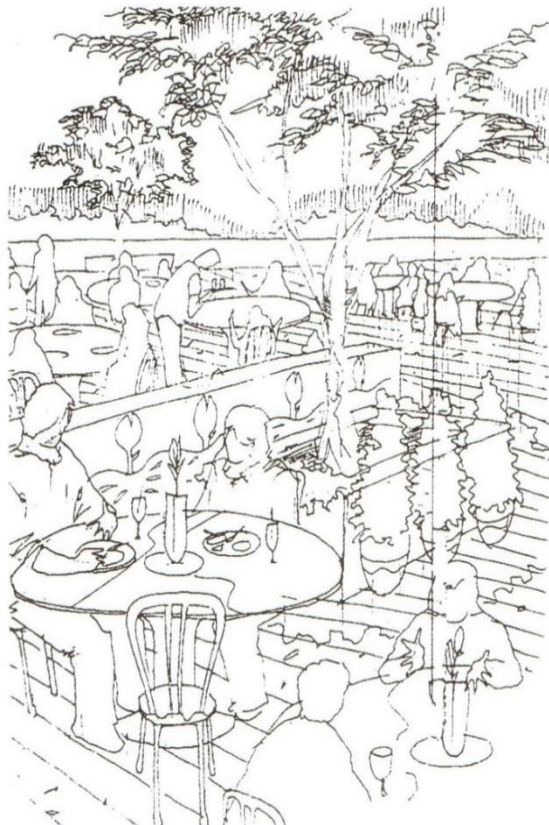


Rajah 5.10 :

PEMBENTUKAN KAREKTOR 'MALL' SEBEGINI MAMPU MENARIK PENGUNJUNG PELBAGAI GOLONGAN



Gambarfoto 5.4 : Tiada ciri yang menonjol di 'Sunken Plaza'

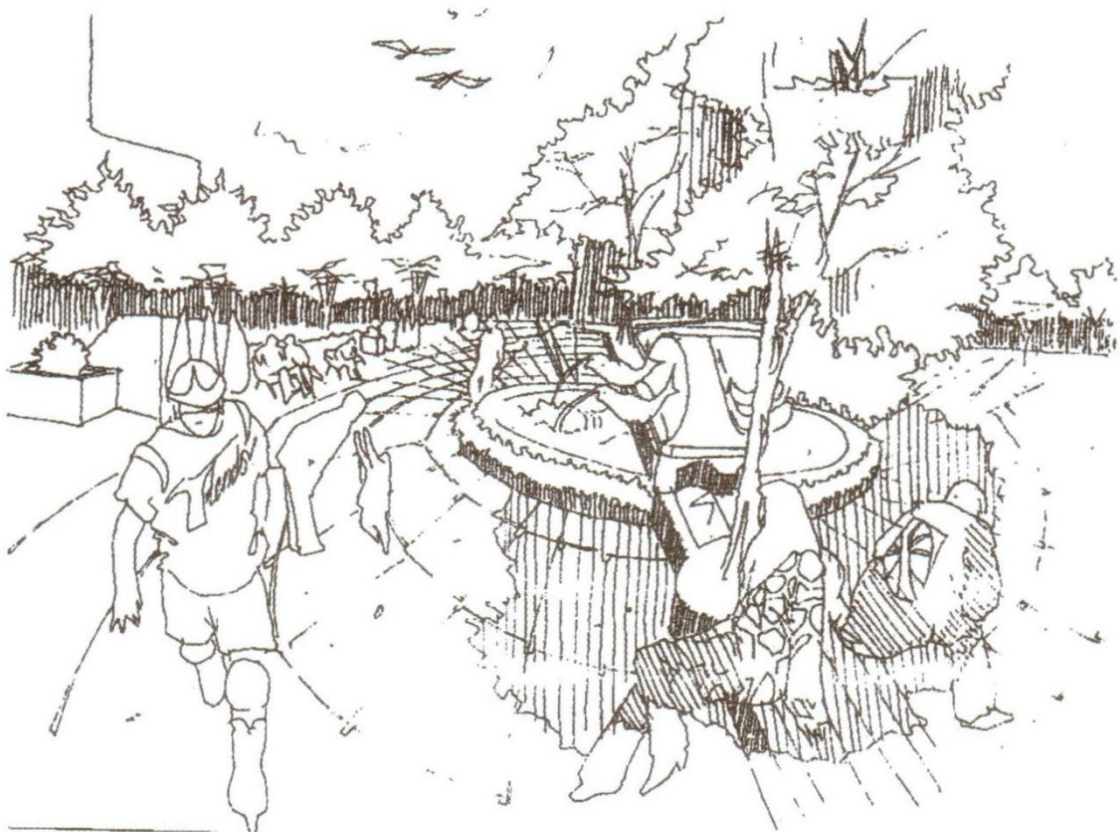


Rajah 5.11 :

CADANGAN MENGHIDUPKAN 'SUNKEN PLAZA' BAGI MEMENUHI GAYA HIDUP KOMTEMPORARI



Gambarfoto 5.5 : 'Urban Plaza' di Menara MBPJ kelihatan suram



Rajah 5.12 :

**'URBAN PLAZA' SEHARUSNYA MEMPUNYAI CIRI-CIRI YANG DAPAT MENARIK
PENGUNJUNG PELBAGAI PERINGKAT UMUR**

iv. Memperbaiki Kawasan Letak Kereta

Landskap di kawasan meletak kereta sepatutnya dapat memberi teduhan di samping mengindahkan kawasan. Penyediaan ruang penanaman yang mencukupi penting untuk memenuhi fungsi tersebut. (rujuk Rajah 5.13 dan Gambarfoto 5.6).

v. Landskap Sepanjang Pintu Masuk / Laluan Utama

Pintu masuk dari Lebuhraya Persekutuan 2 ke PBSW dan sepanjang laluan utama seperti Lebuhraya Persekutuan 2 akan dilandskap bagi mewujudkan satu identiti PBSW.

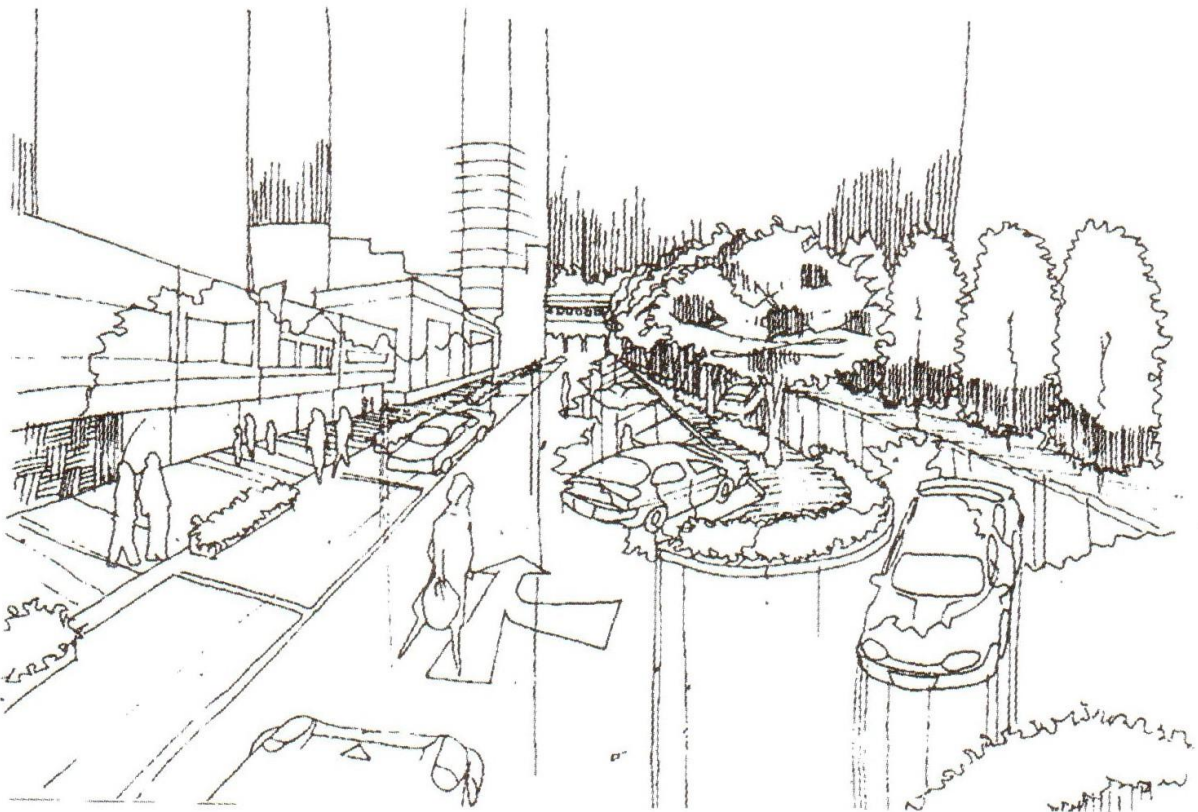
vi. Membentuk Karektor dan Laman Hijau

Pertambahan elemen landskap serta penggabungan yang sesuai dengan bangunan dan persekitaran mampu menonjolkan identiti sesebuah bangunan atau sesuatu kawasan institusi. Bagi mempertingkatkan imej bandar, setiap bangunan institusi hendaklah digalakkan untuk melandskap persekitaran bangunan sama ada ruang di luar mahu pun ruang di dalam atau atas bangunan. Untuk ruang di luar bangunan, pembentukan taman atau laman adalah sesuai. Jika setiap bangunan institusi menekankan landskap sudah pasti imej hijau serta indah akan terbentuk. (rujuk Rajah 5.14 dan Gambarfoto 5.7, 5.8 dan 5.9)

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 di jangka siap sepenuhnya pada tahun 2018. Stesen loji sediada 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.**



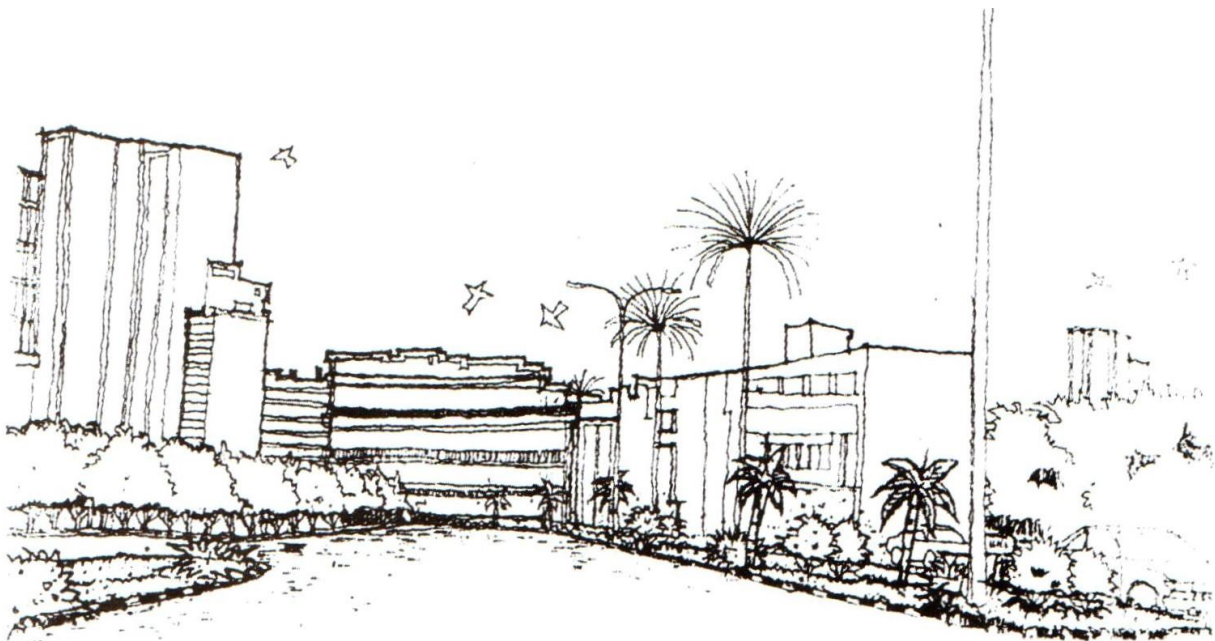
Gambarfoto 5.6 : Tempat letak kereta yang kurang menarik



Rajah 5.13 : CADANGAN PENGINDAHAN KAWASAN INI MAMPU MENINGKATKAN NILAI ESTETIK



Gambarfoto 5.7 : Kawasan perdagangan tanpa karektor dan identiti tersendiri



Rajah 5.14 :

CADANGAN PEMBENTUKAN KAREKTOR DAN IDENTITI KAWASAN PERDAGANGAN



Gambarfoto 5.8 : Contoh landskap yang baik



Gambarfoto 5.9 : Contoh laman hijau yang terurus

5.3 ZON PERANCANGAN 5 (ZP5)

5.3.1 Latar Belakang Zon Perancangan

ZP5 terdiri daripada Sek 13, 16, 17, 17A, 19, 20, 21, sebahagian Seksyen 14 dan SS 2. Lokasi zon perancangan ini terletak di antara Jalan Damansara di sebelah utara, Jalan Dato' Abu Bakar, Jalan Kemajuan, Jalan Utara di sebelah timur, rizab LRT di sebelah selatan dan Jalan 2/27, Jalan SS 2/24, Jalan 21/34 di sebelah barat.

Keluasan zon perancangan ini adalah 638.92 hektar dan merupakan zon perancangan yang terbesar iaitu hampir satu pertiga keseluruhan kawasan kajian. Pada masa kini terdapat 8,439 unit perumahan. Seksyen 13 akan mempunyai Rancangan Tempatannya sendiri yang meliputi kawasan seluas 100.94 hektar.

5.3.2 Komponen Gunatanah

Zon perancangan ini mempunyai pembangunan gunatanah bercampur yang terdiri daripada perumahan, perindustrian, perdagangan, kemudahan masyarakat, kemudahan rekreasi dan kawasan lapang serta infrastruktur dan utiliti. Kawasan perumahan meliputi kawasan yang luas iaitu lebih kurang 33 peratus keseluruhan zon perancangan ini. Terdapat 3 pusat perniagaan bertaraf pusat bandar di zon perancangan ini iaitu Pusat Perniagaan Seksyen 17. Pusat Perniagaan SEA Park dan Pusat Perniagaan Seksyen 16 (dalam pembinaan).

Komponen gunatanah yang dicadangkan untuk masa hadapan ditunjukkan di dalam Jadual 5.4

Jadual 5.4: Komponen Gunatanah ZP5 Sedia Ada dan Tahun 2010

Gunatanah	1997		2010	
	Keluasan (hektar)	Peratusan (%)	Keluasan (hektar)	Peratusan (%)
Perdagangan	26.18	4.10	57.83	10.75
Perumahan	213.07	33.35	211.67	39.34
Perindustrian	131.19	20.53	-	-
Kemudahan Masyarakat	13.58	2.13	13.58	2.52
Kawasan Rekreasi dan Kawasan Lapang	11.12	1.74	11.12	2.07
Infrastruktur dan Utiliti	243.78	38.16	243.78	45.31
Jumlah	638.92	100.00	537.98*	100.00

*** Nota – tidak termasuk Seksyen 13 (100.94 hektar)**

Sumber: RTPJ1, 1997

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

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.

5.3.3 Kepadatan Pembangunan

i. Kepadatan Penduduk

Zon perancangan ini menampung 41.3 peratus jumlah penduduk di kawasan kajian, iaitu jumlah yang paling besar berbanding dengan zon perancangan yang lain. Jumlah penduduk pada tahun 2010 dianggarkan 61,415 orang dengan purata kepadatan 95.0 orang per hektar. Kadar peningkatan penduduk adalah 1.9 peratus dengan kadar peningkatan yang tinggi dalam tempoh awal fasa kerana pembangunan semula di Seksyen 17A. Zon perancangan ini akan menunjukkan peningkatan tenaga pekerja dalam sektor perdagangan, kewangan dan perkhidmatan masyarakat bagi menyokong peningkatan jumlah penduduk. Perubahan sektor ekonomi ini disebabkan peningkatan stok perumahan dan perubahan gunatanah kepada perdagangan dan institusi.

ii. Kepadatan Komponen Perumahan

Berdasarkan kepada gunatanah sedia ada purata kepadatan perumahan di ZP5 adalah 15 unit setiap hektar dan kedudukan ini akan berubah berdasarkan pembangunan semula seperti yang dinyatakan di bawah :-

- a. Kawasan setinggan seluas 4.15 hektar di Seksyen 19 (Damansara Dalam) akan dibangunkan. Keluarga-keluarga setinggan di kawasan ini akan dipindahkan bagi membolehkan pembinaan jalan utama yang selama ini tergendala.
- b. 'Kampung baru' Seksyen 17A seluas 10.12 hektar yang agak sesak dan tidak teratur dan dipertingkatkan dengan pembangunan semula kawasan tersebut. Kepadatan perumahan akan dinaikkan daripada 12 unit kepada 100 unit perumahan sehektar. Perumahan yang dicadangkan adalah jenis apartment.
 - 'Cluster' merupakan satu kelompok dikelilingi jalan dari hujung ke hujung. Keluasan minima suatu 'Cluster' adalah 2 ekar.
 - Sempadan 'Cluster' telah ditandakan dalam pelan Gunatanah 2010.
- c. Rumah-rumah jenis sesebuah yang berhadapan Jalan SS2/24 akan ditukarguna daripada jenis perumahan kepada perdagangan terhad (institusi) bagi memanfaatkan lokasi selaras dengan permintaan semasa. Keluasan kawasan yang terlibat lebih kurang 1.40 hektar. Pembangunan perlu mematuhi syarat-syarat serta piawaian dan garis panduan kawalan pembangunan yang ditetapkan.

Ketiga-tiga kawasan di atas melibatkan pembangunan semula kawasan perumahan, pembangunan semula kawasan setinggan dan menukarguna kegunaan bangunan. Kawasan-kawasan terlibat ditunjukkan dalam Rajah 5.15.

- d. Lot 1 dan Lot 4, Seksyen 17 dibenarkan untuk pembangunan perumahan. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Impak Lalulintas dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.

iii. **Kepadatan Komponen Perdagangan**

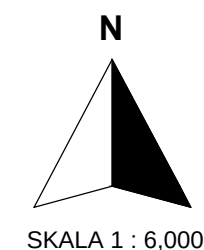
Ruang lantai perdagangan semasa di ZP5 adalah 188,726 meter persegi namun keadaan ini akan berubah. Perubahan positif yang dicatatkan dalam ruang lantai perdagangan adalah disebabkan oleh pembesaran pusat perdagangan, pembangunan semula tapak dan kawasan yang ditukar guna.

Pembangunan semula kawasan perdagangan melibatkan kawasan pawagam di Seksyen 17, 20 dan 21. Tukar gunatanah perumahan kepada perdagangan terhad (institusi) di luar pusat perniagaan adalah di Jalan SS2/24. Cadangan tukar gunatanah keseluruhan kawasan perindustrian Seksyen 19 kepada perdagangan terhad (perkhidmatan) melibatkan kawasan seluas 30.25 hektar.

Bagi mengatasi masalah kekotoran dan kesesakan akibat daripada adanya pasar lambak di Pusat Perniagaan Seksyen 17, sebuah pasar yang boleh menempatkan penjaja-penjaja pasar lambak sedia ada dicadangkan bagi kawasan ini. Pembinaan pasar yang berkemudahan dicadangkan di atas sebahagian rizab Jalan 17/27 dengan nisbah plot 6.0 maksima dibenarkan dengan syarat pasar tersebut dibina dan diserahkan kepada Majlis bagi menggantikan gerai-gerai 'bina sendiri' yang sedia ada. Tindakan akan diambil ke atas gerai-gerai yang tidak berlesen dan beroperasi di lokasi yang tidak sesuai.

Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Impak Lalulintas dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.

CADANGAN PEMBANGUNAN



RAJAH : 5.15
KAWASAN PEMBANGUNAN ZON PERANCANGAN 5

PETUNJUK :

PERUMAHAN

- Perumahan Kepadatan Rendah
- Perumahan Kepadatan Sederhana
- Perumahan Kepadatan Tinggi
- 'Cluster' Bagi Cadangan Pembangunan Semula Perumahan (1012 ha)

INSTITUSI

- Institusi (Pertubuhan OKU)
- DOR Dewan Orang Ramai / Balairaya
- PP Pejabat Pos
- A Asrama

INSTITUSI PENDIDIKAN

- SR Sekolah Rendah
- Institusi Pengajian Tinggi

JALAN RAYA

- Jalanraya / Lebuhraya
- Laluan LRT

PENGANGKUTAN

- Bangunan Stesen LRT / MRT

SEMPADAN

- Sempadan Kawasan ZP 5 (638.92 hektar)

PERDAGANGAN

- Perdagangan
- Perdagangan Terhad Institusi
- Perdagangan Terhad Perkhidmatan
- S.M Stesen Minyak
- IP Institusi Pendidikan
- H Hotel
- Tapak Pasar

INSTITUSI KEAGAMAAN

- T Tokong
- G Gereja
- K Kuil

LAIN-LAIN

- KL Kawasan Lapang

UTILITI

- TNB Rizab TNB / PMU
- TA Tangki Air
- IWK Pembentungan
- Rizab Parit
- Mempertingkatkan Kualiti Laluan / Jalan Utama
- Cadangan Jalan Baru Di Seksyen 13
- Lanskap Pintu Masuk Utama
- Lingkar Hijau
- Landskap Rizab Rentisan Elektrik / LRT
- Monumen Pengenalan Pusat Perniagaan
- Pembangunan Semula Tapak (1.86 ha)
- Monumen Kawasan MBPJ
- Persimpangan Bertingkat
- Sek 13 Akan Dibangunkan Mengikut Rancangan Kawasan Khas Seksyen 13 (100.94 ha)

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)



مجلس باندراي فتالينج جاي
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

Nota: Rajah ini menggantikan Rajah 5.15 m/s 5-36 di dalam RTPJ 1 (Pengubahan 3)

PETUNJUK PETA CADANGAN GUNA TANAH ZP 5

BIL	PERKARA	PINDAAN ZON GUNA TANAH
1	LOT 33178, JALAN 20/3, SEKSYEN 20, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
2	LOT 19548, JALAN 20/1, SEKSYEN 20, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
3	SEBAHAGIAN LOT 47842, JALAN 21/20, SEKSYEN 21, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
4	LOT 47882, LOT 47883 DAN LOT 47884, JALAN 21/1, SEKSYEN 21, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
5	SEBAHAGIAN LOT 47836, JALAN SS1/26, SS1, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
6	LOT 36317, JALAN 17/1, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
7	LOT 823, JALAN 17/3, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
8	LOT 835, JALAN 17/3, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
9	LOT 451, JALAN 17/6, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
10	LOT 11412, JALAN 17/22, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
11	LOT 11413, JALAN 17/22, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
12	LOT 11982, JALAN 17/48B, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
13	LOT 11952, JALAN 17/50, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
14	LOT 11368, JALAN 17/21, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
15	LOT 13909, JALAN 17/21J, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
16	LOT 12094, JALAN 17/45, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
17	LOT 11245, JALAN 19/17, SEKSYEN 19, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
18	LOT 48015, JALAN 21/2, SEKSYEN 21, PETALING JAYA	UTILITI (PEMBENTUNGAN)
19	LOT 834, JALAN 17/3, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (RIZAB TNB/ PMU)
20	LOT 12093, JALAN 17/45, SEKSYEN 17, PETALING JAYA	UTILITI (RIZAB TNB/ PMU)
21	LOT 50368, JALAN 21/19, SEKSYEN 21, PETALING JAYA	PERDAGANGAN

Program pembaikan kawasan perdagangan akan dijalankan. Dalam masa yang terdekat penutupan parit di hadapan kedai-kedai di Jalan 20/7 adalah diutamakan bagi menambah ruang tempat letak kenderaan secara lebih teratur. Selain daripada itu, penutupan parit juga dicadangkan di Pusat Kejiranan di Seksyen 17 di sekitar Jalan 17/7, 17/8, 17/9, 17/10 dan 17/12.

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 dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang.

5.3.4 Reka Bentuk Bandar

i. Pembangunan Semula

Pendekatan pembangunan semula yang digalakkan di kawasan Pusat Perniagaan Seksyen 17 dan SEA Park adalah secara komprehensif dan bersepadu dengan kemudahan serta elemen-elemen seni bandar.

ii. Mempertingkatkan Imej Persekitaran Perbandaran

Kawasan Pusat Perniagaan Seksyen 17 dan SEA Park dapat dipertingkatkan imej persekitaran perbandaran melalui kawalan pembangunan gunatanah dan kawalan ke atas elemen-elemen seni bandar (sila rujuk Lampiran B2).

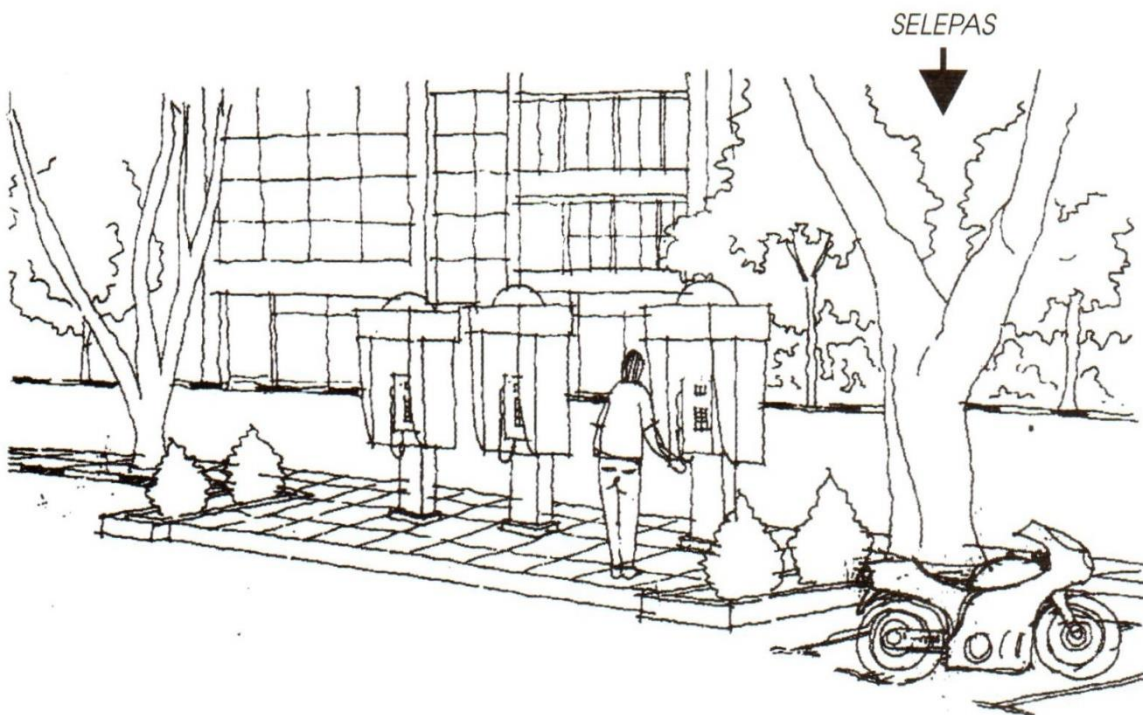
Perancangan dan perletakan elemen-elemen seni bandar hendaklah berdasarkan garis panduan yang dicadangkan dan sebagai contoh pondok telefon awam mestilah mudah dikunjungi dan mewujudkan suasana selesa semasa digunakan (Rajah 5.16).

Seksyen 17, parit besar di Jalan 17/38 yang terbuka dicadangkan ditutup bagi tujuan pelebaran laluan pejalan kaki dan kemudahan tambahan tempat letak kenderaan (Rajah 5.17).

Seksyen 21, gerai-gerai di atas Jalan 21/19 dicadangkan dipindahkan ke 'foodcourt' yang bakal disediakan di dalam bangunan pembangunan semula pawagam (Rajah 5.15). Manakala elemen seni bandar di Jalan 21/17 dipertingkatkan seperti yang dicadangkan dalam Rajah 5.18.



↑
SEBELUM

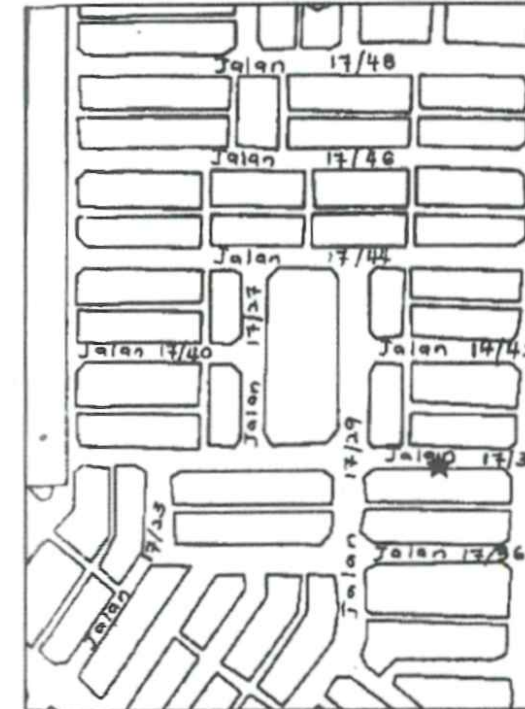


↓
SELEPAS

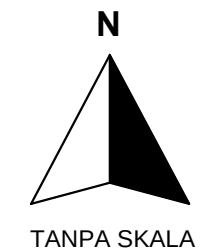
Rajah 5.16: CADANGAN PENGINDAHAN KAWASAN TELEFON



↑
SEBELUM



↓
SELEPAS



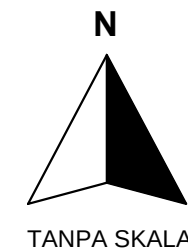
RAJAH : 5.17
CADANGAN MENINGKATKAN IMEJ DI
KAWASAN PUSAT PERNIAGAAN SEKSYEN 17

PETUNJUK :

★ Kawasan Cadangan

Parit besar di Jalan 17/38 yang terbuka
dicadangkan ditutup bagi tujuan pelebaran
laluhan pejalan kaki dan kemudahan tempat
letak kenderaan

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)

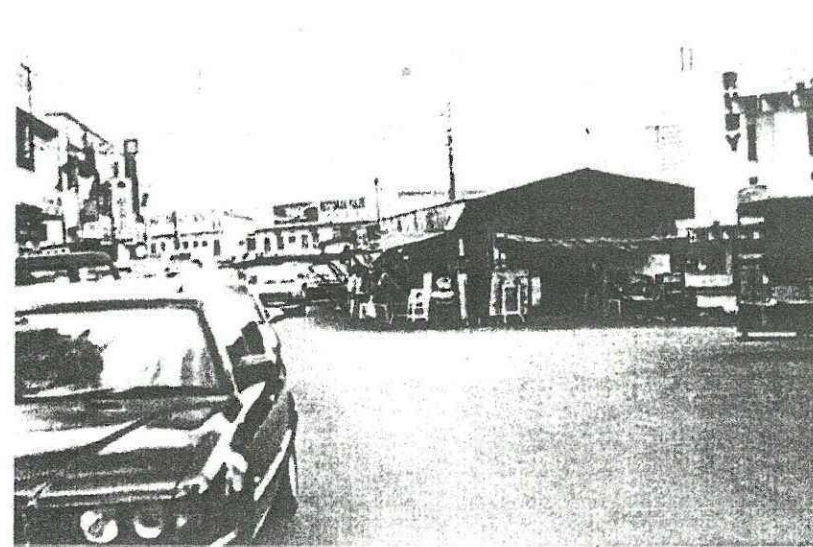


RAJAH : 5.18
CADANGAN MENINGKATKAN KAWASAN
PUSAT PERNIAGAAN SEA PARK

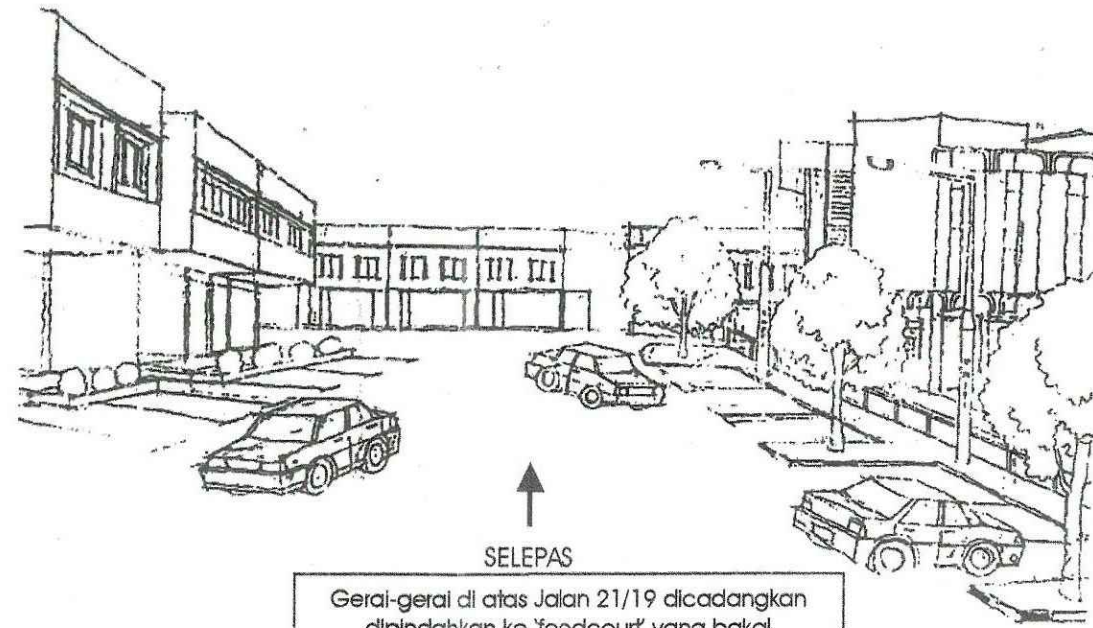
PETUNJUK :

★ Kawasan Cadangan

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)

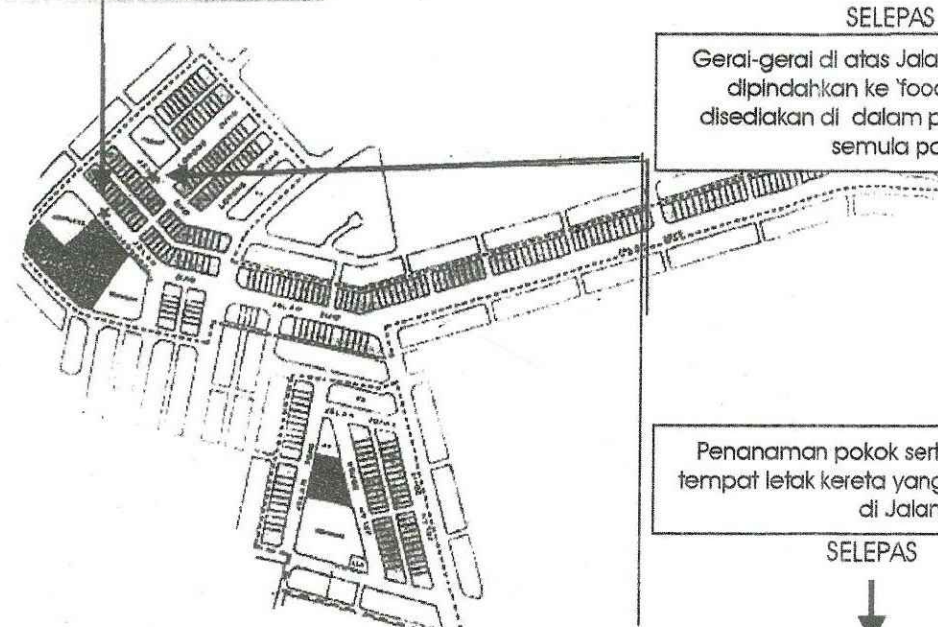


↑
SEBELUM



↑
SELEPAS

Geral-gerai di atas Jalan 21/19 dicadangkan
dipindahkan ke 'foodcourt' yang bakal
disediakan di dalam projek pembangunan
semula pawagam



Penanaman pokok serta penyediaan ruang
tempat letak kereta yang teratur di cadangkan
di Jalan 21/7

↓
SELEPAS



↓
SEBELUM



iii. Nisbah Plot

Nisbah plot bagi kawasan pusat perniagaan, pusat keijiranan dan Seksyen 19 terbahagi dua iaitu nisbah plot yang dibenarkan dan nisbah plot maksima seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 5.5. Pemberian insentif nisbah plot hanya akan diberikan sekiranya cadangan pembangunan memenuhi syarat-syarat tambahan seperti meningkatkan kualiti landskap dan laluan pejalan kaki serta penyediaan kemudahan masyarakat. Kadar pemberian insentif boleh dirujuk dalam Lampiran B2 (Bahagian 2.6).

Pembangunan perdagangan di Lot 7614 (tanah PERTIWI Jalan 17/21) dibenarkan untuk dijadikan Pusat Komuniti dengan ketinggian bangunan maksima 4 tingkat.

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 1 yang telah diwartakan.

Jadual 5.5: Nisbah Plot Kawasan Perdagangan

Kawasan	Nisbah Plot Dibenarkan	Nisbah Plot Maksimum	Ketinggian Maksima
Pusat perniagaan	3.0	4.0	Dikawal oleh N.P.
Pusat keijiranan	-	-	2 tingkat
Seksyen 19 (perdagangan terhadap perkhidmatan)	1.5	2.5	6 tingkat

iv. Kawasan Plinth

Kawasan plinth maksima yang dibenarkan adalah 60 peratus.

v. Reka Bentuk Bangunan

Reka bentuk bangunan mesti mempunyai karektor dan identiti tersendiri berdasarkan seni bina moden dan 'futuristic' dan harmoni dengan bangunan persekitaran. Bentuk bangunan hendaklah mempunyai ciri-ciri yang mementingkan kualiti visual yang menarik.

vi. Warna

Penggunaan warna bangunan yang lembut adalah dibenarkan.

vii. Mempertingkatkan Kualiti Laluan Jalan Utama

Laluan jalan utama dikenalpasti (Rajah 5.15) mempunyai ciri-ciri seperti dua (2) lorong kenderaan sehalu, lorong pejalan kaki, 'lay-by' bas, monumen pengenalan pusat perniagaan, pembahagi jalan, tiang lampu yang seragam serta berlandskap. Monumen pengenalan pusat perniagaan dicadang didirikan di laluan jalan utama menghala ke arah ketiga-tiga pusat perniagaan utama iaitu Jalan 17/21 dan Jalan 20/7 dan Jalan Dato' Abu Bakar. Setiap jalan ini akan didirikan sebuah monumen pengenalan bagi setiap pusat perniagaan yang berdasarkan konsep reka bentuk Menara MBPJ (sila rujuk Rajah 5.15).

viii. Papan Iklan

Perletakan papan iklan di permukaan hadapan rumah kedai tidak melebihi ketinggian bangunan dan tidak menutup seluruh fasad bangunan, tidak menggunakan warna yang berkilat, menyilaukan pandangan serta tidak melantunkan cahaya. Penggunaan bahan adalah jenis tahan lama dan tidak mudah berkarat (rujuk Lampiran B2).

5.3.5 Perindustrian

Keseluruhan kawasan perindustrian Seksyen 19 akan ditukarguna kepada perdagangan terhad (perkhidmatan). Jenis aktiviti perdagangan yang dibenarkan adalah seperti disenaraikan dalam Lampiran A (Kelas Kegunaan Tanah bagi Perdagangan Terhad (Perkhidmatan). Manakala bagi kawasan pembangunan kawasan perindustrian Seksyen 13, sila rujuk Rancangan Kawasan Khas Seksyen 13.

5.3.6 Sistem Lalu Lintas dan Pengangkutan**i. Hierarki Jalan**

ZP5 akan mempunyai sistem perhubungan yang cekap dengan rangkaian jalan mengikut hierarki seperti berikut: -

a. Jalan Utama Minor

Jalan SS 1/36, Jalan 21/34, Jalan SS 2/24, Jalan 19/8, sebahagian daripada Jalan Harapan 19/3, Jalan Universiti, Jalan Dato' Abu Bakar, Jalan Damansara dan Jalan Utara adalah merupakan jalan utama minor dalam ZP5 ini. Jalan utama ini mengumpul dan mengagihkan lalu lintas dari dan ke jalan pengumpul dan jalan tempatan. Jalan ini juga menyediakan laluan keluar masuk ke kawasan perumahan.

b. Jalan Pengumpul

Jalan 17/1, Jalan SS 2/75, Jalan SS 2/45, Jalan Kemajuan, Jalan Semangat, Jalan 19/1, Jalan 21/1, Jalan 21/11, Jalan 21/35, Jalan 21/22, Jalan 21/27, Jalan 20/13, Jalan 20/14, Jalan 14/47, Jalan 14/48 dan Jalan Dato' Abdul Aziz 14/29 adalah merupakan jalan-jalan pengumpul yang memainkan peranan dalam mengumpul dan mengagih lalu lintas dari dan ke jalan utama minor dan jalan-jalan tempatan. Jalan-jalan ini juga menyediakan kemudahan laluan keluar masuk kepada kawasan perumahan, pembangunan dan perdagangan.

c. Jalan Tempatan

Jalan-jalan seperti Jalan 17/21 dan Jalan 20/7 adalah beberapa contoh jalan tempatan yang menyediakan laluan masuk secara langsung untuk kawasan-kawasan perumahan, pusat perdagangan dan lain-lain pembangunan.

ii. **Pembinaan Jalan Baru**

Pembinaan sepenuhnya Jalan Harapan yang pada masa ini wujud "missing link" kerana sebahagian rizab jalan diduduki setinggan.

Majlis akan membina "Service road" apabila pembinaan Jalan Harapan siap sepenuhnya.

iii. **Pelebaran / Pembaikan Jalan Sedia Ada**

Jalan sedia ada iaitu Jalan Dato' Abu Bakar, Jalan SS 2/24, Jalan 21/34, Jalan 19/8, Jalan 19/1B, Jalan 21/1, Jalan 21/11, Jalan 21/22, Jalan 20/13, Jalan 20/14, Jalan 14/47, Jalan 14/37 dan Jalan 19/1 akan dilaksanakan peningkatan taraf jalan. Jalan Semangat dan Jalan Universiti akan dilebarkan dari 4 ke 6 lorong. Jalan SS 2/72 akan dilebarkan setelah Jalan Harapan disiapkan.

iv. **Cadangan Persimpangan Bertingkat**

Cadangan jangka masa panjang untuk memperbaiki dan mengawal aliran lalu lintas di persimpangan akan melibatkan pengubahsuaian bulatan sedia ada di Jalan Universiti / Jalan Dato' Abu Bakar 16/1 menjadi persimpangan bertingkat.

v. **Cadangan Lampu Isyarat Lalu Lintas**

Sebuah lampu isyarat dicadangkan di simpang tiga Jalan Dato' Abdul Aziz/ Jalan 14/37, Jalan SS 1/11 dan SS 1/1.

vi. Perkhidmatan Pengangkutan Awam

Perkhidmatan bas awam ulang-alik dan bas suaan bagi ZP5 terutamanya kawasan-kawasan perumahan yang belum lagi mempunyai perkhidmatan ini perlu disediakan bagi menyokong sistem pengangkutan awam yang lain seperti LRT dan KTM Tren Komuter di kawasan kajian RTPJ1.

vii. Kemudahan Pejalan Kaki

Ruang-ruang pejalan kaki yang selesa, selamat dan berlandskap akan disediakan di sepanjang rizab jalan utama yang menghubungkan aktiviti utama seperti pusat perniagaan, kawasan industri, kawasan perumahan, kawasan rekreasi, sekolah, tempat perhentian pengangkutan awam dan lain-lain kemudahan masyarakat.

viii. Kemudahan Tempat Letak Kenderaan

Beberapa langkah aspek kemudahan meletak kenderaan dicadangkan seperti berikut:

- Kemudahan letak kenderaan akan digalakkan di dalam kompleks khas seperti kompleks pejabat dan pusat beli-belah untuk mengurangkan aktiviti meletak kenderaan di tepi jalan. Piawaian keperluan meletak kenderaan akan diguna secara berkesan melalui langkah penguatkuasaan untuk pemaju memenuhi syarat penyediaan tempat letak kenderaan yang mencukupi.
- Keperluan meletak kenderaan 'on-street' akan disediakan untuk aktiviti punggah-memunggah, ruang menunggu dan penggunaan seketika.
- Memperkenalkan zon struktur harga tempat letak kereta mengikut fungsi kawasan dan jangkamasa meletak kereta oleh pengguna.

5.3.7 Penyediaan Kemudahan Masyarakat

Bagi kemudahan pendidikan tadika/taska sehingga tahun 2010 didapati tiada penambahan baru diperlukan dan dicadangkan unit perumahan yang digunakan untuk kemudahan ini ditukarkan kepada kegunaan tadika/taska sekiranya memenuhi syarat untuk tukarguna kepada kemudahan tadika/taska (sila rujuk Lampiran B6). Untuk kemudahan pendidikan sekolah rendah, dengan mengambilkira anggaran penduduk mengikut kumpulan umur bersekolah dan lebih bilangan kelas yang terdapat di zon-zon berhampiran, sebanyak 204 buah kelas tambahan diperlukan bagi menampung permintaan yang dijangkakan. Walau bagaimanapun sebanyak 47 buah kelas akan dibekalkan oleh sekolah yang mempunyai lebih kelas di ZP6, 23 kelas di ZP7 dan sebanyak 48 buah kelas di ZP8. Faktor kepadatan tanah yang terhad menjadikan langkah penambahan bilangan kelas ke atas sekolah sedia ada adalah merupakan langkah terbaik untuk diambil. Ini bermakna Sekolah Seafield dan SRJK (C) Damansara perlu ditambah bilangan kelasnya.

Sekiranya terdapat masalah pembesaran, sekolah yang terletak di zon berhampiran iaitu seperti di ZP6 dan ZP9 boleh dipertimbangkan untuk pembesaran. Dari segi kemudahan sekolah menengah pula, didapati kekurangan sebanyak 127 buah kelas di ZP5 ini dapat diatasi melalui penggunaan lebihan yang terdapat di beberapa sekolah di ZP6, ZP7 dan ZP8.

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 di jangka siap sepenuhnya pada tahun 2018. Stesen loji sediada ini berkemungkinan akan ditutup apabila siap dan berfungsi sepenuhnya. Sekiranya stesen loji itu ditutup, **mana-mana tapak IWK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud kawasan lapang atau kegunaan awam**

Bagi cadangan pembangunan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) hanya premis yang digunakan sebagai ruang-ruang sembahyang sahaja dibenarkan pengezonan semula guna tanah daripada kediaman / perniagaan / perdagangan terhad (institusi) kepada Institusi Keagamaan (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Sebanyak 38 tapak disyorkan sebagai guna tanah "institusi keagamaan" untuk (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Lain – lain aktiviti seperti asrama, cafe, tempat letak kenderaan, pusat dialisis dan sebagainya mesti mengikut syarat dan garis panduan perancangan yang ditetapkan oleh Majlis. Pembangunan RISI yang berada di lot kediaman haruslah mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni, dan tiada kacau ganggu dari aspek bau, asap, bunyi bising dan lalulintas di kawasan sekitar. Pembinaan pintu gerbang adalah tidak dibenarkan. Sebarang pindaan atau tambahan kepada bangunan asal dari segi ketinggian, anjakan bangunan, jarak antara bangunan dan lain-lain hendaklah mengikut kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Pembangunan ini tertakluk kepada Syarat dan Garis Panduan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) dan perlu mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang untuk menjalankan aktiviti keagamaan serta tertakluk kepada Jawatankuasa Hal Ehwal Selain Islam (HESI).

Lot 43471 (No. 92) Jalan SS2/24 dan Lot 43475 (No. 29) Jalan SS2/59, hanya dibenarkan dibangunkan hanya bagi tujuan untuk menempatkan/ penjagaan OKU/ istimewa dan untuk persatuan menjalankan aktiviti-aktiviti mereka.

Jadual 5.6: Keperluan Tambahan Kemudahan Masyarakat Bagi ZP5

Jenis Kemudahan	Tahun 2010	Catatan
Sekolah Rendah	204 Kelas	• 47 kelas – ZP6 • 23 kelas – ZP7 • 48 kelas – ZP8 • Tambahan kelas di sekolah sedia ada
Sekolah Menengah	127 Kelas	• 80 kelas – ZP6 • 21 kelas – ZP8 • 26 kelas – ZP7
Pondok Polis	1 Unit	• Penyediaannya dijalankan di kawasan pembangunan semula
Kemudahan Tempat Ibadat	Masjid – (4 Unit) Kuil Buddha – (6 Unit) Kuil Hindu – (2 Unit)	• 2 unit bangunan baru di kawasan pembangunan semula • 2 unit peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada • Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula dan peningkatan kapasiti di ZP8, ZP9 dan ZP11 • Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula dan peningkatan kapasiti di ZP6, ZP7 dan ZP11
Kawasan Lapang	6 Unit – Taman Kanak-Kanak 14 Unit – ‘Playlot’	• Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula dan peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada

Sumber: RTPJ1, 1997

Bagi kemudahan kesihatan, peranan yang dimainkan oleh pihak swasta akan terus memenuhi permintaan yang dijangkakan di masa hadapan. Oleh kerana ZP5 mempunyai jumlah penduduk yang tertinggi maka kemudahan keselamatan yang cekap dan sempurna adalah diperlukan. Sehingga tahun 2010, perlu terdapat sebanyak 1 buah pondok polis dan sebuah balai bomba 4 petak di ZP5. Penyediaan kemudahan polis boleh ditumpukan di kawasan pembangunan semula yang telah dicadangkan di Seksyen 19 dan Seksyen 17A. Bagi kemudahan perkhidmatan bomba pula ianya diperolehi dari ZP8 dan ZP11 yang memerlukan kepada peningkatan taraf balai bomba sedia ada.

Untuk kemudahan kegunaan bagi tempat ibadat dan kemudahan kawasan lapang, penyediaan tambahan harus ditumpukan di kawasan pembangunan semula dan di mana sesuai, peningkatan kapasiti ke atas kemudahan sedia ada adalah digalakkan.

5.3.8 Pembangunan Landskap

i. Jaluran Hijau ('Green Linkages')

Garis Panduan Landskap Negara (1995) menyarankan penyediaan jaluran hijau ('green linkages') minima 6 meter lebar yang menghubungkan kawasan perumahan dengan kemudahan awam seperti taman awam, sekolah dan kedai. Kawasan ini hendaklah terpisah dari kenderaan. Selain itu, ruang selebar 3 meter di sepanjang jalan untuk tujuan penanaman dan siarkaki. Ianya hendaklah dilandskap dan diturap. Sila rujuk Rajah 5.19 dan 5.20, Gambarfoto 5.10 dan 5.11 dan Lampiran B7.

ii. Pusat Riadah Kejiranan

Bagi ruang-ruang kosong dan kawasan lapang yang tidak terancang ('accidental open spaces') dicadangkan pembentukan Pusat Riadah Kejiranan. Ruang-ruang ini perlu direka bentuk menjadi tempat tumpuan masyarakat sekeliling. Antara fungsi yang boleh digabungkan adalah seperti berikut:

- Tempat pertemuan
- Sudut bacaan
- Pusat maklumat dan hebahan
- Pusat gerakan kegiatan remaja / belia
- Pusat pembangunan institusi keluarga

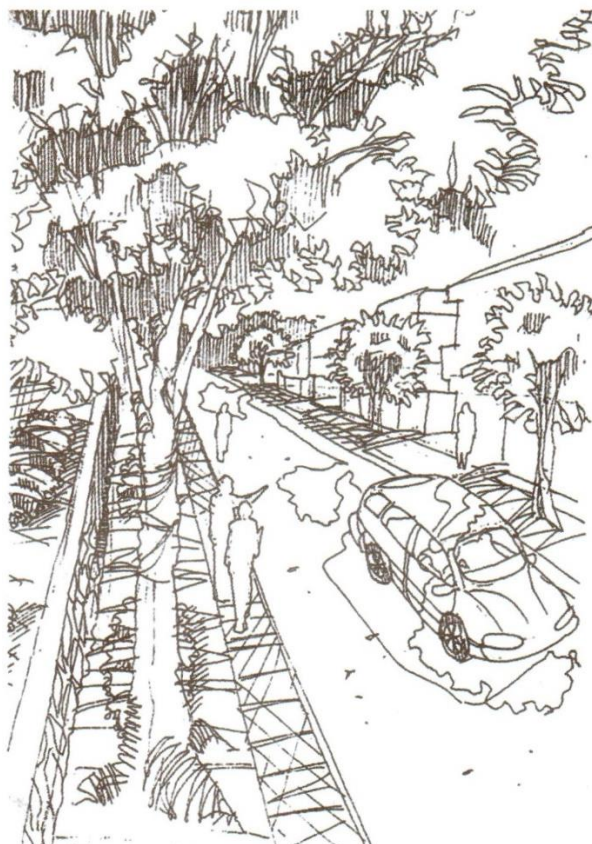
(Sila rujuk Rajah 5.21 dan Gambarfoto 5.12)

iii. Membentuk Identiti Blok dan Karektor Setempat

Elemen landskap, terutamanya tanaman boleh digunakan untuk membentuk identiti bagi satu-satu blok perumahan atau sebuah unit kejiranan. Pelaksanaan cadangan ini memerlukan kerjasama yang rapat di antara pihak MBPJ dan pertubuhan penduduk. Satu lambang yang boleh dijadikan identiti hendaklah dipersetujui dan setiap penghuni perlu memainkan peranan untuk melahirkan identiti kawasan perumahan mereka. Selain itu, penanaman pokok serta elemen landskap yang boleh membentuk karektor sesebuah tempat hendaklah dilakukan (sila rujuk Rajah 5.22 dan Gambarfoto 5.13)



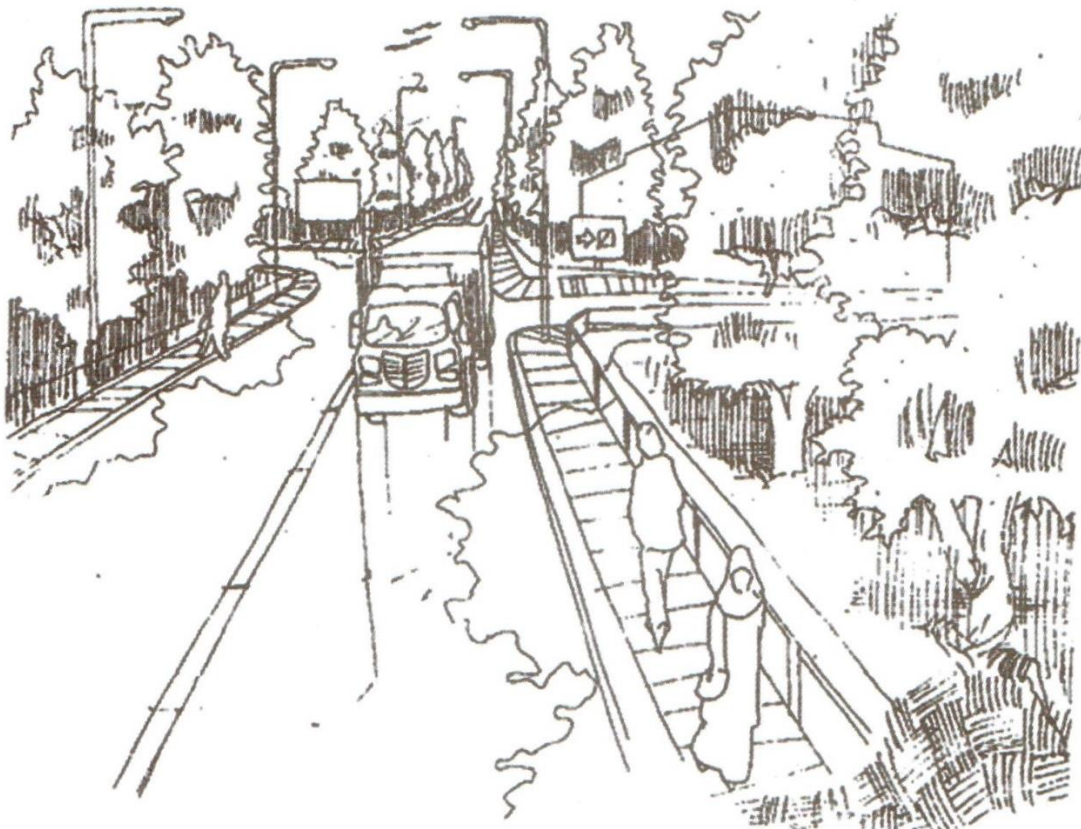
Gambarfoto 5.10: Bahu jalan sebegini boleh diberikan rawatan landskap



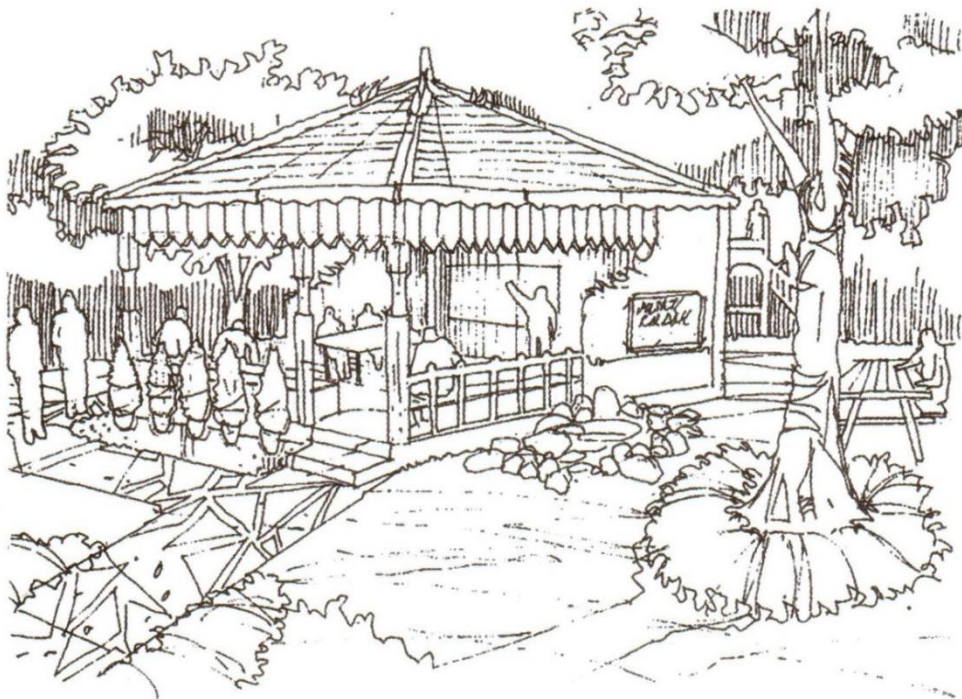
Rajah 5.19:
BAHU JALAN DILANDSKAP SERTA DIINTEGRASIKAN DENGAN PEMBANGUNAN
UNTUK MEMBENTUK JALURAN HIJAU (GREEN LIGKAGES)



Gambarfoto 5.11: Jalan utama yang kelihatan hambar



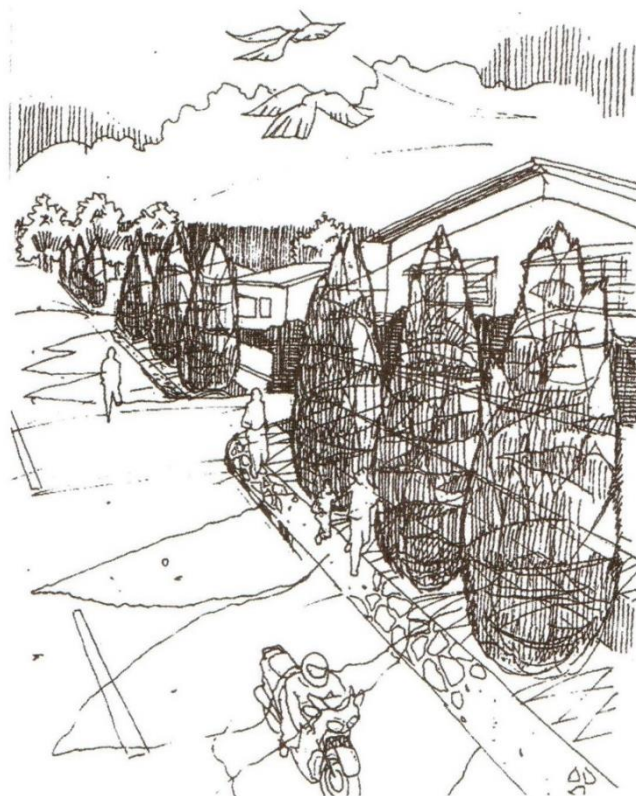
RAJAH 5.20:
CADANGAN PENINGKATAN KUALITI LANDSKAP PINGGIRAN JALAN UTAMA



RAJAH 5.21:
CADANGAN PUSAT RIADAH KEJIRANAN YANG BOLEH DIWUJUDKAN DI KAWASAN
'ACCIDENTAL OPEN SPACE'



Gambarfoto 5.13: Persekitaran kawasan perumahan yang tiada identiti sendiri



RAJAH 5.22:
MEMBENTUK IDENTITI UNIT KEJIRANAN DENGAN LANDSKAP LEMBUT
IAITU PENANAMAN RHU

iv. Kawasan Perkuburan

Kawasan perkuburan di Seksyen 19 akan dilandskap di sekeliling sempadannya bagi mewujudkan persekitaran yang menarik.

v. Mempertingkatkan Kebersihan

MBPJ akan melipatgandakan usaha membersihkan bandar di samping mengambil tindakan tegas terhadap pihak-pihak yang menimbulkan kekotoran dan pencemaran. Perubahan sikap masyarakat juga amat perlu agar setiap warga Petaling Jaya menghargai kebersihan persekitaran dan menjadikan kebersihan sebagai satu amalan yang ingin diterapkan. Mempertingkatkan kebersihan perlukan komitmen yang tinggi dari setiap pihak (rujuk Rajah 5.23 dan Gambarfoto 5.14)

vi. Mempertingkatkan Fungsi Zon Pemisah

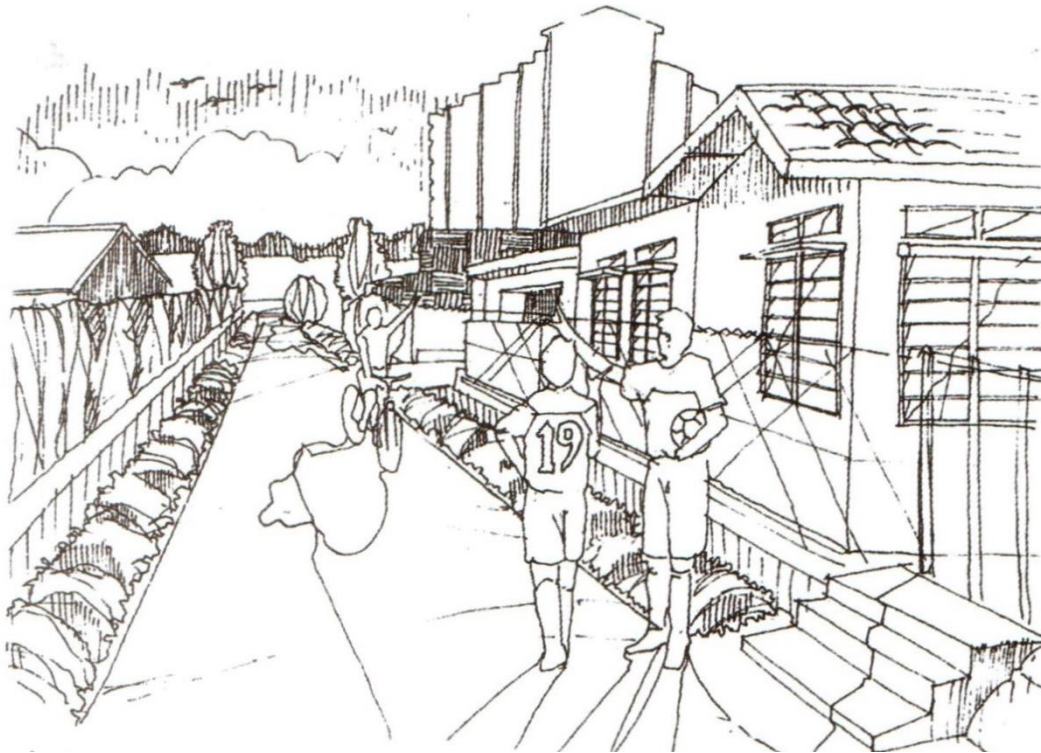
Pelbagai langkah pembaikan dan rawatan landskap mampu mempertingkatkan fungsi zon pemisah. Keperluan ruang zon penampungan hendaklah mengikut piawaian semasa yang dikeluarkan oleh Jabatan Alam Sekitar. Pembentukan bukit kecil menghasikan adangan yang lebih berkesan (Rajah 5.24 dan Gambarfoto 5.15)

vii. Kawasan Rizab Rentisan Elektrik Dan LRT

Kawasan rizab rentisan elektrik boleh dibangunkan sebagai kawasan kebun/tapak semaian (secara terkawal) bagi mengoptimalkan kegunaan tanah. Ianya juga boleh dijadikan sebagai aktiviti hobi bagi penduduk setempat. Garis panduan aktiviti ini boleh dirujuk dalam Lampiran B7. Selain daripada itu, rizab LRT juga perlu dilandskapkan bagi mempertingkatkan kualiti persekitaran perbandaran.



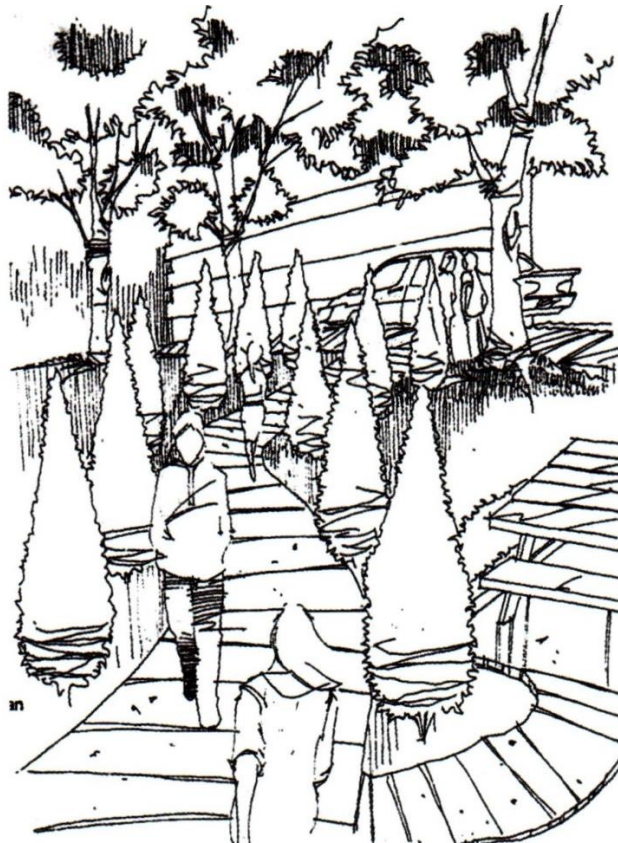
Gambarfoto 5.14: Kawasan perumahan yang tidak mementingkan kebersihan



RAJAH 5.23:
SIKAP CINTAKAN PERSEKITARAN YANG BERSIH MENJADIKAN KAWASAN
KEDIAMAN LEBIH CERIA



Gambarfoto 5.15: Kawasan cadangan di Jalan Universiti. Ianya adalah ruang penampakan di antara rumah pangsa dan kawasan perindustrian



RAJAH 5.24:
PENANAMAN POKOK SERTA PENYEDIAAN SIAR KAKI BOLEH MENINGKATKAN
FUNGSI ZON PENAMPAN

5.4 ZON PERANCANGAN 6 (ZP6)

5.4.1 Latar Belakang Zon Perancangan

ZP6 terdiri daripada Seksyen 11 dan 12. Zon ini terletak di antara Jalan Universiti di sebelah utara dan timur, Lebuhraya Persekutuan 2 di sebelah selatan dan Jalan Utara, Jalan Semangat dan Jalan Kemajuan di sebelah timur.

Keluasan zon perancangan ini adalah 125.56 hektar dan merupakan zon perancangan yang terkecil di antara 7 zon perancangan yang lain di kawasan kajian. Kepadatan perumahan adalah jenis berkepadatan rendah iaitu 12 unit per hektar. Kebanyakannya rumah sesebuah dan kembar telah diubahsuai sehingga mewujudkan perumahan berkualiti tinggi dan berprestij.

5.4.2 Komponen Gunatanah

Secara umumnya, gunatanah kawasan ini terdiri daripada kawasan perdagangan, perumahan, kemudahan masyarakat, rekreasi serta infrastruktur dan utiliti. Komponen gunatanah sedia ada dan komponen gunatanah yang dicadangkan untuk tahun 2010 ditunjukkan di dalam Jadual 5.7.

Jadual 5.7: Komponen Gunatanah ZP6 Sedia Ada dan Tahun 2010

Gunatanah	1997		2010	
	Keluasan (hektar)	Peratusan (%)	Keluasan (hektar)	Peratusan (%)
Perdagangan	0.65	0.52	10.52	8.38
Perumahan	76.81	61.17	66.94	53.31
Perindustrian	-	-	-	-
Kemudahan Masyarakat	9.81	7.81	9.81	7.81
Kawasan Rekreasi dan Kawasan Lapang	1.15	0.92	1.15	0.92
Infrastruktur dan Utiliti	37.14	29.58	37.14	29.58
Jumlah	125.56	100.00	125.56	100.00

Sumber: RTPJ1, 1997

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

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.

5.4.3 Kepadatan Pembangunan

i. Kepadatan Penduduk

Zon perancangan ini diunjurkan akan mempunyai bilangan penduduk yang kecil iaitu seramai lebih kurang 7,000 orang (4.1 peratus dari jumlah keseluruhan penduduk) dengan kepadatan penduduk 43 orang/hektar. Tidak ada pembangunan yang ketara di kawasan kajian. Walaubagaimanapun, memandangkan zon ini terletak bersebelahan dengan PBSW, ini akan memberi sokongan tambahan dalam sektor ekonomi di zon perancangan ini.

Zon ini akan mempunyai tenaga kerja yang banyak dalam sektor perdagangan, kewangan dan perkhidmatan masyarakat kebanyakan tenaga kerja ini menjurus dalam bidang professional, teknikal dan berkaitan dengannya, pengkeranian dan pentadbiran.

ii. Kepadatan Komponen Perumahan

Berdasarkan kepada gunatanah sedia ada kepadatan perumahan kawasan ZP6 adalah 12 unit setiap hektar dan kedudukan ini telah berubah kepada perubahan negatif yang menunjukkan zon ini mengalami pengurangan unit perumahan sehektar.

Ke arah menggalakkan penggunaan tanah secara optima, sebahagian rumah jenis sesebuah yang berhadapan dengan Jalan Universiti, Jalan Kemajuan dan Jalan Utara akan ditukarkan daripada jenis perumahan kepada perdagangan terhad. Perletakan rumah-rumah yang terlibat dalam Rajah 5.25. Kawasan perumahan di ZP6 yang selain daripada kawasan yang terlibat dengan tukarguna akan dikekalkan.

Lot 414 yang beralamat di No 26, Jalan Universiti dibenarkan pembangunan institusi keagamaan dengan ketinggian 3 tingkat sahaja.

PT 4 (AA278/58), Jalan Lampam 8/3, Seksyen 8 dibenarkan pembangunan perumahan berkepadatan tinggi 80 unit/ ekar.

iii. Kepadatan Komponen Perdagangan

Untuk keadaan semasa ruang lantai perdagangan bagi ZP6 adalah 4,756.63 meter persegi. Perubahan positif yang dicatatkan kepada keperluan ruang lantai perdagangan adalah disebabkan oleh pembangunan semula tapak dan kawasan yang ditukarguna.

Lot perumahan sesebuah di Jalan Kemajuan, di sebahagian Jalan Universiti dan Jalan Utara ditukarguna pada perdagangan terhad manakala pembangunan semula pusat petempatan di Jalan Bukit 11/2 akan dihadkan dengan ketinggian maksima 2 tingkat sahaja.

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 dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang.

5.4.4 Reka Bentuk Bandar

i. Mempertingkatkan Kualiti Laluan Jalan Utama

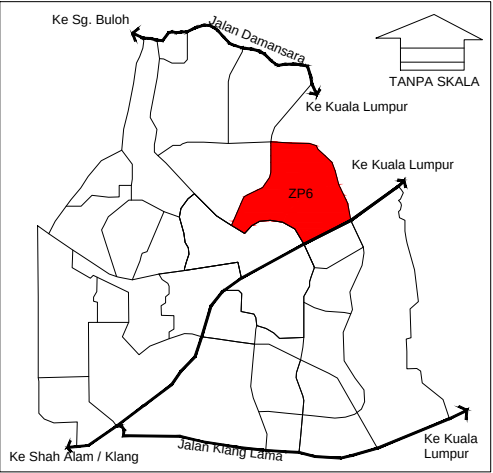
Laluan jalan utama yang dikenalpasti hendaklah mengambil kira elemen-elemen lorong pejalan kaki, 'lay-by' bas, pembahagi jalan dan tiang lampu yang seragam serta dilandskapkan. Jalan yang dikenalpasti adalah Jalan Utara, Jalan Bukit 11/12, Jalan Universiti dan Jalan Kemajuan 12/11.

ii. Nisbah Plot

Nisbah plot bagi ZP6 adalah maksima 3 untuk perdagangan. Ketinggian maksima adalah 5 tingkat. Bagi pembangunan pusat kejiranan ketinggian maksima dibenarkan adalah 2 tingkat.

Pembangunan zon guna tanah institusi di Lot PT 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 dan 17 di Jalan 12/7, PT 1-12, 14, 16 dan 18 serta sebahagian Tanah Kerajaan (sebahagian rizab jalan) di Jalan 12/5, PT 32, 34, 36, 38, dan 40 di Jalan Universiti, PT 44 di Jalan Bukit, Seksyen 12 dibenarkan hanya untuk aktiviti Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Untuk Warga Emas Dan Golongan Yang Memerlukan Penjagaan Khas, Petaling Jaya (KPJK) (*Assisted and Independent living Facilities & Healthcare Services For Elder and Person Requiring Special Care For Petaling Jaya City Council*) dengan memenuhi syarat nisbah plot yang dibenarkan iaitu nisbah plot 1:2. Bagi cadangan pembangunan yang berhadapan dengan kawasan kediaman perlu menyediakan sekurang-kurangnya 12 meter zon penampakan, pokok-pokok sedia ada perlu dikekalkan dan dipelihara bagi mengekalkan kawasan hijau. Kebenaran penebangan pokok dan pemeliharaan jenis-jenis pokok adalah tertakluk kepada Bahagian V_A Perintah Pemeliharaan Pokok, Akta Perancangan Bandar dan Desa (Akta 172) dan Jabatan Landskap, MBPJ. Tanah - tanah kerajaan yang telah diambil/dizonkan untuk pembangunan ini perlu diganti semula dengan keluasan yang sama dan lokasi yang bersesuaian (sila rujuk Lampiran B6).

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 1 yang telah diwartakan.



RAJAH 5.25
KAWASAN PEMBANGUNAN
ZON PERANCANGAN 6



- PETUNJUK :
- Perumahan Kepadatan Rendah
 - Perumahan Kepadatan Sederhana
 - Perumahan Kepadatan Tinggi
 - Perdagangan
 - Perdagangan Terhad (Institusi) (9.60 ha)
 - KPJJK Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan
 - SM Sekolah Menengah
 - SR Sekolah Rendah
 - IK Institusi Keagamaan
 - TNB Rizab TNB / PMU
 - STMB Ibu Sawat STM
 - KL Kawasan Lapang
 - Jalanraya / Lebuhraya
 - Rizab Parit
 - Pembangunan Semula Pusat Kejiranan (0.13 ha)
 - Mempertingkatkan Semula Kualiti Laluan / Jalan Utama
 - Lingkar Hijau
 - Persimpangan Bertingkat
 - Landskap Pintu Masuk Utama
 - Sempadan Kawasan Zon Perancangan 6 (125.56 ha)

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)



Jadual 5.8: Nisbah Plot Bagi Kawasan Perdagangan ZP6

Kawasan	Nisbah Plot Dibenarkan	Nisbah Plot Maksimum	Ketinggian Maksima
Pusat Kejiranan	-	-	2 tingkat
Jalan Utara, Jalan Kemajuan dan Jalan Universiti (perdagangan terhad (institusi))	-	-	1 tingkat (untuk bangunan kediaman dibenarkan 2 tingkat)

5.4.5 Sistem Lalulintas dan Pengangkutan

ZP6 akan mempunyai sistem perhubungan yang cekap dengan rangkaian jalan mengikut hierarki seperti berikut:

i. Hierarki Jalan

a. Jalan Utama Prinsipal

Jalan utama prinsipal yang melalui zon perancangan ini ialah Lebuhraya Persekutuan 2. Jalan ini adalah jalan utama yang menghubungkan zon ini dengan kawasan pembangunan lain seperti Bandaraya Kuala Lumpur di bahagian timur manakala Bandaraya Shah Alam dan Bandar Klang di bahagian barat dalam Wilayah Lembah Klang.

b. Jalan Utama Minor

Jalan Universiti dan Jalan Utara adalah merupakan jalan utama minor yang terdapat dalam zon perancangan ini. Fungsi jalan ini ialah mengumpul dan mengagihkan lalulintas dari dan ke jalan pengumpul dan jalan tempatan. Jalan ini juga menyediakan laluan keluar masuk ke kawasan perumahan.

c. Jalan Pengumpul

Jalan Bukit, Jalan Semangat dan Jalan Kemajuan adalah jalan-jalan pengumpul yang terdapat dalam zon ini. Ia memainkan peranan dalam mengumpul dan mengagih lalulintas dari dan ke jalan utama minor dan jalan-jalan tempatan. Jalan ini juga menyediakan kemudahan laluan keluar masuk kepada kawasan perumahan Seksyen 11 dan 12.

d. Jalan Tempatan

Jalan-jalan seperti Jalan Dato' Mahmud 11/4 dan Jalan Teh Hung Kiat 12/13 adalah beberapa contoh jalan tempatan yang terdapat dalam zon ini yang menyediakan laluan masuk secara langsung untuk kawasan-kawasan perumahan.

ii. Pelebaran Jalan Sedia Ada

Pelebaran jalan sedia ada dari 4 ke 6 lorong adalah bagi Jalan Universiti dan Jalan Utara. Jalan-jalan lain akan dilaksanakan peningkatan taraf jalan. Pelebaran jalan akan dibuat menggunakan rizab jalan sedia ada.

iii. Perkhidmatan Pengangkutan Awam

Perkhidmatan bas suaan bagi zon perancangan ini perlu disediakan terutamanya ke kawasan-kawasan perumahan yang belum lagi mempunyai perkhidmatan ini agar lain-lain perkhidmatan pengangkutan awam seperti LRT dan KTM Tren Komuter akan dapat diintegrasikan.

iv. Kemudahan Pejalan Kaki

Ruang-ruang pejalan kaki yang selesa, selamat dan berlandskap akan disediakan di sepanjang rizab jalan utama yang menghubungkan aktiviti utama seperti pusat perniagaan, kawasan industri, kawasan perumahan, kawasan rekreasi, sekolah, stesen atau tempat perhentian pengangkutan awam dan lain-lain kemudahan masyarakat.

v. Kemudahan Tempat Letak Kenderaan

Aspek penyediaan kemudahan tempat letak kenderaan di kawasan perdagangan dicadangkan seperti berikut: -

- Piawaian keperluan meletak kenderaan akan diguna secara berkesan melalui langkah penguatkuasaan untuk pemaju memenuhi syarat penyediaan tempat letak kenderaan yang mencukupi.
- Keperluan meletak kenderaan 'on-street' akan disediakan untuk aktiviti panggah-memunggah, ruang menunggu dan penggunaan seketika.

5.4.6 Penyediaan Kemudahan Masyarakat

Secara umumnya penyediaan tambahan kemudahan masyarakat di ZP6 ini hanyalah ke atas kemudahan keagamaan dan kawasan rekreasi. Bagi lain-lain kemudahan didapati ianya adalah mencukupi dan melebihi dari piawaian yang disarankan. Manakala kemudahan tadika/taska di lot perumahan akan ditukarguna tanah kepada tadika/taska sekiranya memenuhi syarat bagi tukarguna (sila rujuk Lampiran B6).

Oleh kerana masalah kedapatan tanah yang sesuai untuk menempatkan kemudahan tambahan yang diperlukan ini, disarankan agar ianya disediakan di dalam skim pembangunan semula di zon berhampiran iaitu di ZP5. Selain dari itu langkah seperti peningkatan kapasiti dan penambahan alat kelengkapan permainan ke atas kemudahan sedia ada boleh diambil bagi mengoptimalkan penggunaan kawasan sedia ada.

Bagi cadangan pembangunan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) hanya premis yang digunakan sebagai ruang-ruang sembahyang sahaja dibenarkan pengezonan semula guna tanah daripada kediaman / perniagaan / perdagangan terhad (institusi) kepada Institusi Keagamaan (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Sebanyak 38 tapak disyorkan sebagai guna tanah "institusi keagamaan" untuk (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Lain – lain aktiviti seperti asrama, cafe, tempat letak kenderaan, pusat dialisis dan sebagainya mesti mengikut syarat dan garis panduan perancangan yang ditetapkan oleh Majlis. Pembangunan RISI yang berada di lot kediaman haruslah mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni, dan tiada kacau ganggu dari aspek bau, asap, bunyi bising dan lalulintas di kawasan sekitar. Pembinaan pintu gerbang adalah tidak dibenarkan. Sebarang pindaan atau tambahan kepada bangunan asal dari segi ketinggian, anjakan bangunan, jarak antara bangunan dan lain-lain hendaklah mengikut kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Pembangunan ini tertakluk kepada Syarat dan Garis Panduan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) dan perlu mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang untuk menjalankan aktiviti keagamaan serta tertakluk kepada Jawatankuasa Hal Ehwal Selain Islam (HESI).

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 di jangka siap sepenuhnya pada tahun 2018. Stesen loji sediaada 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.**

Jadual 5.9: Keperluan Tambahan Kemudahan Masyarakat di ZP6

Jenis Kemudahan	Tahun 2010	Catatan
Kemudahan Tempat Ibadat	Masjid – (1 unit)	• Penyediaannya di ZP5 iaitu di kawasan pembangunan semula
Kawasan Lapang	1 unit – Taman Kanak-Kanak 4 unit – 'Playlot'	• Penyediaannya di ZP5 iaitu melalui peningkatan kelengkapan kemudahan sedia ada • Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula dan peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada

Sumber: RTPJ1, 1997

5.4.7 Perancangan Landskap

i. Jaluran Hijau

Penyediaan jalur hijau yang menghubungkan kawasan perumahan dengan kemudahan awam akan disediakan. Kawasan ini hendaklah terpisah dengan laluan kenderaan bagi keselamatan pejalan kaki. Penyediaan jalur hijau perlu mengikut Garis Panduan Landskap Negara (1995). Kawasan yang telah dikenalpasti bagi jalur hijau ditunjukkan dalam Rajah 5.25.

ii. Pintu Masuk Utama/Laluan Utama

Landskap di persimpangan bertingkat Lebuhraya Persekutuan 2/ Jalan Universiti dan pinggir laluan utama akan disediakan bagi mewujudkan persekitaran menarik.

5.5 ZON PERANCANGAN 7 (ZP7)

5.5.1 Latar Belakang Zon Perancangan

ZP7 terdiri daripada Seksyen 5 dan 1A. Zon ini terletak di antara Lebuhraya Persekutuan 2 di sebelah utara, sebelah timur Bukit Gasing, rizab keretapi di sebelah selatan dan sepanjang Jalan Gasing di sebelah barat.

Keluasan zon perancangan ini adalah 261.77 hektar iaitu lebih kurang 12.00 peratus keseluruhan kawasan kajian. Kawasan Seksyen 5 terdiri daripada kawasan perumahan dan Bukit Gasing manakala Seksyen 1A merupakan kawasan perumahan. Kepadatan perumahan di zon ini adalah 9 unit per hektar. Terdapat empat buah sekolah iaitu dua sekolah menengah (Sekolah Menengah Petaling dan Sekolah La Salle) dan dua buah sekolah rendah (Sekolah Rendah La Salle dan Sekolah Rendah Methodist) di zon ini. Selain daripada itu, terdapat dua rumah ibadat iaitu sebuah kuil Hindu dan satu gereja Trinity Methodist. Terdapat juga kawasan perdagangan yang bertaraf pusat kejiranan di zon ini.

5.5.2 Komponen Gunatanah

Sebahagian besar gunatanah zon perancangan ini adalah kawasan perumahan dan kawasan lapang dan rekreasi. Seterusnya diikuti dengan kawasan rizab infrastruktur dan utiliti serta kemudahan masyarakat komponen gunatanah di masa hadapan dijangkakan tidak berubah secara ketara. Jadual 5.10 menunjukkan komponen-komponen gunatanah sedia ada dan tahun 2010 di ZP7.

Jadual 5.10: Komponen Gunatanah ZP7 Sedia Ada dan Tahun 2010

Gunatanah	1997		2010	
	Keluasan (hektar)	Peratusan (%)	Keluasan (hektar)	Peratusan (%)
Perdagangan	2.25	0.86	7.97	3.04
Perumahan	134.92	51.54	131.70	50.31
Perindustrian	-	-	-	-
Kemudahan Masyarakat	9.95	3.80	9.95	3.80
Kawasan Rekreasi dan Kawasan Lapang	43.24	16.52	40.73	15.56
Infrastruktur dan Utiliti	71.41	27.28	71.42	27.28
Jumlah	261.77	100.00	261.77	100.00

Sumber: RTPJ1, 1997

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

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.

5.5.3 Kepadatan Pembangunan

i. Kepadatan Penduduk

Zon perancangan ini dijangka akan mempunyai penduduk seramai 8,700 orang pada tahun 2010. Jumlah penduduk ini merupakan 5.1 peratus daripada keseluruhan penduduk di kawasan kajian RTPJ1. Kepadatan penduduk di zon ini adalah 33.1 orang per hektar. Secara umumnya, tiada pembangunan yang ketara di zon perancangan ini. Oleh itu, struktur pekerjaan dijangkakan tidak berubah secara ketara. Kekuatan sektor perdagangan dan perkhidmatan awam akan menampung pekerjaan bertaraf professional dan teknikal.

ii. Kepadatan Komponen Perumahan

Kepadatan semasa perumahan dalam ZP7 adalah 9 unit setiap hektar. Untuk rancangan akan datang, kawasan perumahan di ZP7 ini akan dikekalkan bagi mengekalkan pandangan menarik yang telah sedia ada.

Seksyen 5, khususnya adalah salah satu sebuah kawasan perumahan idaman yang berprestij dan mempunyai rumah-rumah sesebuah yang berkualiti serta bernilai tinggi. Oleh itu, kawasan persekitaran di Seksyen 5 akan diperbaiki dan dipelihara.

Tukarguna daripada perumahan kepada perdagangan dibenarkan hanya di sepanjang Jalan Gasing, melibatkan lot tapisan pertama. Tukarguna kepada kegunaan selain dari perumahan di zon ini di kawasan-kawasan selain daripada kawasan yang telah dibenarkan adalah ditegah sama sekali, manakala menggunakan rumah-rumah di kawasan ini sebagai asrama turut dicegah.

Bagi mempertingkatkan kemudahsampaian ke kondominium-kondominium yang terletak di sebelah selatan ZP7, dicadangkan agar papan tanda yang sesuai didirikan disamping melebarkan jalan keluar masuk ke kawasan ini. Bagi menjaga imej kawasan perumahan di zon ini penyelenggaraan kawasan di Seksyen 1A akan dipertingkatkan. Kawasan ini juga akan diperindahkan dengan elemen-elemen landskap yang sesuai.

Penyelarasan bagi 45 lot perumahan teres di Jalan 5/46, 87 lot perumahan teres di Jalan 5/56, 75 lot perumahan teres di Jalan 5/58, 67 lot perumahan teres di Jalan 5/58A, 12 lot perumahan teres di Jalan 5/58B, 8 lot perumahan teres di Jalan 5/58C, 65 lot perumahan teres di Jalan 5/69, 5 lot perumahan teres di Jalan 5/65 dan 10 lot perumahan teres di Jalan 5/67 Seksyen 5, Petaling Jaya daripada zon guna tanah "Perumahan (Kepadatan Rendah)" kepada "Perumahan (Kepadatan Sederhana)". Penyelarasan pengezonan semula guna tanah yang dibuat berdasarkan keadaan sedia ada yang wujud yang berlaku sebelum RTPJ 1 diwartakan pada tahun 2003.

iii. **Kepadatan Komponen Perdagangan**

Komponen gunatanah perdagangan adalah terdiri daripada kedai teres 2 tingkat. Namun ruang lantainya adalah hanya 11,742.94 meter persegi. Kepadatan ini akan berubah sehingga tahun 2010 (sila rujuk Rajah 5.26). Pusat Kejiranan di Jalan Chantek 5/13, Jalan 5/44 dan Jalan 5/46 (iaitu kawasan yang kini terdiri daripada kedai teres setingkat) akan dibangunkan semula manakala pembaikan pusat kejiranan adalah di sebelah selatan Seksyen 5 akan dijalankan. Bagi Pusat Kejiranan di Jalan Chantek ketinggian dikekalkan kepada 1 tingkat sahaja.

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 dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang.

5.5.4 **Reka Bentuk Bandar**

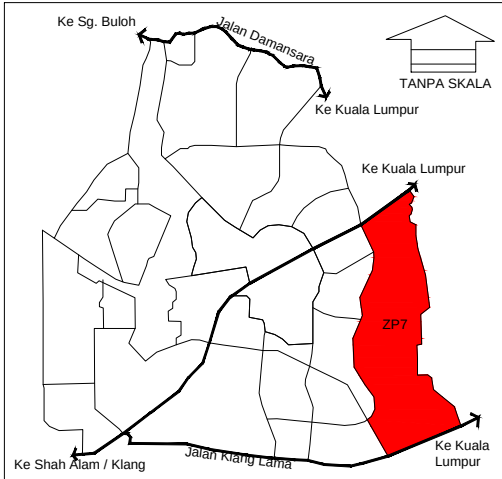
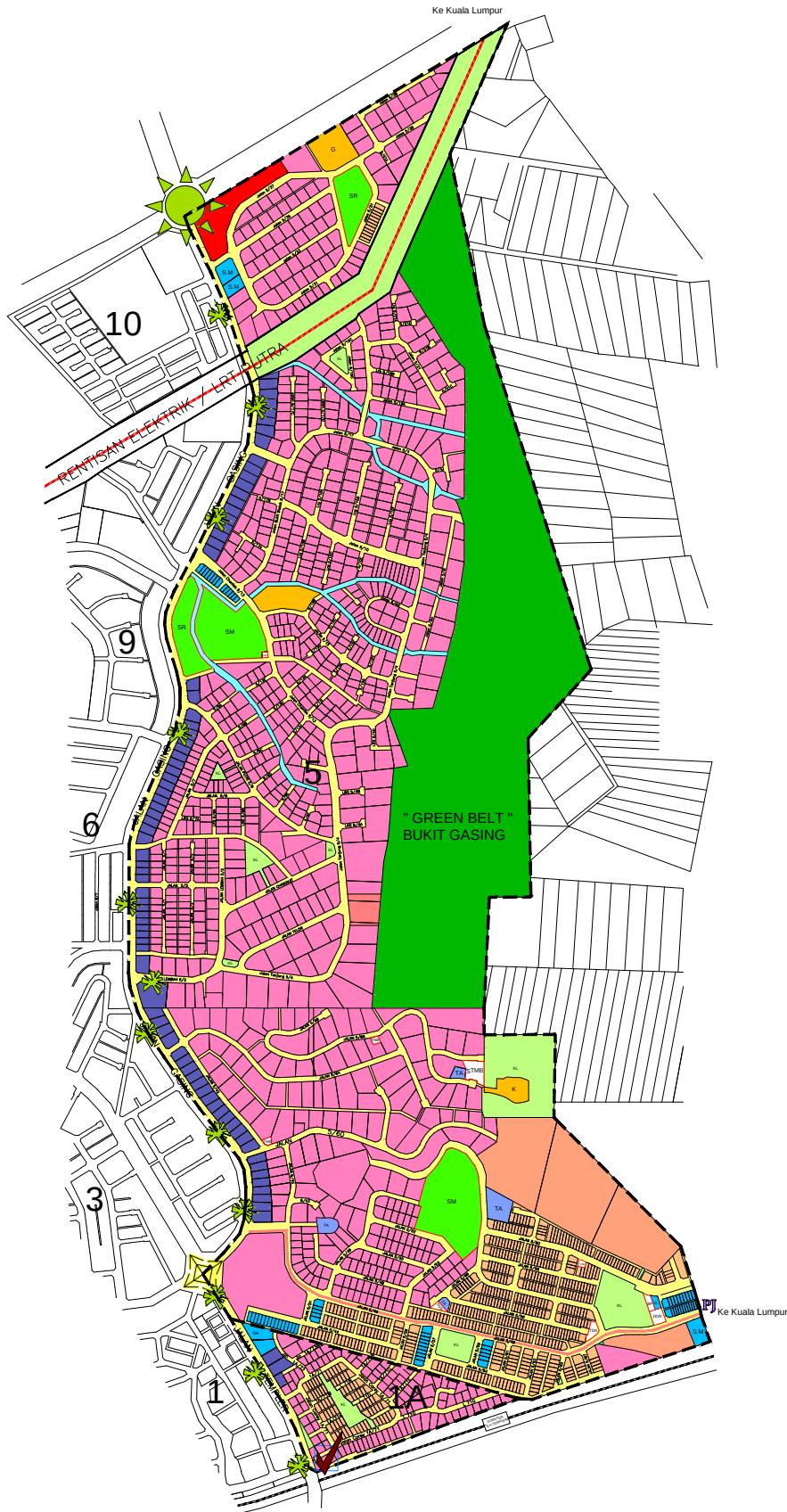
i. **Mempertingkatkan Kualiti Jalan Utama**

Laluan jalan utama yang dikenalpasti hendaklah mengambil kira elemen-elemen lorong pejalan kaki, 'lay-by' bas, pembahagi jalan dan tiang lampu yang seragam serta dilandskapkan. Jalan yang dikenalpasti untuk peningkatan laluan adalah sepanjang Jalan Gasing dan Jalan 5/46.

ii. **Nisbah Plot**

Nisbah plot bagi ZP7 adalah maksima 3 untuk perdagangan. Ketinggian maksima adalah 3 tingkat. Bagi pembangunan pusat kejiranan ketinggian maksima dibenarkan adalah 2 tingkat kecuali Pusat Kejiranan Jalan Chantek yang akan dikekalkan dengan ketinggian 1 tingkat.

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 1 yang telah diwartakan.



RAJAH : 5.26
KAWASAN PEMBANGUNAN
ZON PERANCANGAN 7

PETUNJUK :

PERUMAHAN

- Perumahan Kepadatan Rendah
- Perumahan Kepadatan Sederhana
- Perumahan Kepadatan Tinggi

INSTITUSI

- Institusi Kerajaan
- DOR Dewan Orang Ramai / Balairaya
- BP Balai Polis

INSTITUSI PENDIDIKAN

- SM Sekolah Menengah
- SR Sekolah Rendah
- TDK Tadika

JALAN RAYA

- Jalanraya / Lebuhraya
- Laluan LRT
- Laluan Komuter

PENGANGKUTAN

- Bangunan Stesen LRT / MRT / Komuter

SEMPADAN

- Sempadan Kawasan Zon Perancangan 7 (261.77 Ha)

PERDAGANGAN

- Perdagangan
- Perdagangan Terhad Institusi (6.46 Ha)
- S.M Stesen Minyak
- G Geral / Pusat Penjaja

INSTITUSI KEAGAMAAN

- G Gereja
- Lain - Lain

LAIN-LAIN

- KL Kawasan Lapang
- "GREEN BELT" BUKIT GASING

UTILITI

- TNB Rizab TNB / PMU
- STMB IBU SAWAT STM
- Pembentungan
- Rizab Parit
- TA Tangki Air
- Mempertingkatkan Kualiti Laluan / Jalan Utama
- Lanskap Pintu Masuk Utama
- Lingkar Hijau
- Landskap Rizab Rentisan Elektrik / LRT
- Monumen Pengenal Pusat Perniagaan
- Monumen Kawasan MBPJ
- Persimpangan Bertingkat
- Pusat Maklumat Bukit Gasing

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)



5.5.5 Sistem Lalu Lintas Dan Pengangkutan

ZP7 akan mempunyai sistem perhubungan yang cekap dengan rangkaian jalan mengikut hierarki seperti berikut:

i. Hierarki Jalan

a. Jalan Utama Prinsipal

Jalan utama prinsipal yang melalui zon perancangan ini adalah Lebuhraya Persekutuan 2 yang terletak di sempadan utara ZP7. Jalan ini adalah jalan utama yang menghubungkan zon ini dengan kawasan pembangunan lain seperti Bandaraya Kuala Lumpur di bahagian timur manakala bandar Shah Alam dan Klang di bahagian barat dalam Wilayah Lembah Klang.

b. Jalan Utama Minor

Jalan Gasing dan Jalan Templer adalah merupakan jalan utama minor yang terdapat dalam ZP7 ini. Fungsi jalan ini ialah mengumpul dan mengagihkan lalu lintas dari dan ke jalan pengumpul dan jalan tempatan. Jalan ini juga menyediakan laluan keluar masuk ke kawasan perumahan.

c. Jalan Pengumpul

Jalan 5/46 akan dinaikkan taraf menjadi Jalan Pengumpul. Sambungan Jalan 5/46 ke Kuala Lumpur akan disyorkan untuk ditutup berdekatan kawasan perkedaian di Jalan 5/49.

d. Jalan Tempatan

Jalan-jalan seperti Jalan Tanjong 5/4 dan Jalan Chantek 5/13 adalah beberapa contoh jalan tempatan yang terdapat dalam zon ini yang menyediakan laluan masuk secara langsung untuk kawasan-kawasan perumahan. Kedua-dua jalan ini perlu dipertingkatkan supaya jalan masuk ke kawasan Bukit Gasing dapat dikenalpasti dengan jelas.

ii. Pelebaran Jalan Sedia Ada

Pelebaran jalan sedia ada dari 4 ke 6 lorong melibatkan Jalan Gasing dan Jalan Templer. Jalan-jalan lain akan dilaksanakan peningkatan taraf jalan. Pelebaran jalan akan dibuat menggunakan rizab jalan sedia ada.

iii. Cadangan Persimpangan Bertingkat

Persimpangan bertingkat dicadangkan dibina di bulatan Jalan Gasing/Jalan Templer/Jalan Othman bagi mengurangkan kesesakan lalu lintas.

iv. Perkhidmatan Pengangkutan Awam

Perkhidmatan bas awam perlu disediakan sama ada bas ulang-alik atau bas suaan bagi mengintegrasikan dengan pengangkutan awam yang lain seperti KTM Tren Komuter dan LRT.

v. Kemudahan Pejalan Kaki

Ruang-ruang pejalan kaki yang selesa, selamat dan berlandskap akan disediakan di sepanjang rizab jalan utama yang menghubungkan aktiviti utama seperti pusat kejranaan, kawasan perumahan, kawasan rekreasi, stesen pengangkutan awam dan lain-lain kemudahan masyarakat.

vi. Kemudahan Letak Kenderaan

Beberapa langkah aspek kemudahan meletak kenderaan dicadangkan seperti berikut:

- Piawaian keperluan meletak kenderaan akan diguna secara berkesan melalui langkah penguatkuasaan untuk pemaju memenuhi syarat penyediaan tempat letak kenderaan yang mencukupi.
- Keperluan meletak kenderaan 'on-street' akan disediakan untuk aktiviti panggah-memunggah, ruang menunggu dan penggunaan seketika.

5.5.6 Penyediaan Kemudahan Masyarakat

Sehingga tahun 2010 penyediaan baru bagi kemudahan awam di ZP7 ini adalah bagi kemudahan keagamaan, kawasan rekreasi dan perkhidmatan polis. Kemudahan keagamaan yang diperlukan adalah tempat ibadat iaitu masjid/surau dan kuil Buddha. Bagi kemudahan rekreasi pula, tambahan sebanyak 2 buah 'playlot' diperlukan sehingga tahun 2010. Di samping itu sebuah pondok polis diperlukan bagi memenuhi keperluan jumlah penduduk yang dijangkakan. Lot perumahan yang digunakan untuk tadika/taska ditukarguna kepada kegunaan tadika/taska dengan syarat menepati syarat-syarat dalam garis panduan yang ditetapkan (rujuk Lampiran B6).

Langkah penyediaan kemudahan tambahan yang diperlukan ini adalah melalui peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada yang terdapat di zon perancangan berhampiran dan juga melalui pembangunan baru yang ditempatkan di kawasan pembangunan semula di ZP8. Sila rujuk Jadual 5.11 bagi keperluan tambahan kemudahan masyarakat.

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 di jangka siap sepenuhnya pada tahun 2018. Stesen loji sediaada ini berkemungkinan akan ditutup apabila siap dan berfungsi sepenuhnya. Sekiranya stesen loji itu ditutup, **mana-mana tapak IWK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud kawasan lapang atau kegunaan awam.**

Bagi cadangan pembangunan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) hanya premis yang digunakan sebagai ruang-ruang sembahyang sahaja dibenarkan pengezonan semula guna tanah daripada kediaman / perniagaan / perdagangan terhad (institusi) kepada Institusi Keagamaan (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Sebanyak 38 tapak disyorkan sebagai guna tanah "institusi keagamaan" untuk (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Lain – lain aktiviti seperti asrama, cafe, tempat letak kenderaan, pusat dialisis dan sebagainya mesti mengikut syarat dan garis panduan perancangan yang ditetapkan oleh Majlis. Pembangunan RISI yang berada di lot kediaman haruslah mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni, dan tiada kacau ganggu dari aspek bau, asap, bunyi bising dan lalulintas di kawasan sekitar. Pembinaan pintu gerbang adalah tidak dibenarkan. Sebarang pindaan atau tambahan kepada bangunan asal dari segi ketinggian, anjakan bangunan, jarak antara bangunan dan lain-lain hendaklah mengikut kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Pembangunan ini tertakluk kepada Syarat dan Garis Panduan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) dan perlu mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang untuk menjalankan aktiviti keagamaan serta tertakluk kepada Jawatankuasa Hal Ehwal Selain Islam (HESI).

Jadual 5.11: Keperluan Tambahan Kemudahan Masyarakat bagi ZP7

Jenis Kemudahan	Tahun 2010	Catatan
Pondok Polis	1 buah	Keluasan 0.02 hektar
Kemudahan Tempat Ibadat	Masjid – (1 unit) Kuil Buddha – (1 unit)	- Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula di ZP8 - Peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada di zon perancangan berhampiran - Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula di ZP8 - Peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada di zon perancangan berhampiran
Kawasan Lapang	2 unit – 'Playlot'	Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula dan peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada

Sumber: RTPJ1, 1997

5.5.7 Pembangunan di Kaki Bukit Gasing

Memandangkan kemudahan awam di Bukit Gasing masih di tahap minima, pembinaan kemudahan awam di kaki Bukit Gasing adalah di cadangkan. Kemudahan yang diperlukan adalah Pusat Maklumat (bangunan kecil), tempat letak kenderaan, tandas awam, mesin minuman ('dispenser'), tong sampah dan tambahan trek perjalanan. Contoh tambahan trek adalah trek yang mengelilingi bukit. Namun begitu, pembinaan haruslah sensitif dengan alam sekitar. Garis Panduan pembangunan alam sekitar boleh di rujuk dalam Lampiran B9.

Pembangunan ini dicadangkan di atas lot 1284 iaitu di jalan masuk ke Bukit Gasing. Lot ini merupakan tanah kerajaan yang menempatkan kuarters kerajaan (rumah sesebuah)

Selain daripada itu, penanaman pokok Petaling (*Ochanostachys Amentacea*) di Bukit Gasing harus diberi perhatian kerana namanya yang sama.

5.5.8 Perancangan Landskap

i. Pengekalan "Local Nature Reserve" Bukit Gasing

Bukit Gasing bukan sahaja bertindak sebagai 'the green lung' bagi kawasan Petaling, tetapi hendaklah disimpan sebagai warisan berharga untuk generasi masa depan. Selain itu, fungsinya kini sebagai sumber penyelidikan dan pendidikan perlu diteruskan. Fungsi sebagai taman rekreasi rimba juga boleh dimajukan untuk memenuhi permintaan masyarakat yang dahagakan tempat seumpama ini. Walau bagaimanapun, pihak berkuasa perlu mengambil langkah-langkah kawalan agar tidak menjejaskan 'sustainability' habitat yang amat berharga ini (rujuk Rajah 5.27 dan Gambarfoto 5.17).

ii. Peningkatkan Pintu Masuk Ke Bukit Gasing

Bagi memudahkan orang ramai yang berkunjung, pintu masuk ke Bukit Gasing perlulah dipertingkatkan. Papan tanda dan maklumat perlulah disediakan dengan lebih teratur lagi. Selain itu, elemen landskap boleh digabungkan dengan ciri semulajadi tapak untuk mewujudkan pintu masuk yang menarik dan melambangkan keunikan setempat. (rujuk Rajah 5.28 dan Gambarfoto 5.17).

iii. Mempertingkatkan Kunjungan

Khazanah hutan dan kepelbagaian spesis flora dan fauna yang terdapat di Bukit Gasing amat unik. Penduduk bandar perlu digalakkan berkunjung ke sini untuk berekreasi sambil menikmati dan menghargai keindahan alam semulajadi (rujuk Gambarfoto 5.18 dan Gambarfoto 5.19).

iv. Landskap Di Sekitar Kuil Hindu

Terdapat kawasan di sekitar Kuil Hindu yang boleh di landskap memandangkan ianya sebahagian daripada kawasan Bukit Gasing. Elemen landskap lembut adalah ditekankan bagi mengintegrasikan landskap semulajadi dengan landskap buatan manusia agar dapat mewujudkan suasana yang harmoni dan selesa.



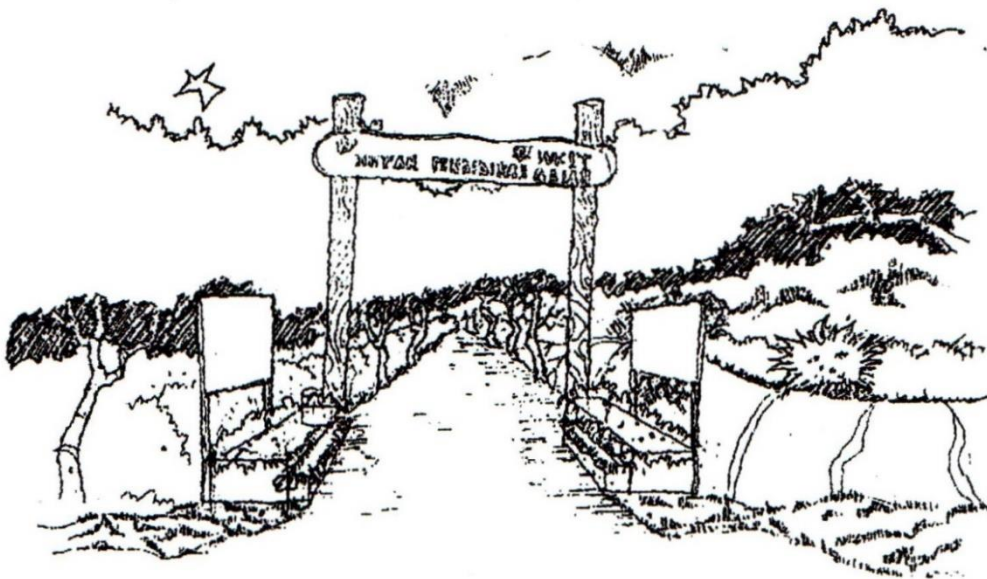
Gambarfoto 5.16 : Elemen-elemen yang terdapat dalam 'Green Belt' Bukit Gasing



RAJAH 5.27 :
MELALUI PERANCANGAN DAN REKA BENTUK EKOLOGI, SESETENGAH
ELEMEN BOLEH DINIKMATI BERSAMA OLEH PARA PENGUNJUNG
DISAMPING MENJADIKAN BUKIT GASING SEBAGAI SUMBER RUJUKAN



Gambarfoto 5.17 :
Ruang pintu masuk ke Bukit Gasing yang tidak diberi tumpuan



RAJAH 5.28 :
WALAUPUN DIKEKALKAN ASPEK EKOLOGI DAN SIFAT KAWASAN INI,
RUANG MASUK HENDAKLAH DILANDSKAPKAN DAN PAPAN MAKLUMAT
DISEDIAKAN UNTUK PELAWAT



Gambarfoto 5.18 : Petunjuk arah
"Green Belt" Bukit Gasing



Gambarfoto 5.19 :
Pohon Hutan Yang Perlu
Dikekalkan Untuk Generasi Akan
Datang

5.6 ZON PERANCANGAN 8 (ZP8)

5.6.1 Latar Belakang Zon Perancangan

ZP8 terdiri daripada Seksyen 6, 9, 10, sebahagian Seksyen 7 dan 8. Zon perancangan ini bersempadanan dengan PBSW di sebelah utara, Jalan Gasing di sebelah timur dan Jalan Templer di sebelah barat dan selatan.

Keluasan zon perancangan ini adalah 181.59 hektar iaitu 8.41 peratus keluasan keseluruhan kawasan kajian. Gunatanah di ZP8 adalah terdiri daripada perumahan, kemudahan masyarakat, rekreasi serta infrastruktur dan utiliti.

5.6.2 Komponen Gunatanah

Komponen gunatanah semasa dan dimasa hadapan adalah seperti di dalam Jadual 5.12. Terdapat perubahan yang ketara dalam gunatanah perumahan dan perdagangan di masa hadapan hasil daripada cadangan pembesaran.

Jadual 5.12: Komponen Gunatanah ZP8 Sedia Ada dan Tahun 2010

Gunatanah	1997		2010	
	Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)	Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
Perdagangan	3.12	1.72	12.13	6.68
Perumahan	85.11	46.87	76.10	41.91
Perindustrian	-	-	-	-
Kemudahan Masyarakat	16.27	8.96	16.27	8.96
Kawasan Rekreasi dan Kawasan Lapang	16.80	9.25	16.80	9.25
Infrastruktur dan utiliti	60.29	33.20	60.29	33.20
Jumlah	181.59	100.00	181.59	100.00

Sumber: RTPJ 1, 1997

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

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.

5.6.3 Kepadatan Pembangunan

i. Kepadatan Penduduk

Kadar peningkatan penduduk di zon perancangan ini adalah 2.7 peratus menjelang 2010 dengan jumlah penduduk seramai 12, 800 orang. Kepadatan penduduk pula adalah 49.3 orang per hektar. Peningkatan yang tinggi ini berbanding dengan zon perancangan yang lain disebabkan terdapatnya pembangunan semula perumahan di zon ini.

ii. Kepadatan Komponen Perumahan

Komponen perumahan semasa bagi ZP8 adalah rumah jenis teres dan jenis sesebuah. Kepadatan semasa adalah 7 unit sehektar.

Penyelenggaraan kawasan perumahan Seksyen 10 yang dapat dilihat terus daripada Lebuhraya Persekutuan 2 akan dipertingkatkan bagi menjaga imej kawasan MBPJ secara amnya. Aktiviti pengubahsuaian perumahan dan tukarguna bangunan akan dikawal dengan rapi bagi mengekalkan pandangan visual kawasan yang teratur dan menarik. Kawasan ini juga akan diperindahkan dengan elemen-elemen landskap yang sesuai.

Galakan akan diberi kepada pemilik-pemilik di Seksyen 8 untuk membangun semula lot-lot mereka secara berperingkat-peringkat. Kepadatan kawasan perumahan seluas 15.13 hektar akan ditingkatkan daripada 15 unit kepada 74 unit perumahan sehektar. Pembangunan semula perumahan selain daripada perlu mematuhi piawaian perancangan sedia ada, syarat-syarat berikut juga turut dikenakan:

- a. Pemilik-pemilik lot sesebuah boleh membangun semula tanah mereka secara individu
- b. Pemilik-pemilik lot rumah berkembar hanya boleh membangun semula tanah-tanah mereka secara bersepadu (bersama)
- c. Pembangunan semula rumah-rumah teres hanya boleh dibenarkan mengikut blok deretan rumah tersebut.

Garis panduan pembangunan perumahan boleh dirujuk dalam Lampiran B3.

Memandangkan zon ini bersempadan dengan PBSW, sebahagian gunatanah perumahan mengalami tekanan untuk tukarguna kepada perdagangan. Kawasan perumahan yang dikenalpasti adalah yang terletak di sebahagian Jalan Timur, Jalan Gasing dan Jalan Selangor yang akan ditukar kepada perdagangan terhad (rujuk Rajah 5.29). Kawasan yang terlibat hanya lapisan lot pertama yang berhadapan dengan jalan yang disebutkan di atas.

Penyelarasan 6 lot perumahan sesebuah di Jalan 8/1 dan 6 lot perumahan sesebuah di Lorong Sg. Jernih 8/1A daripada “Perumahan (Kepadatan Sederhana)” kepada “Perumahan (Kepadatan Rendah). Penyelarasan pengezonan semula guna tanah yang dibuat berdasarkan keadaan sedia ada yang wujud yang berlaku sebelum RTPJ 1 diwartakan pada tahun 2003.

iii. **Kepadatan Komponen Perdagangan**

Ruang lantai perdagangan sedia ada adalah 8,918.69 meter persegi. Bagi pembangunan masa hadapan lot-lot perumahan yang telah dikenalpasti berhadapan dengan jalan utama (hanya lapisan pertama sahaja) akan dibenarkan ditukarguna kepada kegunaan perdagangan terhad.

Selain daripada itu, Pusat Kejiranan Seksyen 6 di Jalan Gasing akan dibangunkan semula.

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 dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang.

5.6.4 **Reka Bentuk Bandar**

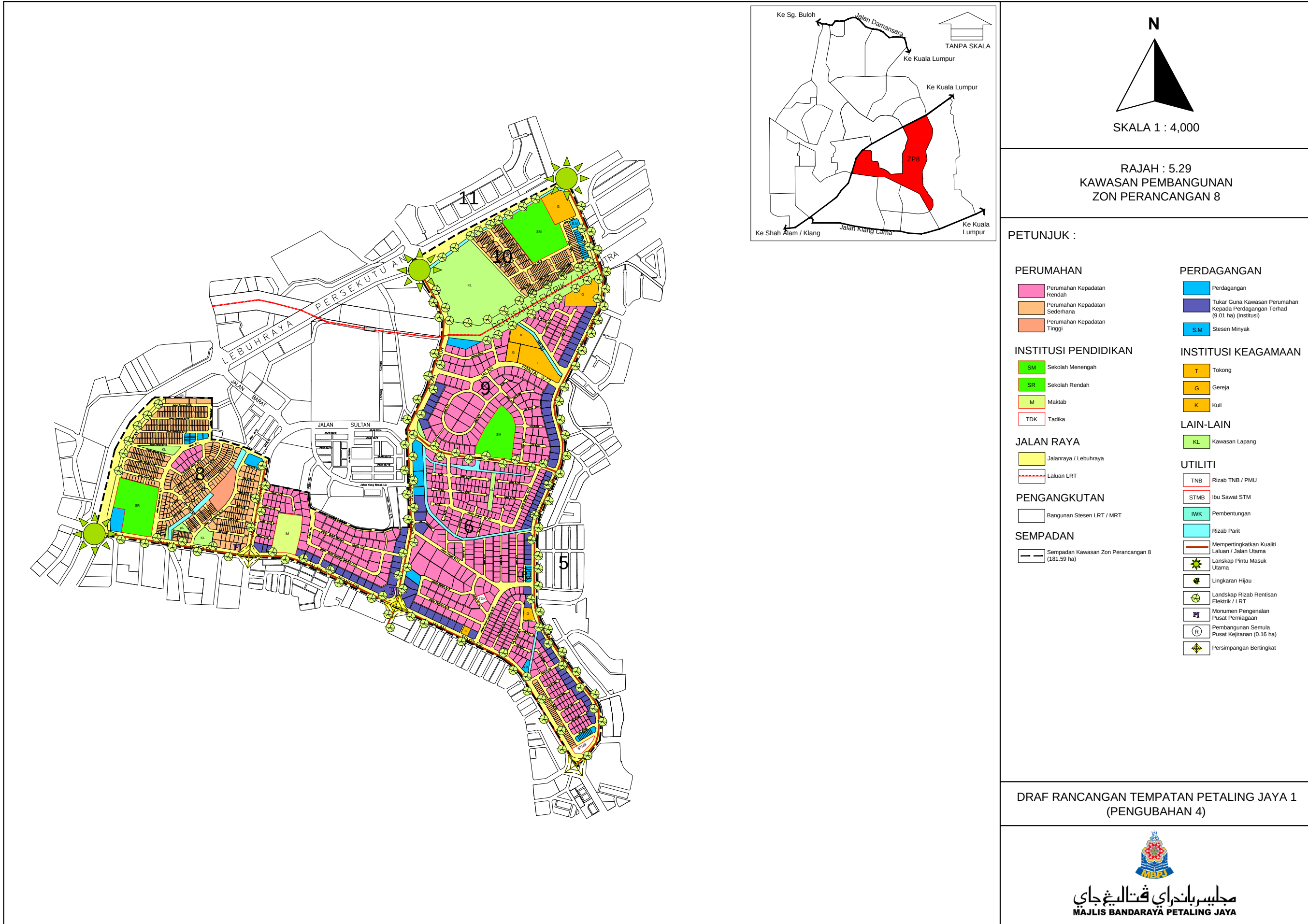
i. **Mempertingkatkan Kualiti Laluan Jalan Utama**

Laluan jalan utama yang dikenalpasti hendaklah mengambilkira elemen-elemen lorong pejalan kaki, ‘lay-by’ bas, monumen pengenalan pusat perniagaan, pembahagi jalan dan tiang lampu yang seragam serta dilandskapkan. Jalan yang dikenalpasti adalah Jalan Timur, Jalan Gasing, Jalan Templer, Jalan Penchala dan Jalan Changgai.

ii. **Nisbah Plot**

Nisbah plot bagi ZP 8 adalah maksima 3 untuk perdagangan. Ketinggian bangunan Pusat Kejiranan dibenarkan 2 tingkat sahaja kecuali Jalan Chantek dikekalkan ketinggian kepada 1 tingkat sahaja. Ketinggian bangunan kediaman bagi aktiviti perdagangan terhad dihadkan kepada 1 tingkat sahaja.

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 1 yang telah diwartakan.



Jadual 5.13: Nisbah Plot Bagi Kawasan Perdagangan

Bil	Kawasan	Nisbah Plot Dibenarkan	Nisbah Plot Maksima	Ketinggian Maksima
1	Pusat Kejiranan (Kecuali Jalan Chantek dibenarkan 1 tingkat sahaja)	-	-	2 tingkat
2	Jalan Timur, Jalan Selangor dan Jalan Gasing (perdagangan terhad (institusi))	-	-	1 tingkat (untuk bangunan kediaman dibenarkan 2 tingkat)
3	Hanya lot 141, lot 179 & 180 (PNC), lot 181 dan lot 182 Jalan Selangor yang telah mendapat kelulusan tukarsyarat kepada perdagangan sebelum RTPJ 1 diwartakan	1.5	2.0	5 tingkat

5.6.5 Sistem Lalulintas dan Pengangkutan

ZP8 akan mempunyai sistem perhubungan yang cekap dengan rangkaian jalan mengikut hierarki seperti berikut:

i. Hierarki Jalan

a. Jalan Utama Prinsipal

Jalan utama prinsipal di zon perancangan ini adalah Lebuhraya Persekutuan 2. Jalan ini adalah jalan utama yang menghubungkan zon ini dengan kawasan pembangunan lain seperti Bandaraya Kuala Lumpur di bahagian timur manakala Bandar Shah Alam dan Klang di bahagian barat dalam Wilayah Lembah Klang.

b. Jalan Utama Minor

Jalan Gasing, Jalan Timur, Jalan Sultan, Jalan Barat dan Jalan Changgai adalah merupakan jalan utama minor yang terdapat dalam ZP8 ini. Jalan ini juga menyediakan laluan keluar masuk ke kawasan perumahan Seksyen 6, 7, 8, 9 dan 10 ke kawasan perdagangan dan institusi kerajaan di Seksyen 52. Jalan Barat, Jalan Sultan dan Jalan Timur akan dijadikan jalan sehalu bagi melancarkan lagi pergerakan lalulintas yang dijangka akan bertambah di masa-masa mendatang untuk jangka masa panjang.

c. Jalan Pengumpul

Jalan Penchala, Jalan Selangor dan Jalan Yong Shook Lin adalah jalan-jalan pengumpul yang terdapat dalam zon perancangan ini. Ia memainkan peranan dalam mengumpul dan mengagih lalu lintas dari dan ke jalan utama minor dan jalan-jalan tempatan.

Jalan ini juga menyediakan kemudahan laluan keluar masuk kepada kawasan perumahan Seksyen 6, 7, 8, 9 dan 10 serta kawasan perdagangan yang berhampiran. Untuk menampung penambahan isi padu lalu lintas pada masa akan datang dan bagi memudahkan pergerakannya Jalan Selangor akan dijadikan jalan sehalu menuju ke selatan pada jangka masa panjang.

e. Jalan Tempatan

Jalan-jalan seperti Jalan Anak Gasing 6/5 dan Jalan Sungai Jerneh 8/1 adalah beberapa contoh jalan tempatan yang terdapat dalam zon perancangan ini yang menyediakan laluan masuk secara langsung untuk kawasan-kawasan perumahan.

ii. Cadangan Persimpangan Bertingkat

Pembinaan persimpangan bertingkat dicadangkan di bulatan utama untuk jangka masa panjang. Tiga bulatan yang dikenalpasti bagi pembangunan persimpangan bertingkat merupakan pertembungan jalan-jalan utama di kawasan kajian iaitu:-

- Bulatan persimpangan Jalan Selangor/ Jalan Templer
- Bulatan persimpangan Jalan Penchala/ Jalan Templer
- Bulatan persimpangan Jalan Gasing/ Jalan Templer/ Jalan Othman

Sila lihat Rajah 5.29 yang menunjukkan kedudukan bulatan yang dikenalpasti untuk pembinaan persimpangan bertingkat.

iii. Perkhidmatan Pengangkutan Awam

Peningkatan taraf pengangkutan awam perlu dilaksanakan secara menyeluruh dan berkesan dengan penyediaan berbagai mod yang cekap, murah dan selesa. Penyediaan bas ulang alik dan bas suaan perlu di sediakan bagi menghubungkan ZP8 dengan stesen pengangkutan awam yang lain seperti Kompleks Terminal Pengangkutan Awam di Seksyen 52, Stesen LRT di Seksyen 52 (berhampiran dengan JPJ) dan stesen KTM Tren Komuter (baru) di Jalan Pasar.

iv. Kemudahan Pejalan Kaki

Ruang-ruang pejalan kaki yang selesa, selamat dan berlandskap akan disediakan di sepanjang rizab jalan utama yang menghubungkan aktiviti utama seperti pusat perniagaan, kawasan industri, kawasan perumahan, kawasan rekreasi, stesen atau tempat perhentian pengangkutan awam dan lain-lain kemudahan masyarakat.

v. Kemudahan Letak Kenderaan

Beberapa langkah aspek kemudahan meletak kenderaan dicadangkan seperti berikut:

- Piawaian keperluan meletak kenderaan akan diguna secara berkesan melalui langkah penguatkuasaan untuk pemaju memenuhi syarat penyediaan tempat letak kenderaan yang mencukupi.

5.6.6 Penyediaan Kemudahan Masyarakat

Umumnya kemudahan pendidikan, kemudahan kesihatan, kemudahan tempat ibadat dan perkhidmatan pos adalah mencukupi untuk menampung permintaan yang dijangkakan sehingga tahun 2010. Kemudahan yang memerlukan penambahan adalah kemudahan perkhidmatan polis dan kemudahan kawasan lapang. Bagi kemudahan kawasan lapang, jenis kemudahan yang diperlukan adalah tiga buah taman kanak-kanak dan empat buah 'playlot'. Penambahan baru ini akan disediakan di dalam kawasan pembangunan semula di Seksyen 8 yang telah disarankan.

Manakala bagi kemudahan tadika/ taska, lot-lot perumahan memenuhi syarat yang ditentukan boleh ditukarguna kepada kegunaan tadika/ taska (rujuk Lampiran B6). Jadual 5.14 menunjukkan jenis kemudahan yang perlu ditambah dalam tempoh perancangan.

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 di jangka siap sepenuhnya pada tahun 2018. Stesen loji sediada 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 cadangan pembangunan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) hanya premis yang digunakan sebagai ruang-ruang sembahyang sahaja dibenarkan pengezonan semula guna tanah daripada kediaman / perniagaan / perdagangan terhad (institusi) kepada Institusi Keagamaan (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Sebanyak 38 tapak disyorkan sebagai guna tanah "institusi keagamaan" untuk (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Lain – lain aktiviti seperti asrama, cafe, tempat letak kenderaan, pusat dialisis dan sebagainya mesti mengikut syarat dan garis panduan perancangan yang ditetapkan oleh Majlis. Pembangunan RISI yang berada di lot kediaman haruslah mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni, dan tiada kacau ganggu dari aspek bau, asap, bunyi bising dan lalulintas di kawasan sekitar. Pembinaan pintu gerbang adalah tidak dibenarkan. Sebarang pindaan atau tambahan kepada bangunan asal dari segi ketinggian, anjakan bangunan, jarak antara bangunan dan lain-lain hendaklah mengikut kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Pembangunan ini tertakluk kepada Syarat dan Garis Panduan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) dan perlu mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang untuk menjalankan aktiviti keagamaan serta tertakluk kepada Jawatankuasa Hal Ehwal Selain Islam (HESI).

Jadual 5.14: Keperluan Tambahan Kemudahan Masyarakat di ZP8

Jenis Kemudahan	Tahun 2010	Catatan
Balai Bomba	1 unit 2 petak	Peningkatan taraf balai bomba sedia ada
Kemudahan Tempat Ibadat	Masjid – (1 unit)	- Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula - Peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada di zon berhampiran
Kawasan Lapang	3 unit- Taman Kanak-Kanak 4 unit- 'Playlot'	- Perkongsian kemudahan di zon berhampiran - Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula dan peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada

Sumber : RTPJ1, 1997

5.6.7 Perancangan Landskap

i. Mewujudkan Siarkaki/ Lorong Berbasikal

Rangkaian siarkaki/ lorong berbasikal yang menghubungkan kawasan perumahan ke kawasan perdagangan hendaklah diwujudkan. Siarkaki haruslah mengambilkira keperluan golongan kurang upaya seperti penggunaan kerusi roda, 'pram' dan 'trolley shop'. Reka bentuk tanpa halangan ('barrier-free design') hendaklah dititikberatkan. Landskap di sepanjang siarkaki bertujuan memberi teduhan, keselamatan dan keselesaan kepada pengguna.

ii. Mempertingkatkan Fungsi Kawasan Lapang

Kawasan lapang yang terdapat di zon ini boleh dipertingkatkan lagi dengan reka bentuk yang teliti, pertambahan elemen serta penyelenggaraan yang sempurna. Kegunaan kawasan lapang bagi pelbagai golongan masyarakat perlu diberi perhatian (rujuk Rajah 5.30 dan Gambarfoto 5.20).



Gambarfoto 5.20 : Alat-alat perabot landskap tidak seragam adalah satu pandangan biasa di sekitar kawasan lapang ini



RAJAH 5.30 :

REKA BENTUK TAMAN YANG TELITI SERTA GABUNGAN ELEMEN LANDSKAP LEMBUT DAN KEJUR MAMPU MENUKAR FUNGSI KAWASAN LAPANG

iii. Mempertingkatkan Alat Permainan/ Perabot Taman

Peruntukan alat permainan dan perabot taman baru serta memperbaiki alat dan perabot taman yang rosak adalah langkah segera yang perlu diambil bagi mempertingkatkan kualiti Taman Jaya dan kawasan lapang di zon ini. Antara kemudahan yang sesuai disediakan di Taman Jaya adalah trek basikal dan tapak untuk karavan ('caravan'). Selain dari itu, padang permainan perlu dipelihara agar kembali rata dan dipenuhi rumput.

iii. Memperindahkan Ruang

Kawasan lapang sedia ada memerlukan reka bentuk yang lebih menarik untuk membina semula ruang taman agar kelihatan indah. Taman yang indah akan dapat sambutan yang lebih menggalakkan dan dapat memenuhi kehendak rekreasi dan riadah setiap golongan masyarakat. Pihak MBPJ perlu mengkaji keperluan untuk mereka bentuk semula kawasan-kawasan lapang sedia ada.

iv. Penyertaan Masyarakat

Kawasan lapang, yang terdiri daripada taman permainan, padang bola dan Taman Jaya merupakan tempat-tempat awam yang perlu dijaga bersama. Oleh itu, tanggungjawab memelihara dan menyelenggara tempat-tempat ini seharusnya dipikul bersama. Sebagai masyarakat yang ingin maju, tanggungjawab menjaga tempat awam ini perlu diterapkan. Kegiatan gotong royong yang membersihkan taman atau memperbaiki alat permainan yang rosak adalah kegiatan yang sepatutnya lebih kerap dilakukan di masa hadapan (rujuk Rajah 5.31 dan Gambarfoto 5.21)

v. Jaluran Hijau/ Laluan Utama

Penyediaan jalur hijau dan landskap di pinggir laluan utama termasuk di Lebuhraya Persekutuan 2 akan disediakan. Garis panduan penyediaannya boleh rujuk dalam Lampiran B7

vi. Pintu Masuk

Landskap di pintu masuk ke zon perancangan ini daripada Lebuhraya Persekutuan 2 perlu dipertingkatkan.

vii. Landskap Rizab LRT/ Rentisan Elektrik

Kawasan rizab LRT/ rentisan elektrik di bahagian utara perlu dilandskapkan memandangkan ianya terletak berhampiran dengan di pintu masuk ke zon ini dan ke PBSW bagi mewujudkan persekitaran perbandaran yang lebih menarik.

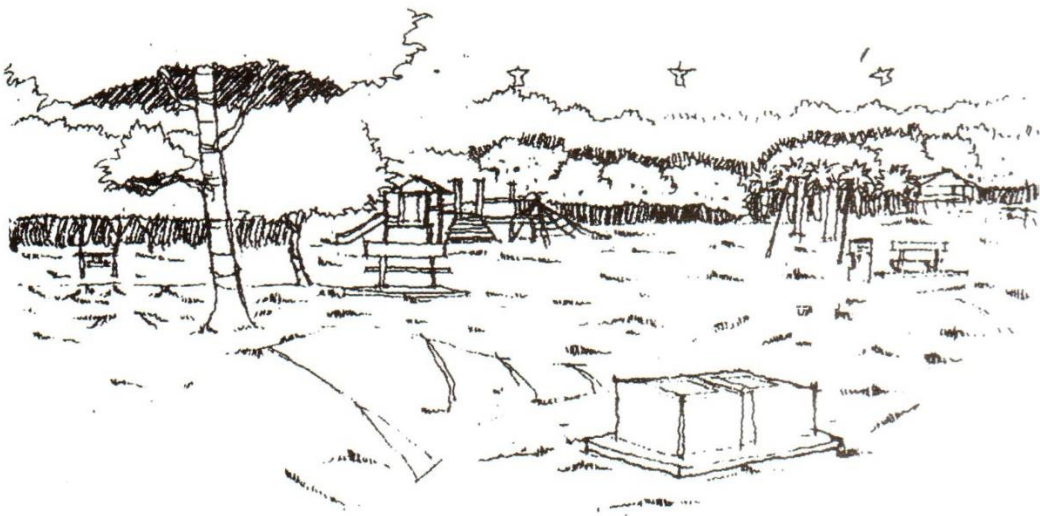
5.6.8 Pengurusan Alam Sekitar

Terdapat pencemaran air dalam tasik/ kolam di Taman Jaya yang terdiri daripada sampah, minyak, pepejal terampai dan lain-lain. Oleh itu, cadangan pembinaan 'gross pollution trap' (GPT) untuk menerima 'storm water' dari parit sebelum air mengalir ke kolam. GPT adalah merupakan sebuah basin kecil dalam tanah yang mempunyai 'trashtrack' untuk menapis sampah-sampah dan mengurangkan pepejal terampai sebelum air mengalir ke kolam.



Gambarfoto 5.21 :

Taman permainan di kawasan Taman Jaya tidak diurus dengan sempurna



RAJAH 5.31 :

PENYERTAAN MASYARAKAT MELALUI KEGIATAN GOTONG ROYONG MAMPU
MEMPERELOKKAN TAMAN PERMAINAN DI KAWASAN REKREASI

5.7 ZON PERANCANGAN 9 (ZP9)

5.7.1 Latar Belakang Zon Perancangan

ZP9 terdiri daripada Seksyen 22, 51A, SS1, SS9A dan sebahagian Seksyen 14. Zon ini terletak di antara rizab LRT di sebelah utara, Jalan Utara di sebelah timur, Lebuhraya Persekutuan 2 di sebelah selatan dan keseluruhan bahagian timur Seksyen SS1 dan SS9A.

Keluasan zon perancangan ini adalah 454.61 hektar. Komponen gunatanah utama di kawasan ini adalah kawasan perumahan dan perindustrian. Kepadatan perumahan sedia ada adalah 8 unit per hektar (jenis kepadatan rendah). Terdapat pusat perniagaan iaitu Seri Setia yang terletak berhampiran dengan Lebuhraya Persekutuan 2.

5.7.2 Komponen Gunatanah

Komponen gunatanah semasa dan di masa hadapan adalah seperti di dalam Jadual 5.15. Terdapat perubahan yang agak ketara bagi gunatanah perindustrian, perumahan dan perdagangan di masa hadapan kerana dijangka terdapat tekanan pembangunan perdagangan di sepanjang Lebuhraya Persekutuan 2.

Jadual 5.15 : Komponen Gunatanah ZP9 Sedia Ada dan Tahun 2010

Gunatanah	1997		2010	
	Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)	Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
Perdagangan	8.26	1.81	42.64	9.38
Perumahan	155.30	34.16	152.98	33.65
Perindustrian	105.45	23.20	75.57	16.62
Kemudahan Masyarakat	19.80	4.36	19.80	4.36
Kawasan Rekreasi dan Kawasan Lapang	10.17	2.24	10.17	2.24
Infrastruktur dan Utiliti	155.63	34.23	153.45	33.75
Jumlah	454.61	100.00	454.61	100.00

Sumber : RTPJ1, 1997

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

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.

5.7.3 Kepadatan Pembangunan

i. Kepadatan Penduduk

Unjuran penduduk pada tahun 2010 adalah seramai 48,300 orang. Unjuran ini berdasarkan kepada kadar peningkatan penduduk daripada 2.5 peratus pada tahun 1996-2000 kepada 3.6 peratus pada tahun 2005-2010. Jumlah penduduk di zon ini adalah 27 peratus daripada jumlah penduduk di kawasan RTPJ1. Kepadatan penduduk pula adalah 106.3 orang per hektar. Peningkatan jumlah penduduk yang besar disebabkan terdapatnya pembangunan semula perumahan berkepadatan sederhana di zon perancangan ini pada fasa yang terakhir (2005 – 2010).

Sungguhpun terdapat peningkatan penduduk yang tinggi di zon ini tetapi struktur ekonomi tetap kekal seperti tahun 1996. Aktiviti masyarakat dan sosial merupakan aktiviti dominan diikuti oleh aktiviti perdagangan.

ii. Kepadatan Komponen Perumahan

Tindakan penguatkuasaan yang tegas akan diambil terhadap kegiatan perdagangan dan industri haram di kawasan perumahan Seksyen SS9A (Seri Setia) memandangkan permintaan terhadap perumahan bagi pekerja industri yang begitu tinggi.

Pemilik-pemilik lot Seksyen SS9A akan diberi galakan untuk membangunkan semula tanah-tanah mereka, sama ada secara individu atau berkelompok. Bagi pembangunan berkelompok, kepadatan perumahan adalah 74 unit sehektar dengan ketinggian bangunan baru tidak melebihi 5 tingkat. Tukarguna perumahan kepada asrama juga dibenarkan dan ianya tertakluk kepada kawalan pembangunan. Pembangunan perumahan berkepadatan sederhana dan asrama boleh dirujuk dalam lampiran B3

Ruang tempat letak kenderaan perlu disediakan di dalam kawasan lot pembangunan semula perumahan. Selain daripada itu, setiap pembangunan semula, pemilik lot perlu menyerahkan 5 kaki di sepanjang jalan untuk pelebaran jalan dan pembinaan sistem perparitan.

Rizab Rintisan Elektrik Sungai Way dibenarkan untuk pembangunan perumahan. Pemaju dikehendaki mengemukakan laporan Cadangan Pemaju (LCP), Laporan Penilai Impak-Lalulintas dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.

iii. **Kepadatan Komponan Perdagangan**

Keluasan ruang lantai perdagangan semasa untuk ZP9 adalah 59,309.28 meter persegi. Kepadatan kawasan perdagangan ini akan menunjukkan penambahan sehingga tahun 2010. Bagi pembangunan masa hadapan pembangunan perdagangan akan menunjukkan perubahan ketara dengan tukarguna perumahan kepada perdagangan dan tukarguna industri kepada perdagangan terhad (perkhidmatan).

Pembesaran secara terhad Pusat Perniagaan Seksyen SS9A (Seri Setia) serta pembaikan pusat kejuranan Seksyen SS 1 dan Seksyen 22 dicadangkan. Pembangunan semula pusat kejuranan Seksyen 14 (Jalan 14/48) dan pusat kejuranan Seksyen 51A (berhadapan Jalan 235) akan digalakkan. Sila rujuk untuk Rajah 5.32 untuk pembangunan semula ZP9.

Deretan perumahan di Jalan SS9A/1 (hanya lapisan pertama) dibenarkan tukarguna kepada perdagangan bagi pembesaran Pusat Perniagaan Seri Setia. Bagaimanapun beberapa syarat tambahan dikenakan iaitu:

- a. Lot-lot boleh dibangunkan secara individu atau gabungan.
- b. Jika pembangunan lot secara individu, ketinggian maksima yang dibenarkan adalah 5 tingkat.
- c. Jika pembangunan lot secara gabungan, ketinggian bangunan adalah mengikut nisbah plot.

Manakala bagi kawasan perindustrian Seksyen 51A yang menghadap Lebuhraya Persekutuan 2 (hanya lapisan pertama sahaja) akan ditukar guna pada perdagangan terhad (perkhidmatan). Penyediaan kemudahan akan diselaraskan. Tanah baki lot industri menghadap Lebuhraya (Lapisan Pertama) hanya dibenarkan untuk kuarters asrama pekerja sahaja.

Pembinaan gerai-gerai yang berkemudahan dicadangkan bersebelahan Pusat Kejuranan SS1, di Jalan 51A/223 bagi menggantikan gerai-gerai jenis 'bina sendiri' yang sedia ada.

Rizab JPS Jalan SS9A/2, dibenarkan untuk pembangunan Perumahan, Pusat Penjaja dan Taman Rekreasi. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemaju (LCP), Laporan Penilaian Impak Lalulintas dan Laporan kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.

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 dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang.

PETUNJUK :

	Perumahan Kepadatan Rendah
	Pembaikan & Pembangunan Semula Kawasan (SS 9A = 20.78)
	Perumahan Kepadatan Tinggi

Perdagangan	
Industri Ditukarguna Kepada Perdagangan Terhadap (Perkhidmatan) (34.38 ha)	
S.M	Stesen Minyak

SM Sekolah Menengah
SR Sekolah Rendah

Penyusunan Semula
Kawasan Industri (3.63 ha)

DOR	Dewan Orang Ramai / Balai raya
BP	Balai Polis
PK/P	Pusat Komuniti / Perpustakaan
PP	Pejabat Pos

M	Masjid
S	Surau
G	Gereja

Ki	Perkuburan Islam
Ks	Perkuburan Kristian
KC	Perkuburan Cina
KH	Perkuburan Hindu
KR	Krematorium

KL Kawasan Lapang

 Jalanraya / Lebuhraya

 Laluan LRT

	Rizab TNB / PMU
	Pembentukan
	Rizab Parit
	Mempertingkatkan Kualiti Laluan / Jalan Utama
	Lanskap Pintu Masuk Utama
	Lingkaran Hijau
	Lanskap Rizab Rentisan Elektrik / LRT
	Monumen Pengenalan Pusat Perniagaan
	Pembangunan Semula Pusat Kejurangan (0.16 ha)
	Persimpangan Beringkat
	Lampu Isyarat Baru

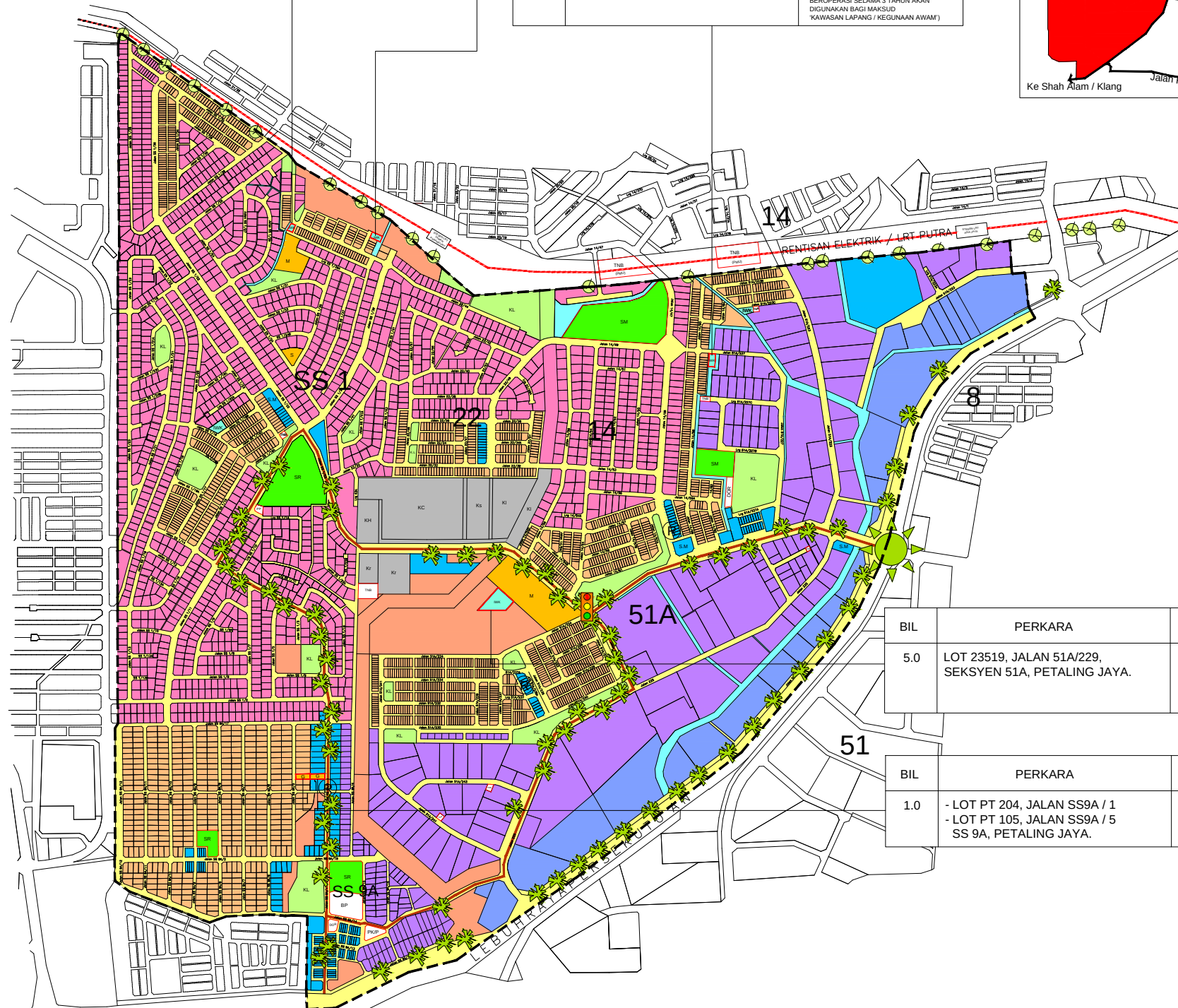
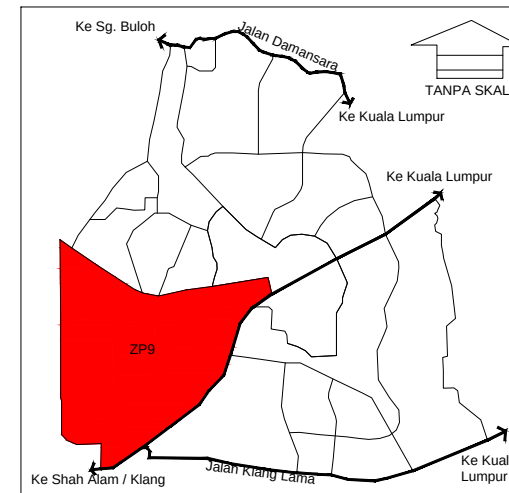
☐ Bangunan Stesen LRT / MRT

— — Sempadan Kawasan Zon Perancangan 9
(454.61 ha)



مجلس باندراي فتالينج جاي
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

BIL	PERKARA	PENGUBAHAN
3.0	LOT 57264, JALAN 51A/227, SEKSYEN 51A, PETALING JAYA.	UTILITI (PEMBENTUNGAN) (MANA-MANA TAPAK RUKY YANG TIDAK BEROPERASI SELAMA 3 TAHUN AKAN DIGUNAAN BAGI MAKSUD "KAWASAN LAPANG / KEGUNAAN AWAM")



BIL	PERKARA	PENGUBAHAN
1.0	- LOT PT 204, JALAN SS9A / 1 - LOT PT 105, JALAN SS9A / 5 SS 9A, PETALING JAYA.	INSTITUSI KEAGAMAAN (GEREJA)

Nota: Rajah ini menggantikan Rajah 5.32 m/s 5-91 di dalam RTPJ 1 (Pengubahan 3)

5.7.4 Reka Bentuk Bandar

i. Mempertingkatkan Kualiti Laluan Jalan Utama

Laluan jalan utama yang dikenalpasti hendaklah mengambilkira elemen-elemen lorong pejalan kaki, 'lay-by' bas, monumen pengenalan pusat perniagaan, pembahagi jalan dan tiang lampu yang seragam serta dilandskapkan. Jalan Baiduri (SS1/22), Jalan 229, Jalan 222, Jalan 225, Jalan SS9A/4 dan Jalan 51A/223 (rujuk Rajah 5.32).

ii. Nisbah Plot

Nisbah plot terbahagi kepada dua iaitu nisbah plot yang dibenarkan dan nisbah plot maksima mengikut aktiviti dan lokasi (rujuk Jadual 5.16). Insentif nisbah plot hanya akan diberikan sekiranya pihak pemaju sedia mematuhi syarat tambahan seperti peningkatan kualiti landskap, penyediaan laluan pejalan kaki serta penyediaan kemudahan masyarakat.

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 1 yang telah diwartakan.

Jadual 5.16 : Nisbah Plot Bagi Kawasan Perdagangan ZP9

Kawasan	Nisbah plot yang dibenarkan	Nisbah plot Maksima	Ketinggian Maksima
Pusat perniagaan	3.0	4.0	Dikawal nisbah plot
Pusat kejiranan	-	-	2 tingkat
Sepanjang Lebuhraya Persekutuan 2 (perdagangan terhad (perkhidmatan))	1.5	2.5	6 tingkat

Sumber : RTPJ1, 1997

iii. Fasad

- Pembangunan Komprehensif – fasad bangunan perlulah bercirikan seni bina moden serta 'futuristic' berharmoni dengan kawasan persekitaran.
- Bangunan rumah kedai – fasad bangunan perlulah berkesinambungan dengan bangunan bersebelahan dari segi reka bentuk dan bahan binaan.

- c. Alat penghawa dingin – tidak boleh terdedah kepada pandangan umum.
- d. Pengubahsuaian dan pembaikan sedia ada – mestilah merujuk kepada jawatankuasa kecil fasad bangunan (perincian jawatankuasa di dalam Lampiran B2).

5.7.5 Perindustrian

Keluasan semasa kawasan industri bagi ZP9 adalah 105.45 hektar. Keluasan ini akan berkurangan untuk tahun-tahun mendatang sehingga 2010 menjadi 75.57 hektar. Jenis-jenis industri adalah terdiri daripada industri yang menggunakan teknologi tinggi yang tidak mendatangkan pencemaran. Langkah-langkah bagi mengekalkan kualiti alam semulajadi yang bersih dapat dirujuk dalam Lampiran B4.

Kawasan perumahan yang terletak bersebelahan dengan Pusat Perniagaan Seksyen SS9A (Seri Setia) (rujuk Rajah 5.32) akan ditukarguna dan dikhaskan untuk industri ringan dan perkhidmatan sahaja. Deretan perumahan di Jalan SS9A/4 juga akan dibenarkan tukarguna kepada industri ringan/perkhidmatan. Keluasan keseluruhan kawasan perindustrian ringan dan perkhidmatan yang baru adalah 4.50 hektar. Pembangunan semula di kawasan ini memerlukan penyerahan semula tanah selebar 5 kaki di sepanjang jalan bagi tujuan pelebaran jalan dan pembinaan sistem perparitan. Garis panduan pembangunan industri di Seksyen SS9A boleh dirujuk dalam Lampiran B4 (Bahagian 4.4).

Tindakan akan diambil ke atas industri-industri haram manakala langkah-langkah memperbaiki persekitaran kawasan ini seperti memperbaiki jalan, menyediakan ruang tempat letak kenderaan, melandskap kawasan dan lain-lain akan dilaksanakan.

Ke arah penyediaan ruang baru untuk perindustrian, pembangunan semula kawasan yang dikekalkan sebagai kawasan industri akan digalakkan.

5.7.6 Sistem Lalu Lintas Dan Pengangkutan

ZP9 akan mempunyai sistem perhubungan yang cekap dengan rangkaian Jalan mengikut hierarki seperti berikut :

i. Hierarki Jalan

a. Jalan Utama Prinsipal

Jalan utama prinsipal yang melalui zon perancangan ini ialah Lebuah Raya Persekutuan 2. Jalan ini adalah jalan utama yang menghubungkan zon ini dengan kawasan pembangunan lain seperti Bandaraya Kuala Lumpur di bahagian timur manakala Bandaraya Shah Alam dan Bandar Klang di bahagian barat dalam Wilayah Lembah Klang.

b. Jalan Utama Minor

Jalan 222, Jalan 229, Jalan Baiduri SS1/22 dan Jalan SS1/36 adalah merupakan jalan utama minor yang terdapat dalam ZP9 ini. Fungsi jalan ini ialah mengumpul dan mengagihkan lalu lintas dari dan ke jalan pengumpul dan jalan tempatan. Jalan ini juga menyediakan laluan keluar masuk ke kawasan perumahan Seksyen 14, 22, SS1 dan SS9A ke kawasan perindustrian 51A.

c. Jalan Pengumpul

Jalan Dato' Abdul Aziz 14/29, Jalan 223, Jalan 225 dan Jalan SS 1/11 adalah jalan-jalan pengumpul yang terdapat dalam zon perancangan ini. Ia memainkan peranan dalam mengumpul dan mengagih lalu lintas dari dan ke jalan utama minor dan jalan-jalan tempatan. Jalan ini juga menyediakan kemudahan laluan keluar masuk kepada kawasan perindustrian 51A dan kawasan perumahan Seksyen 14 dan 51A

d. Jalan Tempatan

Jalan-jalan seperti Jalan 14/37, Jalan 51A/227, Jalan 224 dan Jalan 243 adalah beberapa contoh jalan tempatan yang terdapat dalam zon perancangan ini. Jalan-jalan ini menyediakan laluan keluar-masuk secara langsung untuk kawasan-kawasan perumahan yang terdapat dalam zon perancangan ini.

ii. **Pelebaran / Pembaikan Jalan Sedia Ada**

Jalan sedia ada yang dikenalpasti bagi pelebaran jalan dari 2 ke 4 lorong dan dari 4 ke 6 lorong adalah Jalan 222, Jalan 229, Jalan 225, Jalan Baiduri dan Lorong 51A/223A. Selain daripada itu, pembaikan jalan pula melibatkan Jalan 241, Jalan 243, Jalan SS9A/4 dan Jalan SS9A/14.

- Jalan 223 akan dilebarkan sekiranya sesuai dan Majlis mampu dari segi kewangan.

iii. **Cadangan Lampu Isyarat Lalu Lintas**

Cadangan jangka masa pendek untuk memperbaiki dan mengawal aliran lalu lintas di beberapa persimpangan utama yang melibatkan pengiraan semula pemasangan lampu isyarat yang tidak sesuai kerana penambahan isi padu lalu lintas. Persimpangan yang terlibat adalah seperti berikut :

- Jalan Baiduri SS1/22/Jalan SS1/39, Jalan SS 1/11
- Jalan 222/Jalan 14/48

Untuk jangka panjang kesemua lampu isyarat yang terdapat dalam zon perancangan ini boleh diselaras dan dikumpulkan serta dikawal secara komputer berpusat ('central computer control'). Manakala untuk jangka masa panjang, lampu isyarat yang baru perlu dipasang di bulatan Jalan 222/Jalan 229.

iv. Perkhidmatan Pengangkutan Awam

Peningkatan taraf pengangkutan awam perlu dilaksanakan secara menyeluruh dan berkesan dengan penyediaan berbagai mod yang cekap, murah dan selesa. Ini termasuk memperbaiki sistem pengangkutan bas awam.

Perkhidmatan bas awam iaitu bas ulang-alik dan bas suaan bagi seluruh kawasan ZP9 ini perlu disediakan terutamanya ke kawasan-kawasan perumahan yang belum lagi mempunyai perkhidmatan ini. Perkhidmatan bas awam perlu diintegrasikan dengan stesen pengangkutan awam seperti stesen LRT, KTM Tren Komuter dan terminal pengangkutan awam di Seksyen 52. Terdapat dua stesen LRT yang dibina sempadan zon ini dengan ZP5 iaitu Seksyen 51A dan Seksyen 14 (rujuk Rajah 5.32). Stesen-stesen ini akan diintegrasikan dengan mod pengangkutan awam yang lain.

v. Kemudahan Pejalan Kaki

Ruang-ruang pejalan kaki yang selesa, selamat dan berlandskap akan disediakan di sepanjang rizab jalan utama yang menghubungkan aktiviti utama seperti pusat perniagaan, kawasan industri, kawasan perumahan, kawasan rekreasi, stesen atau tempat perhentian pengangkutan awam dan lain-lain kemudahan masyarakat.

vi. Kemudahan Letak Kenderaan

Beberapa langkah aspek kemudahan meletak kenderaan dicadangkan seperti berikut :

- Kemudahan letak kenderaan akan digalakkan di dalam kompleks khas seperti kompleks pejabat dan pusat beli-belah untuk mengurangkan aktiviti meletak kenderaan tepi jalan.
- Piawaian keperluan meletak kenderaan akan diguna secara berkesan melalui langkah penguatkuasaan untuk pemaju memenuhi syarat penyediaan tempat letak kenderaan yang mencukupi.
- Keperluan meletak kenderaan 'on-street' akan disediakan untuk aktiviti panggah-memunggah, ruang menunggu dan penggunaan seketika di pusat perniagaan dan di pusat kejaran.

5.7.7 Penyediaan Kemudahan Masyarakat

Sehingga tahun 2010, sebanyak 123 buah kelas tambahan diperlukan bagi memenuhi permintaan sekolah rendah di ZP9. Daripada jumlah tersebut 97 buah kelas daripadanya akan dibekalkan oleh ZP11 yang mempunyai lebihan kelas. Manakala baki yang diperlukan iaitu sebanyak 26 buah kelas perlu disediakan melalui penambahan bilangan kelas di sekolah sedia ada. Manakala bagi kemudahan tadika/taska, lot-lot perumahan yang sesuai dan menepati dengan garis panduan akan dibenarkan tukarguna kepada tadika/taska (rujuk Lampiran B6)

Untuk kemudahan perkhidmatan polis sehingga tahun 2010, peningkatan kapasiti balai polis sedia ada diperlukan di ZP9. Bagi kemudahan keagamaan, peningkatan kapasiti ke atas kemudahan sedia ada perlu dijalankan bagi menampung permintaan yang dijangkakan. Manakala untuk kemudahan rekreasi, keperluan yang ketara adalah ke atas kawasan 'playlot'. Penyediaannya dicadangkan ditumpukan di dalam kawasan pembangunan semula iaitu di seksyen SS9A. Disamping itu langkah peningkatan alat kelengkapan permainan di kawasan sedia ada boleh diambil bagi mengatasi masalah mendapatkan kawasan baru. Jadual 5.17 menunjukkan keperluan tambahan kemudahan masyarakat di ZP9.

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 di jangka siap sepenuhnya pada tahun 2018. Stesen loji sediada 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 cadangan pembangunan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) hanya premis yang digunakan sebagai ruang-ruang sembahyang sahaja dibenarkan pengezonan semula guna tanah daripada kediaman / perniagaan / perdagangan terhad (institusi) kepada Institusi Keagamaan (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Sebanyak 38 tapak disyorkan sebagai guna tanah "institusi keagamaan" untuk (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Lain – lain aktiviti seperti asrama, cafe, tempat letak kenderaan, pusat dialisis dan sebagainya mesti mengikut syarat dan garis panduan perancangan yang ditetapkan oleh Majlis. Pembangunan RISI yang berada di lot kediaman haruslah mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni, dan tiada kacau ganggu dari aspek bau, asap, bunyi bising dan lalulintas di kawasan sekitar. Pembinaan pintu gerbang adalah tidak dibenarkan. Sebarang pindaan atau tambahan kepada bangunan asal dari segi ketinggian, anjakan bangunan, jarak antara bangunan dan lain-lain hendaklah mengikut kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Pembangunan ini tertakluk kepada Syarat dan Garis Panduan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) dan perlu mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang untuk menjalankan aktiviti keagamaan serta tertakluk kepada Jawatankuasa Hal Ehwal Selain Islam (HESI).

Jenis kemudahan	Tahun 2010	Catatan
Sekolah Rendah	123 kelas	97 kelas – ZP11 - Peningkatan bilangan kelas di sekolah sedia ada.
Sekolah Menengah	35 kelas	35 kelas – ZP8 - Peningkatan bilangan kelas di sekolah sedia ada.
Balai Polis	1 unit	Peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada
Kemudahan Tempat Ibadat	Masjid – (3 unit) Kuil Buddha – (3 unit) Kuil Hindu – (1 unit)	1 unit bangunan baru di kawasan pembangunan semula dan peningkatan - Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula dan peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada - Peningkatan kapasiti di ZP6, ZP7 dan ZP11
Kawasan Lapang	8 unit – Taman kanak-kanak 17 unit – 'playlot'	Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula dan peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada di zon berhampiran

Jadual 5.17: Keperluan Tambahan Kemudahan Masyarakat ZP9

5.7.8 Perancangan Landskap

i. Mempertingkatkan Landskap Pinggir Jalan

Pinggir jalan-jalan utama dan lebuh raya di zon ini memerlukan landskap yang lebih sempurna. Penanaman pokok pinggir jalan berperanan dalam memberi peneduhan, orientasi kepada pengguna jalan raya, mempunyai nilai estetik, mengawal hakisan dan pencemaran serta menjadi kawasan pengadang. Perhatian harus dibuat bagi persimpangan, bulatan dan hierarki jalan kerana perancangan landskap yang sesuai bukan saja dapat bertindak sebagai titik panduan orientasi tetapi juga mampu mengubah rupa dan imej sesuatu tempat (rujuk Rajah 5.33 dan Gambarfoto 5.22).

ii. Mempertingkatkan Kualiti Kawasan Lapang

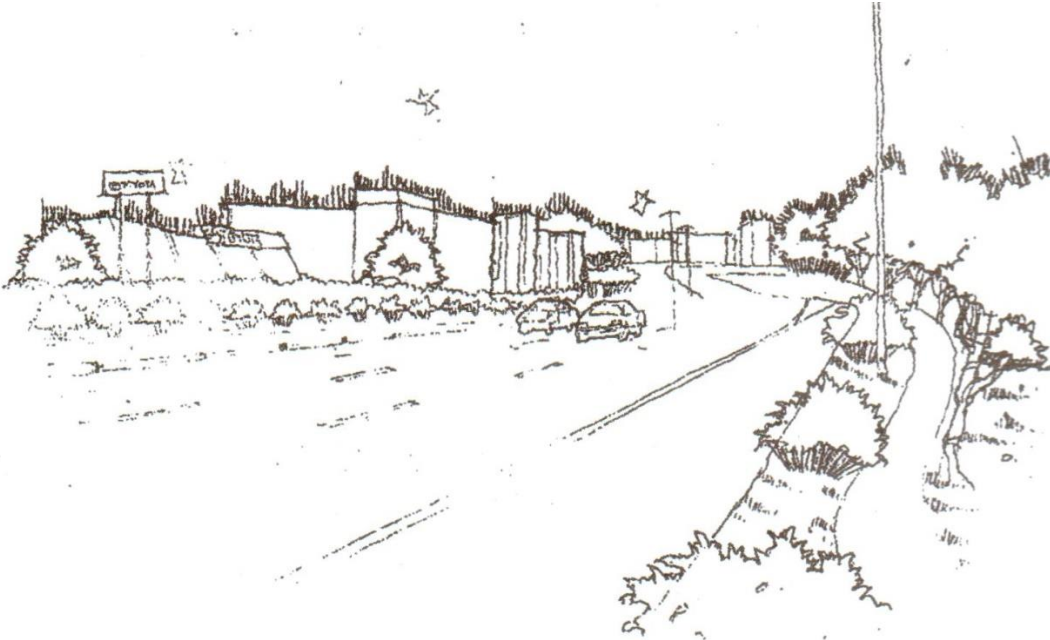
Kawasan-kawasan lapang yang terdapat di sekitar zon ini perlu diberi perhatian. Kebanyakan kawasan lapang ini boleh dibangunkan semula dengan reka bentuk yang lebih berfungsi serta penambahan elemen landskap dan alat serta perabot taman (rujuk 5.34 dan Gambarfoto 5.23).

iii. Mempertingkatkan kualiti Landskap di Kawasan Perkuburan

Kawasan perkuburan di ZP9 akan dilandskap terutama di bahagian di tepi jalan dan sempadan kawasan (rujuk Rajah 5.32).



Gambarfoto 5.22 :
Penanaman pokok di pinggir jalan amat kurang di sepanjang Lebuhraya Persekutuan 2



RAJAH 5.33 :
PENANAMAN POKOK-POKOK DAPAT MEMENUHI FUNGSI ADANGAN DI
SEPANJANG LEBUHRAYA PERSEKUTUAN 2



Gambarfoto 5.23 :
Ruang di kebanyakan kawasan yang kurang menarik



RAJAH 5.34 :
REKA BENTUK RUANG DI KAWASAN LAPANG MAMPU MEMENUHI
KEHENDAK MASYARAKAT SETEMPAT

iv. Mempertingkatkan Taman Aman

Kualiti landskap, kemudahan rekreasi dan perabut taman di Taman Aman perlu dipertingkatkan bagi menarik dan membolehkan penduduk di ZP9 menggunakan kemudahan ini.

v. Mempertingkatkan Rizab LRT / Rentisan Elektrik

Persekitaran rizab LRT perlu dipertingkatkan dengan melandskap kawasan rizab ini dengan penanaman pokok yang bersesuaian. Manakala bagi rizab rentisan elektrik. Kawasan ini boleh dijadikan kawasan kebun/tapak samaian pokok secara terkawal. Garis panduan pembangunan ini boleh dirujuk dalam Lampiran B7.

5.8 ZON PERANCANGAN 11 (ZP11)

5.8.1 Latar Belakang Zon Perancangan

ZP11 terdiri daripada Seksyen 1,2,3,4 dan Seksyen 51. Zon perancangan ini terletak di antara Jalan Templer di sebelah utara dan barat, rizab keretapi di sebelah selatan dan Lebuhraya Persekutuan 2 di sebelah timur.

Keluasan zon perancangan ini adalah 340.41 hektar iaitu 15.76 peratus keluasan keseluruhan kawasan kajian. Lebih daripada satu pertiga (1/3) keluasan kawasan zon perancangan ini terdiri daripada gunatanah perindustrian iaitu keseluruhan Seksyen 51. Seksyen yang lain merupakan kawasan perumahan dengan berkepadatan 7 unit per hektar. Terdapat sebuah pusat perniagaan iaitu Bandar Lama PJ yang bertaraf pusat bandar di zon perancangan ini.

5.8.2 Komponen Gunatanah

Komponen gunatanah semasa dan cadangan komponen gunatanah di masa hadapan adalah seperti Jadual 5.18. Terdapat perubahan ketara dalam cadangan komponen gunatanah sesuai dengan tekanan pembangunan di masa hadapan.

Jadual 5.18 : Komponen Gunatanah ZP11 Sedia Ada dan Tahun 2010

Gunatanah	1997		2010	
	Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)	Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
Perdagangan	7.58	2.23	41.64	12.23
Perumahan	82.66	24.28	74.68	22.14
Perindustrian	125.51	36.87	98.77	29.02
Kemudahan Masyarakat	15.87	4.66	15.87	4.66
Kawasan Rekreasi dan Kawasan Lapang	6.66	1.96	6.66	1.96
Infrastruktur dan Utiliti	102.13	30.00	102.13	30.00
Jumlah	340.41	100.00	340.41	100.00

Sumber : RTPJ1, 1997

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

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.

5.8.3 Kepadatan Pembangunan

i. Kepadatan Komponen penduduk

Pada tahun 2010, jumlah di kawasan kajian akan meningkat kepada 28,000 orang. Ianya merupakan 16.5 peratus (%) daripada jumlah penduduk di kawasan KRTPJ1. Zon perancangan ini mempunyai kadar peningkatan penduduk yang tinggi di sepanjang tempoh perancangan iaitu 3.6 peratus. Ini disebabkan oleh pembangunan semula kawasan perumahan berkepadatan sederhana. Pembangunan ini dibahagikan kepada 3 fasa pembangunan.

Pembentukan koridor pembangunan perdagangan terhad di sebahagian Jalan Othman, Jalan Pasar dan Jalan Penchala akan membuka peluang pekerjaan di sektor perdagangan. Peningkatan tenaga pekerja dalam bidang penjualan dan buruh kasar dijangkakan akan berlaku.

ii. Kepadatan Komponen Perumahan

Galakan akan diberi kepada pemilik-pemilik lot di seksyen 1,2,3 dan 4 untuk membangun semula tanah-tanah mereka, sama ada secara individu atau berkelompok. Kepadatan perumahan di kawasan seluas 68.62 hektar ini dinaikkan daripada 10 unit kepada 100 unit perumahan sehektar. Ketinggian bangunan baru dihadkan tidak melebihi 5 tingkat dengan ruang tempat letak kenderaan disediakan di dalam kawasan lot terlibat.

Supaya pembangunan dapat berjalan secara teratur, selain daripada perlu mematuhi piawaian perancangan dan garis panduan kawalan pembangunan sedia ada, syarat-syarat berikut turut dikenakan :

- a. Pemilik-pemilik lot rumah sesebuah boleh membangun semula tanah mereka secara individu.
- b. Pemilik-pemilik lot berkembar hanya boleh membangun semula tanah-tanah mereka secara bersepadu (bersama).
- c. Pembangunan semula rumah-rumah teres hanya boleh dibenarkan mengikut blok deretan rumah tersebut.
 - 'Cluster' merupakan satu kelompok dikelilingi jalan dari hujung ke hujung. Keluasan minima suatu 'Cluster' adalah 2 ekar.
 - Sempadan 'Cluster' telah ditandakan dalam pelan Gunatanah Utama.

iv. Intensiti Pembangunan Perdagangan

Keluasan ruang lantai semasa bagi kawasan perdagangan untuk ZP11 adalah 154,202.82 meter persegi. Bagi pembangunan masa hadapan keluasan ruang lantai untuk perdagangan akan bertambah dengan tukarguna perumahan kepada perdagangan terhad dan tukarguna perindustrian kepada perdagangan terhad (perkhidmatan).

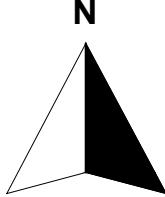
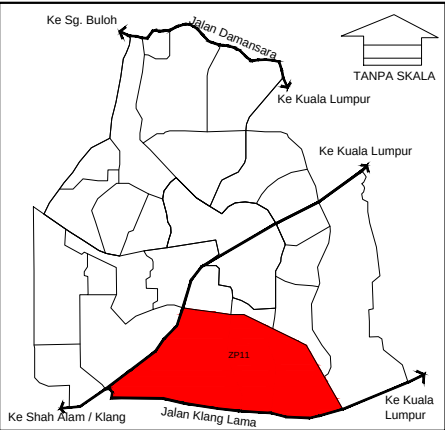
Menukarguna sebahagian daripada kawasan industri Seksyen 51 di sepanjang Lebuhraya Persekutuan 2 (lapisan pertama sahaja), menukarguna sebahagian lot rumah sesebuah yang berhadapan dengan Jalan Penchala, Jalan Othman dan Jalan Pasar disamping pembangunan semula Pusat Kejiranan Seksyen 2 dan Seksyen 1 akan dapat menambah ruang lantai perdagangan bagi memenuhi permintaan di kawasan kajian. Kegiatan perdagangan dan perniagaan di zon ini dijangka akan meningkat ekoran daripada pembangunan kawasan perumahan di persekitaran mengikut kepadatan sederhana. Sila rujuk Rajah 5.35 bagi kawasan pembangunan ZP11.

Pembangunan semula secara komprehensif dengan menyatukan bangunan pasar dan medan selera sedia ada dicadangkan dengan menambah ruang tempat letak kenderaan di bangunan yang baru. Bangunan ini disambungkan dengan jejantas baru dari stesen bas di Jalan Othman.

Lot PT 80, PT 81, PT 82 dan PT 83, Jalan Otman, Seksyen 3 hanya dibenarkan pembangunan perdagangan untuk Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Untuk Warga Emas Dan Golongan Yang Memerlukan Penjagaan Khas, Petaling Jaya (KPJK) (*Assisted and Independent Living Facilities & Healthcare Services For Elderly and Person Requiring Special Care For Petaling Jaya City Council*) (sila rujuk Lampiran B6).

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 dijalankan sebelum mana-mana kerja boleh dijalankan sekiranya diperlukan selaras dengan peruntukkan undang-undang.

Kawasan Seksyen 1, 2, 3 dan 4 (Jalan Othman, Jalan Penchala, Jalan Selangor dan Jalan Pasar) bagi lot-lot cadangan pembangunan daripada zon guna tanah “perdagangan terhad (institusi)” kepada “perdagangan” dan “perumahan” kepada “perdagangan” adalah tertakluk kepada Garis Panduan Perancangan Penukaran Guna Tanah Perdagangan Terhad Kepada Perniagaan Seksyen 1, 2, 3 dan 4 (Jalan Othman, Jalan Penchala, Jalan Selangor dan Jalan Pasar) (Old Town) Petaling Jaya.



SKALA 1 : 4,000

RAJAH 5.35
KAWASAN PEMBANGUNAN
ZON PERANCANGAN 11

PETUNJUK :

PERUMAHAN

- Perumahan Kepadatan Rendah
- Perumahan Kepadatan Sederhana
- Perumahan Kepadatan Tinggi
- "Cluster" Bagi Cadangan Pembangunan Semula Perumahan (sek 1 = 21.39 ha, sek 2 = 9.53 ha, sek 3 = 18.51 ha, sek 4 = 1985 ha)

INDUSTRI

- Industri

INSTITUSI

- Institusi Kerajaan
- BB Balai Bomba
- LBR Perpustakaan

INSTITUSI PENDIDIKAN

- SR Sekolah Rendah
- SRA Sekolah Rendah Agama
- Institusi Pengajian Tinggi
- TDK Tadika

JALAN RAYA

- Jalanraya / Lebuhraya
- Laluan Komuter

PENGANGKUTAN

- Bangunan Stesen LRT / MRT

SEMPADAN

- Sempadan Kawasan Zon Perancangan 11 (340.41 ha)

PERDAGANGAN

- Perdagangan
- Tukar Guna Industri Kepada Perdagangan Terhad (Perkhidmatan) : Sek 51 = 26.74 ha
- Tukar Guna Perumahan Perdagangan Terhad (Institusi) (sek 1 = 1.06 ha, sek 2 = 2.23 ha, sek 3 = 0.29 ha, sek 4 = 3.14 ha)

G Gerai / Pusat Penjaja

S.M Stesen Minyak

HS Hospital Swasta

KPJJK Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan

Pusat Penjaja

INSTITUSI KEAGAMAAN

M Masjid

G Gereja

K Kuil

T Tokong

S Surau

LAIN-LAIN

KL Kawasan Lapang

UTILITI

TNB Rizab TNB / PMU

Rizab Parit

Mempertingkatkan Kualiti Laluan / Jalan Utama

Jalan Baru

Pembangunan Semula Tapak (1.86 ha)

Stesen KTM Jalan Pasar

Lingkaran Hijau

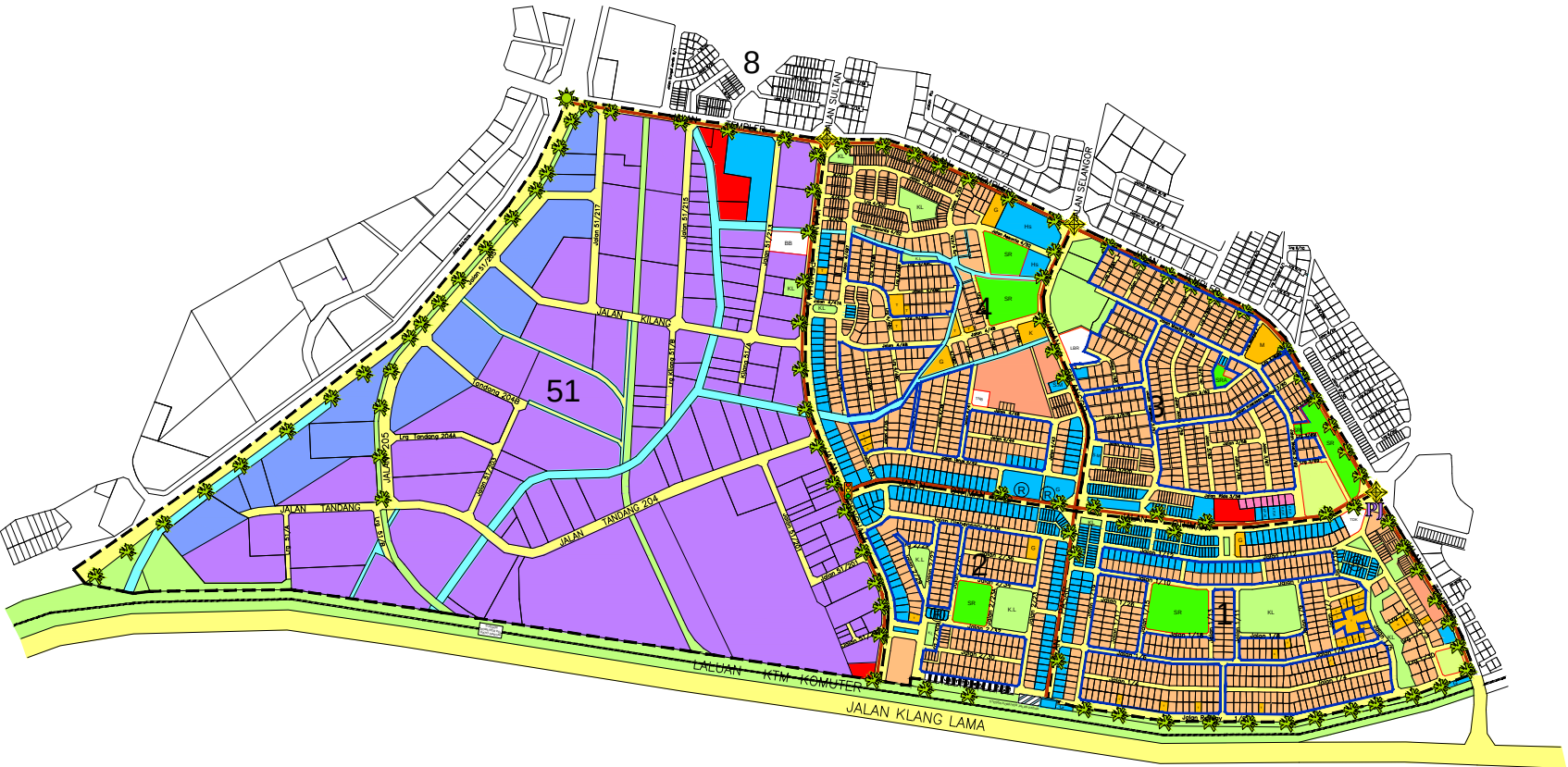
Lampu Isyarat Baru

Monumen Pengenalalan Pusat Perniagaan

Lanskap Pintu Masuk Utama

Persimpangan Bertingkat

Jenjantas



DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)



مجلس باندراي فتالينج جاي
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

5.8.4 Reka Bentuk Bandar

i. Pembangunan Semula

Pembangunan semula kawasan perdagangan secara komprehensif digalakkan bagi meningkatkan kualiti dan imej Bandar Lama PJ. Pemberian tambahan insentif nisbah plot akan diberikan bagi pembangunan komprehensif (sila rujuk Lampiran B2). Sungguhpun begitu, aktiviti perdagangan sedia ada iaitu secara runcit/ borong perlu dikekalkan memandangkan ianya merupakan nadi dan imej Bandar Lama PJ.

ii. Mempertingkatkan Imej Persekitaran Perbandaran

Untuk meningkatkan imej kawasan Bandar Lama PJ, sebuah medan pejalan kaki dengan pembinaan beberapa kiosk dicadangkan di persimpangan Jalan Othman / Jalan Pasar yang melibatkan ruang hadapan kawasan perniagaan. Medan itu akan dilandskapkan dan dibina gili-gili bagi tujuan memudahkan pergerakan pejalan kaki di kawasan tersebut (Rajah 5.36). Kemudahan ini juga akan diintegrasikan dengan stesen KTM Jalan Pasar (baru), Stesen Bas di Jalan Othman, kawasan perdagangan dan kemudahan awam di Bandar Lama PJ.

iii. Mempertingkatkan Kualiti Laluan Jalan

Laluan jalan utama yang dikenalpasti hendaklah mengambilkira elemen-elemen lorong pejalan kaki, 'lay-by' bas, monumen pengenalan pusat perniagaan, pembahagi jalan dan tiang lampu yang seragam serta dilandskapkan. Jalan yang dikenalpasti adalah Jalan Templer, Jalan Othman, Jalan Penchala, Jalan Selangor, Jalan Railway dan Jalan Pasar (rujuk Rajah 5.35)

iv. Nisbah Plot

Nisbah plot terbahagi kepada dua iaitu nisbah plot yang dibenarkan dan nisbah plot maksima mengikut aktiviti dan lokasi (rujuk Jadual 5.19). Insentif nisbah plot (untuk maksima) hanya akan diberikan sekiranya pihak pemaju sedia mematuhi syarat tambahan seperti peningkatan kualiti landskap, penyediaan laluan pejalan kaki serta penyediaan kemudahan masyarakat.

Lot PT 80, PT 81, PT 82 dan PT 83, Jalan Othman, Seksyen 3 dibenarkan pembangunan perdagangan (KPJK) dengan syarat nisbah plot yang dibenarkan iaitu 1:2

Jadual 5.19 : Nisbah Plot Bagi Kawasan Perdagangan ZP11

Kawasan	Nisbah Plot Dibenarkan	Nisbah Plot Maksima	Ketinggian Maksima
Pusat Perniagaan	3.0	4.0	Dikawal Nisbah Plot
Pusat Kejiranan	-	-	2 tingkat
Lot 83 Jalan Templer (perdagangan)	3.0	4.0	Dikawal Nisbah Plot
Jalan Othman, Jalan Penchala, Jalan Selangor dan Jalan Pasar (perdagangan terhad (institusi))	-	-	1 tingkat
Sepanjang Lebuhraya Persekutuan 2 (perdagangan terhad (perkhidmatan))	1.5	2.5	6 tingkat
Projek-projek kerajaan / Majlis a. Pasar / Kompleks Letak Kereta Jalan Othman, PT 21, Jalan Othman. b. Gerai-gerai Penjaja dan Stesen Bas, PT1, Seksyen 22 Old Town. c. Taman Selera, PT19, Jalan Othman	3.0	6.0	Dikawal Nisbah Plot

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 1 yang telah diwartakan.

PETUNJUK :

★ Kawasan Cadangan

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)



مجلس باندراي فتاليج جاي
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

v. Fasad

- a. Pembangunan komprehensif – fasad bangunan perlulah bercirikan seni bina moden serta 'futuristic' berharmoni dengan kawasan persekitaran.
- b. Bangunan rumah kedai – fasad bangunan perlulah berkesinambungan dengan bangunan bersebelahan dari segi reka bentuk dan bahan binaan.
- c. Alat penghawa dingin – tidak boleh terdedah kepada pandangan umum.
- d. Pengubahsuaian dan pembaikan sedia ada – mestilah merujuk kepada Jawatankuasa Kecil Fasad Bangunan (perincian jawatankuasa di dalam Lampiran B2).

vi. Reka Bentuk Bangunan

Reka bentuk bangunan bagi kawasan pembangunan semula hendaklah berdasarkan ciri-ciri moden.

v. Laluan Pejalan Kaki

Laluan pejalan kaki di kawasan tukarguna perumahan kepada perdagangan terhad (institusi) hendaklah berukuran 7 kaki. Laluan pejalan kaki dicadangkan mengikut laluan jalan utama iaitu di Jalan Othman, Jalan Selangor dan Jalan Pasar. Sistem laluan ini akan dilandskap dengan pokok-pokok yang dapat memberi teduhan kepada pengguna. Garis panduan pejalan kaki boleh dirujuk dalam Lampiran B2.

vi. Papan Iklan

Perletakan, saiz dan warna papan iklan hendaklah mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan (sila rujuk Lampiran B2).

5.8.5 Perindustrian

Keluasan semasa bagi pembangunan industri adalah 125.51 hektar. Keluasan ini akan berkurangan kepada 98.77 hektar. Jenis industri juga turut diberi penekanan dengan hanya membenarkan industri yang tidak mendatangkan pencemaran dan mempunyai teknologi terkini.

Kawasan industri (lapisan pertama) yang berhadapan dengan Lebuhraya Persekutuan 2 akan ditukarguna kepada perdagangan terhad (perkhidmatan) (sila rujuk Rajah 5.35). Bagi mengawal latar langit di kawasan kajian, keseluruhan pembangunan perdagangan terhad (perkhidmatan) yang baru di kawasan ini tidak boleh melebihi 6 tingkat. Pembangunan semula kawasan yang dikekalkan sebagai kawasan industri akan digalakkan agar ruang baru untuk industri pembuatan dapat disediakan.

Gerei-gerai baru akan disediakan bagi menempatkan semula gerai-gerai yang usang. Ruang tempat letak kenderaan akan disediakan di kawasan-kawasan yang dikenalpasti manakala bagi meningkatkan kemudahsampaian kawasan ini penyediaan pengangkutan awam juga akan digalakkan.

5.8.6 Sistem Lalu Lintas dan Pengangkutan

ZP11 ini akan mempunyai sistem perhubungan yang cekap dengan rangkaian jalan mengikut hierarki seperti berikut :

i. Hierarki Jalan

a. Jalan Utama Prinsipal

Jalan utama prinsipal yang melalui zon perancangan ini ialah Jalan Klang Lama yang akan ditingkatkan menjadi Lebuhraya Pantai Baru. Jalan ini adalah jalan utama yang menghubungkan zon ini dengan kawasan pembangunan lain seperti Bandaraya Kuala Lumpur di bahagian timur manakala Bandaraya Shah Alam dan Bandar Klang di bahagian barat dalam Wilayah Lembah Klang.

b. Jalan Utama Minor

Jalan Templer adalah merupakan jalan utama minor yang terdapat dalam ZP11 ini. Jalan ini juga menyediakan laluan keluar masuk ke kawasan perumahan Seksyen 1,2,3 dan 4 serta kawasan perindustrian Seksyen 51.

c. Jalan Pengumpul

Jalan Penchala, Jalan Selangor dan Jalan Othman adalah jalan-jalan pengumpul yang terdapat dalam zon perancangan ini. Ia memainkan peranan dalam mengumpul dan mengagih lalu lintas dari dan ke jalan utama minor dan jalan-jalan tempatan.

d. Jalan Tempatan

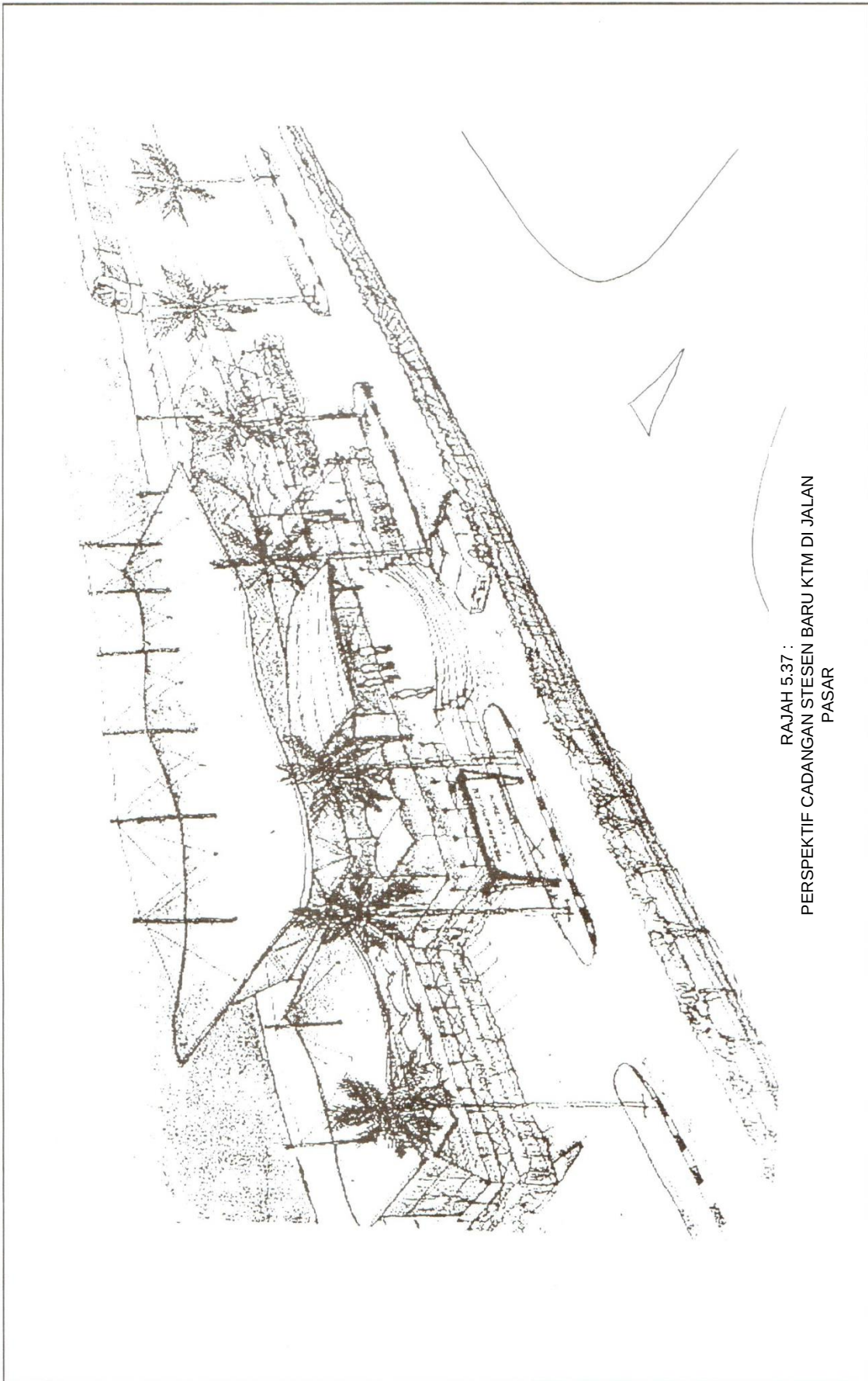
Jalan-jalan seperti Jalan Pasar 1/21, Jalan Railway, Jalan 1/10, Jalan Tandang 204, Jalan 213, Jalan 215, dan Jalan 217 adalah beberapa contoh jalan tempatan yang terdapat dalam zon perancangan ini. Jalan-jalan ini menyediakan laluan keluar-masuk secara langsung untuk kawasan-kawasan perumahan Seksyen 1, 2, 3 dan 4 serta ke kawasan perindustrian Seksyen 51.

ii. Pelebaran /Pembaikan Jalan Sediada

Pelebaran Jalan Templer dari 4 ke 6 lorong dicadangkan. Selain dari itu, pembaikan jalan di kawasan perindustrian juga dicadangkan iaitu Jalan 213, Jalan 200, Jalan 202 dan Lorong 200A.

iii. Cadangan Pembinaan Jalan Baru

Pembinaan jalan baru dicadangkan bagi menyambungkan Jalan Penchala dengan Jalan Railway (Jalan 2/28) dan seterusnya ke Jalan Pasar bagi mewujudkan satu kesinambungan.



RAJAH 5.37 :
PERSPEKTIF CADANGAN STESEN BARU KTM DI JALAN
PASAR

iv. Cadangan Lampu Isyarat Baru

Lampu isyarat baru dicadangkan ditempatkan di persimpangan Jalan Othman/ Jalan Penchala

v. Perkhidmatan Pengangkutan Awam

Pembinaan baru stesen KTM Tren Komuter dicadangkan di persimpangan Jalan Railway / Jalan Pasar menggantikan Stesen Jalan Templer (sila rujuk 5.37). Pemilihan tapak ini menggantikan Stesen Jalan Templer disebabkan lokasinya yang strategik iaitu :-

- a. Jarak antara stesen bas di Jalan Othman adalah 10 minit berjalan kaki
- b. Terdapatnya jejantas sedia ada yang menghubungkan PJS dengan Bandar Lama PJ. Ini secara langsung menawarkan kawasan tadahan perkhidmatan stesen yang lebih tinggi.
- c. Terdapat kawasan lapang yang luas untuk penyediaan kemudahan asas.

Selain daripada itu, terdapat sebuah stesen bas sedia ada di zon ini yang terletak di Jalan Othman. Manakala dari segi perkhidmatan pula, perkhidmatan bas awam ulang-alik dan bas suaan yang menghubungkan kawasan perumahan dengan mod pengangkutan yang lain diperlukan bagi mempertingkatkan lagi penggunaan pengangkutan awam.

vi. Kemudahan Letak Kenderaan

Terdapat penambahan tempat letak kenderaan di zon ini iaitu di pembangunan semula di bangunan Pasar, Medan Selera dan di Stesen KTM Jalan Pasar yang baru. Lain-lain langkah dari aspek kemudahan meletak kenderaan dicadangkan seperti berikut :

- Kemudahan letak kenderaan akan digalakkan di dalam kompleks khas seperti kompleks pejabat dan pusat beli-belah untuk mengurangkan aktiviti meletak kenderaan di tepi jalan.
- Piawaian keperluan meletak kenderaan akan diguna secara berkesan melalui langkah penguatkuasaan untuk pemaju memenuhi syarat penyediaan tempat letak kenderaan yang mencukupi.
- Keperluan meletak kenderaan 'on-street' akan disediakan untuk aktiviti punggah-memunggah, ruang menunggu dan penggunaan seketika.
- Memperkenalkan zon struktur harga tempat letak kereta mengikut fungsi kawasan dan jangka masa meletak kereta oleh pengguna.

5.8.7 Penyediaan Kemudahan Masyarakat

Keperluan tambahan kemudahan masyarakat yang dijangkakan bagi ZP11 sehingga tahun 2010 adalah kemudahan kawasan rekreasi dan kemudahan tempat ibadat. Bagi kemudahan pendidikan, bilangan tadika/ taska dan bilangan kelas sekolah rendah sedia ada didapati adalah mencukupi untuk menampung permintaan sehingga tahun 2010. Kemudahan tadika/ taska sedia ada di lot-lot perumahan yang menepati garis panduan dibenarkan tukarguna kepada kegunaan tadika/taska (sila rujuk Lampiran B6). Manakala bagi sekolah menengah pula, kekurangan sebanyak 53 buah kelas akan diatasi melalui di sekolah-sekolah yang terletak di ZP8 yang mempunyai lebih kelas.

Bagi kemudahan polis sehingga tahun 2010 akan terdapat sebuah pondok polis. Permintaan yang dijangka meningkat ke atas kemudahan tempat ibadat memerlukan kepada langkah peningkatan kapasiti ke atas kemudahan sedia ada.

Bagi kemudahan rekreasi, penyediaan kawasan baru 'playlot' dan taman kanak-kanak hendaklah dijalankan di kawasan pembangunan semula yang disarankan iaitu di Seksyen 1, 2, 3 dan 4. Selain daripada itu, penyelenggaraan dan peningkatan alat kelengkapan permainan sedia ada perlu dibuat dari masa ke semasa. Jadual 5.20 menunjukkan keperluan tambahan kemudahan masyarakat bagi zon ini dalam tempoh perancangan.

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 di jangka siap sepenuhnya pada tahun 2018. Stesen loji sediada 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 cadangan pembangunan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) hanya premis yang digunakan sebagai ruang-ruang sembahyang sahaja dibenarkan pengezonan semula guna tanah daripada kediaman / perniagaan / perdagangan terhad (institusi) kepada Institusi Keagamaan (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Sebanyak 38 tapak disyorkan sebagai guna tanah "institusi keagamaan" untuk (Rumah Ibadat Selain Islam (RISI)). Lain – lain aktiviti seperti asrama, cafe, tempat letak kenderaan, pusat dialisis dan sebagainya mesti mengikut syarat dan garis panduan perancangan yang ditetapkan oleh Majlis. Pembangunan RISI yang berada di lot kediaman haruslah mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni, dan tiada kacau ganggu dari aspek bau, asap, bunyi bising dan lalulintas di kawasan sekitar. Pembinaan pintu gerbang adalah tidak dibenarkan. Sebarang pindaan atau tambahan kepada bangunan asal dari segi ketinggian, anjakan bangunan, jarak antara bangunan dan lain-lain hendaklah mengikut kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Pembangunan ini tertakluk kepada Syarat dan Garis Panduan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) dan perlu mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang untuk menjalankan aktiviti keagamaan serta tertakluk kepada Jawatankuasa Hal Ehwal Selain Islam (HESI).

Lot 476 (No.9), Lot 477 (No.8), Lot 478 (No.7) dan Lot 484 (No. 6) di Jalan 1/5, Lot 481 (No. 5), Lot 482 (No. 3) dan Lot 483 (No.1) di Jalan 1/6, Lot 480 (No. 1), Lot 472 (No. 9) dan Lot 475 (No. 6) di Jalan 1/7, Lot 474 (No. 8) dan Lot 475 (No.6) di Jalan 1/16 dan 1 lot kawasan lapang di antara Jalan 1/5 dan 1/7, Seksyen 1, Petaling Jaya dibenarkan bagi pembangunan "institusi keagamaan (tokong)". Kawasan lapang yang digunakan sebagai tapak keagamaan hendaklah diganti semula dengan kawasan lapang baru dan pembangunan ini tertakluk kepada Syarat dan Garis Panduan Rumah Ibadat Selain Islam (RISI) dan perlu mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang untuk menjalankan aktiviti keagamaan serta tertakluk kepada Jawatankuasa Hal Ehwal Selain Islam (HESI).

Jadual 5.20 : Keperluan Tambahan Kemudahan Masyarakat ZP11

Jenis Kemudahan	Tahun 2010	Catatan
Sekolah Menengah	53 kelas	• 53 kelas – ZP8
Pondok polis	1 unit	• Penyediaan dijalankan di kawasan pembangunan semula
Balai Bomba	1 unit 4 petak	• Peningkatan taraf
Kemudahan Tempat Ibadat	Masjid – (2 unit) Kuil Buddha – (2 unit)	• Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula dan peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada
Kawasan Lapang	2 unit – Taman Kanak-kanak 7 unit – 'Playlot'	• Pembangunan baru di kawasan pembangunan semula dan peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada

Sumber : RTPJ, 1997

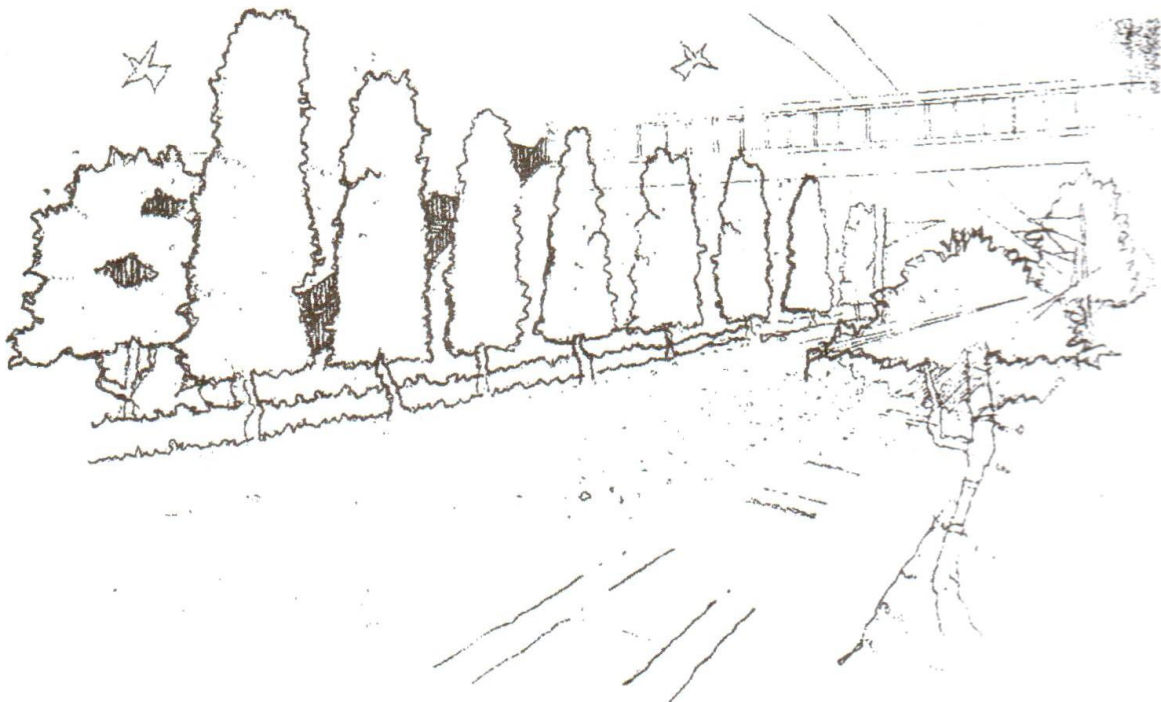
5.8.8 Perancangan Landskap

i. Adangan ('Screening') Laluan Keretapi / Komuter

Laluan keretapi / komuter yang merentasi zon ini perlu dilandskap dengan pokok-pokok adangan. Pokok merupakan elemen landskap utama yang berfungsi sebagai adangan untuk menjaga kualiti visual persekitaran (rujuk Rajah 5.38 dan Gambarfoto 5.24)



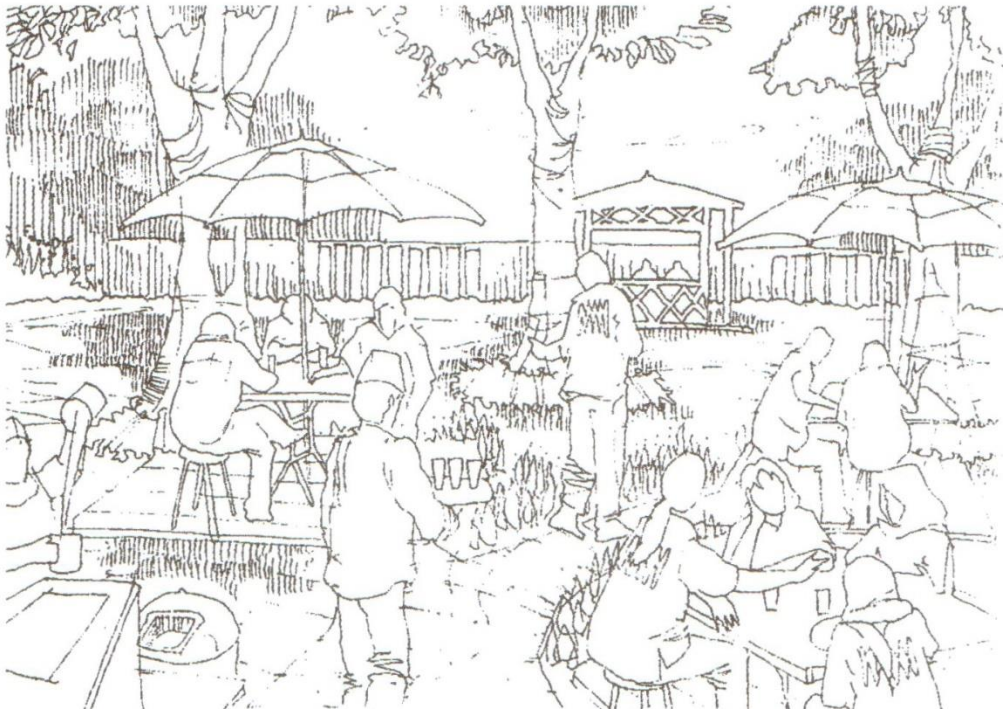
Gambarfoto 5.24:
Sistem KTM Tren Komuter yang canggih menjadi sempadan di bahagian selatan kawasan kajian



RAJAH 5.38:
TANAMAN POKOK MEMBANTU MENJADI ADANGAN KEPADA KAWASAN YANG KURANG MENARIK SELAIN DARIPADA MELANDSKAP KAWASAN LANDASAN



Gambarfoto 5.25:
Landasan keretapi dan ruang lapang yang terbiar di kawasan perindustrian



RAJAH 5.39 :
CADANGAN KONSEP 'LUNCH-IN-THE-PARK' UNTUK KESEJAHTERAAN
PEKERJA-PEKERJA INDUSTRI

ii. Landasan Keretapi Terbiar

Rizab dan landasan keretapi terbiar di sekitar zon ini boleh direka bentuk agar berfungsi sebagai pusat rekreasi dan riadah yang boleh dimanfaatkan untuk masyarakat pekerja industri dan juga masyarakat sekitar Petaling Jaya. Landasan keretapi boleh diperbaiki dan dijadikan perkhidmatan keretapi taman. Elemen landskap seperti bangku, ruang menunggu, gerai makan dan sebagainya boleh diintegrasikan untuk memberi kemudahan kepada pengunjung.

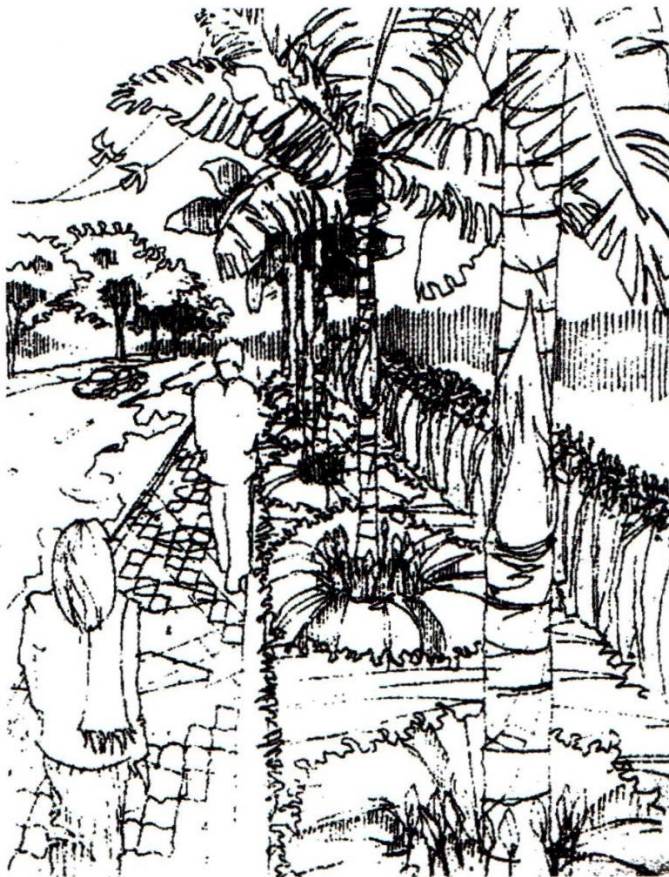
iii. Konsep 'Lunch-in-the-park'

Satu konsep yang boleh diperkenalkan di sekitar kawasan lapang yang terdapat di kawasan perindustrian adalah konsep 'lunch-in-the-park'. Konsep ini bertujuan untuk menyediakan tempat rehat sambil makan dan minum bagi para pekerja industri di waktu rehat mereka. Gabungan elemen landskap lembut dan kejur boleh mewujudkan suasana yang nyaman dan tenteram dengan kemudahan tempat duduk sambil menghabiskan waktu rehat atau menunggu waktu masuk kerja. Secara tidak langsung, tekanan psikologi di tempat kerja dapat dikurangkan melalui ciri landskap (rujuk Rajah 5.39 dan Gambarfoto 5.25)

iv. Meningkatkan Kualiti dan Kuantiti Pokok Pinggiran Jalan

Selaras dengan peranan jalan-jalan utama di kawasan kajian, peningkatan kualiti dan kuantiti landskap adalah perlu. Pemilihan jenis pokok adalah penting supaya dapat mewujudkan identiti tersendiri bagi sesuatu jalan raya. Di samping itu, pokok-pokok tanaman tersebut dapat membantu mengurangkan pencemaran bunyi, udara dan visual (rujuk Rajah 5.40 dan 5.41 serta Gambarfoto 5.26 dan 5.27).

Gambarfoto 5.26:
 Penanaman pokok palma seperti
 ini boleh mempertingkatkan
 kualiti pinggir jalan



RAJAH 5.40:
 PEMBENTUKAN
 KAREKTOR PINGGIR
 JALAN BOLEH
 MEWUJUDKAN
 KEUNIKAN DI JALAN
 TEMPLER

Gambarfoto 5.27:
Penanaman pokok-pokok pinggir
jalan yang kurang menarik



RAJAH 5.41:
PEMILIHAN
SPESIS POKOK
YANG DAPAT
MEMENUHI
FUNGSI
ADANGAN DAN
ESTETIK JALAN
RAYA



5.9 Cadangan Gunatanah bagi Kawasan Kajian

Cadangan gunatanah bagi kawasan kajian dibuat berdasarkan kepada cadangan pembangunan bagi setiap zon perancangan. Jadual 5.21 menunjukkan komponen cadangan gunatanah bagi tahun 2010.

Jadual 5.21 : Komponen Gunatanah Kawasan Kajian Tahun 2010 (Angka Kasar)

Gunatanah	1997		2010	
	Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)	Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
Perdagangan	72.06	3.34	209.17	9.68
Perumahan	777.09	35.96	731.55	33.86
Perindustrian	362.15	16.76	174.34	8.07
Kemudahan Masyarakat	118.48	5.48	115.28	5.33
Kawasan Rekreasi dan Kawasan Lapang	110.45	5.11	106.91	4.95
Infrastruktur dan Utiliti	720.45	33.34	722.51	33.44
Seksyen 13 **	-	-	100.94	4.67
Jumlah	2160.70	100.00	2160.70	100.00

** Nota : Sila rujuk Rancangan Kawasan Khas Seksyen 13

Sumber : RTPJ1, 1997

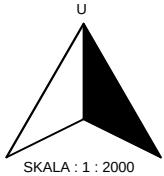
Jadual 5.22 menunjukkan komponen gunatanah bagi tahun 2010, setelah diselaraskan dengan agihan gunatanah dalam Rancangan Kawasan Khas Seksyen 13 serta jangkaan 10% kawasan lapang bagi setiap komponen gunatanah perdagangan, perindustrian, perumahan dan kemudahan masyarakat.

Jadual 5.22 : Komponen Gunatanah Kawasan Kajian Tahun 2010 (Angka Bersih)

Gunatanah	1997		2010	
	Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)	Keluasan (Hektar)	Peratusan (%)
Perdagangan	64.87*	3.00	197.06*	9.12
Perumahan	699.38*	32.37	672.25*	31.11
Perindustrian	325.93*	15.08	194.53*	9.00
Kemudahan Masyarakat	106.63	4.93	112.34*	5.20
Kawasan Rekreasi dan Kawasan Lapang	243.44	11.27	243.63	11.28
Infrastruktur dan Utiliti	720.45	33.35	740.89	34.29
Jumlah	2160.70	100.00	2160.70	100.00

* Angka bersih bagi komponen gunatanah ini. 10% daripada keluasan kasar komponen (Jadual 5.21) dijangkakan adalah kawasan lapang.

Sumber: RTPJ1, 2001



GUNATANAH UTAMA
RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1

PETUNJUK :

PERUMAHAN

- KEPADATAN RENDAH
- KEPADATAN SEDERHANA
- KEPADATAN TINGGI
- CLUSTER BAGI CADANGAN PEMBANGUNAN SEMULA PERUMAHAN

INDUSTRI

- INDUSTRI
- KUATERS PEKERJA

INSTITUSI

- INSTITUSI KERAJAAN
- KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN JAGAAN KESIHATAN
- INSTITUSI (PERTUBUHAN OKU)
- BALAI POLIS
- BALAI BOMBA
- PUSAT KOMUNITI/ PERPUSTAKAAN
- DEWAN ORANG RAMAI/ BALAIRAYA
- PERPUSTAKAAN
- RUMAH ORANG TUA
- PEJABAT POS
- ASRAMA

INSTITUSI PENDIDIKAN

- TADIKA
- SEKOLAH MENENGAH
- SEKOLAH RENDAH
- SEKOLAH AGAMA
- INSTITUSI PENGAJIAN TINGGI
- MAKTAB

TANAH PERKUBURAN

- PERKUBURAN ISLAM
- PERKUBURAN KRISTIAN
- PERKUBURAN CINA
- PERKUBURAN HINDU
- KREMATORIUM

SEMPADAN

- KAWASAN KAJIAN
- RUJUK RANCANGAN KAWASAN KHAS SEK.13

PERDAGANGAN

- PERDAGANGAN
- PERDAGANGAN TERHAD (PERKHIDMATAN)
- PERDAGANGAN TERHAD (INSTITUSI)
- STESEN MINYAK
- GERAI / PUSAT PENAJAJ
- KOLEJ SWASTA
- HOSPITAL SWASTA
- HOTEL
- TAPAK PASAR
- INSTITUSI PENDIDIKAN
- KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN JAGAAN KESIHATAN

INSTITUSI KEAGAMAAN

- MASJID
- SURAU
- KUIL HINDU
- GEREJA
- TOKONG
- LAIN - LAIN
- KEM. AGAMA LAIN
- INSTITUSI KEAGAMAAN

JALAN RAYA

- JALANRAYA/LEBUHRAYA
- TEMPAT LETAK KENDERAAN
- LALUAN KOMUTER
- LALUAN LRT

LAIN-LAIN

- KAWASAN LAPANG
- TASIK
- * GREEN BELT * BUKIT GADING

UTILITI

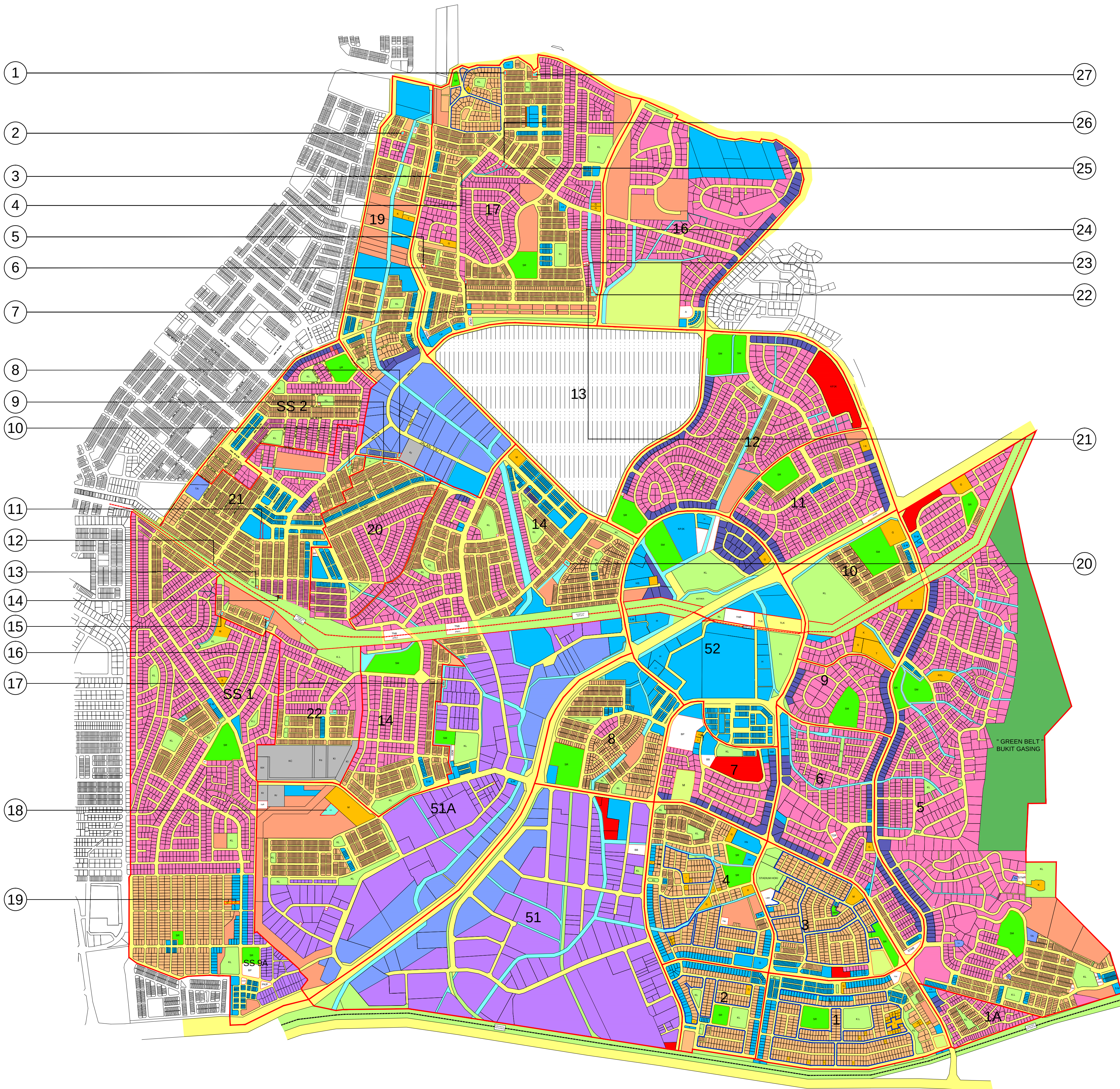
- RIZAB TNB / PMU
- IBU SAWAT STM
- PEMBENTUNGAN
- TANGKI AIR
- RIZAB PARIT
- BANGUNAN STESEN LRT / MRT

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1
(PENGUBAHAN 4)

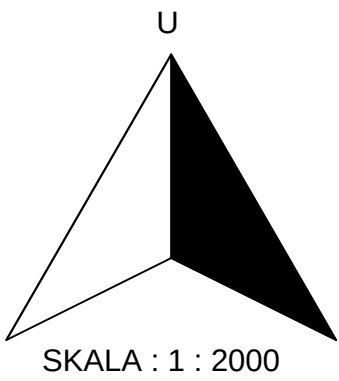


مجلس باندراي فتالينج جاي
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

BIL.	PERKARA	PENGUBAHAN
1	Lot 11902, Jalan 17/30, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
2	Lot 11245, Jalan 19/17, Seksyen 19 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
3	Lot 13909, Jalan 17/21a, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
4	Lot 11368, Jalan 17/21, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
5	Lot 12083, Jalan 17/45, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Rizab TNB / PMU)
6	Lot 12094, Jalan 17/45, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
7	Lot 851, Jalan 17/6, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
8	Lot 19548, Jalan 20/1, Seksyen 20 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
9	Lot 33178, Jalan 20/3, Seksyen 20 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
10	Lot 48015, Jalan 21/2, Seksyen 21 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
11	Lot 90368, Jalan 21/19, Seksyen 21 Petaling Jaya	Perdagangan
12	Sebahagian Lot 47836, Jalan 21/26, Seksyen 26, Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
13	Sebahagian Lot 47842, Jalan 21/20, Seksyen 21, Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
14	Lot 47882, Lot 47883 dan Lot 47884, Jalan 21/1, Seksyen 21, Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
15	Lot 91, Jalan 22/44, Seksyen 22 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
16	Lot 92, Jalan 22/38, SS 1 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
17	Lot 57264, Jalan 51A/227, Seksyen 51A Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
18	Lot 23519, Jalan 51A/229, Seksyen 51A Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
19	Lot PT 204, Jalan SS9A/1, Lot PT 105, Jalan SS9A/2, Sungai Way, Petaling Jaya	Institusi Keagamaan (Gereja)
20	Lot 2001, Jalan 14/2, Seksyen 14 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
21	Lot 835, Jalan 17/3, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
22	Lot 36317, Jalan 17/1, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
23	Lot 834, Jalan 17/3, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Rizab TNB / PMU)
24	Lot 823, Jalan 17/3, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
25	Lot 11413, Jalan 17/22, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
26	Lot 11412, Jalan 17/22, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')
27	Lot 11982, Jalan 17/48B, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRI (Pembentungan) (Nota - mana tapak IK yang tidak beroperasi selama 3 tahun akan digunakan bagi maseud 'Kawasan Lapang / Kawasan Awam')



BIL	PERKARA	PENGUBAHAN
1	Lot 11952, Jalan 17/50, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
2	Lot 11245, Jalan 19/17, Seksyen 19 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
3	Lot 13909, Jalan 17/21, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
4	Lot 11368, Jalan 17/21, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
5	Lot 12093, Jalan 17/45, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Rizab TNB / PMU)
6	Lot 12094, Jalan 17/45, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
7	Lot 451, Jalan 17/6, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
8	Lot 19248, Jalan 20/1, Seksyen 20 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
9	Lot 33178, Jalan 20/3, Seksyen 20 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
10	Lot 48015, Jalan 21/2, Seksyen 21 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
11	Lot 50368, Jalan 21/19, Seksyen 21 Petaling Jaya	Perdagangan
12	Sebahagian Lot 47836, Jalan SS1/26, Seksyen 26, Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
13	Sebahagian Lot 47842, Jalan 21/20, Seksyen 21, Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
14	Lot 47882, Lot 47883 dan Lot 47884, Jalan 21/1, Seksyen 21, Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
15	Lot 91, Jalan 22/44, Seksyen 22 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
16	Lot 92, Jalan SS1/39, SS 1 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
17	Lot 57284, Jalan 51A/227, Seksyen 51A Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
18	Lot 23519, Jalan 51A/229, Seksyen 51A Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
19	Lot PT 204, Jalan SS9A/1, Lot PT 105, Jalan SS9A/5, Sungai Way, Petaling Jaya	Institusi Keagamaan (Gereja)
20	Lot 2001, Jalan 14/2, Seksyen 14 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
21	Lot 835, Jalan 17/3, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
22	Lot 36317, Jalan 17/1, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
23	Lot 834, Jalan 17/3, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Rizab TNB / PMU)
24	Lot 823, Jalan 17/3, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
25	Lot 11413, Jalan 17/22, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
26	Lot 11412, Jalan 17/22, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')
27	Lot 11982, Jalan 17/48B, Seksyen 17 Petaling Jaya	USRU (Pembentukan) (Mana – mana tapak RW yang tidak berpersis selama 3 tahun akan digunakan bagi maksud 'Kawasan Lapang / Kegunaan Awam')



GUNATANAH UTAMA
RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1

PETUNJUK :

PERUMAHAN

- KEPADATAN RENDAH
- KEPADATAN SEDERHANA
- KEPADATAN TINGGI
- CLUSTER BAGI CADANGAN PEMBANGUNAN SEMULA PERUMAHAN

INDUSTRI

- INDUSTRI
- KUATERS PEKERJA

INSTITUSI

- INSTITUSI KERAJAAN
- KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN JAGAAN KESIHATAN
- INSTITUSI (PERTUBUHAN OKU)
- BP BALAI POLIS
- BB BALAI BOMBA
- PK/P PUSAT KOMUNITI/ PERPUSTAKAAN
- DOR DEWAN ORANG RAMAI/ BALAIRAYA
- LBR PERPUSTAKAAN
- ROT RUMAH ORANG TUA
- PP PEJABAT POS
- A ASRAMA

INSTITUSI PENDIDIKAN

- TDK TADIKA
- SM SEKOLAH MENENGAH
- SR SEKOLAH RENDAH
- SRA SEKOLAH AGAMA
- INSTITUSI PENGAJIAN TINGGI
- M MAKTAB

TANAH PERKUBURAN

- KI PERKUBURAN ISLAM
- KS PERKUBURAN KRISTIAN
- KC PERKUBURAN CINA
- KH PERKUBURAN HINDU
- KR KREMATORIUM

SEMPADAN

- KAWASAN KAJIAN
- RUJUK RANCANGAN KAWASAN KHAS SEK.13

PERDAGANGAN

- PERDAGANGAN
- PERDAGANGAN TERHAD (PERKHIDMATAN)
- PERDAGANGAN TERHAD (INSTITUSI)
- S.M STESEN MINYAK
- G GERAI/ PUSAT PENJAJA
- KS KOLEJ SWASTA
- HS HOSPITAL SWASTA
- H HOTEL
- TAPAK PASAR
- IP INSTITUSI PENDIDIKAN
- KPJ/K KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN JAGAAN KESIHATAN

INSTITUSI KEAGAMAAN

- M MASJID
- S SURAU
- K KUIL HINDU
- G GEREJA
- T TOKONG
- LAIN - LAIN
- KKL KEM. AGAMA LAIN
- IK INSTITUSI KEAGAMAAN

JALAN RAYA

- JALANRAYA/LEBUHRAYA
- TLK TEMPAT LETAK KENDERAAN
- LALUAN KOMUTER
- LALUAN LRT

LAIN-LAIN

- KL KAWASAN LAPANG
- TS TASIK
- "GREEN BELT" BUKIT GASING

UTILITI

- RIZAB TNB / PMU
- IBU SAWAT STM
- PEMBENTUNGAN
- TANGKI AIR
- RIZAB PARIT

PENGANGKUTAN

- BANGUNAN STESEN LRT / MRT





مجلس بنداراي قتاليج جايا
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA