



RKK
SEKSYEN
19, 51, 51A
PJ

DRAF
RANCANGAN KAWASAN KHAS
SEKSYEN 19, 51 DAN 51A
PETALING JAYA

PENAFIAN:

Kandungan di dalam dokumen ini disediakan oleh Citiplan Design Works Sdn. Bhd. sebagai perkhidmatan kepada pihak Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ). Melainkan dinyatakan, hakcipta dan hak milik intelek yang lain (seperti; rekabentuk, pelan, peta, ilustrasi, grafik dan lain-lain) menjadi milik Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ).

Kandungan di dalam dokumen seperti teks, imej, grafik tidak boleh dicetak semula, dipos, dipamerkan, diolah, diguna semula, disiarkan atau diberikan kepada mana-mana pihak, kecuali dengan kebenaran Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ) untuk kegunaan bukan komersil. Kebenaran untuk kegunaan lain harus mendapat kebenaran daripada Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ) .



DRAF RANCANGAN KAWASAN KHAS SEKSYEN 19, 51 DAN 51A PETALING JAYA

LAPORAN DRAF AKHIR

SEPTEMBER 2025

ISI KANDUNGAN

1.0 : PENGENALAN

A1 PENDAHULUAN

A1.1	Peruntukan Penyediaan RKK dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)	A-2
A1.2	Keperluan Penyediaan Rancangan Kawasan Khas Seksyen 19, 51 Dan 51A Petaling Jaya	A-3
A1.3	Dasar Perancangan Berkaitan	A-4

A2 LATAR BELAKANG KAWASAN KAJIAN

A2.1	Profil Kawasan Kajian	A-5
A2.2	Pembangunan RKK Seksyen 19,51 Dan 51A Petaling Jaya dalam konteks Rancangan Struktur Negeri (RSN) Selangor 2035 dan Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (RTPJ 1) (Pengubahan 4)	A-6
A2.3	Jaringan Perhubungan Kawasan RKK Seksyen 19, 51 dan 51A	A-8
A2.4	Guna Tanah Semasa Kawasan RKK Seksyen 19, 51 dan 51A	A-9
A2.5	Sejarah dan Morfologi	A-14

1.3 MATLAMAT PEMBANGUNAN

A3.1	Wawasan & Matlamat	A-15
A3.2	Objektif Pembangunan	A-16

ISI KANDUNGAN

2.0 : DASAR PERANCANGAN

B1 DASAR PERANCANGAN BERKAITAN

B1.1 Perincian Dasar dan Penterjemahan dalam RKK Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya

B-1

1 *New Urban Agenda (NUA)*

2 *Sustainable Development Goals (SDGs)*

Dasar Peringkat Nasional

1 Rancangan Malaysia Kedua Belas (RMKe-12)

2 Dasar Perbandaran Negara Kedua (DPN2)

3 Rancangan Fizikal Negara Keempat (RFN4)

4 Dasar Pengangkutan Negara 2030

5 Dasar Perumahan Negara

6 Revolusi Industri 4.0 (IR4.0)

7 *Climate Change Adaptation Framework For Water Sectors*

Dasar Peringkat Tempatan

1 Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (Pengubahan 4)

2 *Petaling Jaya Smart, Sustainable and Resilient City 2030 (PJSSR 2030)*

ISI KANDUNGAN

3.0 : KONSEP DAN HALA TUJU PEMBANGUNAN

C1 KONSEP DAN HALA TUJU PEMBANGUNAN

C1.1 Tema dan Konsep Pembangunan

C-1

ISI KANDUNGAN

4.0 : PERINCIAN TINDAKAN

TEMA 1 : PERANCANGAN GUNA TANAH FIZIKAL MAMPAN

BAHAGIAN A: GUNA TANAH FIZIKAL DAN GIS	D-1
BAHAGIAN B: PENGANGKUTAN DAN LALU LINTAS	D-15
BAHAGIAN C: INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	D -28
BAHAGIAN D: REKA BENTUK DAN IMEJ BANDAR	D-33
BAHAGIAN E: KAWASAN LAPANG, REKREASI DAN LANDSKAP	D-61
BAHAGIAN F: PENDUDUK DAN GUNA TENAGA	D-76
BAHAGIAN G: EKONOMI, HARTANAH DAN IMPAK SOSIAL	D-80
BAHAGIAN H: PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN, PERINDUSTRIAN	D-85

SENARAI JADUAL

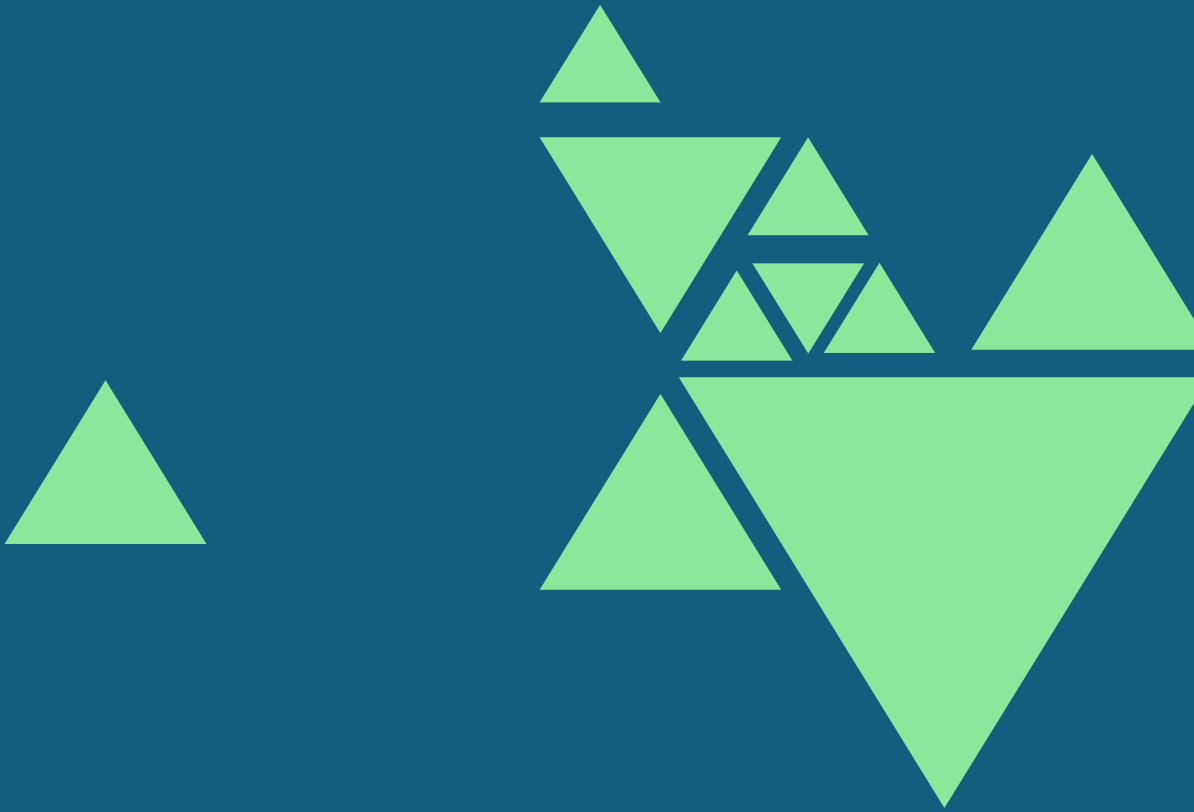
1.1	Pelan Hierarki Pusat Perniagaan Kawasan Majlis Bandaraya Petaling Jaya	A-6
1.2	Guna Tanah Semasa 2022 bagi Seksyen 19, 51 dan 51A	A-9
3.1	Perincian Tema dan Konsep bagi RKK Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya	C-1
3.2	Keluasan Kawasan Kajian RKK Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya	C-3
3.3	Cadangan Strategi dan Tindakan Pembangunan Pengangkutan, Pengurusan Lalu Lintas, Infrastruktur dan Utiliti	C-4
A1.1	Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan bagi Seksyen 19	A-4
A1.2	Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan bagi Seksyen 51	A-7
A1.3	Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan bagi Seksyen 51A	A-12

SENARAI RAJAH

1.1	Hasil Kajian RKK Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya, Selangor	A-2
1.2	Antara Dasar-dasar Yang Diselaraskan di Peringkat Persekutuan Dan Negeri	A-3
1.3	Pelan Hierarki Pusat Perniagaan Kawasan Majlis Bandaraya Petaling Jaya	A-7
1.4	Pelan Jaringan Perhubungan Kawasan RKK Seksyen 19,15 dan 51A	A-8
1.5	Pelan Guna Tanah Semasa Keseluruhan Seksyen 19, 51 dan 51A	A-10
1.6	Pelan Guna Tanah Semasa Keseluruhan Seksyen 19	A-11
1.7	Pelan Guna Tanah Semasa Seksyen 51	A-12
1.8	Pelan Guna Tanah Semasa Seksyen 51A	A-13
3.1	Carta Alir Pembentukan Konsep Mengikut Seksyen	C-2
3.2	Konsep Pembangunan Reka Bentuk Bandar	C-6
3.3	Contoh Penerapan Infrastruktur Hijau dalam Bandar	C-7
3.4	Pelan Konsep Pembangunan Landskap Seksyen 19	C-8
3.5	Pelan Konsep Pembangunan Landskap Seksyen 51	C-9
3.6	Pelan Konsep Pembangunan Landskap Seksyen 51A	C-10
A1.1	Pelan Cadangan Zon Guna Tanah Seksyen 19	D-3
A1.2	Pelan Cadangan Zon Guna Tanah Seksyen 51	D-6
A1.3	Pelan Cadangan Zon Guna Tanah Seksyen 51A	D-10
B1.1	Cadangan Penambahbaikan Jalan di Seksyen 19	D-17
B1.2	Cadangan Penambahbaikan Jalan Dan Simpang Dengan Rizab 20 Meter Serta 30 Meter di Seksyen 51	D-20
B1.3	Cadangan Penambahbaikan Jalan dan Simpang dengan rizab 20 meter serta 30 meter di Seksyen 51A	D-23
B1.4	Cadangan Laluan Baru di Seksyen 51	D-25
B1.5	Cadangan Laluan Baru di Seksyen 51A	D-27
C1.1	Pelan Cadangan Zon Guna Tanah serta Lokasi Peletakan <i>Smart Street Poles</i> (Wifi Awam) di Seksyen 19	D-30

SENARAI RAJAH

C1.2	Pelan Cadangan Zon Guna Tanah serta Lokasi Peletakan <i>Smart Street Poles</i> (Wifi Awam) di Seksyen 51	D-31
C1.3	Pelan Cadangan Zon Guna Tanah serta Lokasi Perletakan <i>Smart Street Poles</i> (Wifi Awam) di Seksyen 51A	D-32
H1.1	Pelan Cadangan Zon Industri <i>Hi-Tech</i> dan Semikonduktor	D-86
H1.2	Pelan Kawasan <i>Transit-Oriented Development</i> (TOD) dan <i>Adjacent Development</i> (TAD)	D-88
H1.3	Pelan Pusat Tumpuan Kesihatan serta Jaringan Ekonomi Penjagaan	D-90



1.0:

PENGENALAN



Penyediaan **Rancangan Kawasan Khas (RKK) Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya** adalah bertujuan untuk menyediakan satu rancangan pemajuan yang komprehensif merangkumi **perancangan fizikal dan spatial bagi tujuan pelaksanaan segera serta menepati aspirasi pembangunan** di setiap kawasan dalam Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Negeri Selangor.

SEKSYEN 19



SEKSYEN 51



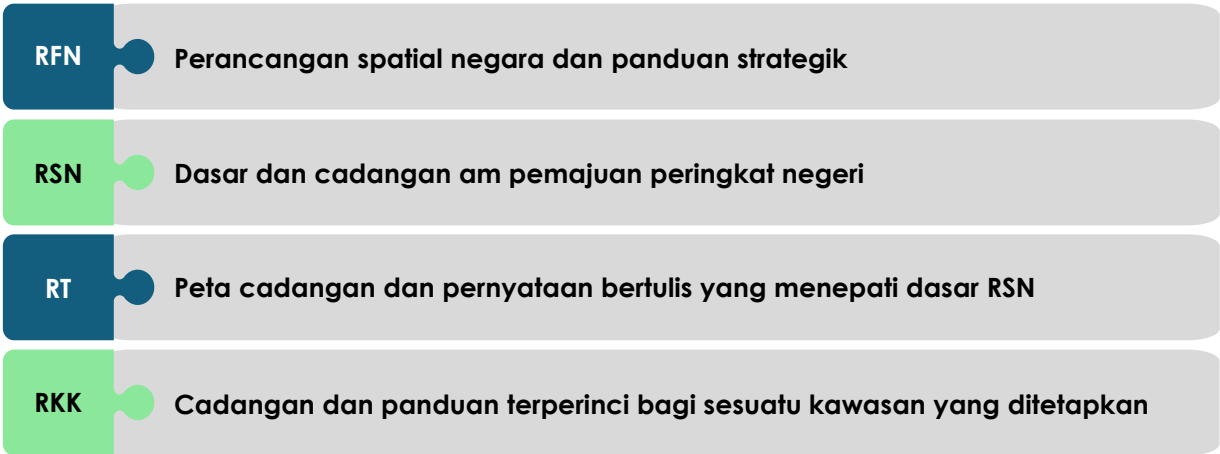
SEKSYEN 51A



A1 PENDAHULUAN

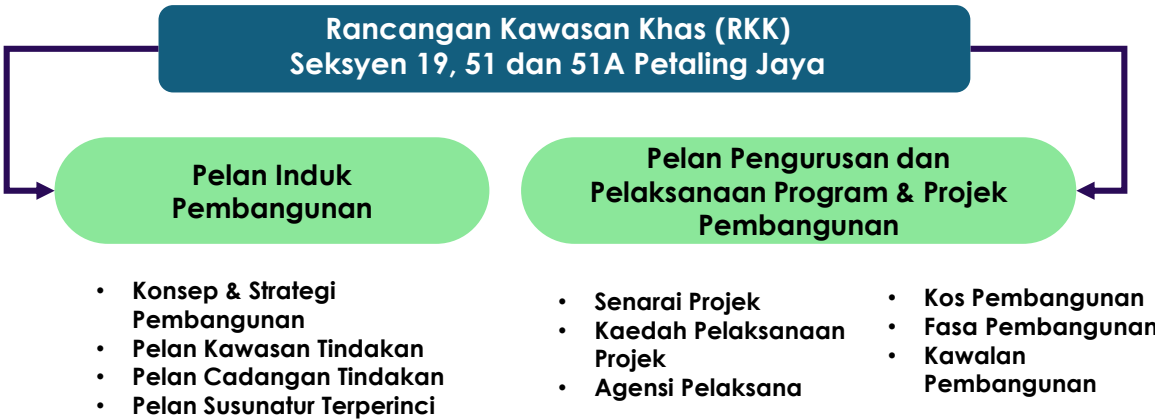
A1.1 Peruntukan Penyediaan RKK dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

Dalam sistem Rancangan Pembangunan Negara, Rancangan Kawasan Khas (RKK) merupakan dokumen rancangan pemajuan yang paling terperinci selepas Rancangan Fizikal Negara (RFN), Rancangan Struktur Negeri (RSN) dan Rancangan Tempatan (RT) berikutan saiz kawasan kajian yang lebih kecil dan mudah urus.



Tujuan utama penyediaan **Rancangan Kawasan Khas (RKK) Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya** adalah untuk menyediakan satu rancangan pemajuan yang komprehensif merangkumi perancangan fizikal dan spatial bagi tujuan pelaksanaan segera serta menepati aspirasi pembangunan di setiap kawasan dalam Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Negeri Selangor.

Hasil utama **Rancangan Kawasan Khas (RKK) Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya** akan mengandungi satu **Pelan Induk Pembangunan** yang meliputi konsep dan strategi pembangunan, pelan kawasan tindakan, pelan cadangan tindakan dan pelan susunatur terperinci serta semua output sektor kajian. Pelan ini akan disokong oleh **Pelan Pengurusan dan Pelaksanaan Program & Projek Pembangunan** yang merangkumi semua aspek senarai projek, kaedah pelaksanaan projek, agensi pelaksana, kos pembangunan, fasa pembangunan, kawalan pembangunan dan lain-lain yang berkaitan pelaksana dan pendekatan pelaksanaan.

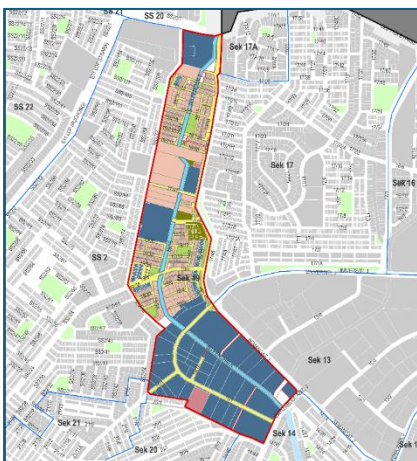


Rajah 1.1 | Hasil Kajian RKK Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya, Selangor

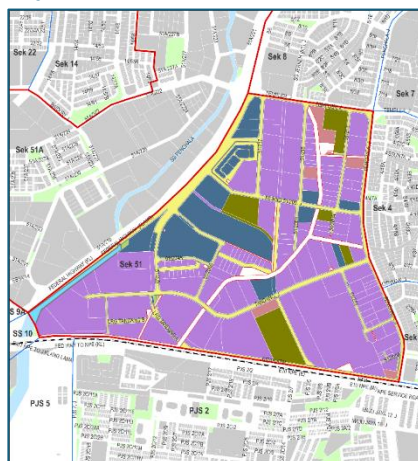
A1.2 Keperluan Penyediaan Rancangan Kawasan Khas Seksyen 19, 15 dan 51A

Melalui Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (RTPJ 1) kawasan Seksyen 19, 51 dan 51A telah dizonkan sebagai guna tanah perindustrian, perdagangan dan perumahan. Namun, **kawasan perindustrian tidak lagi relevan kerana kawasan industri lama, keusangan, tidak menarik, tidak selamat dan terurus serta mengalami kesesakan lalu lintas yang kritikal.** Keusangan yang dimaksudkan ialah dari segi fizikalnya iaitu bentuk-bentuk bangunan yang sedia ada dan dari segi jalinan ruang yang tidak lagi sesuai dengan pembangunan semasa.

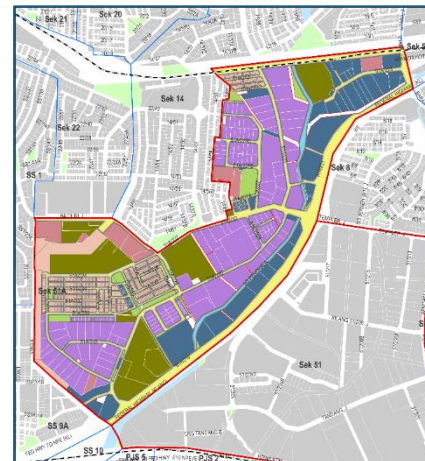
Rajah 1.1 | Seksyen 19



Rajah 1.2 | Seksyen 51



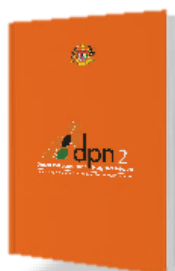
Rajah 1.3 | Seksyen 51A



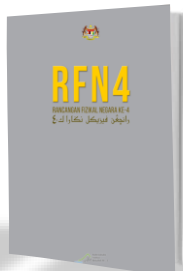
Permohonan dari pemilik-pemilik tanah di Seksyen 19, 51 dan 51A yang ingin menukar pelbagai kegunaan tanah dengan penetapan nisbah plot yang lebih relevan dan bersesuaian dengan tekanan pembangunan semasa di kawasan-kawasan tersebut. Justeru, melalui kajian ini, isu-isu yang berkaitan permohonan tukar guna tanah akan diambilkira dan cadangan bagi penentuan nisbah plot dan densiti akan dirancang sebaiknya mengikut keperluan kawasan dan permintaan.

Penyelarasan **dasar dan cadangan pembangunan** berkaitan kawasan kajian di peringkat Persekutuan dan Negeri.

**Dasar
Perbandaran
Negara Kedua
(DPN2)**



**Rancangan
Fizikal Negara
Keempat
(RFN4)**



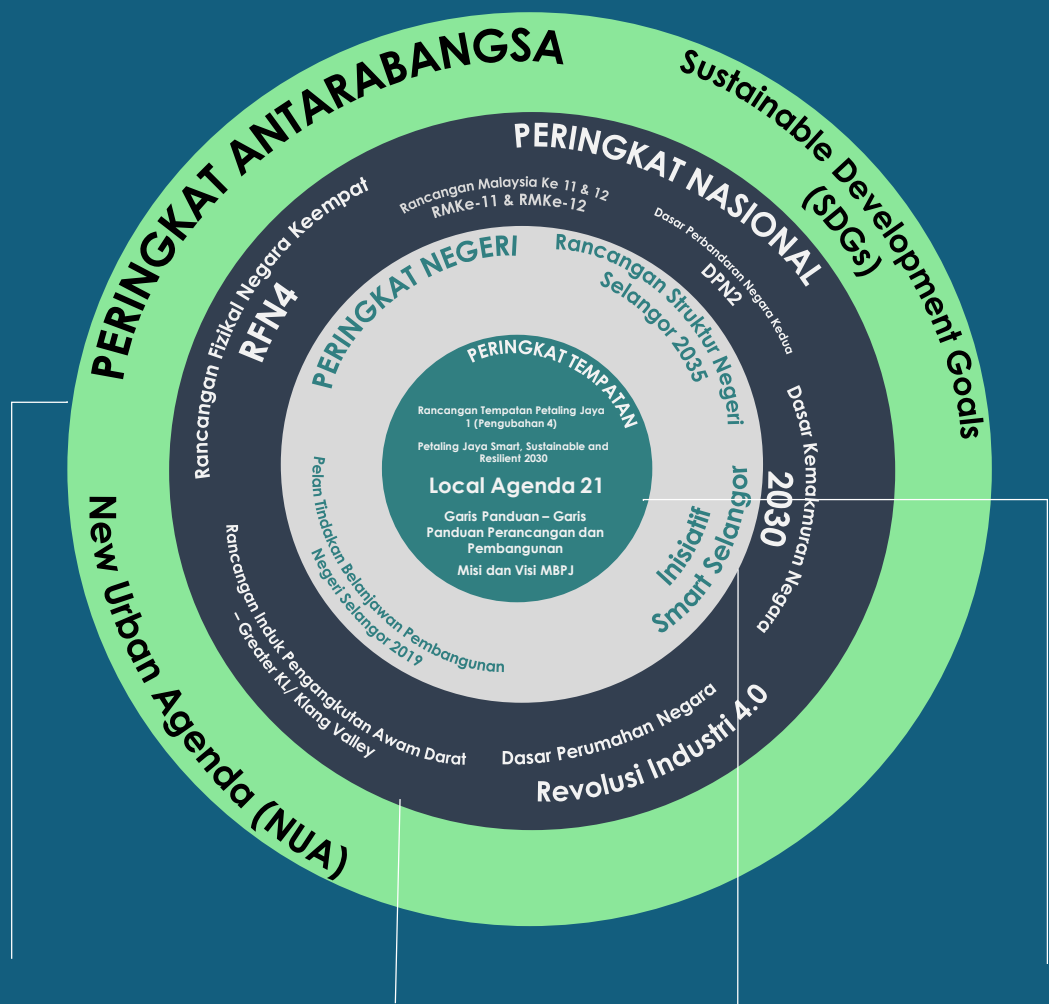
**Rancangan
Struktur Negeri
Selangor 2035**



Rajah 1.4 | Antara dasar-dasar yang diselaras di peringkat Persekutuan dan Negeri

A1.3 Dasar Perancangan Berkaitan

Bahagian ini menerangkan tentang dasar-dasar pembangunan yang diguna pakai sebagai panduan dalam menjalankan kajian ini. Dasar-dasar ini penting dalam mengenal pasti perancangan-perancangan yang berkaitan di kawasan RKK Seksyen 19, 51 dan 51A. Hala tuju pembangunan di kawasan kajian akan berteraskan kepada dasar pembangunan di peringkat antarabangsa, nasional, negeri dan tempatan.



PERINGKAT ANTARABANGSA



PERINGKAT NASIONAL



PERINGKAT NEGERI



PERINGKAT TEMPATAN



A2 LATAR BELAKANG KAWASAN KAJIAN

A2.1 Profil Kawasan Kajian

Kawasan kajian terletak di dalam Daerah Petaling di bawah pentadbiran Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ). Kawasan kajian berkeluasan 4.06 kilometer persegi atau 406 hektar (1,003.24 ekar) yang merangkumi tiga seksyen iaitu seksyen 19, 51 dan 51A dengan keluasan mengikut seksyen adalah 82.00 hektar (202.63 ekar), 154.00 hektar (380.54 ekar) dan 170.00 hektar (420.07 ekar).

Perletakan Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya di dalam sebahagian daripada Zon Perancangan 5 (Seksyen 19), Zon Perancangan 11 (Seksyen 15) dan Zon Perancangan 8 & 9 (Seksyen 51A) yang merupakan kawasan lama Petaling Jaya.

SELANGOR



Kawasan Kajian Terletak di dalam **DAERAH PETALING** dan **DI BAWAH PENTADBIRAN MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA**

406.00 Hektar /
1,003.24 Ekar

Luas Keseluruhan

Kawasan Kajian

Luas Mengikut **Seksyen**

SEKSYEN 19

**82.00 Hektar /
202.63 Ekar**

SEKSYEN 51

**154.00 Hektar /
380.54 Ekar**

SEKSYEN 51A

**170.00 Hektar /
420.07 Ekar**

Kawasan kajian ini dikategorikan sebagai Pusat Pertumbuhan Negeri iaitu **GABUNGAN BANDAR SHAH ALAM – SUBANG JAYA – PETALING JAYA** SEBAGAI HIERARKI TERTINGGI

A2.2 Pembangunan RKK Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya dalam konteks Rancangan Struktur Negeri (RSN) Selangor 2035 dan Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (RTPJ 1) (Pengubahan 4)

i Rancangan Struktur Negeri (RSN) Selangor 2035

Dalam konteks RSN Selangor, tiada sebarang perancangan terperinci yang disebut bagi ketiga-tiga Seksyen kawasan kajian sebaliknya perancangan dalam konteks pihak berkuasa tempatan (PBT) ada digariskan. Berdasarkan RSN Selangor 2035, kawasan Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ) diletakkan dalam sempadan kawasan Segitiga Wilayah Bandar (hab) iaitu sebagai satu kawasan di mana terdapatnya hab perbandaran dan kawasan persekitarannya. Kawasan persekitaran adalah merupakan kawasan pengaruh hab perbandaran. Ia merangkumi petempatan di mana penduduknya berulang alik ke tempat kerja di hab perbandaran tersebut.

Pengaplikasian wilayah bandar di dalam konsep pembangunan RSN Negeri Selangor adalah selaras dengan beberapa kriteria yang digunakan oleh *OECD and European Commission* di dalam mendefinisikan wilayah bandar. Kriteria-kriteria tersebut ialah:

- Sebuah wilayah yang mempunyai lebih dari 1 PBT. Negeri Selangor 12 PBT dan *Greater KL* mempunyai 10 PBT (termasuk DBKL dan Putrajaya).
- MPAJ, MPK, MBSA, MBPJ, DBKL berkongsi melebihi 50% sempadannya dengan hab perbandaran (*functional area*).

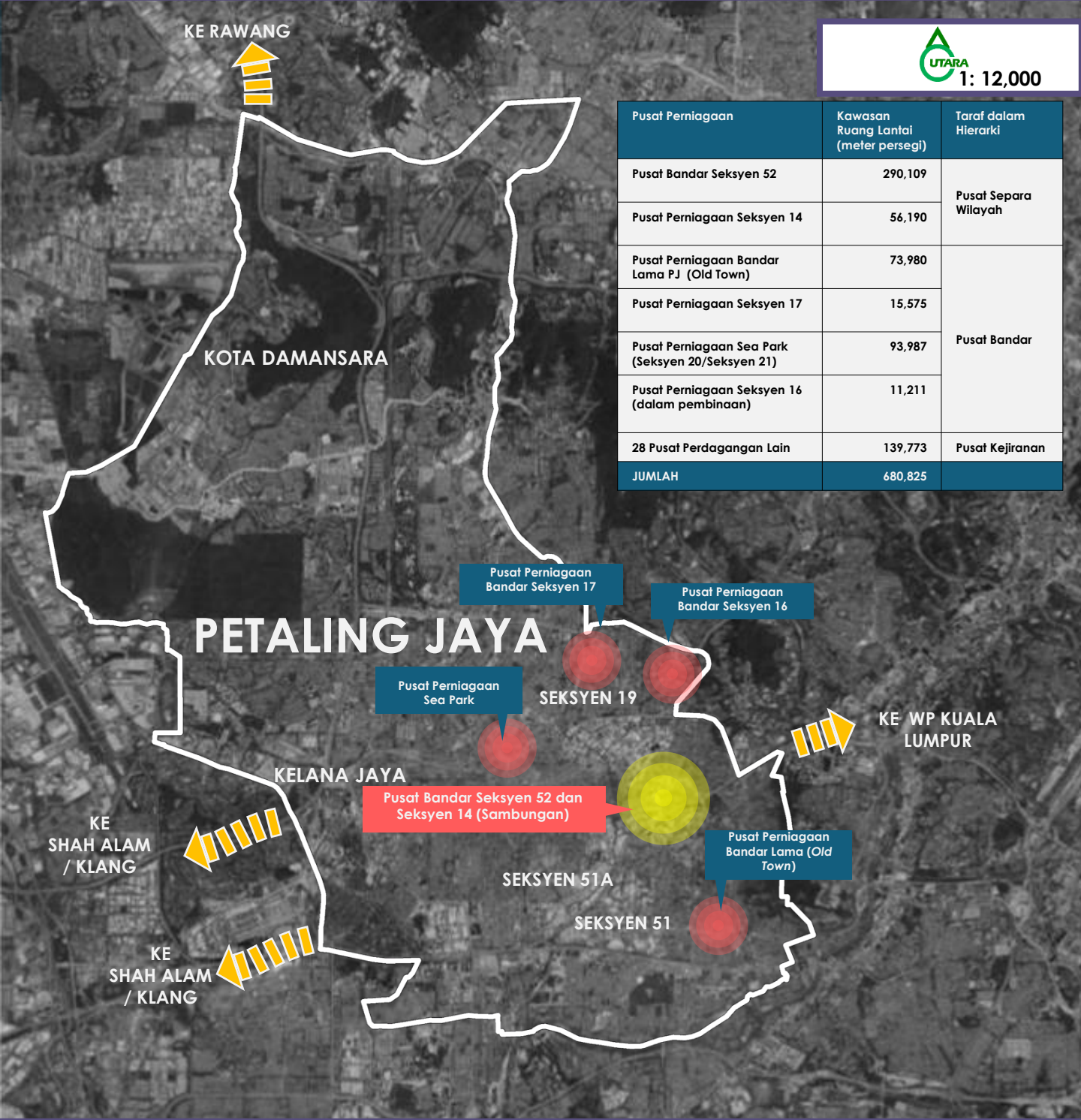
ii Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (RTPJ 1) (Pengubahan 4)

Dalam konteks RTPJ1 (Pengubahan 4), tiada hierarki petempatan secara khusus melibatkan kawasan RKK, namun ada beberapa kawasan hierarki yang berdekatan kawasan RKK yang berpotensi memberi impak secara langsung atau tidak langsung kepada kawasan RKK. Terdapat tiga (3) taraf hierarki petempatan di kawasan MBPJ iaitu Pusat Separa Wilayah, Pusat Bandar dan Pusat Kejiranan. Bagi Pusat Separa Wilayah, terdapat Pusat Bandar Seksyen 52 dan Pusat Perniagaan Seksyen 14. Bagi Pusat Bandar pula, terdapat Pusat Perniagaan Bandar Lama PJ (Old Town), Pusat Perniagaan Seksyen 17, Pusat Perniagaan Sea Park (Seksyen 20/ Seksyen 21) dan Pusat Perniagaan Seksyen 16. Manakala terdapat 28 Pusat Kejiranan di seluruh kawasan MBPJ.

Jadual 1.1 | Pelan Hierarki Pusat Perniagaan Kawasan Majlis Bandaraya Petaling Jaya

Pusat Perniagaan	Kawasan Ruang Lantai (meter persegi)	Taraf dalam Hierarki
Pusat Bandar Seksyen 52	1. 290,109	Pusat Separa Wilayah
Pusat Perniagaan Seksyen 14	2. 56,190	
Pusat Perniagaan Bandar Lama PJ (<i>Old Town</i>)	73,980	Pusat Bandar
Pusat Perniagaan Seksyen 17	15,575	
Pusat Perniagaan Sea Park (Seksyen 20/Seksyen 21)	93,987	
Pusat Perniagaan Seksyen 16 (dalam pembinaan)	11,211	
28 Pusat Perdagangan Lain	139,773	Pusat Kejiranan
JUMLAH	700,000	

Sumber: Draf Rancangan Kawasan Khas Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya



PETUNJUK:

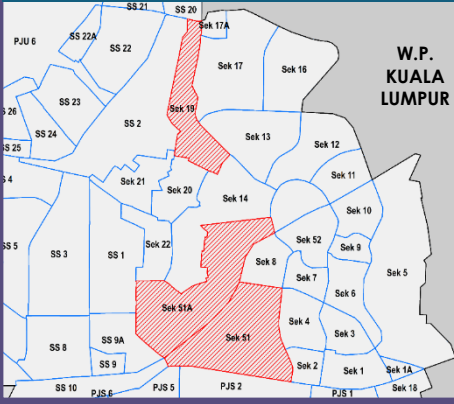


Pusat Separa Wilayah



Pusat Bandar

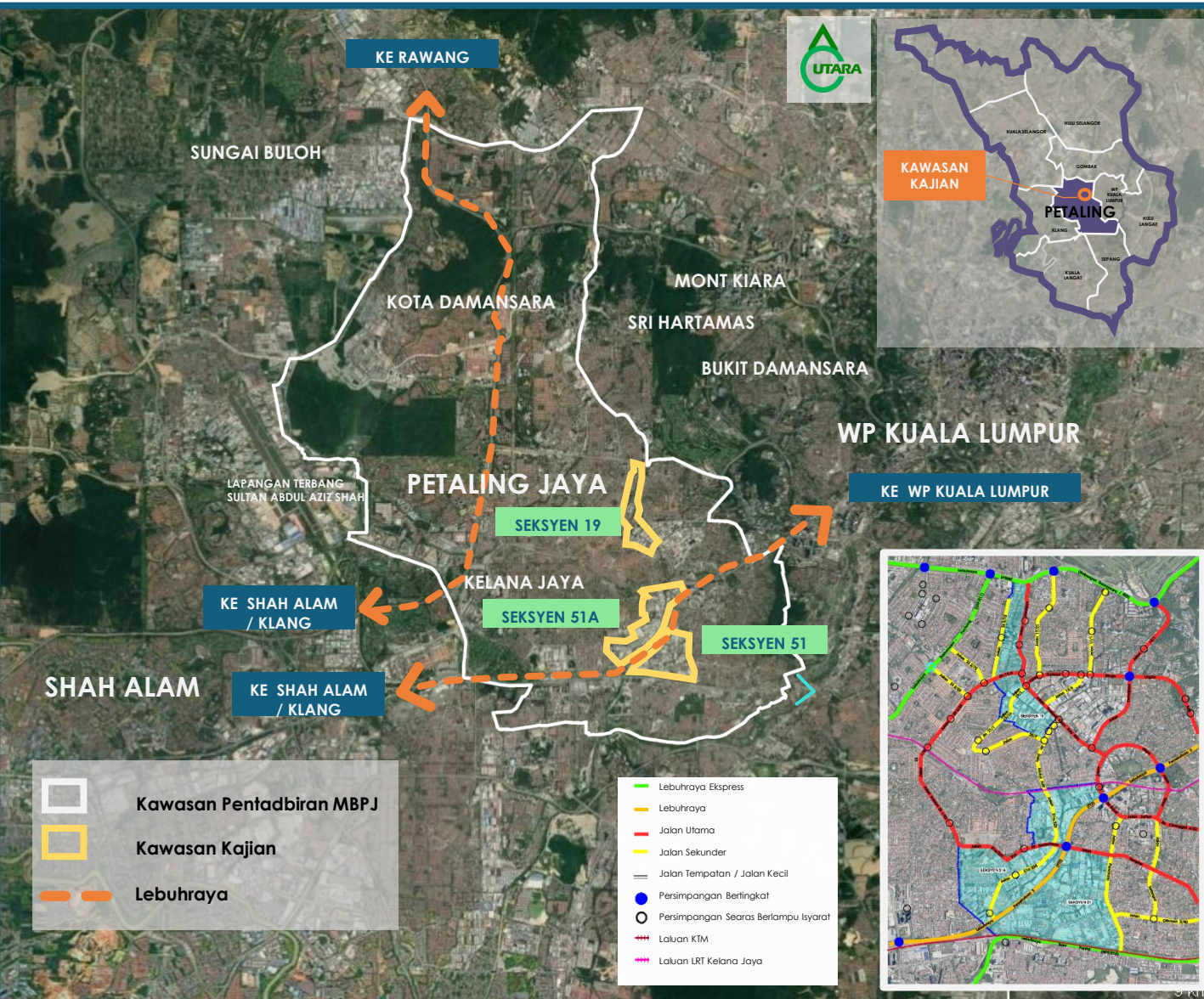
PELAN LOKASI



A2.3 Jaringan Perhubungan Kawasan RKK Seksyen 19, 51 dan 51A

Terdapat jaringan jalan utama dan jalan penghubung yang menghubungkan kawasan kajian daripada luar dan dalam kawasan kajian itu sendiri. Antara rangkaian dan hierarki jalan yang menghubungkan kawasan kajian adalah Lebuhraya SPRINT (Hubungan Damansara, E23), Lebuhraya Persekutuan 2 dan Lebuhraya Baru Pantai (NPE/E10), Jalan Harapan, Jalan 19/8, Jalan Professor Khoo Kay Kim, Jalan Professor Diraja Ungku Aziz, Persiaran P.P Narayanan, Jalan 51A/229 dan Jalan Templer merupakan jalan utama kawasan kajian.

Rajah 1.4 | Pelan Jaringan Perhubungan Kawasan RKK Seksyen 19, 51 dan 51A



Sumber: Draf Rancangan Kawasan Khas Seksyen 19, 51 Dan 51A Petaling Jaya

A2.4 Guna Tanah Semasa Kawasan RKK Seksyen 19, 51 dan 51A

Berdasarkan Guna Tanah Semasa 2022, guna tanah komersial mendominasi kategori guna tanah utama dalam Seksyen 19 dan guna tanah industri dalam Seksyen 51 dan 51A. Komposisi Guna Tanah Semasa 2022 adalah seperti dalam Jadual 1.5 berikut:

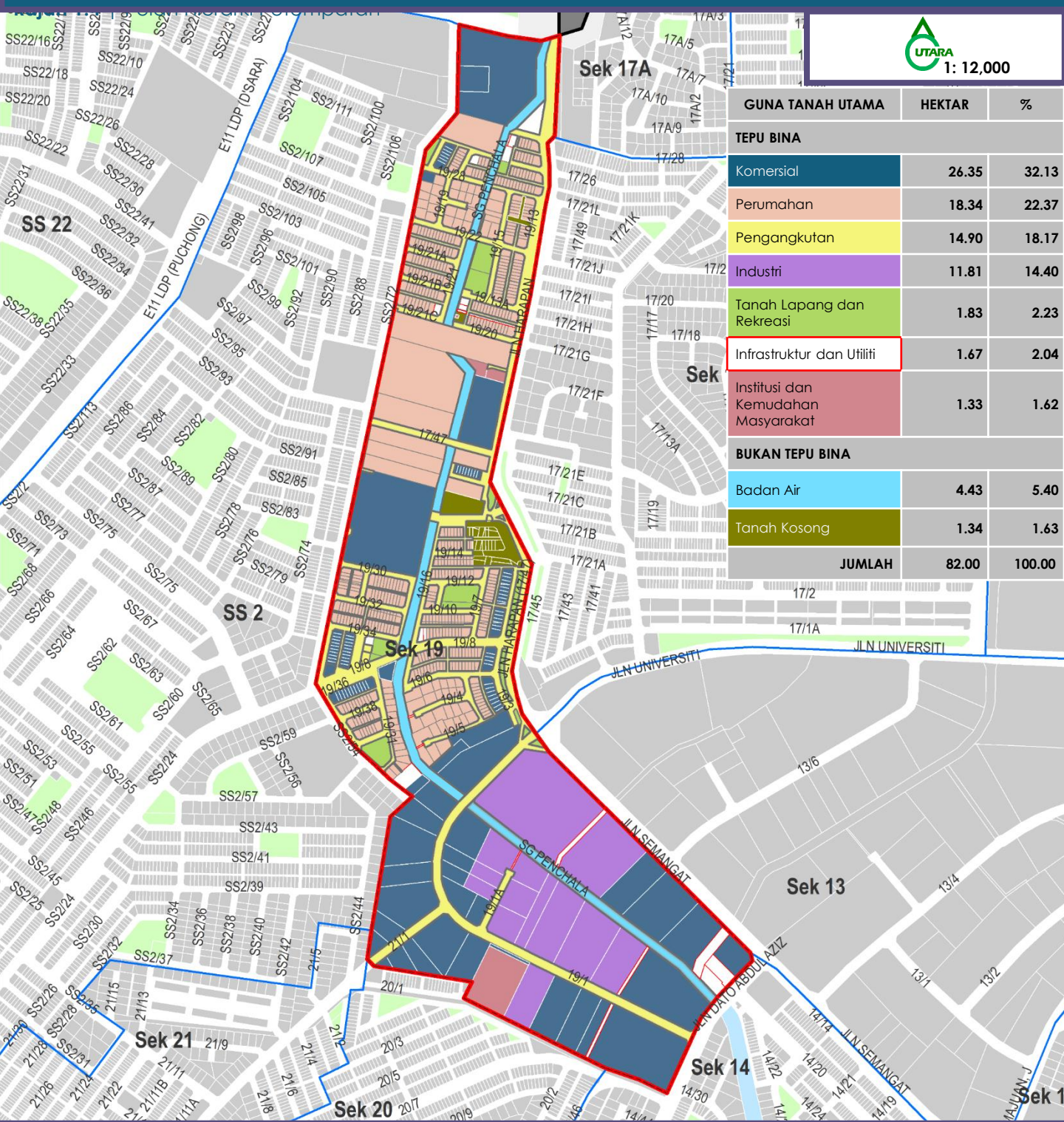
Jadual 1.2| Guna Tanah Semasa 2022 bagi Seksyen 19, 51 dan 51A

GUNA TANAH UTAMA			2022			
BIL	WARNA	KLASIFIKASI GUNA TANAH UTAMA	LUAS (Hektar)		PERATUS (%)	
SEKSYEN 19						
Guna Tanah Tepu Bina						
1		Komersial	26.35	Jumlah Hektar: 76.23	32.13	Jumlah %: 92.96
2		Perumahan	18.34		22.37	
3		Pengangkutan	14.90		18.17	
4		Industri	11.81		14.40	
5		Tanah Lapang dan Rekreasi	1.83		2.23	
6		Infrastruktur dan Utiliti	1.67		2.04	
7		Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1.33		1.62	
Guna Tanah Bukan Tepu Bina						
8		Badan Air	4.43	Jumlah Hektar: 5.77	5.40	Jumlah %: 7.04
9		Tanah Kosong	1.34		1.63	
JUMLAH (Keseluruhan Seksyen 19)			82.00		100.00	
SEKSYEN 51						
Guna Tanah Tepu Bina						
1		Industri	85.50	Jumlah Hektar: 144.81	55.16	Jumlah %: 93.43
2		Pengangkutan	25.74		16.48	
3		Komersial	24.39		15.74	
4		Infrastruktur dan Utiliti	6.15		3.97	
5		Institusi dan Kemudahan Masyarakat	3.05		1.97	
6		Tanah Lapang dan Rekreasi	0.18		0.12	
Guna Tanah Bukan Tepu Bina						
7		Tanah Kosong	8.72	Jumlah Hektar: 10.19	5.63	Jumlah %: 6.57
8		Badan Air	1.47		0.95	
JUMLAH (Keseluruhan Seksyen 51)			154.00		100.00	
SEKSYEN 51A						
Guna Tanah Tepu Bina						
1		Komersial	41.21	Jumlah Hektar: 144.01	24.24	Jumlah %: 84.71
2		Pengangkutan	40.54		23.85	
3		Industri	34.20		20.12	
4		Perumahan	12.71		7.48	
5		Institusi dan Kemudahan Masyarakat	7.52		4.42	
6		Tanah Lapang dan Rekreasi	4.21		2.48	
7		Infrastruktur dan Utiliti	3.62		2.13	
Guna Tanah Bukan Tepu Bina						
8		Tanah Kosong	22.49	Jumlah Hektar: 25.99	13.23	Jumlah %: 15.29
9		Badan Air	3.50		2.06	
JUMLAH (Keseluruhan Seksyen 51A)			170.00		100.00	
JUMLAH KESELURUHAN			406.00			

Sumber: Draf Rancangan Kawasan Khas Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya



- Pembangunan Sekitar
- Tanah Lapang Sekitar
- Jalan Raya Sekitar
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Seksyen MBPJ
- Sempadan Kawasan MBPJ

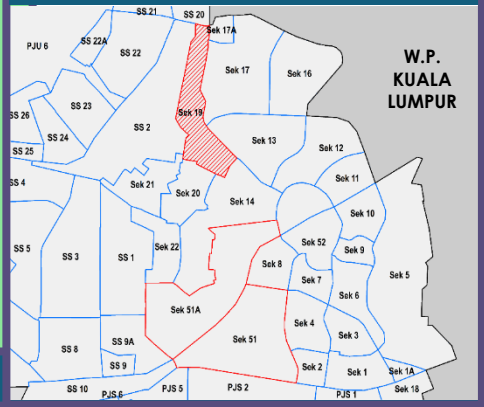


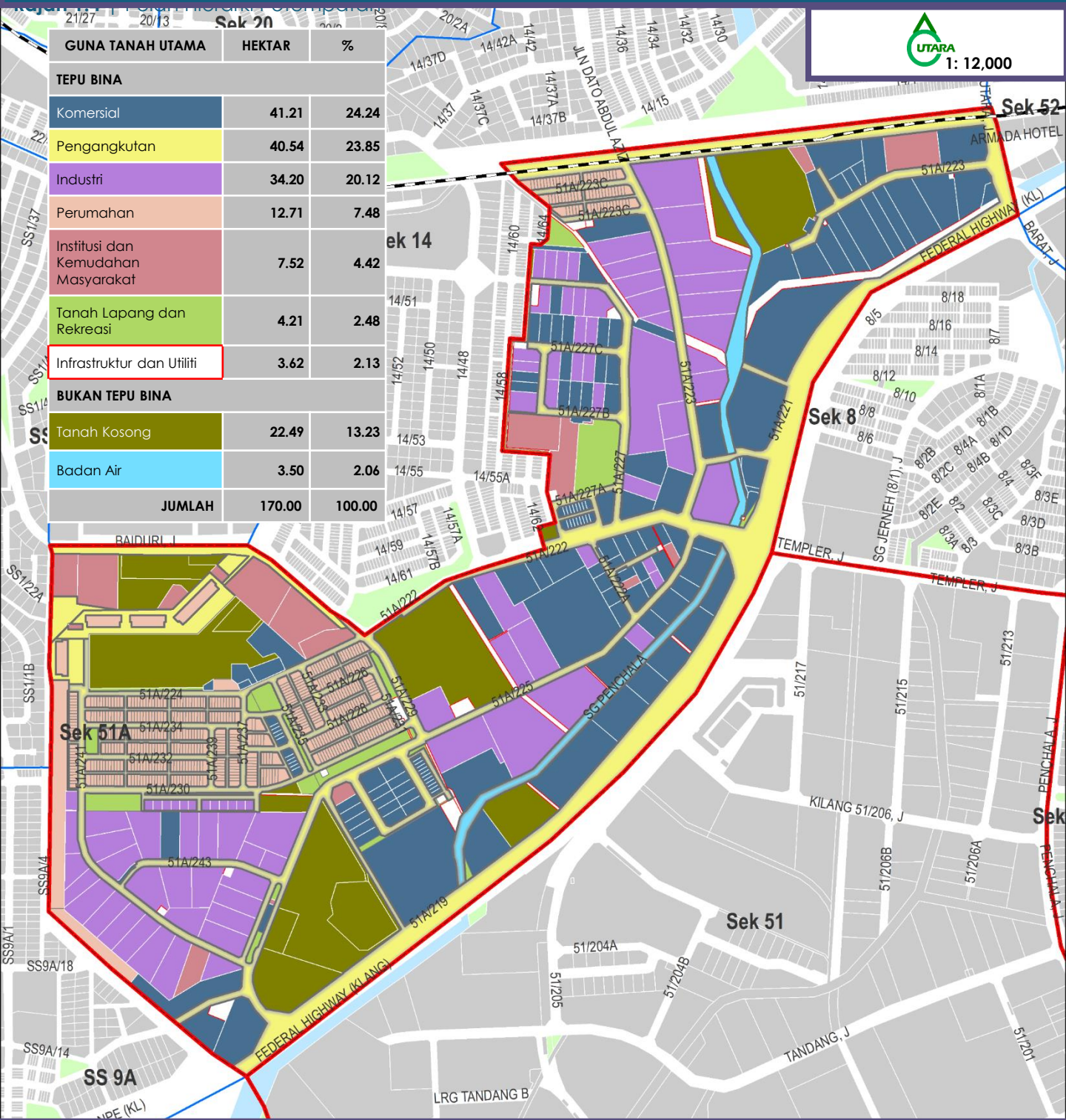
GUNA TANAH UTAMA	HEKTAR	%
TEPU BINA		
Komersial	26.35	32.13
Perumahan	18.34	22.37
Pengangkutan	14.90	18.17
Industri	11.81	14.40
Tanah Lapang dan Rekreasi	1.83	2.23
Infrastruktur dan Utiliti	1.67	2.04
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1.33	1.62
BUKAN TEPU BINA		
Badan Air	4.43	5.40
Tanah Kosong	1.34	1.63
JUMLAH	82.00	100.00

PETUNJUK:

- Pembangunan Sekitar
- Tanah Lapang Sekitar
- Jalan Raya Sekitar
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Seksyen MBPJ
- Sempadan Kawasan MBPJ

PELAN LOKASI





A2.5 Sejarah Dan Morfologi

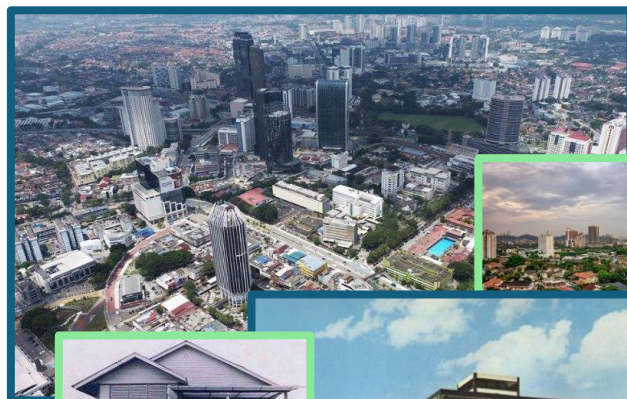
1950-an

Kuala Lumpur telah mengalami kesesakan akibat pertambahan penduduk yang terlalu pesat dan banyak setinggan wujud di kawasan pinggir Kuala Lumpur. Bagi mengatasi masalah ini, Kerajaan Negeri Selangor telah mengenalpasti

Effingham Estate iaitu tanah kebun getah seluas 1,200 ekar di Jalan Klang Lama bagi mewujudkan sebuah penempatan baru yang dikenali **Petaling Jaya**.

1954

Pihak yang diberi kepercayaan untuk mengurus tadbir penempatan baru ini diserahkan kepada **Pegawai Daerah Kuala Lumpur dan Lembaga Petaling Jaya** sebelum diambil alih oleh sebuah badan berkanun iaitu **Petaling Jaya Authority** pada tahun 1954.



1964

Petaling Jaya melakar sejarah baru pada **1 Januari 1964** apabila **Negeri Selangor** mewartakan sebuah **Lembaga Bandaran** yang memiliki **autonomi kewangan** untuk **mentadbir bandar ini**.

1977

Lembaga Bandaran Petaling Jaya telah dinaikkan tarafnya kepada **Majlis Perbandaran Petaling Jaya (MPPJ)** berikutan penggubalan **Akta Kerajaan Tempatan 1976** oleh kerajaan.

2006-Kini

Kini kawasan pentadbiran MBPJ berkeluasan 97.2 kilometer persegi, kian pesat membangun. Petaling Jaya mempunyai jumlah penduduk lebih **619,925 orang dan bilangan pegangan harta sebanyak 278,800 (Julai 2022)**. Petaling Jaya kini dikenali sebagai **pusat pertumbuhan yang terunggul di Negeri Selangor**.

2006

Majlis Perbandaran Petaling Jaya telah dinaik taraf sebagai **Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ)** pada **20 Jun 2006**.

A3 MATLAMAT PEMBANGUNAN

A3.1 Wawasan Dan Matlamat

WAWASAN

"MERANCANG, MENGUBAH DAN MEMBAIK PULIH IMEJ SERTA MEREKA BENTUK KAWASAN SEKSYEN 19, 51 DAN 51A DENGAN PEMBANGUNAN BARU YANG LEBIH PINTAR, EKONOMIK DAN KONDUSIF"

MATLAMAT

"MENYEDIKAKAN RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK) SEKSYEN 19, 51 DAN 51A PETALING JAYA KE ARAH PENINGKATAN IMEJ & REKA BENTUK PEMBANGUNAN GUNA TANAH MAMPAN"

KOMPONEN



REKABENTUK, RUPA BANDAR DAN IMEJ

Bermaksud memulih semula kawasan-kawasan perindustrian di Seksyen 19, 51 dan 51A melalui proses integrasi, penglibatan dan inovasi pembangunan bagi mengelak dari berlaku keusangan kawasan.

Bermaksud pelaburan dalam aspek penyediaan kemudahan infrastruktur dan ameniti akan menggalakkan pertumbuhan ekonomi.

INFRASTRUKTUR DAN KEMUDAHAN AMENITI YANG LENGKAP



Merupakan aspek yang perlu diambil kira dengan tumpuan pencegahan dari berlakunya senario bencana akibat dari pembangunan.

ALAM SEKITAR MAMPAN DAN KURANG RISIKO BENCANA



Merupakan aspek yang perlu diberikan perhatian dalam pembangunan semula terutama aspek peluang pekerjaan, tempat tinggal dan beriadah

KEHIDUPAN BERKUALITI DAN SEJAHTERA



A3.2 Objektif Pembangunan



OBJEKTIF 01

Menyediakan **dokumen perancangan yang komprehensif** sebagai rujukan Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ) dan pihak-pihak yang berkepentingan.



OBJEKTIF 02

Menyediakan **perancangan guna tanah yang lebih ekonomik** melalui **penyediaan pelan pembangunan yang komprehensif** bagi memudahkan kawalan Perancangan.



OBJEKTIF 03

Mempromosi dan pembangunan semula melalui **pembangunan lebih relevan** berteraskan perindustrian dan komersial pintar.



OBJEKTIF 04

Membentuk **imej dan reka bentuk kawasan kajian** melalui cadangan projek pembangunan yang berdaya laksana dan 'quick win'.



OBJEKTIF 05

Mencadangkan **projek-projek pembangunan** yang bersesuaian melalui kawalan guna tanah sedia ada secara holistik dan inovatif.



2.0:

DASAR

PERANCANGAN

B1 DASAR PERANCANGAN

B1.1 Perincian Dasar dan Penterjemahan dalam RKK Seksyen 19,51 dan 51A Petaling Jaya

Penterjemahan dasar-dasar di peringkat antarabangsa, nasional, negeri dan tempatan telah diambil kira dan diterjemahkan dalam kajian Rancangan Kawasan Khas (RKK) Seksyen 19,51 dan 51A Petaling Jaya ini bagi memastikan pembangunan di kawasan ini selaras dengan dasar dan matlamat yang telah digariskan.

BIL	DASAR		PERINCIAN DASAR	CADANGAN RKK SEKSYEN 19,51 DN 51A
DASAR PERANCANGAN PERINGKAT ANTARABANGSA				
1	Sustainable Development Goals (SDGs)		- Merancang guna tanah yang bersepadu dan mampan. - Perancangan zon guna tanah akan mengambil kira analisis kawasan risiko bencana bagi merancang pembangunan yang berdaya tahan.	TINDAKAN A1.1 Mengawal Penggunaan Tanah dan Aktiviti Melalui Zon Guna Tanah dan Guna Bangunan.
2	Agenda Perbandaran Baru (NUA)		Perancangan guna tanah yang inklusif, bersepadu dan mampan.	TINDAKAN A1.1 Mengawal Penggunaan Tanah dan Aktiviti Melalui Zon Guna Tanah dan Guna Bangunan.
DASAR DAN STRATEGI PERINGKAT NASIONAL				
1	Rancangan Malaysia Kedua Belas (RMKe-12)		- Tema 1 Menjana Semula Ekonomi. - Tema 2 Memperkukuh Keselamatan, Kesejahteraan dan Inklusiviti. - Tema 3 Melonjakkan Kemampanan.	TINDAKAN G1.1 Pemberian Insentif Dan Sebagainya Bagi Melandaikan Tingkat Sewa dalam Pelbagai Bentuk Dan Kaedah
2	Dasar Perbandaran Negara Kedua		- Bandar yang berdaya huni. - Pembangunan bandar yang inklusif dan saksama.	TINDAKAN A1.1 Mengawal Penggunaan Tanah dan Aktiviti Melalui Zon Guna Tanah dan Guna Bangunan
3	Rancangan Fizikal Negara ke-4		- Mengoptimalkan guna tanah dan kesediaan tanah. - Mengurus kawasan berisiko tinggi. - Mengurus pertumbuhan dan rebakan bandar. - Mengurus pembangunan luar bandar secara bersepadu.	TINDAKAN A1.1 Mengawal Penggunaan Tanah dan Aktiviti Melalui Zon Guna Tanah dan Guna Bangunan
4	Dasar Pengangkutan Negara 2030		- Memperkukuh penyelarasan di kalangan agensi dan pemain industri. - Meningkatkan pembangunan tenaga mahir dan meningkatkan imej pekerjaan dalam sektor pengangkutan.	- TINDAKAN B1.1 Menambah Baik Jalan dan Persimpangan Sedia Ada - TINDAKAN B1.2 Membina Jalan dan Persimpangan Baru
5	Dasar Perumahan Negara		Memandu arah dan memacu sektor perumahan negara dengan menekankan perancangan, pembangunan dan pengurusan perumahan yang sistematik dan cekap bagi menjana habitat yang mampan, berdaya huni, berkualiti dan inklusif yang mampu dimiliki oleh rakyat.	TINDAKAN A1.1 40% dari keseluruhan pembangunan perlu diperuntukkan bagi perumahan mampu milik. 60% dari keseluruhan pembangunan perlu diperuntukkan bagi perumahan harga bebas.

6	Revolusi Industri 4.0 (IR4.0)		Mengemudi transformasi sosio-ekonomi strategik melalui penggunaan beretika teknologi 4IR. Dasar menyeluruh yang: - Mendorong kepaduan dasar dan menyokong penyampaian kepentingan negara. - Menyediakan garis panduan untuk menangani risiko daripada 4IR teknologi sambil mengekalkan nilai dan budaya. - Mencipta ekosistem yang kondusif untuk mempercepatkan pendigitalan melalui penumpuan teknologi, disiplin dan memudahkan kemunculan yang baru model perniagaan.	- TINDAKAN H1.1 Pembangunan Berteraskan Industri Semikonduktor <i>Hi-Tech</i>. - TINDAKAN C1.2 Perluasan Penyebaran Sambungan Tanpa Wayar Tahap Gigabit, <i>Smart Street Poles</i> (Wifi Awam).
---	-------------------------------	---	--	--

DASAR DAN STRATEGI PERINGKAT TEMPATAN				
1	Rancangan Tempatan Petaling Jaya 1 (Pengubahan 4)		- Peta Cadangan dan Pernyataan Bertulis - Garis Panduan	TINDAKAN A1.1 Mengawal Penggunaan Tanah dan Aktiviti Melalui Zon Guna Tanah dan Guna Bangunan.
2	Petaling Jaya Smart, Sustainable and Resilient City 2030 (PJSSR)		10 THEMATIC PJSSR 2030 - Low Carbon City - Circular Economy City - Safe And Resilient City - Inclusive City - Child Friendly City - Learning City - Economically Vibrant City - Society 5.0 City - Smart City - E-governance City	- TINDAKAN D1.1 Mempertahan Suasana Tempat Secara Mengekalkan Identiti, <i>Genius Loci</i> Setempat. - TINDAKAN E1.1 Menaiktaraf Kawasan Rekreasi dan Lot-lot Permainan Sedia Ada dengan Imej yang Menarik.



3.0: KONSEP DAN HALA TUJU PEMBANGUNAN

C1 KONSEP DAN STRATEGI PEMBANGUNAN

C1.1 Tema dan Konsep Pembangunan

Tema dan konsep pembangunan bagi RKK Seksyen 19, 51 dan 51A meliputi empat (4) Prinsip Asas iaitu:

1. Berdaya Tenaga
2. Baik Rupa Bentuk
3. Tinggi Kebolehbacaan
4. Keselesaan

Tema-tema ini diterjemahkan mengikut kesesuaian kawasan yang telah dicadangkan di mana terjemahan bagi setiap perinsip meliputi:

1. Komuniti Bernafas Baharu
2. Bangkitkan Ruang Lingkung
3. Pertahankan Suasana Tempat
4. Menghubung Semula Tempat

Jadual 3.1 | Perincian Tema dan Konsep bagi RKK Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya

PRINSIP ASAS	01 BERDAYA TENAGA	02 BAIK RUPA BENTUK	03TINGGI KEBOLEHBACAAN	04 KESELESAAN
MATLAMAT SENI REKA BANDAR	Mewujudkan Regenerasi Berdaya Huni, Mampan Sosio-Ekonomi, Menerangkumi Kepelbagaian Aktiviti dan Guna Bangunan	Mewujudkan Regenerasi Mampan 3-hala Yang Mampan Lingkung Awam	Mewujudkan Suasana Tempat Dan Identiti Serta Tahap Keterbacaan Yang Jelas Sebagai Sebahagian Lingkung Petaling Jaya	Mewujudkan Akses Selesa Ke Lingkung Awam dan Transit Awam Serta Mengurangkan Kebergantungan Terhadap Pengangkutan Persendirian
KATA KUNCI	"REVITALISING COMMUNITY"	"REGENERATING REALM"	"RETAINING PLACE"	"RECONNECTING STEPS"
Terjemahan	Komuniti Bernafas Baharu	Bangkitkan Ruang Lingkung	Pertahankan Suasana Tempat	Hubungkan Langkah
OBJEKTIF SENI REKA BANDAR	Memberi Nafas Baharu kepada • Pelbagai Aktiviti Sosio-Ekonomi Panca-Generasi dalam Lot-Lot • Pelbagai Aktiviti Riadah Alam Sekitar dalam Lingkung Awam	Membangkit Semula Secara • Regenerasi Guna Dan Rupa Bentuk Bangunan • Regenerasi Fizikal Lingkung Awam	Mempertahan Suasana Tempat • Secara mengekalkan Identiti, Genius Loci Setempat • Melalui Kaedah Place Making	Menghubung Semula Tempat • Secara Akses Selesa 10-15 minit • Ke Transit Awam • Dalam Lingkung Awam

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya

Rajah 3.1 | Carta Alir Pembentukan Konsep Mengikut Seksyen

WAWASAN

"MERANCANG, MENGUBAH DAN MEMBAIK PULIH IMEJ SERTA MEREKA BENTUK KAWASAN SEKSYEN 19, 51 DAN 51A DENGAN PEMBANGUNAN BARU YANG LEBIH PINTAR, EKONOMIK DAN KONDUSIF"

MATLAMAT

"MENYEDIAKAN RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK) SEKSYEN 19, 51 DAN 51A PETALING JAYA KE ARAH PENINGKATAN IMEJ & REKA BENTUK PEMBANGUNAN GUNA TANAH MAMPAN"

OBJEKTIF KAJIAN



MENYEDIAKAN
DOKUMEN
PERANCANGAN YANG
KOMPREHENSIF



MENYEDIAKAN
PERANCANGAN GUNA TANAH
YANG LEBIH EKONOMIK
MELALUI PENYEDIAAN PELAN
PEMBANGUNAN YANG
KOMPREHENSIF



MEMBENTUK IMEJ DAN
REKA BENTUK KAWASAN
KAJIAN MELALUI
CADANGAN PROJEK
PEMBANGUNAN YANG
BERDAYA LAKSANA DAN
'QUICK WIN'



MEMPROMOSI DAN
PEMBANGUNAN SEMULA
MELALUI PEMBANGUNAN
LEBIH RELEVAN
BERTERASAKAN
PERINDUSTRIAN DAN
KOMERSIL PINTAR



MENCADANGKAN
PROJEK-PROJEK
PEMBANGUNAN YANG
BERSEKUTUAN MELALUI
KAWALAN GUNA TANAH
SEDIA ADA SECARA
HOLISTIK DAN INOVATIF.

BIDANG KAJIAN



PERANCANGAN GUNA TANAH
FIZIKAL MAMPAN



PERTUMBUHAN EKONOMI
BERDAYA MAJU

ISU STRATEGIK

PEMBENTUKAN STRATEGI PEMBANGUNAN



PERANCANGAN GUNA TANAH
FIZIKAL MAMPAN



PERTUMBUHAN EKONOMI
BERDAYA MAJU

TEMA DAN KONSEP KAJIAN

01 BERDAYA TENAGA

02 BAIK RUPA BENTUK

03 TINGGI KEBOLEHBACAAN

04 KESELESAAN

i) Konsep Pembangunan Guna Tanah Fizikal

Definisi bagi terma “guna tanah” bermaksud aktiviti atau penggunaan di atas sesuatu lot tanah. Keperluan kegunaan guna tanah sentiasa berubah mengikut perkembangan semasa berdasarkan keperluan asas aktiviti manusia dalam kehidupan seharian. **Guna Tanah Semasa** merujuk kepada guna tanah sedia ada serta aktiviti yang terdapat di atas tanah pada tahun yang dinyatakan tersebut. Berdasarkan Manual Sistem Maklumat Geografi (GIS) Rancangan Pemajuan (Versi 2.0), guna tanah yang utama adalah seperti yang berikut:

1. Perumahan
2. Komersial
3. Industri
4. Institusi dan Kemudahan Masyarakat

5. Tanah Lapang dan Rekreasi
6. Tanah Kosong
7. Pengangkutan
8. Infrastruktur dan Utiliti
9. Pertanian

10. Hutan
11. Badan Air
12. Pantai

Kawasan tepu bina meliputi sektor perumahan, komersial, pengangkutan, insituti dan kemudahan masyarakat, industri, tanah lapang dan rekreasi serta infrastruktur dan utiliti. Manakala, bukan tepu bina meliputi tanah kosong dan badan air. Tren guna tanah semasa kawasan kajian menunjukkan pembangunan di kawasan kajian RKK Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya amat pesat. Aktiviti utama di kawasan kajian adalah dari sektor komersial dan industri yang menjadi pemangkin pertumbuhan ekonomi dalam kawasan pentadbiran MBPJ. Peratusan tepu bina yang tinggi tidak menjadi penghalang untuk pembangunan yang baharu dengan pelaksanaan pembaharuan semula bandar. Berikut merupakan maklumat keluasan kawasan kajian RKK Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya:

Jadual 3.2| Keluasan Kawasan Kajian RKK Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya

BIL	GUNA TANAH	LUAS (Hektar)	PERATUS (%)	
SEKSYEN 19				
1	Tepu Bina (perumahan, komersial, pengangkutan, insituti dan kemudahan masyarakat, industri, tanah lapang dan rekreasi serta infrastruktur dan utiliti)	76.23	92.96	-
2	Bukan Tepu Bina (tanah kosong dan badan air)	5.77	7.04	-
JUMLAH (SEKSYEN 19)		82.00	100.00	20.19
SEKSYEN 51				
1	Tepu Bina (perumahan, komersial, pengangkutan, insituti dan kemudahan masyarakat, industri, tanah lapang dan rekreasi serta infrastruktur dan utiliti)	144.81	93.43	-
2	Bukan Tepu Bina (tanah kosong dan badan air)	10.19	6.57	-
JUMLAH (SEKSYEN 51)		154.00	100.00	37.93
SEKSYEN 51A				
1	Tepu Bina (perumahan, komersial, pengangkutan, insituti dan kemudahan masyarakat, industri, tanah lapang dan rekreasi serta infrastruktur dan utiliti)	144.01	84.71	-
2	Bukan Tepu Bina (tanah kosong dan badan air)	25.99	15.29	-
JUMLAH (SEKSYEN 51A)		170.00	100.00	41.87
JUMLAH KESELURUHAN		406.00	100.00	

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya

ii) Konsep Pembangunan Pengangkutan dan Pengurusan Lalu Lintas, Infrastruktur dan Utiliti

Konsep pembangunan pengangkutan dan pengurusan lalu lintas, Infrastruktur dan Utiliti lebih tertumpu kepada penyediaan cadangan strategi dan tindakan yang meliputi jajaran jalan raya, kawasan *Transit-Oriented Development* (TOD) dan pengangkutan awam di luar dan dalam kawasan kajian.

Konsep pembangunan ini juga melihat secara terperinci kawasan liputan yang bersesuaian bagi setiap infrastruktur yang akan dilaksanakan di kawasan kajian.

Jadual 3.3 | Cadangan Strategi dan Tindakan Pembangunan Pengangkutan, Pengurusan Lalulintas, Infrastruktur dan Utiliti.

Cadangan		Tempoh Tahun & Pelaksanaan	Justifikasi dan Catatan
1	Sasaran Mod Pisah Ragam 2030: 30% pengangkutan awam, 70% kenderaan persendirian	2030	Sejajar dengan Pelan Induk Pengangkutan Petaling Jaya Kedua (PIP) 2.0.
Cadangan Strategi dan Tindakan			
1.1	Menjadikan Jalan Penchala, Jalan Barat, Jalan Professor Khoo Kay Kim dan Jalan Harapan sebagai koridor pengangkutan awam utama serta berkordinasi bagi Seksyen 19, 51A dan 19.	2020-2030	Menghubungkan Stesen Komuter Kg Dato Harun dengan Stesen LRT Asia Jaya dan bahagian utara Jalan Harapan. Untuk jangka masa panjang, koridor ini berpotensi untuk disambungkan dengan Stesen MRT Taman Tun Dr Ismail.
1.2	Menyediakan perkhidmatan bas pengantara antara Stesen Komuter Kg Dato Harun dan Seksyen 51.	2020-2025	Anggaran jarak 4.5 kilometer. Laluan bas sedia ada terhad di Jalan Penchala dan Jalan Othman 2/40.
1.3	Menyediakan perkhidmatan bas pengantara antara Persiaran Narayanan dan Jalan Templer	2020-2025	Anggaran jarak 4.0 kilometer. Menghubungkan secara terus Seksyen 51A dengan Seksyen 51 serta Jalan Penchala dan Jalan Templer.
1.4	Menyediakan perkhidmatan bas pengantara dalam Seksyen 51A.	2020-2025	Anggaran jarak 4.8 kilometer. Menyambungkan Seksyen 51A dengan laluan bas sedia ada
1.5	Menyediakan perkhidmatan bas pengantara antara Stesen LRT Asia Jaya dan Seksyen 19.	2020-2025	Anggaran jarak 3.7 kilometer. Pada masa ini tiada perkhidmatan bas di Jalan 51/223A.
1.6	Menyediakan perkhidmatan bas pengantara dalam Seksyen 19	2020-2025	Anggaran jarak 4.5 kilometer. Pada masa ini tiada perkhidmatan bas di Jalan Harapan dan Jalan 19/1.
1.7	Menambahbaik kemudahan di Stesen Komuter Kg Dato Harun	2020-2025	-
1.8	Menyediakan laluan pejalan kaki, basikal dan mikro mobiliti antara Stesen Komuter Kg Dato Harun dan Seksyen 51.	2020-2030	-
1.9	Menambahbaik laluan pejalan kaki, basikal dan mikro mobiliti antara Stesen LRT Asia Jaya dan Seksyen 19.	2020-2030	-
1.10	400 meter radius Stesen LRT Asia Jaya sebagai kawasan TOD	2020-2030	-
1.11	400 meter radius Stesen Komuter Kg Dato Harun sebagai kawasan TOD	2025-2030	-

iii) Konsep Pembangunan Reka Bentuk Bandar

A. Rangka Kerja Konsep Seni Bandar

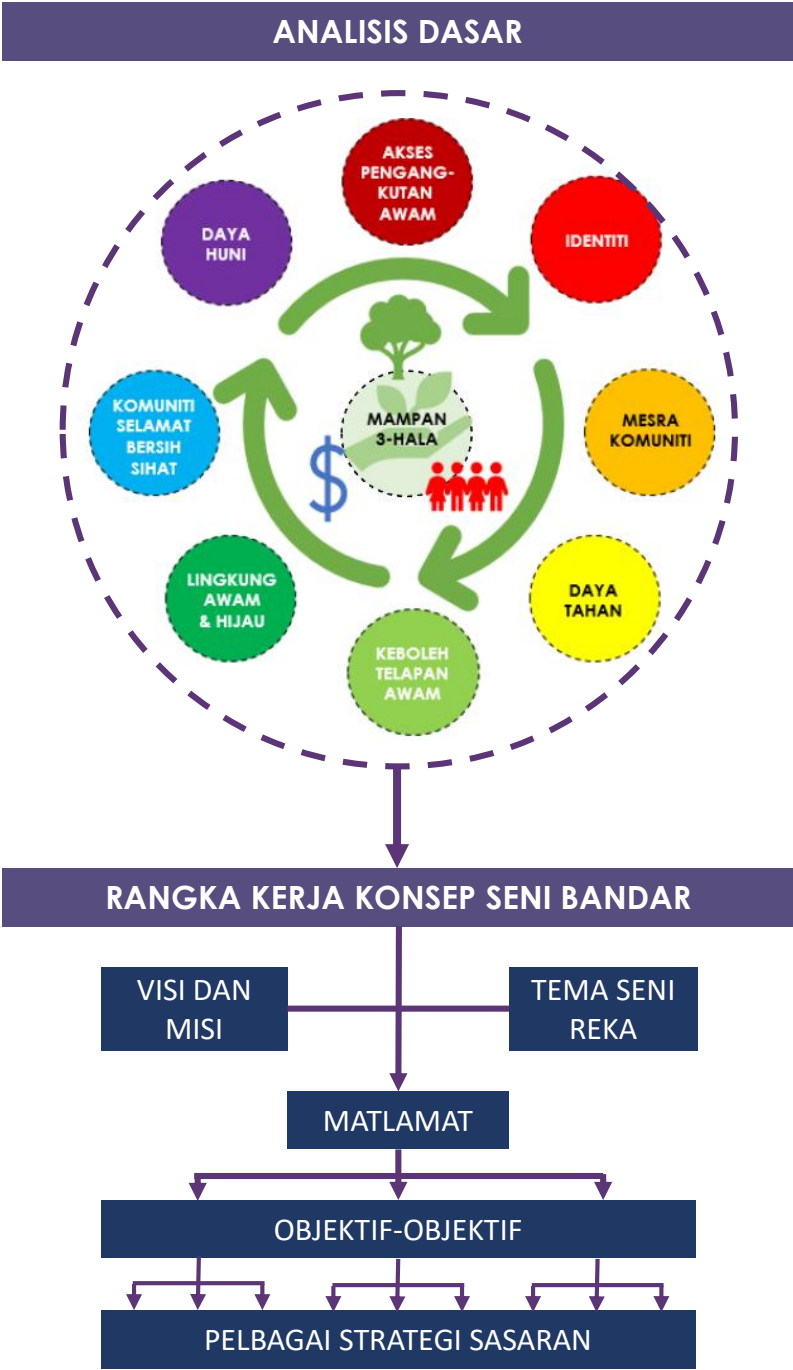
Membangunkan konsep adalah metodologi penting dalam seni reka kerana selain daripada fungsi bagi memastikan keselarasan dan penyatuan dalam pengertian, semangat dan nilai estetika, ia juga mestilah menyelesaikan isu pragmatisme fungsi. Maka, metodologi yang diguna pakai seharusnya sesuai dengan skala entiti yang bakal direka cipta. Umpamanya, seni reka untuk hiasan dalaman, grafik, seni lanskap, seni bina, struktur bangunan wujud dalam skala berbeza yang memerlukan pendekatan serta metodologi berbeza.

Begitu juga halnya dengan bidang Seni Reka Bandar. Ia adalah entiti seni reka yang amat luas yang melibatkan pelbagai perincian dalam disiplin seni bina, seni lanskap, lingkung awam serta perancangan bandar. Konsep Seni Reka Bandar yang berskala besar perlu menggabungkan pelbagai disiplin dan pendekatan maka ia memerlukan satu rangka kerja seni reka yang komprehensif memandangkan implementasinya perlu menjangkau tempoh yang lebih panjang dan tempat yang lebih besar berbanding disiplin yang berskala lebih kecil umpamanya Seni Bina atau disiplin yang lebih makro seperti Perancangan Bandar.

Oleh itu, suatu **Rangka Kerja Konsep Seni Reka Bandar** adalah metodologi yang lebih tepat dan menyeluruh. Secara kasar, Rangka Kerja Konsep boleh dijelaskan secara berikut:

- Ia bertunjangkan kepada teras dan matlamat yang telah dijadikan dasar pembangunan perancangan bandar semasa.
- Beberapa dasar yang relevan kepada Seni Reka Bandar membentuk satu Visi dan Misi memastikan hala tuju rangka kerja konsep tersebut.
- Daripada analisis isu dan masalah, suatu matlamat Seni Reka Bandar dibentuk supaya isu seni reka daripada pelbagai sudut dapat diberikan penyelesaian seni rekanya.
- Berpaksikan matlamat ini, beberapa prinsip asas seni reka dikenalpasti untuk memacu beberapa objektif asas serta strategi setempat yang sesuai berdasarkan lokasi.
- Berdasarkan pemahaman wacana **Suasana Tempat** (*Sense of Place*) sesuatu kawasan geografi, suatu tema seni reka dikenal pasti untuk memastikan wujud keselarasan dan penyatuan dalam pengertian, semangat dan nilai estetika kawasan tersebut.

Rajah 3.2 | Konsep Pembangunan Reka Bentuk Bandar



Sebagai analisis muktamad, Rangka Kerja ini seharusnya menjadi garis panduan bagi melaksanakan dasar MBPJ dan tidak bersifat preskriptif dalam Tindakan pelaksanaannya sesuai dengan Seni Reka yang bersifat kreatif dan inovatif.

iv) Konsep Pembangunan Landskap, Alam Sekitar dan Rekreasi

Konsep pembangunan landskap bagi kawasan kajian ini berkait rapat dengan perancangan infrastruktur hijau. Infrastruktur hijau adalah persekitaran fizikal dan alam sekitar di dalam dan di antara bandar, pinggir bandar serta luar bandar. Ia adalah rangkaian ruang terbuka pelbagai fungsi, termasuk hutan, koridor hijau, taman-taman kejiranan, laluan air, tanaman pinggir jalan dan lain-lain kawasan terbuka. Ianya juga terdiri daripada keseluruhan sumber alam sekitar yang menjadikan pendekatan infrastruktur hijau dapat menyumbang kepada pengurusan sumber yang mampan. Selain daripada kawasan-kawasan hijau, koridor biru seperti rizab sungai juga merupakan elemen penting dalam membentuk rangkaian koridor hijau biru yang berkesinambungan di mana ianya dapat meningkatkan biodiversiti setempat.

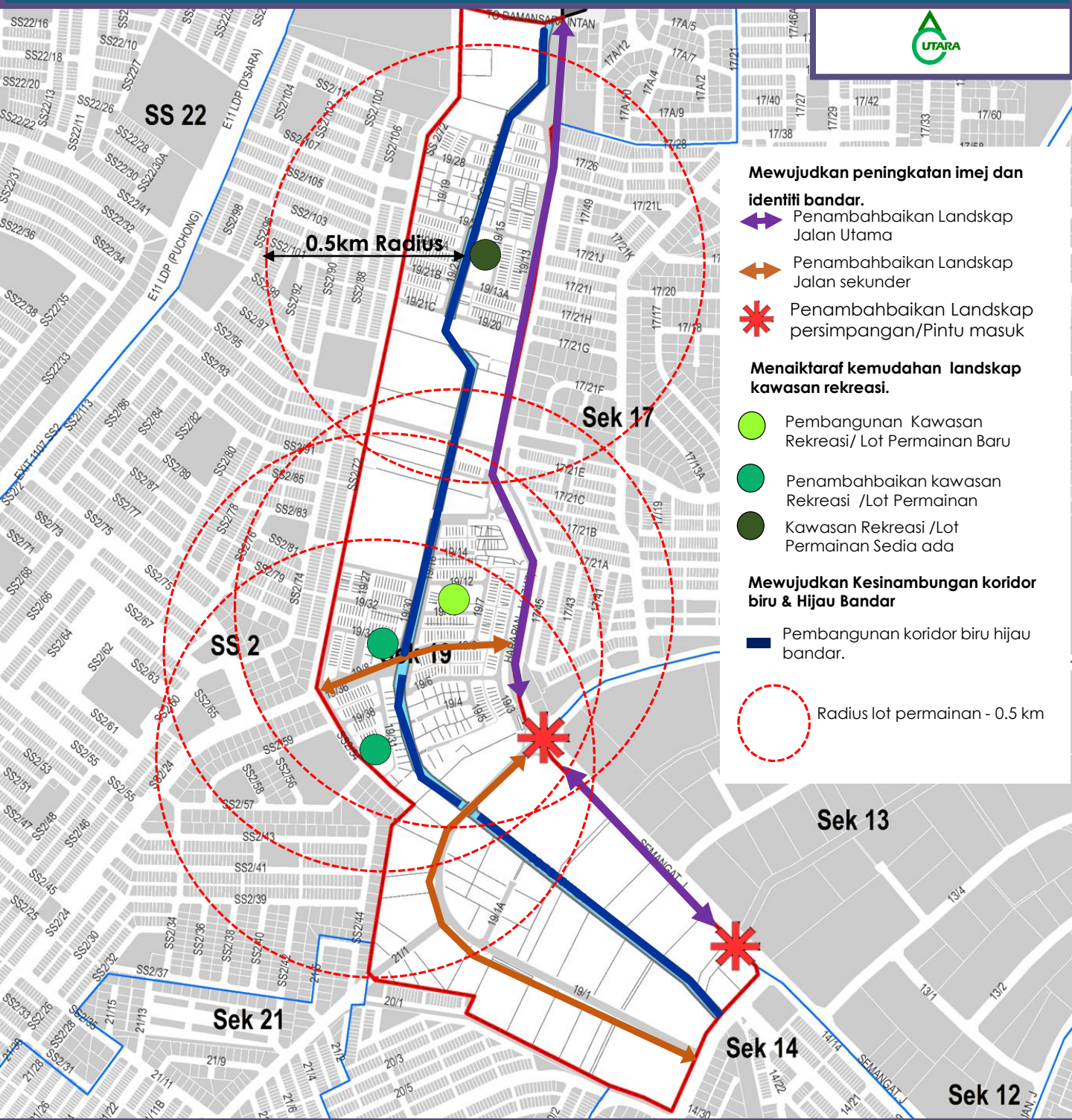
Tujuan perancangan infrastruktur hijau ini adalah untuk:

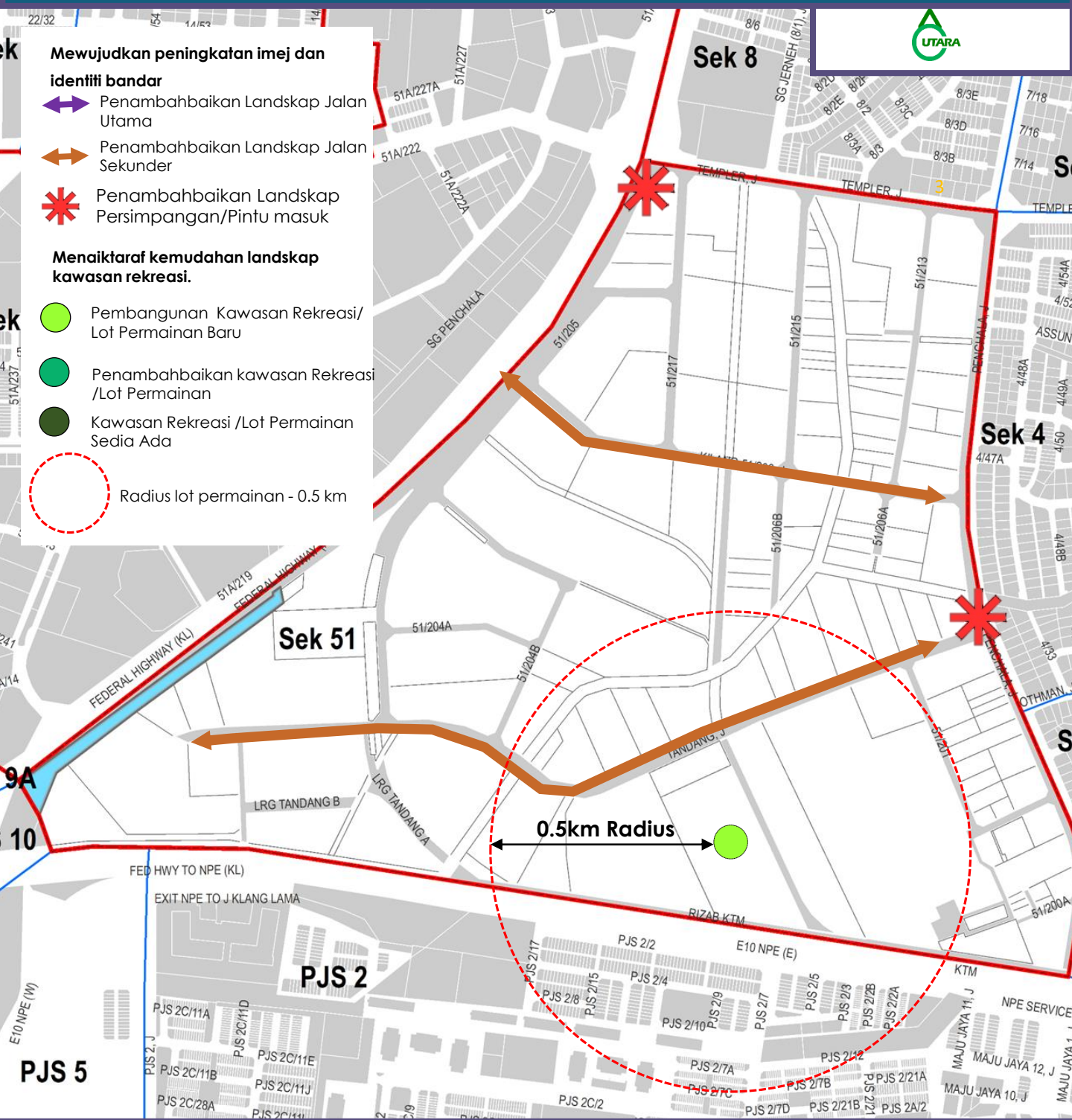
- Menilai kawasan hijau yang sedia ada dan mengelakkan kemerosotan.
- Meningkatkan kualiti dan kepelbagaian kawasan ini untuk memenuhi keperluan tempatan dengan lebih baik.
- Menghubungkan kawasan hijau untuk mewujudkan strategi pembentukan kawasan hijau yang lebih komprehensif.

Bagi mewujudkan sebuah pembangunan yang mampan, pembangunan kawasan lapang, rekreasi dan landskap ini perlulah dilaksanakan secara terancang dengan mengambil kira pelbagai faktor terutamanya dari segi pembangunan kawasan pintu masuk, laluan utama, kawasan lapang dan rekreasi atau lot-lot permainan serta rizab sungai yang terdapat di Seksyen 19, Seksyen 51 dan Seksyen 51A.

Rajah 3.3 | Contoh Penerapan Infrastruktur Hijau dalam Bandar



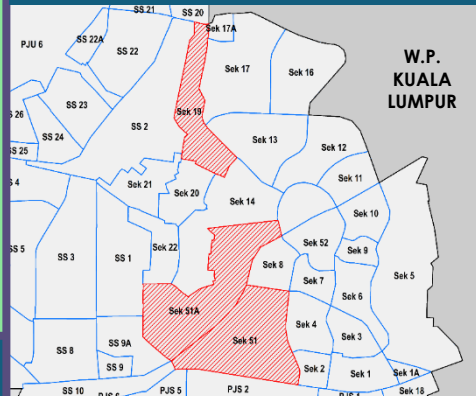




PETUNJUK:

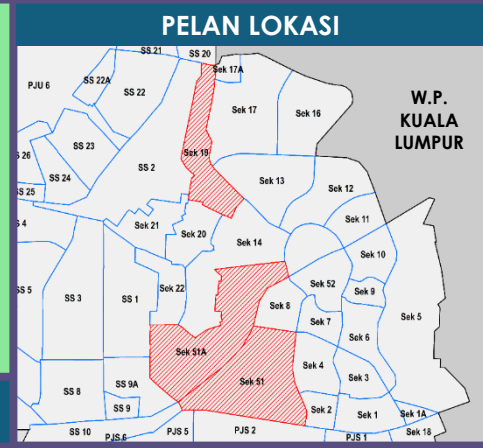


PELAN LOKASI



PETUNJUK:

-  Pembangunan Sekitar
-  Tanah Lapang Sekitar
-  Jalan Raya Sekitar
-  Sempadan Kawasan RKK
-  Sempadan Seksyen MBPJ
-  Sempadan Kawasan MBPJ



NOD TUMPUAN PERDAGANGAN

Fokus kepada aktiviti perniagaan, perkhidmatan serta industri sedia ada. 2 Nod diwujudkan:

1. Industri Hi Tech dapat dikembangkan dengan infrastruktur yang lebih canggih dan berakses visual ke arah Lebuhraya Persekutuan.
2. Nod tumpuan berorientasi Transit (TOD) dapat diwujudkan dalam jejari selesa dengan stesen Komuter KTM

NOD DOWNTOWN

Fokus kepada aktiviti kebudayaan insani seperti premis peruncitan, menjamu selera, membeli belah, pusat komuniti industri dan riadah urban.

NOD TUMPUAN PENDIDIKAN

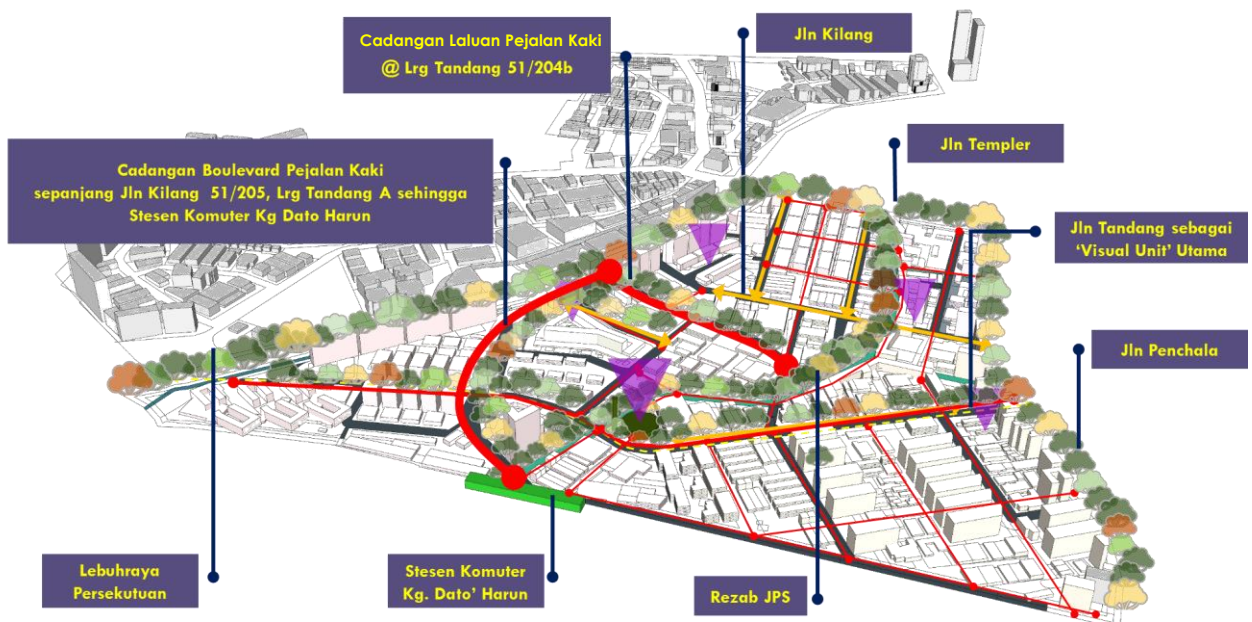
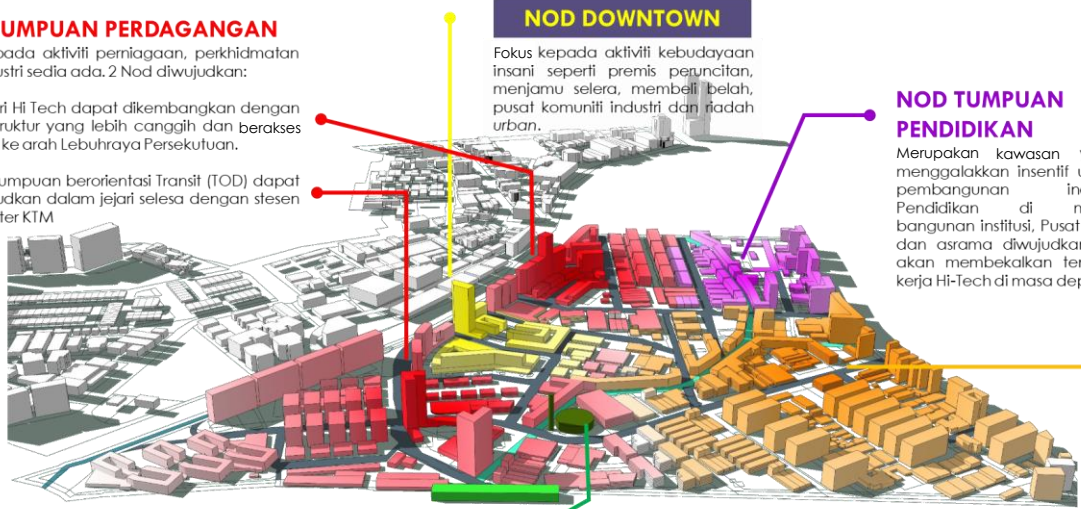
Merupakan kawasan yang menggalakkan insentif untuk pembangunan industri Pendidikan di mana bangunan institusi, Pusat R&D dan asrama diwujudkan. Ini akan membekalkan tenaga kerja Hi-Tech di masa depan.

NOD TUMPUAN KEHARMONIAN BERAGAMA

Merupakan masjid dan rumah ibadah mengikut demografi sesuai dengan perlembagaan Malaysia.

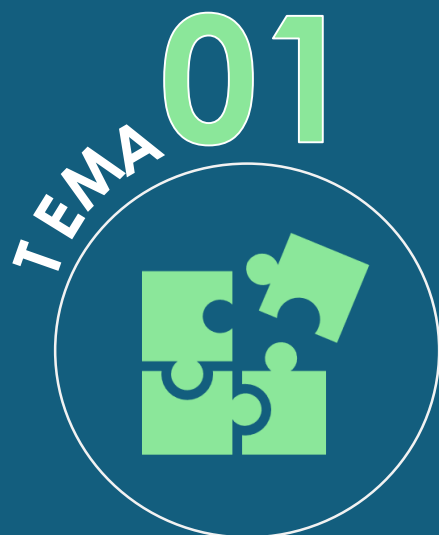
NOD TUMPUAN KEKELUARGAAN

Mengambil kira nod komuniti yang lebih mesra kepada keluarga, kanak-kanak dan remaja. Ini adalah zon kediaman mengikut hierarki





4.0: PERINCIAN TINDAKAN



BAHAGIAN A: PERANCANGAN GUNA TANAH DAN FIZIKAL

01 STRATEGI | 01 TINDAKAN

PERANCANGAN GUNA TANAH FIZIKAL MAMPAN

STRATEGI A1

PENGAWALAN
PEMBANGUNAN DALAM
PENGUNAAN TANAH DAN
AKTIVITI BANGUNAN

A1.1

MENGAWAL PENGGUNAAN TANAH
DAN AKTIVITI MELALUI ZON GUNA
TANAH DAN GUNA BANGUNAN



STRATEGI
A1

PENGAWALAN PEMBANGUNAN DALAM PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI BANGUNAN

TINDAKAN
A1.1

MENGAWAL PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI MELALUI ZON GUNA TANAH DAN GUNA BANGUNAN

JUSTIFIKASI

Menyelaraskan guna tanah mengikut zon guna tanah bagi kawalan pembangunan. Selain itu, penetapan klasifikasi guna tanah dan guna bangunan yang dibenarkan untuk tujuan pertimbangan permohonan kebenaran merancang (KM), permohonan lesen dan permit perniagaan.

FASA



FASA 1:
2026 - 2027



FASA 2:
2028 - 2030



FASA 3:
2031 - 2035

PERINCIAN DAN KOMPONEN

- Pengezonan guna tanah mengikut kategori zon guna tanah utama rujuk (Rajah 1.1: Pelan Cadangan Zon Guna Tanah). Maklumat zon guna tanah perancangan merupakan rujukan utama dalam melakukan kawalan pemajuan dan penggunaan tanah bagi setiap lot.
- Pengkelasan Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan kepada:
 - Zon guna tanah
 - Kategori guna tanah
 - Guna bangunan / Aktiviti
- Pengawalan pembangunan berdasarkan **Jadual Klasifikasi Guna Tanah** dan Guna Bangunan mengemukakan perincian aktiviti guna tanah yang dibenarkan dengan syarat dan aktiviti yang tidak dibenarkan mengikut seksyen. Jadual ini mengandungi lima kolum rujukan iaitu:
 - KOLUM I:** Kelas Kegunaan Yang Dibenarkan
Merujuk kepada Kelas Kegunaan yang dibenarkan untuk pembangunan.
 - KOLUM II:** Aktiviti Lain Yang Dibenarkan Dengan Syarat
Merujuk kepada Aktiviti Sokongan Lain yang Dibenarkan Bersyarat.
 - KOLUM III:** Aktiviti Tidak Dibenarkan
Merujuk kepada Aktiviti Tidak Dibenarkan.
 - KOLUM IV:** Catatan
Merujuk kepada aktiviti guna tanah dan syarat-syarat pembangunan yang khusus dengan merujuk kepada jenis guna tanah di Kolum I dan lain-lain keperluan yang diperlukan oleh pihak Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ).

LOKASI

Seksyen 19

- Keseluruhan Seksyen

Seksyen 51

- Keseluruhan Seksyen

Seksyen 51A

- Keseluruhan Seksyen

AGENSI PELAKSANA

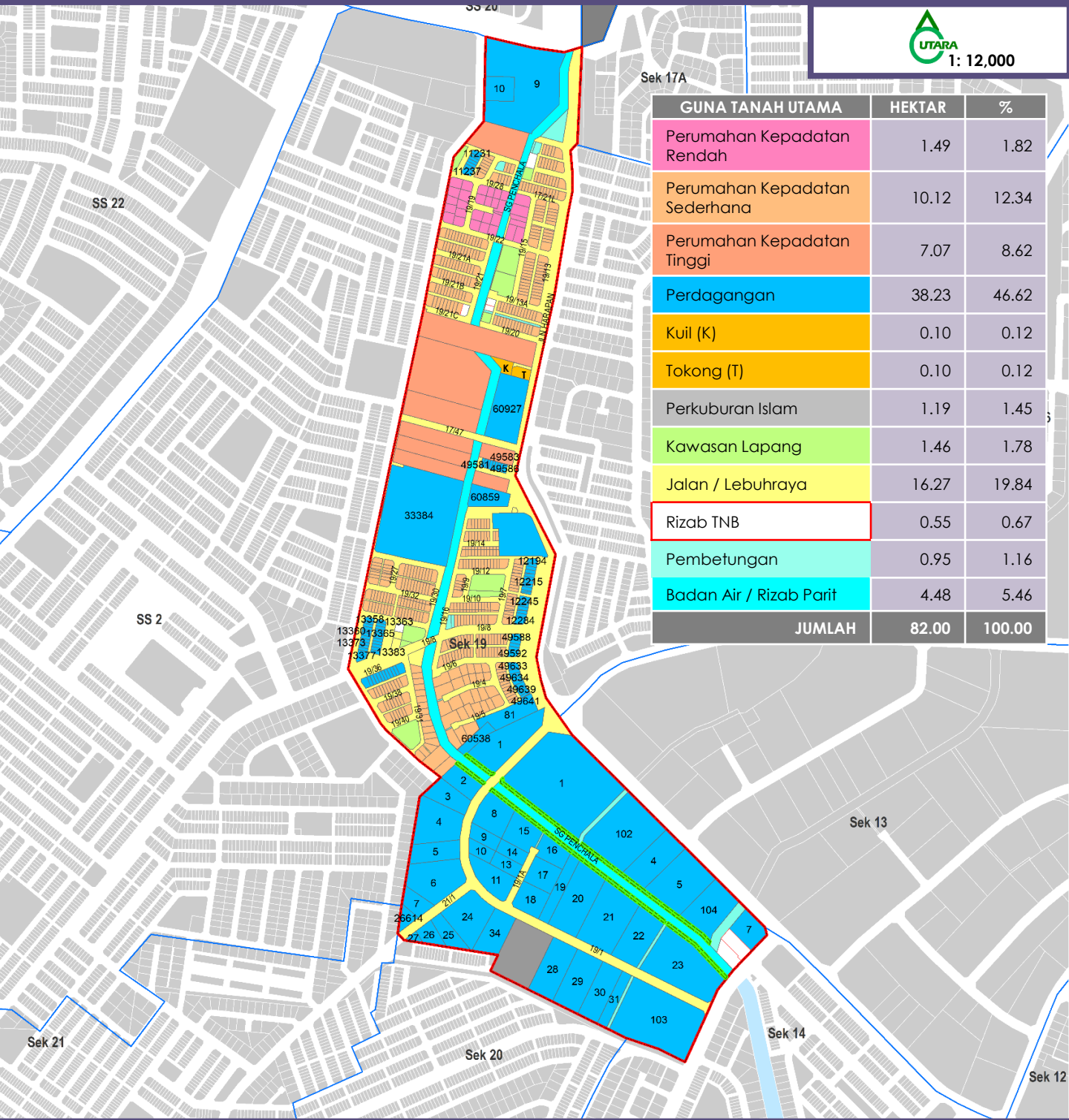
1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ)

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ)

KOS PELAKSANAAN

Tiada



GUNA TANAH UTAMA	HEKTAR	%
Perumahan Kepadatan Rendah	1.49	1.82
Perumahan Kepadatan Sederhana	10.12	12.34
Perumahan Kepadatan Tinggi	7.07	8.62
Perdagangan	38.23	46.62
Kuil (K)	0.10	0.12
Tokong (T)	0.10	0.12
Perkuburan Islam	1.19	1.45
Kawasan Lapang	1.46	1.78
Jalan / Lebuhraya	16.27	19.84
Rizab TNB	0.55	0.67
Pembetungan	0.95	1.16
Badan Air / Rizab Parit	4.48	5.46
JUMLAH	82.00	100.00

PETUNJUK:

- Perumahan Kepadatan Rendah

● Perumahan Kepadatan Sederhana

● Perumahan Kepadatan Tinggi

● Perdagangan

● Industri

● Kuil / Tokong

● Perkuburan Islam

● Kawasan Lapang

● Jalan / Lebuhraya

● Rizab Parit

● Pembetungan

● Badan Air / Rizab Parit

Lain-lain:

● Pembangunan Sekitar

● Tanah Lapang Sekitar

● Jalan Raya Sekitar

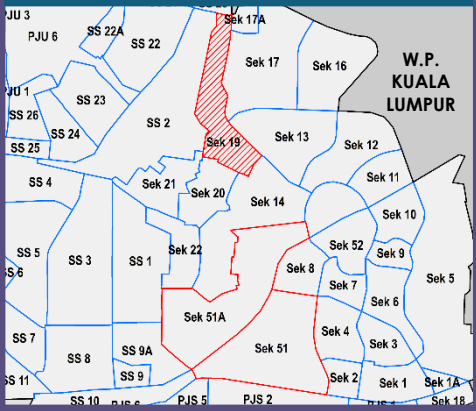
● Sempadan Kawasan RKK

● Sempadan Seksyen MBPJ

● Sempadan Kawasan MBPJ

● Cadangan Pengindahan Sungai

PELAN LOKASI





STRATEGI
A1

PENGAWALAN PEMBANGUNAN DALAM PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI BANGUNAN

TINDAKAN
A1.1

MENGAWAL PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI MELALUI ZON GUNA TANAH DAN GUNA BANGUNAN

Jadual A1.1: Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan bagi Seksyen 19

KOLUM I	KOLUM II		KOLUM III	KOLUM IV
KELAS KEGUNAAN YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
	AKTIVITI	SYARAT		
PERUMAHAN KEPADATAN RENDAH - Rumah Sesebuah - Rumah Berkembar	- Tadika - Taska - Pejabat Pengurusan yang berkaitan dengan 'NGO' - Pusat Jagaan Orang-Orang Kurang Upaya / Orang Tua / Anak Yatim - Pusat Jagaan Ibu Lepas Bersalin dan Bayi (<i>Confinement Centre</i>) - Bilik pameran hiasan dalaman - Pejabat persendirian - Tempat penyelidikan persendirian - Asrama (tertakluk kepada keperluan) - Klinik (bukan untuk haiwan)	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.
PERUMAHAN KEPADATAN SEDERHANA - Rumah Teres - Rumah Bandar	- Tadika - Taska (di lot tepi sahaja)	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	
PERUMAHAN KEPADATAN TINGGI Rumah Berbilang Tingkat	- Tadika - Taska (di tingkat bawah sahaja) - Surau - Rumah Kedai / Kedai Kejiranan - Kemudahan Sukan - Kemudahan Masyarakat - Pejabat Pengurusan - Asrama			
PERDAGANGAN - Bangunan Kedai / Pejabat (Teres, Berkembar atau Sesebuah) - Kediaman Komersial (pangsapuri perkhidmatan / kondominium / SOHO / SOFO / SOVO atau apa-apa tafsiran yang berkaitan) - Kediaman Komersial Mampu Milik - Ruang Komersial Mampu Milik - Pusat Membeli-belah - Pasaraya - Hotel - Stesen Minyak - Medan Selera / Gerai	- Borong (Makanan, minuman, tembakau. Barangan rumah & persendirian. Motosikal, kenderaan bermotor, minyak petrol dsb. Peralatan dan bahan perusahaan, pertanian & perniagaan. Pemborong am besar.) - Perkhidmatan Rekreasi / Kebudayaan : (Perkhidmatan tayangan gambar & perkhidmatan hiburan lain. Perpustakaan, perkhidmatan hiburan, kebudayaan dan rekreasi yang tidak dikelaskan di mana-mana.) - Perumahan / asrama - Pusat Jualan / Perkhidmatan Kereta - Taska / tadika - Infrastruktur dan utiliti bagi bekalan elektrik, bekalan air, pengairan dan perparitan, pembedungan dan telekomunikasi	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar. - Tempat letak kereta di aras tanah (<i>ground level</i>).	Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.
				Nisbah plot: - Tafsiran nisbah plot bagi tujuan perancangan dan pengawalan pemajuan tertakluk kepada persetujuan PBN terkini. - Lot-lot zon guna tanah yang terlibat dengan serahan tanah untuk tujuan kegunaan awam, jalan dan pengindahan sungai akan diberi insentif tambahan nisbah plot sebanyak 1:0.25 berdasarkan keluasan tanah yang diserah.
				Lot berkeluasan bawah 2 ekar 1:3.75
				Lot berkeluasan 2 ekar dan ke atas 1:4.00



STRATEGI
A1

PENGAWALAN PEMBANGUNAN DALAM PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI BANGUNAN

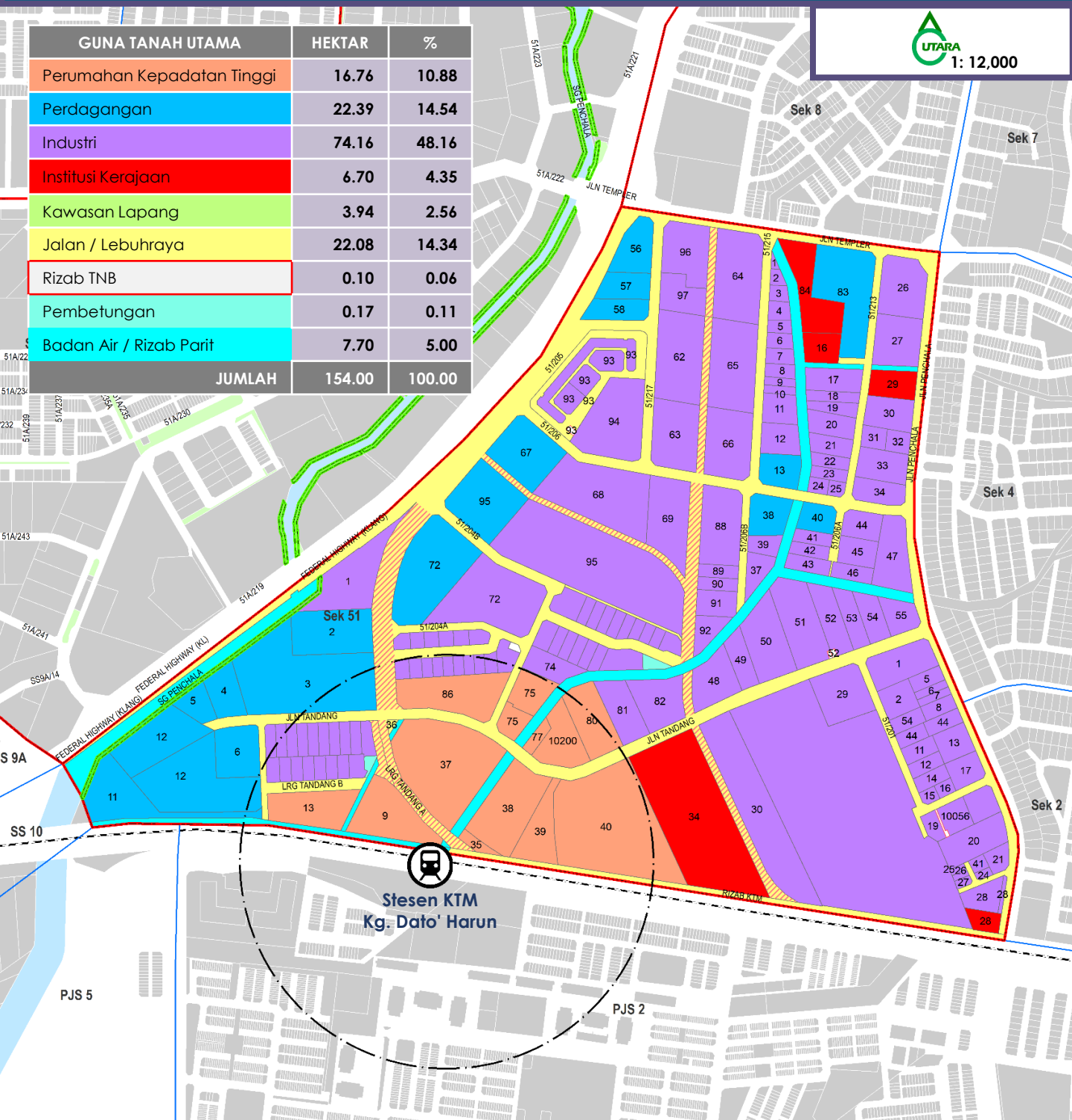
TINDAKAN
A1.1

MENGAWAL PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI MELALUI ZON GUNA TANAH DAN GUNA BANGUNAN

Jadual A1.1: Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan bagi Seksyen 19

KOLUM I	KOLUM II		KOLUM III	KOLUM IV
KELAS KEGUNAAN YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
	AKTIVITI	SYARAT		
INSTITUSI KEAGAMAAN - Masjid / Surau - Kuil Hindu / Sikh / Buddha - Tokong - Gereja / Chapel	- Pejabat Pengurusan - Kafeteria - Dewan orang ramai - Tadika - Taska - Sekolah agama - Ruang niaga (bagi barang-barang keagamaan) - Ruang pameran - Pusat kaunseling - Perpustakaan - Perumahan kakitangan - Asrama (untuk pengguna institusi tersebut sahaja) - Kawasan Rekreasi - Tempat Letak Kereta (untuk pengguna institusi sahaja)	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.
PERKUBURAN - Tanah Perkuburan Islam - Tanah Perkuburan Bukan Islam - Krematorium	- Bangunan menyimpan abu mayat makam ('mausoleum') - Pejabat pengurusan - Tempat sembahyang - Tempat letak kereta - Stor	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	
KAWASAN LAPANG - Tanah Lapang - Zon Penampian - Perimeter Planting - Mikromobiliti	- Stadium - Dewan serbaguna - Kompleks sukan - Pejabat pengurusan - Dataran - Restoran - Gerai (kiosk)	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	
JALAN / LEBUH RAYA - Jalan / Lebuhraya - Rizab Landasan Kereta Api - Mikromobiliti	—	—	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI - Bekalan Elektrik - Bekalan Air - Pengairan dan Perparitan - Pembetungan - Telekomunikasi	- Pejabat pengurusan yang berkaitan dengan bekalan utiliti. - Stesen pemantauan berkaitan dengan bekalan utiliti.	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	
BADAN AIR / RIZAB PARIT - Sungai - Rizab Parit	—	—	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	

GUNA TANAH UTAMA	HEKTAR	%
Perumahan Kepadatan Tinggi	16.76	10.88
Perdagangan	22.39	14.54
Industri	74.16	48.16
Institusi Kerajaan	6.70	4.35
Kawasan Lapang	3.94	2.56
Jalan / Lebuhraya	22.08	14.34
Rizab TNB	0.10	0.06
Pembetulan	0.17	0.11
Badan Air / Rizab Parit	7.70	5.00
JUMLAH	154.00	100.00



PETUNJUK:

Perumahan Kepadatan Tinggi

Perdagangan

Industri

Institusi Kerajaan

Kawasan Lapang

Jalan / Lebuhraya

Rizab Parit

Pembetulan

Badan Air / Rizab Parit

Rizab Landasan Kereta Api

Lain-lain:

 Pembangunan Sekitar

 Tanah Lapang Sekitar

 Jalan Raya Sekitar

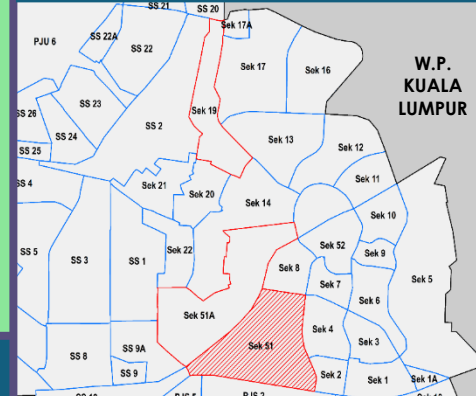
 Sempadan Kawasan RKK

 Sempadan Seksyen MBPJ

 Sempadan Kawasan MBPJ

 Cadangan Pengindahan Sungai

PELAN LOKASI



Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Seksyen 19, 51 Dan 51A Petaling Jaya



STRATEGI
A1

PENGAWALAN PEMBANGUNAN DALAM PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI BANGUNAN

TINDAKAN
A1.1

MENGAWAL PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI MELALUI ZON GUNA TANAH DAN GUNA BANGUNAN

Jadual A1.2: Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan bagi Seksyen 51

KOLUM I	KOLUM II		KOLUM III	KOLUM IV
KELAS KEGUNAAN YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
	AKTIVITI	SYARAT		
PERUMAHAN KEPADATAN TINGGI - Rumah Berbilang Tingkat - Rumah Selangorku (RSKu). Pembangunan RSKu perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa. 40% dari keseluruhan pembangunan perlu diperuntukkan bagi perumahan mampu milik 60% dari keseluruhan pembangunan perlu diperuntukkan bagi perumahan harga bebas	- Tadika - Taska (di tingkat bawah sahaja) - Surau - Rumah Kedai / Kedai Kejiranan - Kemudahan Sukan - Kemudahan Masyarakat - Pejabat Pengurusan - Asrama	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	- Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. - Densiti yang dibenarkan adalah 250 unit / ekar - Cadangan pelaksanaan Garis Panduan Transit Adjacent Development (TAD) diterima pakai di dalam RKK ini apabila kajian garis panduan ini siap dilaksanakan di bawah kajian RTPJ 2035 (Penggantian) atau lain-lain kajian berkaitan
PERDAGANGAN - Bangunan Kedai / Pejabat (Teres, Berkembar atau Sesebuah) - Kediaman Komersial (pangsapuri perkhidmatan / kondominium / SOHO / SOFO / SOVO atau apa-apa tafsiran yang berkaitan) - Kediaman Komersial Mampu Milik - Ruang Komersial Mampu Milik - Pusat Membeli-belah - Pasaraya - Hotel - Stesen Minyak - Medan Selera / Gerai	- Borong (Makanan, minuman, tembakau. Barangan rumah & persendirian. Motosikal, kenderaan bermotor, minyak petrol dsb. Peralatan dan bahan perusahaan, pertanian & perniagaan. Pemborong am besar.) - Perkhidmatan Rekreasi / Kebudayaan : (Perkhidmatan tayangan gambar & perkhidmatan hiburan lain. Perpustakaan, perkhidmatan hiburan, kebudayaan dan rekreasi yang tidak dikelaskan di mana-mana.) - Perumahan / asrama - Pusat Jualan / Perkhidmatan Kereta - Taska / tadika - Infrastruktur dan utiliti bagi bekalan elektrik, bekalan air, pengairan dan perparitan, pembetungan dan telekomunikasi	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar. - Tempat letak kereta di aras tanah (ground level).	- Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. - Pangsapuri Perkhidmatan hanya dibenarkan di lot berhadapan Lebuhraya Persekutuan (FT2).
				Nisbah plot: - Tafsiran nisbah plot bagi tujuan perancangan dan pengawalan pemajuan tertakluk kepada persetujuan PBN terkini. - Lot-lot zon guna tanah yang terlibat dengan serahan tanah untuk tujuan kegunaan awam, jalan dan pengindahan sungai akan diberi insentif tambahan nisbah plot sebanyak 1:0.25 berdasarkan keluasan tanah yang diserahkan.
				Lot berkeluasan bawah 2 ekar 1:3.75
				Lot berkeluasan 2 ekar dan ke atas 1:4.00



STRATEGI
A1

PENGAWALAN PEMBANGUNAN DALAM PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI BANGUNAN

TINDAKAN
A1.1

MENGAWAL PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI MELALUI ZON GUNA TANAH DAN GUNA BANGUNAN

Jadual A1.2: Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan bagi Seksyen 51

KOLUM I	KOLUM II		KOLUM III	KOLUM IV	
KELAS KEGUNAAN YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN	
	AKTIVITI	SYARAT			
INDUSTRI - Industri Berteknologi Tinggi / Semikonduktor / Pejabat (Teres, Berkembar atau Sesebuah) - Pusat Perkhidmatan Kenderaan; menjual, membaiki dan memasang - Gudang atau stor (tidak melebihi 610.0 meter persegi luas lantai)	- Pejabat - Ruang pameran - Kafeteria - Kuarters Pekerja Berpusat (CLQ) - Gerei - Surau - Bilik Bacaan	- Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. - Tidak dibenarkan untuk dipecah lot.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar. - Tidak dibenarkan pembangunan pangsapuri servis.	Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	
				Nisbah plot: - Tafsiran nisbah plot bagi tujuan perancangan dan pengawalan pemajuan tertakluk kepada persetujuan PBN terkini. - Lot-lot zon guna tanah yang terlibat dengan serahan tanah untuk tujuan kegunaan awam, jalan dan pengindahan sungai akan diberi insentif tambahan nisbah plot sebanyak 1:0.25 berdasarkan keluasan tanah yang diserahkan	
				Lot berkeluasan bawah 2 ekar	1:2.50
				Lot berkeluasan 2 ekar dan ke atas	1:4.00



STRATEGI
A1

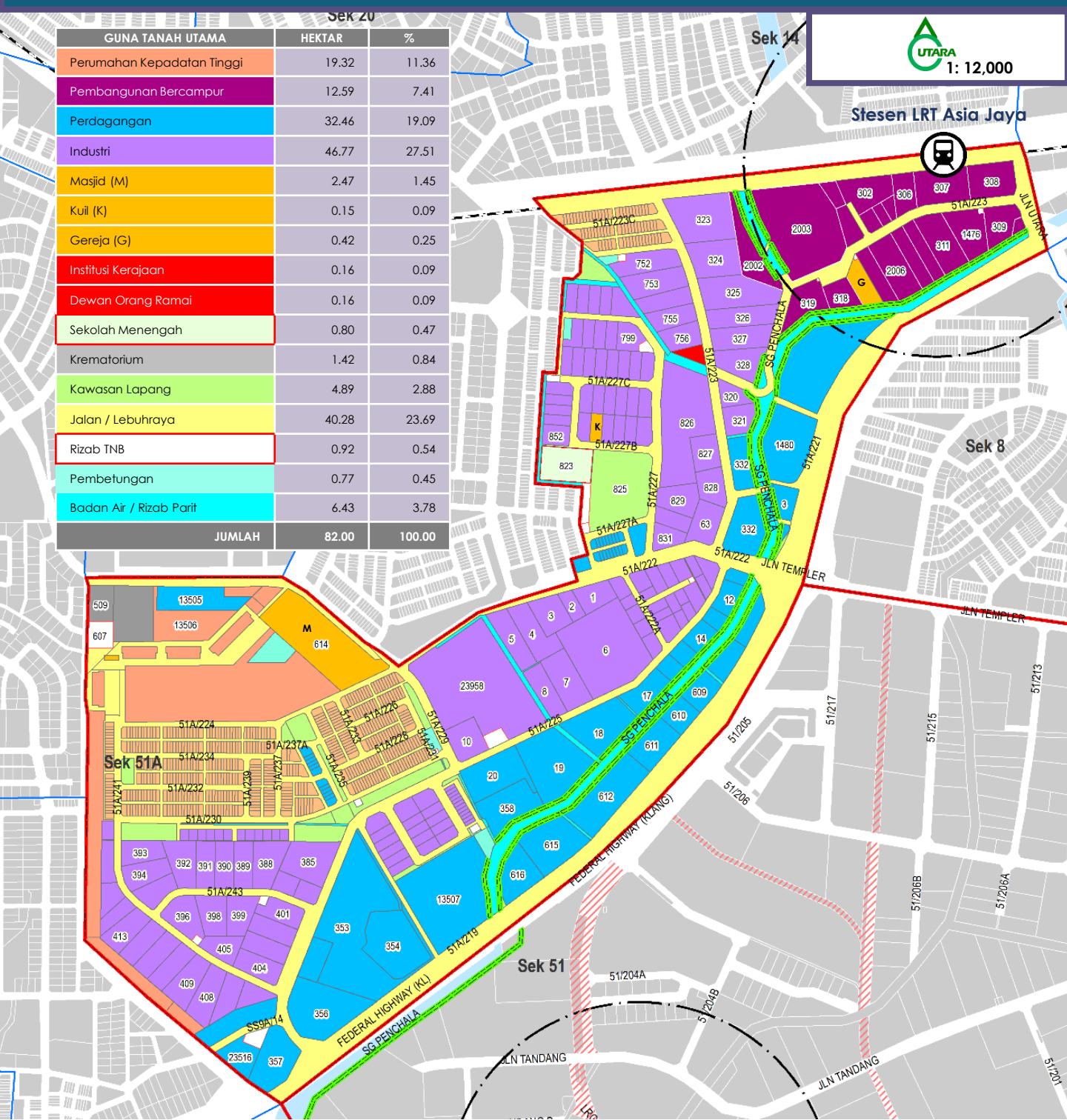
PENGAWALAN PEMBANGUNAN DALAM PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI BANGUNAN

TINDAKAN
A1.1

MENGAWAL PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI MELALUI ZON GUNA TANAH DAN GUNA BANGUNAN

Jadual A1.2: Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan bagi Seksyen 51

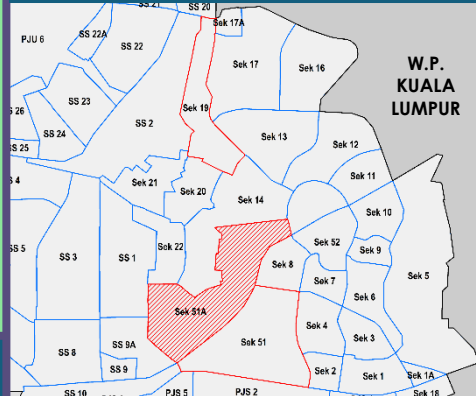
KOLUM I	KOLUM II		KOLUM III	KOLUM IV
KELAS KEGUNAAN YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
	AKTIVITI	SYARAT		
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun / Badan Berkaitan Kerajaan - Kemudahan Awam - Kemudahan Pendidikan	- Pejabat pengurusan yang berkaitan dengan institusi - Kafeteria - Depot - Tempat letak kereta	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	– Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.
KAWASAN LAPANG DAN REKREASI - Tanah Lapang - Zon penampunan - Perimeter planting - Mikromobiliti	- Stadium - Dewan serbaguna - Kompleks sukan - Pejabat pengurusan - Dataran - Restoran - Gerai (kiosk)	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	
JALAN / LEBUHRAYA - Jalan / Lebuhraya - Rizab Landsan Kereta Api - Mikromobiliti	–	–	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI - Bekalan Elektrik - Bekalan Air - Pengairan dan Perparitan - Pembetungan - Telekomunikasi	- Pejabat pengurusan yang berkaitan dengan bekalan utiliti. - Stesen pemantauan berkaitan dengan bekalan utiliti.	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	
BADAN AIR / RIZAB PARIT - Sungai - Rizab Parit	–	–	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	



PETUNJUK:

- Perumahan Kepadatan Tinggi
- Pembangunan Bercampur
- Perdagangan
- Industri
- Masjid / Kuil / Gereja
- Institusi kerajaan /
- Dewan Orang Ramai
- Sekolah Menengah (Kemudahan Pendidikan)
- Krematorium
- Kawasan Lapang
- Jalan / Lebuhraya
- Rizab Parit
- Pembetungan
- Badan Air / Rizab Parit
- Lain-lain:
 - Pembangunan Sekitar
 - Tanah Lapang Sekitar
 - Jalan Raya Sekitar
 - Sempadan Kawasan RKK
 - Sempadan Seksyen MBPJ
 - Sempadan Kawasan MBPJ
 - Cadangan Pengindahan Sungai

PELAN LOKASI





STRATEGI
A1

PENGAWALAN PEMBANGUNAN DALAM PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI BANGUNAN

TINDAKAN
A1.1

MENGAWAL PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI MELALUI ZON GUNA TANAH DAN GUNA BANGUNAN

Jadual A1.3: Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan bagi Seksyen 51A

KOLUM I	KOLUM II		KOLUM III	KOLUM IV	
KELAS KEGUNAAN YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN	
	AKTIVITI	SYARAT			
PERUMAHAN KEPADATAN RENDAH • Rumah Sesebuah • Rumah Berkembar	• Tadika • Taska • Pejabat Pengurusan yang berkaitan dengan 'NGO' • Pusat Jagaan Orang-Orang Kurang Upaya / Orang Tua / Anak Yatim • Pusat Jagaan Ibu Lepas Bersalin dan Bayi (Confinement Centre) • Bilik pameran hiasan dalaman • Pejabat persendirian • Tempat penyelidikan persendirian • Asrama (tertakluk kepada keperluan) • Klinik (bukan untuk haiwan)	• Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	• Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. • Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	• Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	
PERUMAHAN KEPADATAN SEDERHANA • Rumah Teres • Rumah Bandar	• Tadika • Taska (di lot tepi sahaja)	• Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	• Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. • Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	• Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	
PERUMAHAN KEPADATAN TINGGI • Rumah Berbilang Tingkat	• Tadika • Taska (di tingkat bawah sahaja) • Surau • Rumah Kedai / Kedai Kejiranan • Kemudahan Sukan • Kemudahan Masyarakat • Pejabat Pengurusan • Asrama				
PEMBANGUNAN BERCAMPUR Komponen Komersial (60%) • Perniagaan Runcit • Kemudahan Perkhidmatan (Klinik, Tadika, Taska) Swasta • Kompleks Perniagaan / Perkedaian • Pusat Beli-Belah / Hypermarket • Pusat Hiburan dan Riadah • Kemudahan Penginapan / Hotel • Pusat Makanan • Pejabat, perkhidmatan perniagaan dan professional • Institusi Swasta • Pusat Kewangan • Perkhidmatan Peribadi dan Isi Rumah • Pejabat Persatuan dan Kelab Swasta • Rumah Kelab Komponen Kediaman (40%) • Pejabat Persatuan dan Kelab Swasta • Pangsapuri Kediaman Komersial Mampu Milik • Small Office Home Office(SOHO) Mampu Milik • Boutique Office Small Office Versatile Office (SOVO) Mampu Milik • Small Office Flexible Office (SOFO) Mampu Milik • Rumah Selangorku (RSKu)	Tanah Lapang dan Rekreasi i. Tanah Lapang ii. Kemudahan Sukan dan Rekreasi Pengangkutan i. Jalan ii. Tempat Letak Kereta Infrastruktur dan Utiliti i. Bekalan Elektrik ii. Bekalan Air iii. Pengairan dan Perparitan iv. Pembetulan	• Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. • Pengintegrasian guna tanah • Pembangunan tanpa sempadan • Mesra pejalan kaki • Penyeragaman aras tapak, laluan pejalan kaki dan rangkaian jalan • Bagi lot berkeluasan kurang 15 ekar, integrasi pembangunan bersama lot berjiran dibenarkan untuk permohonan nisbah plot tambahan. Persetujuan bertulis bersama lot berjiran perlu dibuat dan disertakan dengan permohonan kebenaran merancang (KM).	• Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. • Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	• Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. Nisbah plot: • Tafsiran nisbah plot bagi tujuan perancangan dan pengawalan pemajuan tertakluk kepada persetujuan PBN terkini. • Lot-lot zon guna tanah yang terlibat dengan serahan tanah untuk tujuan kegunaan awam, jalan dan pengindahan sungai akan diberi insentif tambahan nisbah plot sebanyak 1:0.25 berdasarkan keluasan tanah yang diserahkan.	Lot berkeluasan bawah 2 ekar1:3.75 Lot berkeluasan 2 ekar dan ke atas1:8.00 • Tertakluk kepada jadual penentuan kriteria TOD (Boleh dirujuk di Jabatan Perancangan Pembangunan, MBPJ. • Cadangan pelaksanaan Garis Panduan Transit Adjacent Development (TAD) diterima pakai di dalam RKK ini apabila kajian garis panduan ini siap dilaksanakan di bawah kajian RTPJ 2035 (Penggantian) atau lain-lain kajian berkaitan.



STRATEGI
A1

PENGAWALAN PEMBANGUNAN DALAM PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI BANGUNAN

TINDAKAN
A1.1

MENGAWAL PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI MELALUI ZON GUNA TANAH DAN GUNA BANGUNAN

Jadual A1.3: Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan bagi Seksyen 51A

KOLUM I	KOLUM II		KOLUM III	KOLUM IV					
KELAS KEGUNAAN YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN					
	AKTIVITI	SYARAT							
PERDAGANGAN - Bangunan Kedai / Pejabat (Teres, Berkembar atau Sesebuah) - Kediaman Komersial (pangsapuri perkhidmatan / kondominium / SOHO / SOFO / SOVO atau apa-apa tafsiran yang berkaitan) - Kediaman Komersial Mampu Milik - Ruang Komersial Mampu Milik - Pusat Membeli-belah - Pasaraya - Hotel - Stesen Minyak - Medan Selera / Gerai	- Borong (Makanan, minuman, tembakau. Barangan rumah & persendirian. Motosikal, kenderaan bermotor, minyak petrol dsb. Peralatan dan bahan perusahaan, pertanian & perniagaan. Pemborong am besar.) - Perkhidmatan Rekreasi / Kebudayaan : (Perkhidmatan tayangan gambar & perkhidmatan hiburan lain. Perpustakaan, perkhidmatan hiburan, kebudayaan dan rekreasi yang tidak dikelaskan di mana-mana.) - Perumahan / asrama - Pusat Jualan / Perkhidmatan Kereta - Taska / tadika - Infrastruktur dan utiliti bagi bekalan elektrik, bekalan air, pengairan dan perparitan, pembetulan dan telekomunikasi	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar. - Tempat letak kereta di aras tanah (<i>ground level</i>).	- Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. - Pangsapuri Perkhidmatan hanya dibenarkan di lot berhadapan Lebuhraya Persekutuan (FT2). Nisbah plot: - Tafsiran nisbah plot bagi tujuan perancangan dan pengawalan pemajuan tertakluk kepada persetujuan PBN terkini. - Lot-lot zon guna tanah yang terlibat dengan serahan tanah untuk tujuan kegunaan awam, jalan dan pengindahan sungai akan diberi insentif tambahan nisbah plot sebanyak 1:0.25 berdasarkan keluasan tanah yang diserahkan. <table><tr><td>Lot berkeluasan 2 ekar dan ke bawah</td><td>1:3.75</td></tr><tr><td>Lot berkeluasan 2 ekar dan ke atas</td><td>1:4.00</td></tr></table>		Lot berkeluasan 2 ekar dan ke bawah	1:3.75	Lot berkeluasan 2 ekar dan ke atas	1:4.00
Lot berkeluasan 2 ekar dan ke bawah	1:3.75								
Lot berkeluasan 2 ekar dan ke atas	1:4.00								
INDUSTRI - Industri Berteknologi Tinggi / Semikonduktor / Pejabat (Teres, Berkembar atau Sesebuah) - Pusat Perkhidmatan Kenderaan; menjual, membaiki dan memasang - Gudang atau stor (tidak melebihi 610.0 meter persegi luas lantai)	- Pejabat - Ruang pameran - Kafeteria - Kuaters Pekerja Berpusat (CLQ) - Gerai - Surau - Bilik Bacaan	- Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. - Tidak dibenarkan untuk dipecah lot.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar. - Tidak dibenarkan pembangunan pangsapuri servis.	- Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. Nisbah plot: - Tafsiran nisbah plot bagi tujuan perancangan dan pengawalan pemajuan tertakluk kepada persetujuan PBN terkini. - Lot-lot zon guna tanah yang terlibat dengan serahan tanah untuk tujuan kegunaan awam, jalan dan pengindahan sungai akan diberi insentif tambahan nisbah plot sebanyak 1:0.25 berdasarkan keluasan tanah yang diserahkan. <table><tr><td>Lot berkeluasan bawah 2 ekar (saiz minima tapak 0.5 ekar)</td><td>1:2.50</td></tr><tr><td>Lot berkeluasan 2 ekar dan ke atas</td><td>1:4.00</td></tr></table>		Lot berkeluasan bawah 2 ekar (saiz minima tapak 0.5 ekar)	1:2.50	Lot berkeluasan 2 ekar dan ke atas	1:4.00
Lot berkeluasan bawah 2 ekar (saiz minima tapak 0.5 ekar)	1:2.50								
Lot berkeluasan 2 ekar dan ke atas	1:4.00								



STRATEGI
A1

PENGAWALAN PEMBANGUNAN DALAM PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI BANGUNAN

TINDAKAN
A1.1

MENGAWAL PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI MELALUI ZON GUNA TANAH DAN GUNA BANGUNAN

Jadual A1.3: Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan bagi Seksyen 51A

KOLUM I	KOLUM II		KOLUM III	KOLUM IV
KELAS KEGUNAAN YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
	AKTIVITI	SYARAT		
INSTITUSI KEAGAMAAN - Masjid / Surau - Kuil Hindu / Sikh / Buddha - Tokong - Gereja / Chapel	- Pejabat Pengurusan - Kafeteria - Dewan orang ramai - Tadika - Taska - Sekolah agama - Ruang niaga (bagi barang-barang keagamaan) - Ruang pameran - Pusat kaunseling - Perpustakaan - Perumahan kakitangan - Asrama (untuk pengguna institusi tersebut sahaja) - Kawasan Rekreasi - Tempat Letak Kereta (untuk pengguna institusi sahaja)	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalanraya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun / Badan Berkaitan Kerajaan - Kemudahan Awam - Kemudahan Pendidikan	- Pejabat pengurusan yang berkaitan dengan institusi - Kafeteria - Depot - Tempat letak kereta	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	
PERKUBURAN - Tanah Perkuburan Islam - Tanah Perkuburan Bukan Islam - Krematorium	- Bangunan menyimpan abu mayat makam ('mausoleum') - Pejabat pengurusan - Tempat sembahyang - Tempat letak kereta - Stor	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	



STRATEGI
A1

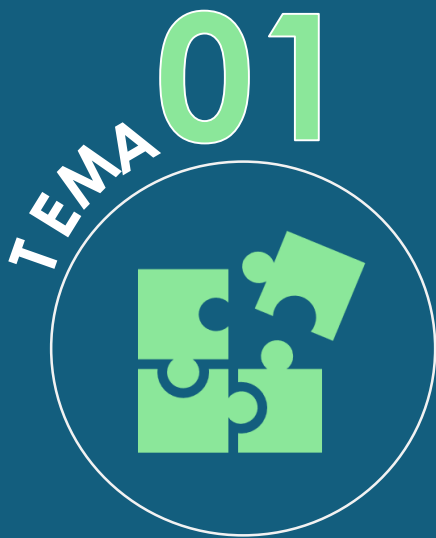
PENGAWALAN PEMBANGUNAN DALAM PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI BANGUNAN

TINDAKAN
A1.1

MENGAWAL PENGGUNAAN TANAH DAN AKTIVITI MELALUI ZON GUNA TANAH DAN GUNA BANGUNAN

Jadual A1.3: Klasifikasi Guna Tanah dan Guna Bangunan bagi Seksyen 51A

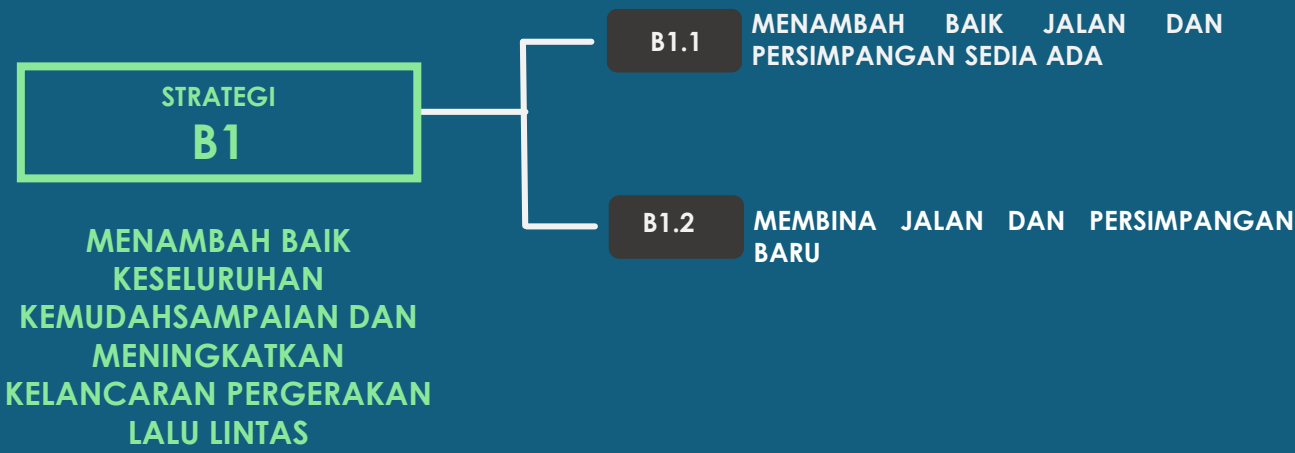
KOLUM I	KOLUM II		KOLUM III	KOLUM IV
KELAS KEGUNAAN YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	CATATAN
	AKTIVITI	SYARAT		
KAWASAN LAPANG DAN REKREASI - Tanah Lapang - Zon Penampungan - Perimeter Planting - Mikromobiliti	- Stadium - Dewan serbaguna - Kompleks sukan - Pejabat pengurusan - Dataran - Restoran - Gerai (kiosk)	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	Penyediaan infrastruktur, utiliti dan jalan raya mengikut keperluan sedia ada dan cadangan pemajuan serta mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.
JALAN / LEBUHRAYA - Jalan / Lebuhraya - Rizab Landsan Kereta Api - Mikromobiliti	—	—	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI - Bekalan elektrik - Bekalan air - Pengairan dan Perparitan - Pembetulan - Telekomunikasi	- Pejabat pengurusan yang berkaitan dengan bekalan utiliti. - Stesen pemantauan berkaitan dengan bekalan utiliti.	Penyediaan pembangunan perlu mengikut garis panduan perancangan (GPP) / piawaian yang diguna pakai oleh PBN dan PBT.	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	
BADAN AIR / RIZAB PARIT - Sungai - Rizab Parit	—	—	- Semua aktiviti kecuali dinyatakan di dalam Kolum I, Kolum II dan Kolum IV. - Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar.	



BAHAGIAN B:
PENGANGKUTAN DAN LALU LINTAS

01 STRATEGI | 02 TINDAKAN

PENGANGKUTAN DAN LALU LINTAS



STRATEGI
B1

**MENAMBAH BAIK KESELURUHAN KEMUDAHSAMPAIAN DAN
MENINGKATKAN KELANCARAN PERGERAKAN LALU LINTAS**

TINDAKAN
B1.1

**MENAMBAH BAIK JALAN DAN PERSIMPANGAN SEDIA ADA DI
SEKSYEN 19**

JUSTIFIKASI

Peningkatan kapasiti jalan dan persimpangan di Jalan 19/1 dan Jalan 21/1 dengan rizab jalan 30 meter diperlukan untuk:-

1. Mencapai keseimbangan antara hierarki sebagai jalan pengumpul utama Seksyen 19 dengan kapasiti jalan.
2. Menyediakan rizab yang mencukupi bagi kemudahan kenderaan bermotor, pejalan kaki dan juga pergerakan tidak bermotor.
3. Kegunaan pergerakan lalu lintas luaran dan tempatan serta laluan keluar/masuk bagi lot-lot yang terlibat.
4. Berfungsi sebagai laluan alternatif dan juga mengurangkan tumpuan lalu lintas di Jalan Professor Khoo Kay Kim.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

NO.	Nama Jalan	Panjang (km)	Tindakan
Penambahbaikan Jalan dan Simpang			
PJ01	Jalan 19/1	1.03	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 30 meter)
PJ02	Jalan 21/1	0.17	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 30 meter)
Jumlah panjang PJ01-PJ02		1.2	

Cadangan Penambahbaikan simpang:-

NO.	Nama Simpang	Jenis Simpang	Tindakan
Penambahbaikan Simpang (PS)			
PS01	Jalan 19/1 / Jalan 21/1	Persimpangan-T	Menaiktaraf dan pemasangan lampu isyarat

Memastikan rizab serta lorong jalan yang disediakan digunakan sepenuhnya untuk pergerakan lalu lintas, pejalan kaki dan pergerakan tidak bermotor. Aktiviti lain atau halangan perlu dielakkan. Ini termasuk halangan disebabkan aktiviti meletak kereta dan gerai di bahu jalan.



Gerai makan sedia ada di Jalan 19/1

FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 19

- Jalan 19/1
- Jalan 21/1

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Pihak Swasta

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Pihak Swasta

KOS PELAKSANAAN

RM 18,300,000

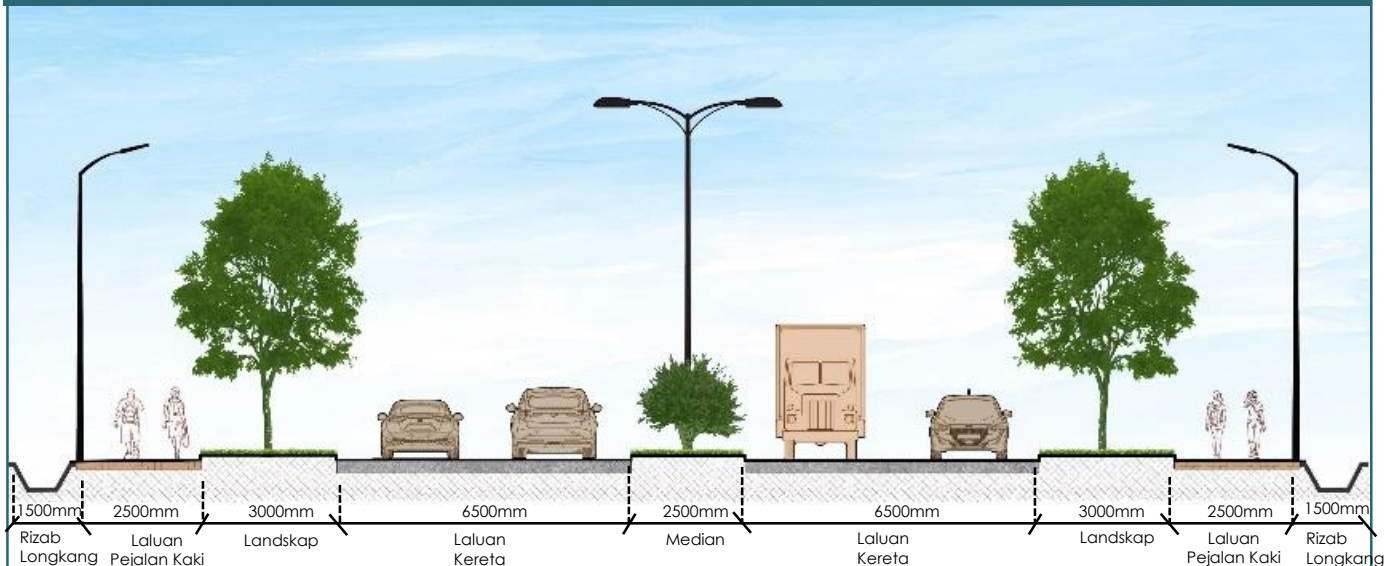
STRATEGI
B1

**MENAMBAH BAIK KESELURUHAN KEMUDAHSAMPAIAN DAN
MENINGKATKAN KELANCARAN PERGERAKAN LALU LINTAS**

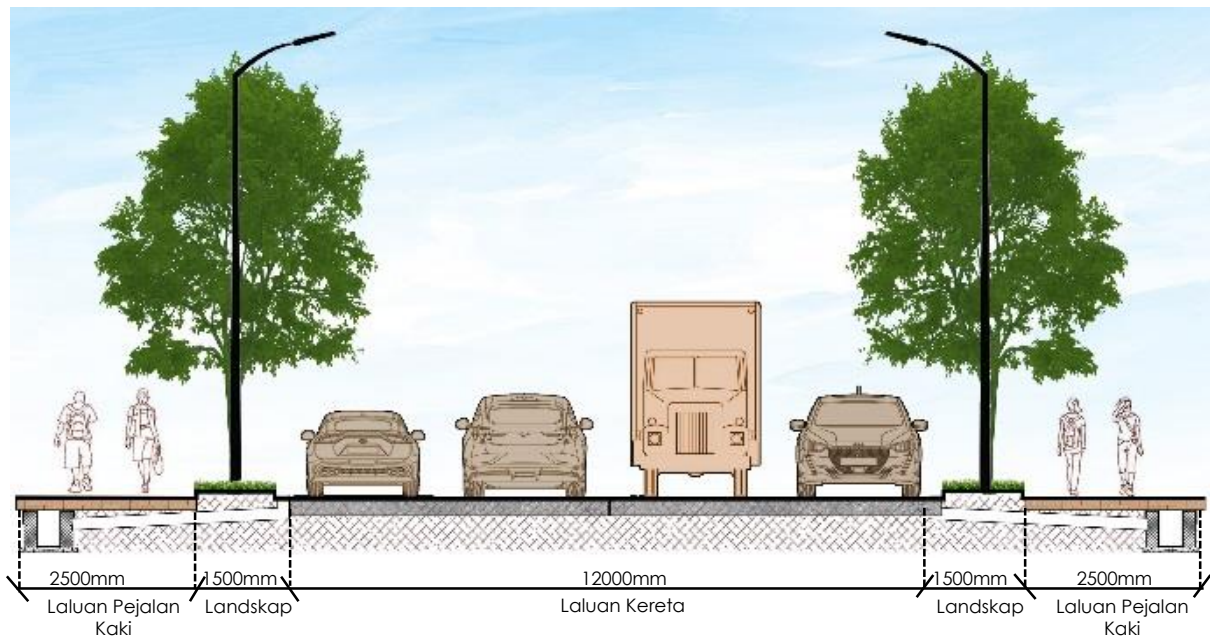
TINDAKAN
B1.1

**MENAMBAH BAIK JALAN DAN PERSIMPANGAN SEDIA ADA DI
SEKSYEN 19**

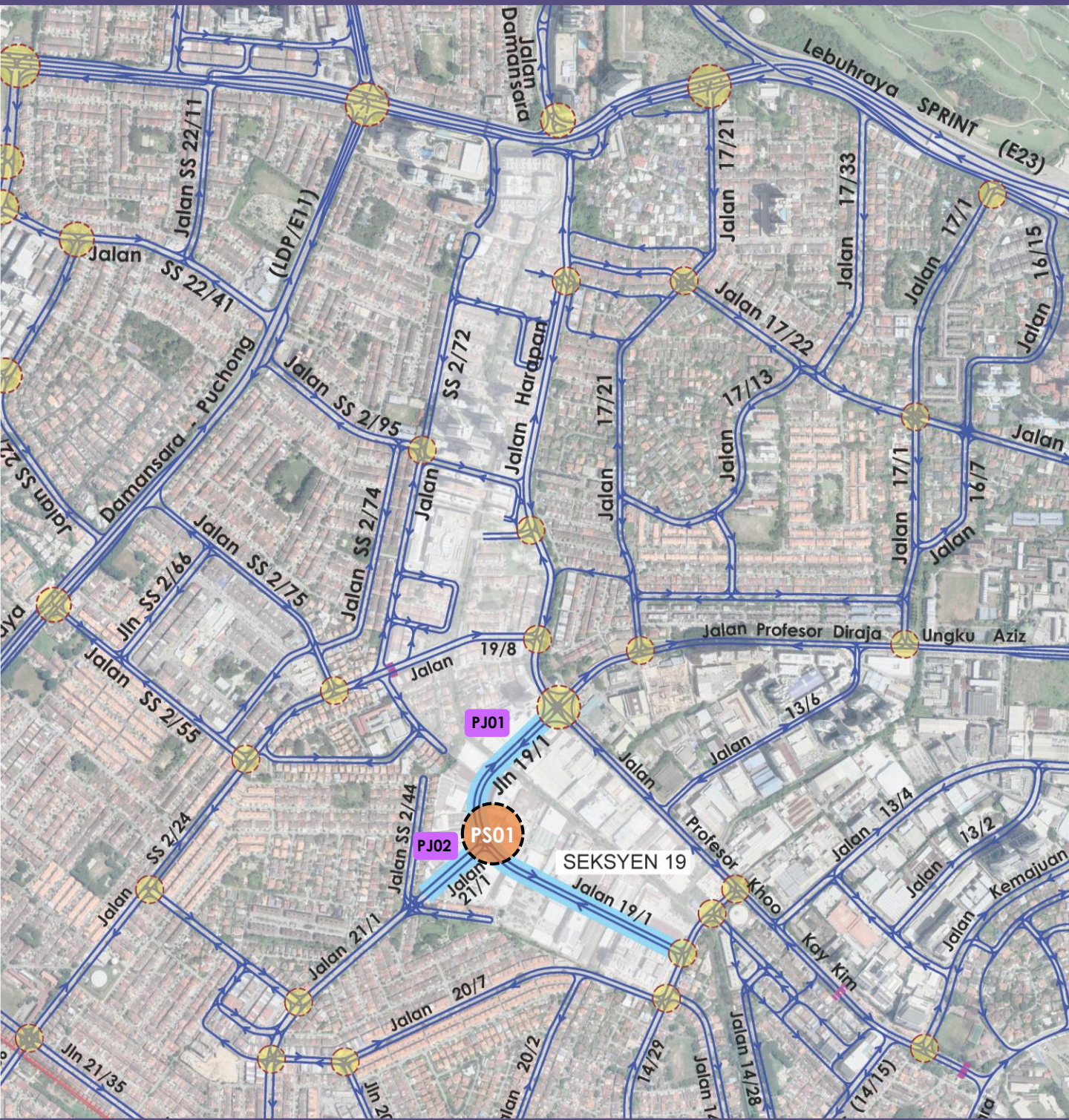
PERINCIAN DAN KOMPONEN



Keratan rentas tipikal bagi rizab jalan 30 meter (100 kaki) dalam Seksyen 19, 51 dan 51A



Keratan rentas tipikal bagi rizab jalan 20 meter (66 kaki) dalam Seksyen 51 dan 51A



PETUNJUK:

Sirkulasi sedia ada

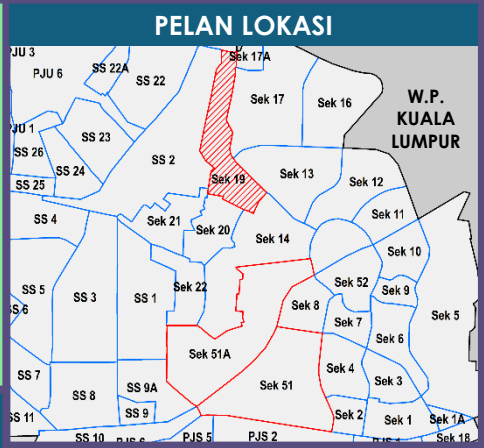
Persimpangan Berlampu Isyarat Sedia Ada

Jejantas Pejalan Kaki Sedia ada

Cadangan Penambahbaikan Jalan Kepada Empat Lorong dan Simpangnya dengan Rizab 30m

Cadangan Penambahbaikan Persimpangan

Nombor Rujukan Cadangan Penambahbaikan Jalan





STRATEGI
B1

**MENAMBAH BAIK KESELURUHAN KEMUDAHSAMPAIAN DAN
MENINGKATKAN KELANCARAN PERGERAKAN LALU LINTAS**

TINDAKAN
B1.1

**MENAMBAH BAIK JALAN DAN PERSIMPANGAN SEDIA ADA DI
SEKSYEN 51**

JUSTIFIKASI

1. Penambahbaikan jalan dan persimpangan dengan rizab jalan 30 meter diperlukan di Jalan Tandang, Jalan Kilang 51/206 dan Jalan Kilang 51/205 untuk berfungsi sebagai jalan pengumpul utama dalam Seksyen 51.
2. Laluan keluar/masuk baru dari/ke Lebuhraya Persekutuan 2 melalui Jalan Tandang memerlukan rizab serta kapasiti jalan dan persimpangan yang mencukupi.
3. Penambahbaikan jalan dan persimpangan dengan rizab jalan 20 meter diperlukan di Jalan 51/213, Jalan 51/215, Jalan 51/217, Jalan 51/201, Jalan 51/202 dan Lorong Tandang A untuk menampung permintaan masa hadapan.
4. Rizab jalan yang mencukupi diperlukan bagi kemudahsampaian kenderaan bermotor, pejalan kaki dan juga pergerakan tidak bermotor.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

NO.	Nama Jalan	Panjang (km)	Tindakan
Penambahbaikan Jalan dan Simpang			
PJ03	Lorong Tandang A	0.29	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 20 meter)
PJ04	Jalan Tandang	1.50	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 30 meter)
PJ05	Jalan Kilang 51/205	1.04	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 30 meter)
PJ06	Jalan Kilang 51/206	0.80	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 30 meter)
PJ07	Jalan 51/217 (bahagian utara)	0.31	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 20 meter)
PJ08	Jalan 51/213	0.50	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 20 meter)
PJ09	Jalan 51/206A	0.14	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 20 meter)
PJ10	Jalan 51/201 & 51/202	0.46	Penukaran dari jalan sehala kepada jalan dua hala dan penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 20 meter)
PJ11	Jalan 51/206B	0.20	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 20 meter)
PJ12	Jalan 51/215	0.49	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 20 meter)
Jumlah panjang PJ03-PJ12		5.73	

FASA

FASA 1:
2026 - 2027

FASA 2:
2028 - 2030

FASA 3:
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 51

- Lorong Tandang A
- Jalan Tandang
- Jalan Kilang 51/205
- Jalan Kilang 51/206
- Jalan 51/217
- Jalan 51/213
- Jalan 51/206A
- Jalan 51/201
- Jalan 51/202
- Jalan 51/206B
- Jalan 51/215

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Pihak Swasta

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Pihak Swasta

KOS PELAKSANAAN

RM 52,490,000

STRATEGI
B1

**MENAMBAH BAIK KESELURUHAN KEMUDAHSAMPAIAN DAN
MENINGKATKAN KELANCARAN PERGERAKAN LALU LINTAS**

TINDAKAN
B1.1

**MENAMBAH BAIK JALAN DAN PERSIMPANGAN SEDIA ADA DI
SEKSYEN 51**

PERINCIAN DAN KOMPONEN

NO.	Nama Simpang	Jenis Simpang	Tindakan
Penambahbaikan Simpang (PS)			
PS02	Jalan Templer/ Jalan 51/215	Persimpangan-T	Simpang beroperasi sebagai "left-in/ left-out" dan bukan sebagai laluan masuk sahaja
PS03	Jalan Tandang/ Jalan Penchala	Persimpangan-T	Menaiktaraf dan pemasangan lampu isyarat
PS04	Jalan Templer/ Jalan 51/202	Persimpangan-T	Reka bentuk dan papan tanda diperbaiki untuk sejajar dengan sistem sirkulasi yang ditetapkan
PS05	Jalan Tandang/ Jalan 51/201	Persimpangan-T	Reka bentuk dan papan tanda diperbaiki untuk sejajar dengan sistem sirkulasi yang ditetapkan

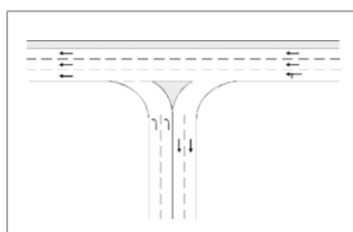
Rizab jalan serta laluan yang disediakan hendaklah digunakan sepenuhnya untuk pergerakan lalu lintas, pejalan kaki dan pergerakan tidak bermotor. Aktiviti lain atau halangan perlu dielakkan. Ini termasuk halangan disebabkan aktiviti meletak kereta dan gerai di bahu jalan. Konsep "Food Street" boleh diperkenalkan di mana-mana kawasan gerai sedia ada yang dicadangkan untuk dinaik taraf.



Gerai makan sedia ada di persimpangan Jalan Tandang/ Lorong Tandang A



Gerai makan sedia ada di Jalan 51/217



Cadangan Penambahbaikan Simpang (PS01)

FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 51

- Jalan Templer/ Jalan 51/215
- Jalan Tandang/ Jalan Penchala
- Jalan Templer/ Jalan 51/202
- Jalan Tandang/ Jalan 51/201

AGENSI PELAKSANA

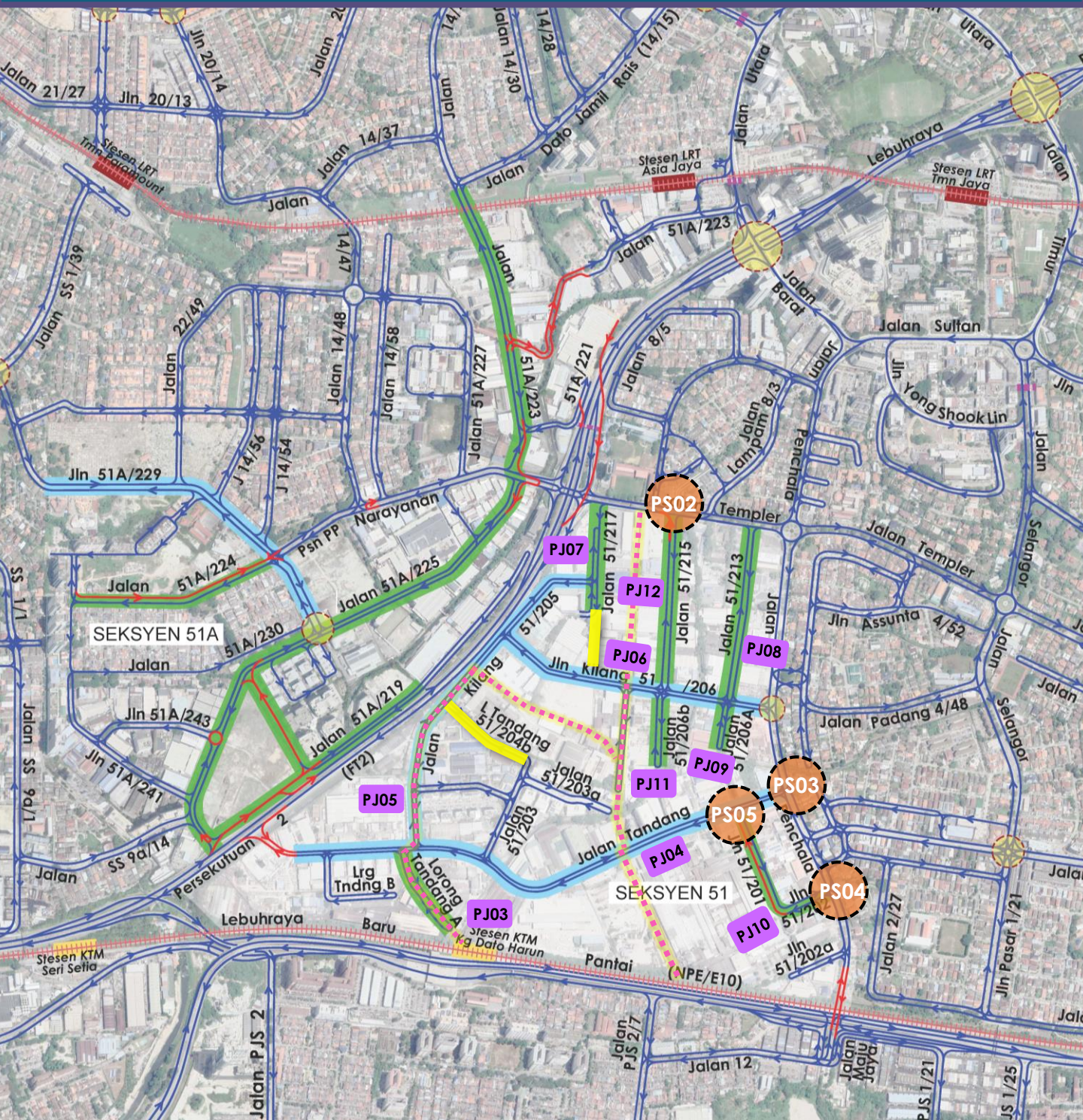
1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri Selangor
3. Pihak Swasta

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Pihak Swasta

KOS PELAKSANAAN

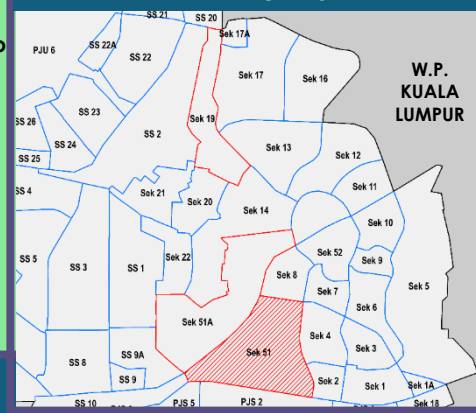
RM 900,000



PETUNJUK:

	Sirkulasi Sedia Ada		Cadangan Penambahbaikan Jalan Kepada Empat Lorong dan Simpangnya dengan Rizab 30m
	Sirkulasi Baru		Cadangan Penambahbaikan Jalan Kepada Empat Lorong dan Simpangnya dengan Rizab 20m
	Persimpangan Berlampu Isyarat Sedia Ada		PJ03 Nombor Rujukan Cadangan Penambahbaikan Jalan
	Jejantas Pejalan Kaki Sedia Ada		PS02 Cadangan Penambahbaikan Persimpangan
	Cadangan "Food Street"		
	Jajaran Cadangan Trem Di Atas Rizab Landasan Kereta Api		

PELAN LOKASI



STRATEGI
B1

**MENAMBAH BAIK KESELURUHAN KEMUDAHSAMPAIAN DAN
MENINGKATKAN KELANCARAN PERGERAKAN LALU LINTAS**

TINDAKAN
B1.1

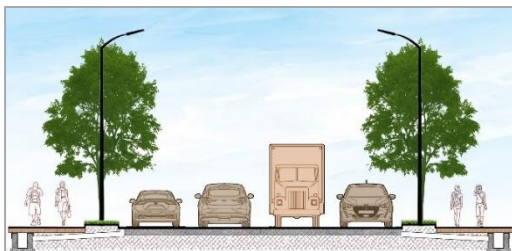
**MENAMBAH BAIK JALAN DAN PERSIMPANGAN SEDIA ADA DI
SEKSYEN 51A**

JUSTIFIKASI

1. Penambahbaikan jalan dan persimpangan dengan rizab jalan 30 meter dicadangkan di Jalan 51A/229 untuk berfungsi sebagai jalan pengumpul utama dalam Seksyen 51A yang bersambung terus dengan Persiaran PP Narayanan dan Lebuhraya Persekutuan 2.
2. Penambahbaikan jalan dan persimpangan dengan rizab jalan 20 meter dicadangkan di Jalan 51A/223 dan Jalan 51A/225 untuk menyediakan laluan arah utara-selatan yang berterusan bagi Seksyen 51A dan juga untuk menampung permintaan masa hadapan.
3. Penambahbaikan jalan dan persimpangan serta penukaran sirkulasi dari satu arah kepada dua arah diperlukan di Jalan 51A/224 untuk menampung permintaan lalu lintas pembangunan baru.
4. Pengurusan lalu lintas di lokasi strategik, termasuk di Persimpangan Bertingkat Lebuhraya Persekutuan 2/ Persiaran PP Narayanan/ Jalan Templer serta persimpangan Jalan 51A/225 dengan Jalan 51A/219 diperlukan untuk mengurangkan kesesakan dan meningkatkan kelancaran pergerakan lalu lintas.
5. Laluan baru di sebelah barat Seksyen 51A pula diperlukan untuk menambahbaik tahap kebolehsampaian di peringkat mikro dan makro disamping menyediakan laluan alternatif kepada pengguna.



Keratan rentas tipikal bagi rizab jalan 30 meter (100 kaki) dalam Seksyen 51A



Keratan rentas tipikal bagi rizab jalan 20 meter (66 kaki) dalam Seksyen 51A

FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 51A

- Jalan 51A/223
- Jalan 51A/224
- Jalan 51A/225
- Jalan 51A/229
- Jalan 51A/219
- Jalan Dato Jamil Rais 14/15
- Persiaran PP Narayanan
- Jalan Templer

AGensi PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Pihak Swasta

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Pihak Swasta

KOS PELAKSANAAN

RM 66,800,000



STRATEGI
B1

**MENAMBAH BAIK KESELURUHAN KEMUDAHSAMPAIAN DAN
MENINGKATKAN KELANCARAN PERGERAKAN LALU LINTAS**

TINDAKAN
B1.1

**MENAMBAH BAIK JALAN DAN PERSIMPANGAN SEDIA ADA DI
SEKSYEN 51A**

PERINCIAN DAN KOMPONEN

NO.	Nama Jalan	Panjang (km)	Tindakan
Penambahbaikan Jalan dan Simpang			
PJ13	Jalan 51A/223	0.85	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 20 meter)
PJ14	Jalan 51A/229	0.90	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 20 meter)
PJ15	Jalan 51A/224	0.60	Penukaran dari jalan sehala kepada jalan dua hala dan penambahbaikan dari jalan 1 lorong kepada 4 lorong
PJ16	Jalan 51A/225	1.53	Penambahbaikan jalan dan simpang (rizab 20 meter)
PJ17	Jalan Sehala (bersebelahan Hong Leong bank)	0.34	Penambahbaikan jalan dan simpang dan penukaran arah laluan sehala ke arah utara (rizab 20 meter)
PJ18	Jalan 51A/219	0.76	Penambahbaikan jalan termasuk bahagian selatan menjadi jalan sehala dan laluan keluar/masuk dari/ke Lebuhraya Persekutuan 2 diubah lokasinya
Jumlah panjang PJ13-PJ18		4.98	

Cadangan Penambahbaikan simpang:-

NO.	Nama Simpang	Jenis Simpang	Tindakan
Penambahbaikan Simpang (PS)			
PS06	Persiaran PP Narayanan/ Jalan 14/48	Simpang-T	Penambahan lorong untuk kegunaan pusingan-U ke arah barat
PS07	Persiaran PP Narayanan/ Jalan 51A/224/ Jalan 51A/229	Bulatan	Menambah baik rekabentuk kepada simpang empat berlampu isyarat dan penambahan lorong
PS08	Jalan 51A/229 dengan Jalan 14/56 dan Jalan 22/49	Left-in/ Left-out	Penambahan lorong
PS09	Jalan 51A/223/ Jalan Dato Jamil Rais 14/15	Simpang-T	Penambahbaikan kepada persimpangan lampu isyarat
PS10	Jalan 51A/225/ Jalan Sehala (bersebelahan Hong Leong bank)	Simpang-T	Penambahbaikan kepada persimpangan lampu isyarat
PS11	Jalan 51A/219/ Jalan Sehala (bersebelahan Hong Leong bank)	Simpang-T	Penambahbaikan kepada persimpangan lampu isyarat
PS12	Persiaran PP Narayanan/ Lebuhraya Persekutuan 2/ Jalan Templer	Persimpangan Bertingkat	Cadangan pengurusan lalu lintas di Lebuhraya Persekutuan/ Jalan Templer/ Persiaran PP Narayanan (Diverging Diamond Interchange)

FASA

FASA 1:
2026 - 2027

FASA 2:
2028 - 2030

FASA 3:
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 51A

- Jalan 51A/223
- Jalan 51A/224
- Jalan 51A/225
- Jalan 51A/229
- Jalan 51A/219
- Jalan Dato Jamil Rais 14/15
- Persiaran PP Narayanan
- Jalan Templer

AGENSI PELAKSANA

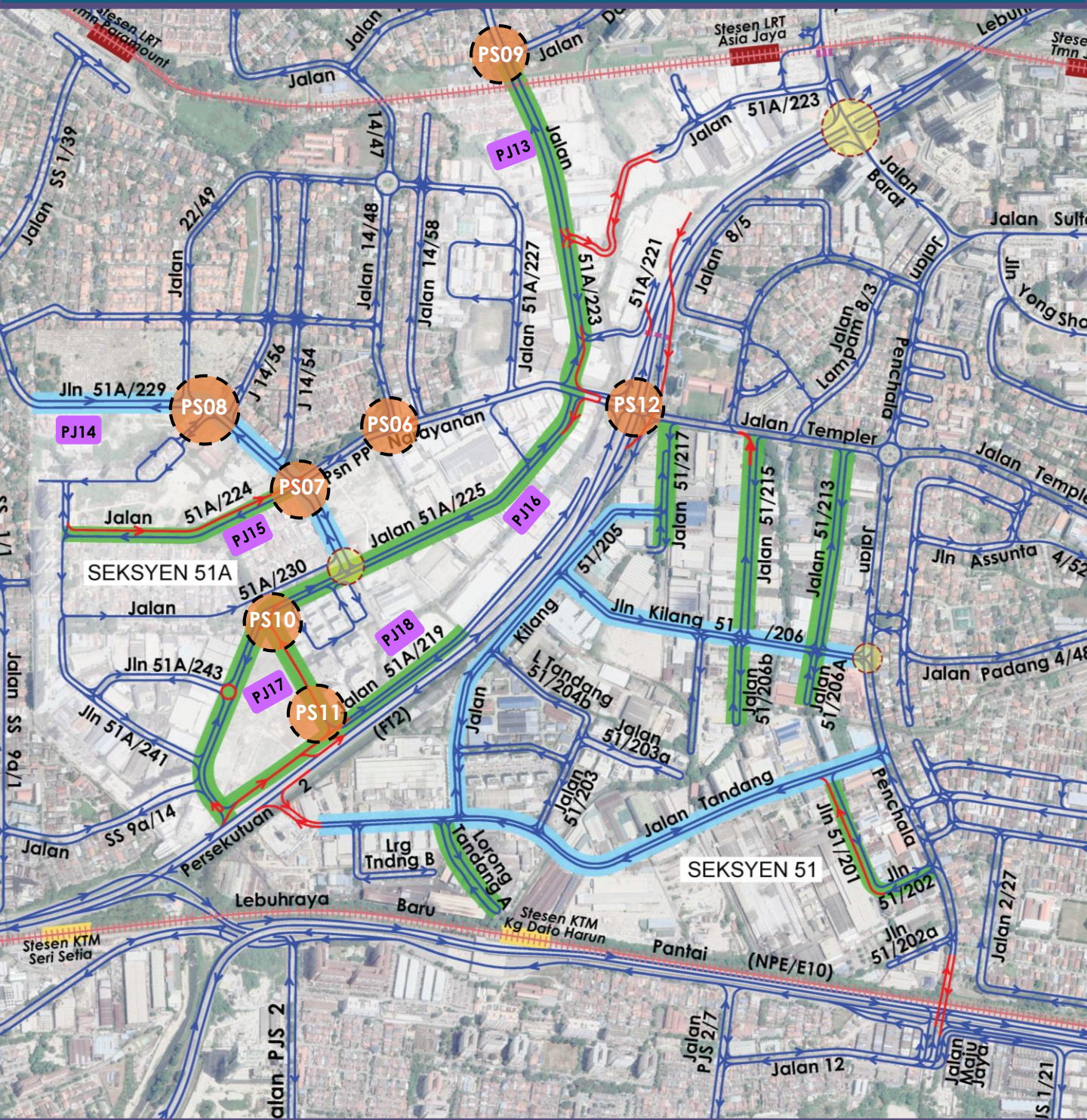
1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Pihak Swasta

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Pihak Swasta

KOS PELAKSANAAN

RM 66,800,000



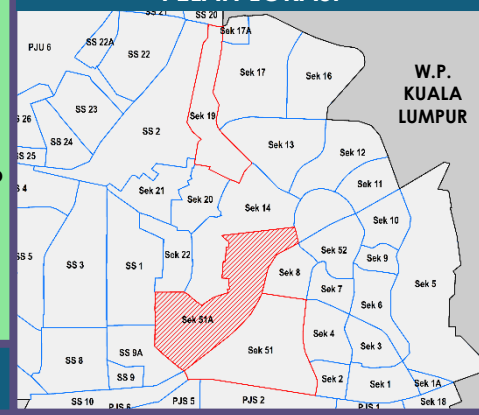
PETUNJUK:

- | | |
|---|---|
|  | Sirkulasi sedia ada |
|  | Sirkulasi baru |
|  | Persimpangan berlampu
isyarat sedia ada |
|  | Jejantas Pejalan Kaki Sedia ada |
|  | Nombor Rujukan Cadangan
Penambahbaikan Jalan |
|  | Cadangan Penambahbaikan
Persimpangan |

Cadangan Penambahbaikan Jalan Kepada Empat Lorong dan Simpangnya dengan Rizab 20m

**Cadangan Penambahbaikan
Jalan Kepada Empat Lorong
dan Simpangnya dengan Rizab
30m**

PELAN LOKASI





STRATEGI
B1

**MENAMBAH BAIK KESELURUHAN KEMUDAHSAMPAIAN DAN
MENINGKATKAN KELANCARAN PERGERAKAN LALU LINTAS**

TINDAKAN
B1.2

MEMBINA JALAN DAN PERSIMPANGAN BARU DI SEKSYEN 51

JUSTIFIKASI

Jalan dan persimpangan baru diperlukan di Seksyen 51 untuk:-

- Meningkatkan tahap kemudahan dan penyuraian lalu lintas terutamanya bagi lot yang terletak berhadapan dengan Lebuhraya Persekutuan 2 dan telah dicadangkan untuk ditukar kepada zon perdagangan.
- Mengurangkan pergerakan lalu lintas di kawasan tumpuan semasa dan mengurangkan masalah kesesakan lalu lintas.
- Memberikan laluan alternatif untuk pilihan dan penyelesaian pengguna.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

- Sirkulasi dua hala dengan rekabentuk *left-in/left-out* di simpang antara bahagian utara Jalan 215 dengan ke Jalan Templer arah barat akan memudahkan pengguna keluar dari Seksyen 51. Pada masa ini, banyak kenderaan membuat pergerakan tersebut walaupun simpang tersebut direkabentuk sebagai laluan masuk sahaja.
- Laluan keluar/masuk baru antara Jalan Tandang dan Lebuhraya Persekutuan 2 dapat mengurangkan bebanan trafik di Jalan Templer dan meningkatkan tahap kemudahan Seksyen 51.
- Jalan empat lorong bawah tanah (*underpass*) antara Jalan Penchala dan Jalan Maju Jaya memberikan laluan terus arah utara-selatan yang baru antara Seksyen 51 dan kawasan PJS yang dipisahkan secara fizikal oleh NPE dan landasan KTMB.

NO.	Nama Jalan	Panjang (km)	Tindakan	Bil. Lorong
Laluan Baru (LB)				
LB01	Sambungan Jalan Tandang dengan Lebuhraya Persekutuan 2	0.40	Jalan baru	4
LB02	Jalan berkembar empat lorong antara Jalan Penchala dan Jalan Maju Jaya	0.50	Jalan baru bawah tanah (<i>underpass</i>)	4
Jumlah panjang LB01-LB02		0.90		

FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 51

- Jalan Tandang
- Jalan Penchala

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Jabatan Kerja Raya

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri Selangor
3. Pihak Swasta

KOS PELAKSANAAN

RM 108,000,000

	Sirkulasi sedia ada
	Cadangan laluan baru
	Nombor laluan baru
	Jejantas pejalan kaki sedia ada



STRATEGI
B1

**MENAMBAH BAIK KESELURUHAN KEMUDAHSAMPAIAN DAN
MENINGKATKAN KELANCARAN PERGERAKAN LALU LINTAS**

TINDAKAN
B1.2

MEMBINA JALAN DAN PERSIMPANGAN BARU DI SEKSYEN 51A

JUSTIFIKASI

Jalan dan persimpangan baru diperlukan di Seksyen 51A untuk:-

- Meningkatkan tahap kemudahan dan penyuraian lalu lintas terutamanya bagi lot yang terletak di bahagian barat daya Seksyen 51A dan menghadap Lebuhraya Persekutuan 2 yang ketika ini mengalami kekangan kemudahan.
- Mengurangkan pergerakan lalu lintas di kawasan tumpuan dan mengurangkan masalah kesesakan lalu lintas.
- Memberikan laluan alternatif untuk pilihan dan keselesaan pengguna

PERINCIAN DAN KOMPONEN

- Laluan baru dari Jalan 51A/223 ke Jalan 51A/225 ke arah selatan memberikan akses terus tanpa melalui Persiaran PP Narayanan.
- Laluan baru antara Jalan 51A/223 dan Jalan Barat dapat menyediakan laluan keluar/masuk alternatif bagi Seksyen 51A.
- Laluan masuk dari susur keluar persimpangan bertingkat Lebuhraya Persekutuan 2 dan juga laluan keluar secara terus ke Lebuhraya Persekutuan 2 arah Klang dapat meningkatkan kemudahan kawasan Seksyen 51A.

NO.	Nama Jalan	Panjang (km)	Tindakan	Bil. Lorong
Laluan Baru (LB)				
LB03	Directional Ramp dari Jalan 51A/223 ke Jalan 51A/225	0.38	Jalan baru	1
LB04	Laluan sambungan Jalan 51A/223	0.40	Jalan baru	2
LB05	Laluan masuk dari jalan susur keluar persimpangan bertingkat Lebuhraya Persekutuan (dari Jalan Templer dan Psn PP Narayanan) ke Seksyen 51A	0.30	Jalan baru	1
LB06	Directional Ramp dari Seksyen 51A ke Lebuhraya Persekutuan arah Klang	0.60	Jalan baru	1
Jumlah panjang LB03-LB06		1.68		

FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 51

- Jalan 51A/223
- Jalan 51A/225
- Jalan 51A/221
- Lebuhraya Persekutuan 2

AGENSI PELAKSANA

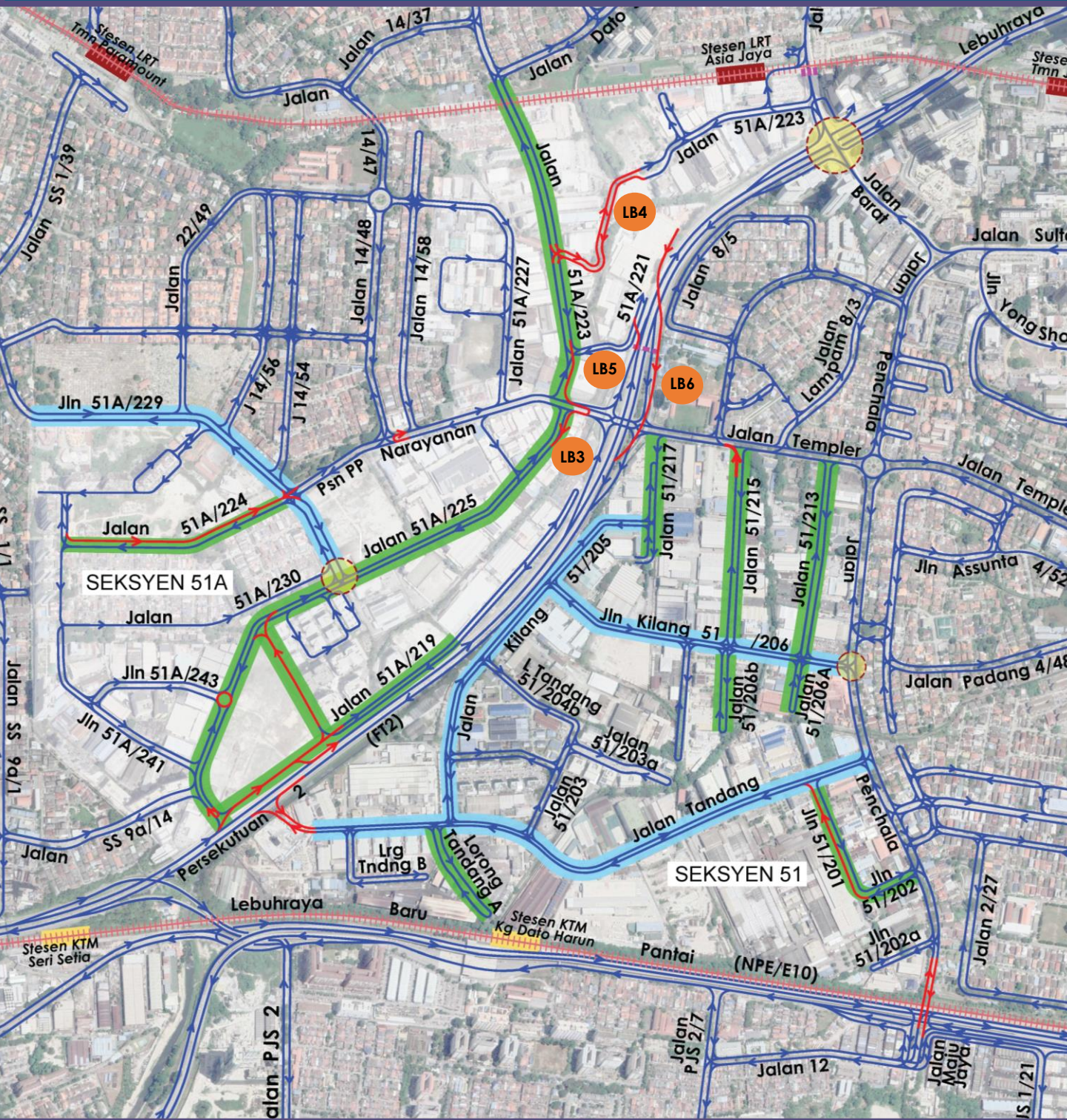
1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Jabatan Kerja Raya

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri Selangor
3. Kerajaan Persekutuan
4. Pihak Swasta

KOS PELAKSANAAN

RM 68,000,000

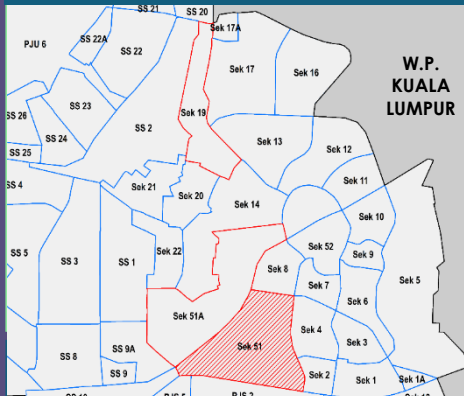


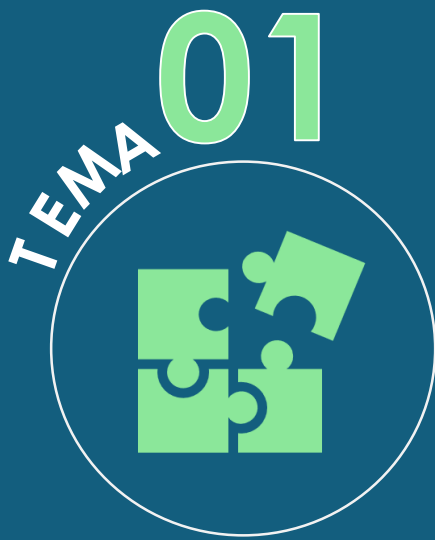
PETUNJUK:

-  Sirkulasi sedia ada
-  Cadangan laluan baru
-  Nombor laluan baru
-  Jejantas pejalan kaki sedia ada

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Seksyen 19, 51 Dan 51A Petaling Jaya

PELAN LOKASI





BAHAGIAN C: INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

01 STRATEGI | 01 TINDAKAN

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

STRATEGI
C1

PENAMBAHBAIKAN
KEMUDAHAN INFRASTRUKTUR
DAN UTILITI

C1.1

PERLUASAN PENYEBARAN
SAMBUNGAN TANPA WAYAR TAHAP
GIGABIT, SMART STREET POLES (WIFI
AWAM)



STRATEGI
C1

PENAMBAHBAIKAN KEMUDAHAN INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

TINDAKAN
C1.2

PERLUASAN PENYEBARAN SAMBUNGAN TANPA WAYAR TAHAP GIGABIT, SMART STREET POLES (WIFI AWAM)

JUSTIFIKASI

Liputan talian mudah alih harus merangkumi kawasan Petaling Jaya di mana impaknya sangat tinggi bagi penyumbangan ke arah peningkatan ekonomi. Dengan adanya infrastruktur gentian optik yang berkapasiti tinggi, sistem telekomunikasi serta ICT di seluruh kawasan kajian dapat diintegrasikan untuk memberikan perkhidmatan yang lebih cekap, berkesan dan meluas ke semua kawasan perkhidmatan khususnya di kawasan perindustrian dan komersial.

Justeru, perluasan penyebaran sambungan tanpa wayar tahap gigabit amatlah diperlukan dalam kawasan kajian di mana ada permintaan dari penduduk kawasan kajian bagi mengadakan perkhidmatan wifi awam. Inisiatif ini juga membolehkan penyebaran sambungan tanpa wayar tahap gigabit dengan pantas untuk memberi manfaat kepada lebih banyak komuniti.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Infrastruktur Internet Tanpa Wayar Berkelajuan Gigabit (WIFI AWAM) - SMART STREET POLES

- 1) Direka dengan menggunakan struktur jalanman yang ada seperti tiang lampu jalan khususnya di kawasan-kawasan kemudahan seperti sekolah-sekolah, dewan komuniti dan taman rekreasi di mana kegunaan serta permintaan tinggi. Dalam pada masa yang sama, tiang lampu jalan LED berkenaan juga akan digunakan untuk pemancaran rangkaian 5G serta komponen-komponen lain seperti *smart traffic light*, alat pengesan pencemaran, video pengawasan, RFID, panggilan kecemasan, pengecas kenderaan elektrik, serta papan iklan LED.
- 2) Aspek-aspek serta ciri-ciri berikut diambil kira bagi penentuan cadangan lokasi untuk dijadikan panduan perletakan *Smart Street Poles*;
 - a) Cadangan Zon guna tanah baru – di mana lokasi di cadangkan di tempat orang ramai seperti berdekatan sekolah dan institusi, kawasan lapang dan rekreasi serta di kawasan komuniti seperti dewan orang ramai dan balai raya.
 - b) Bersesuaian dengan kawasan yang dilalui oleh jajaran gentian *fibre line* (CelcomDigi) bagi menjimatkan kos pembinaan dan pengendalian.

FASA

FASA 1:
2026 - 2027

FASA 2:
2028 - 2030

FASA 3:
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 19 (Lot yang bertanda)

Seksyen 51 (Lot yang bertanda)

Seksyen 51A (Lot yang bertanda)

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Syarikat Telekomunikasi
3. Pihak Swasta

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Pihak Swasta

KOS PELAKSANAAN

RM12,000,000



STRATEGI
C1

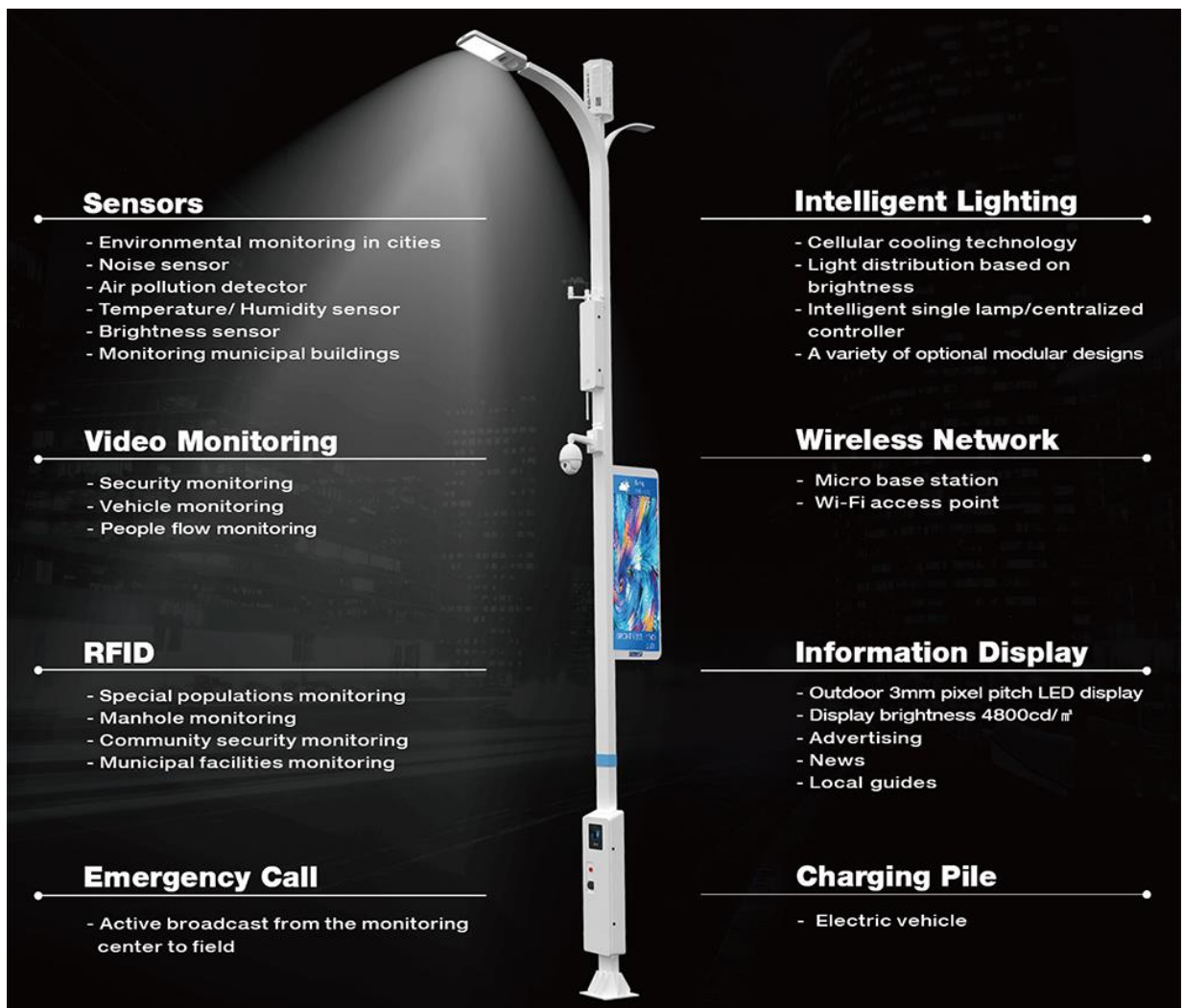
PENAMBAHBAIKAN KEMUDAHAN INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

TINDAKAN
C1.2

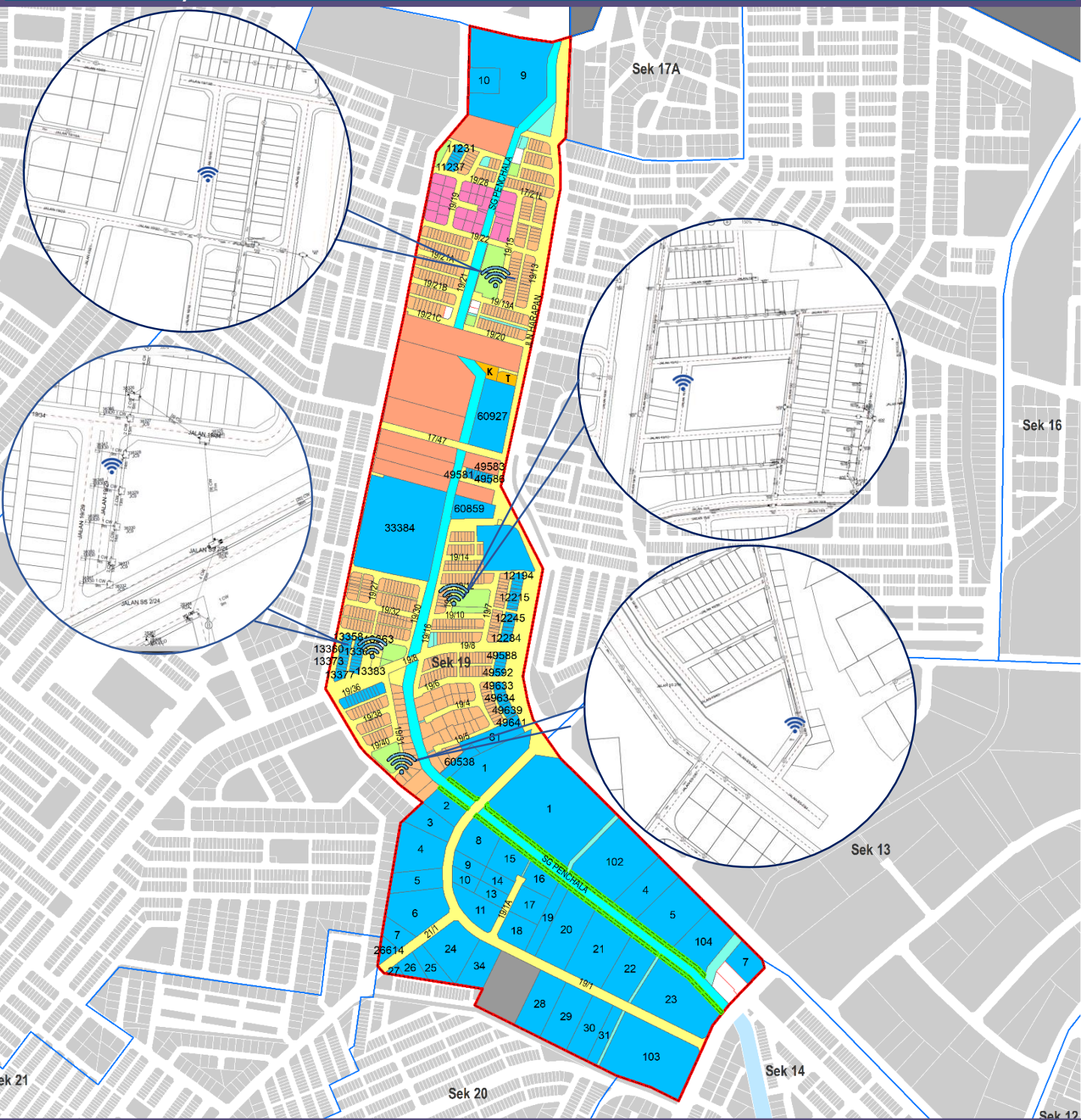
PERLUASAN PENYEBARAN SAMBUNGAN TANPA WAYAR TAHAP GIGABIT, SMART STREET POLES (WIFI AWAM)

PERINCIAN DAN KOMPONEN

CONTOH KOMPONEN SMART STREET POLES



Cadangan Komponen-komponen Smart Street Poles

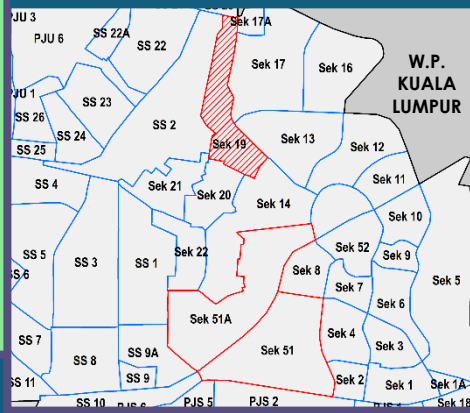


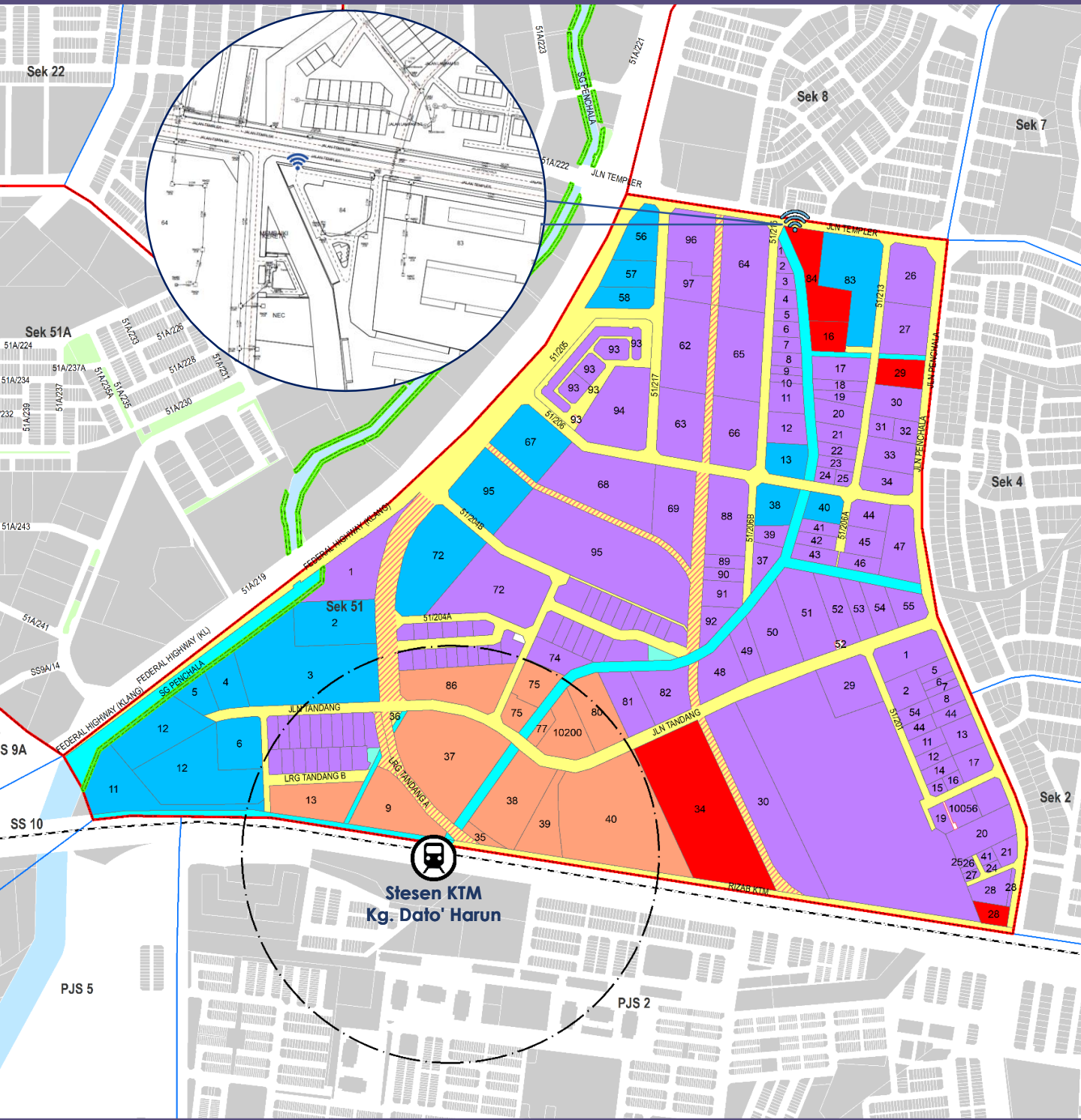
PETUNJUK:



Cadangan Lokasi WIFI Awam

PELAN LOKASI



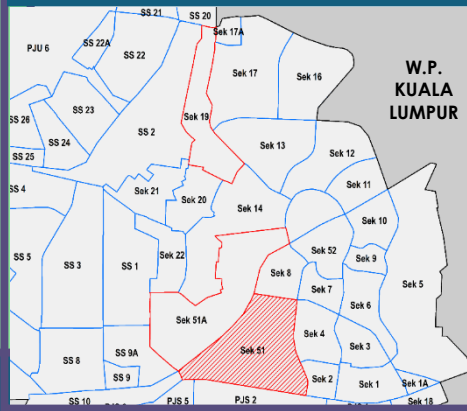


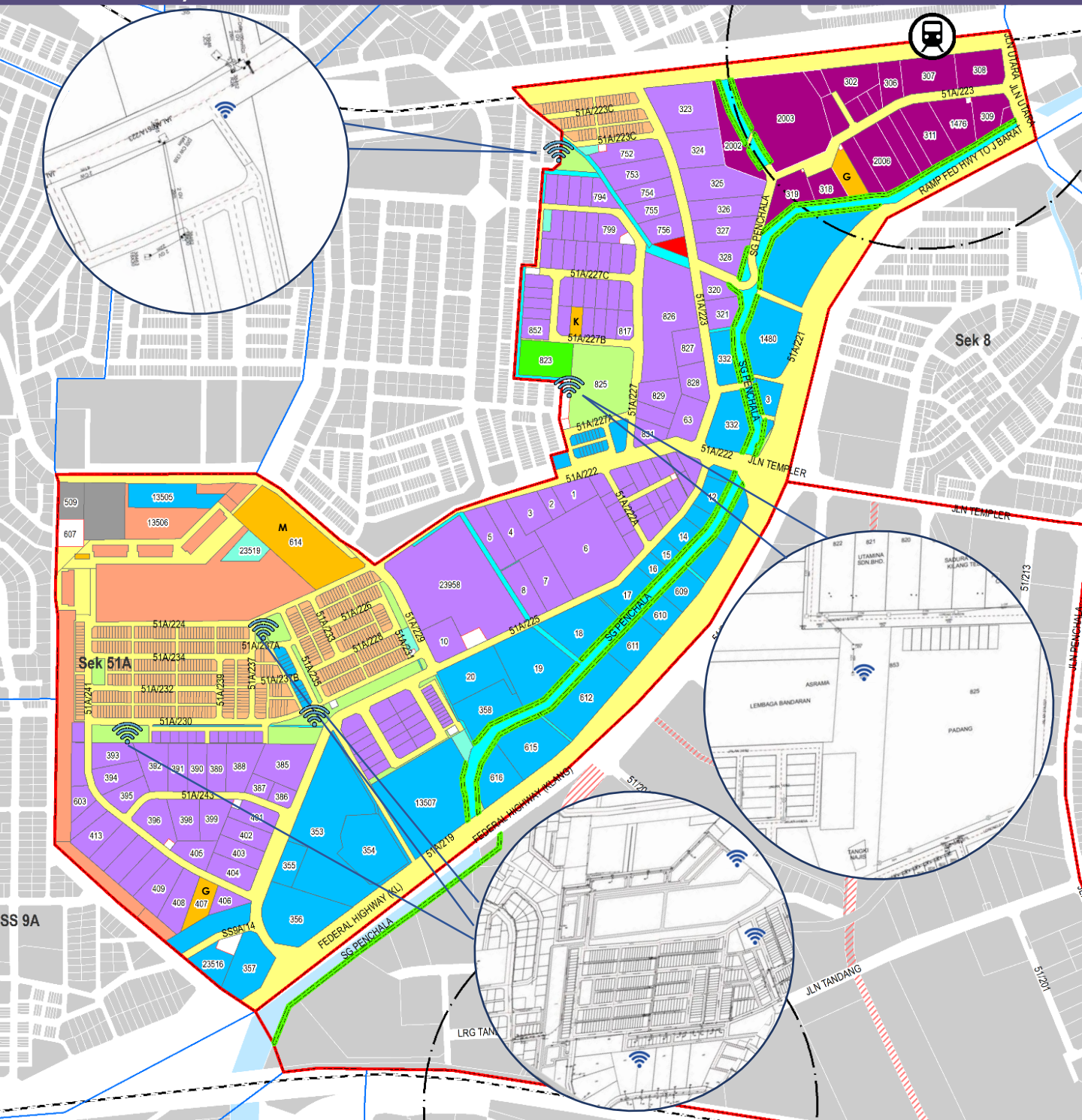
PETUNJUK:



Cadangan Lokasi WIFI Awam

PELAN LOKASI



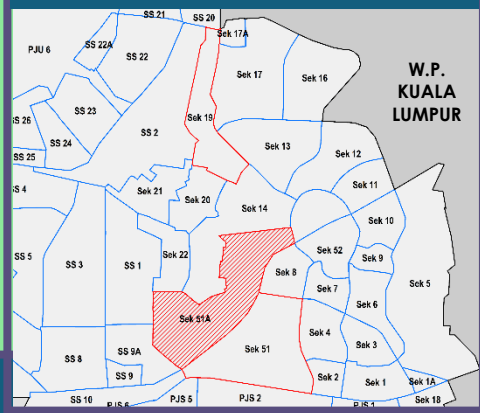


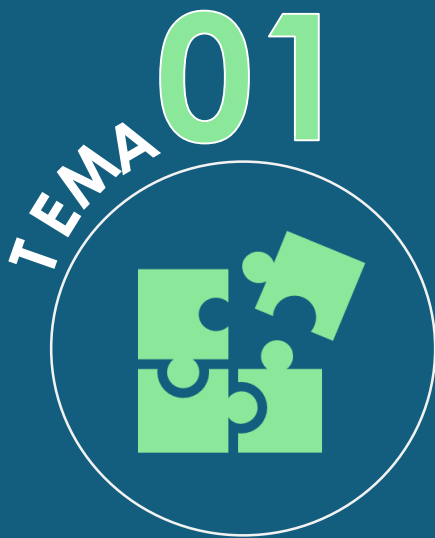
PETUNJUK:



Cadangan Lokasi WIFI Awam

PELAN LOKASI





BAHAGIAN D:
REKA BENTUK DAN IMEJ BANDAR

04 STRATEGI | 04 TINDAKAN

REKA BENTUK DAN IMEJ BANDAR



STRATEGI
D1

MENINGKATKAN KEBOLEHBACAAN SECARA: MEWUJUDKAN SUASANA TEMPAT DAN IDENTITI SERTA TAHAP KETERBACAAN YANG JELAS SEBAGAI SEBAHAGIAN LINGKUNG PETALING JAYA

TINDAKAN
D1.1

MEMPERTAHAN SUASANA TEMPAT SECARA MENGEKALKAN IDENTITI, GENIUS LOCI SETEMPAT

JUSTIFIKASI

- Identiti geografi dan alami setempat seperti sungai dan bukit tidak dimanfaatkan sepenuhnya sebagai lingkung awam dan identiti setempat.
- Deretan lot-lot besar membentuk blok bandar terlalu besar mewujudkan elemen pinggirannya yang memisahkan dua daerah.
- Kurang *placemarkers* (mercu tanda setempat) atau mercu tanda besar yang membentuk identiti.

Ini telah menyebabkan **rendah kebolehbacaan** lantas menjejaskan kejelasan struktur dan imej minda di mana

- Tiada 'centre of meaning' menyukarkan pencarian arah, orientasi dan kejelasan struktur bandar.
- Wujud pinggirannya yang membentuk batasan atau halangan laluan struktur bandar menyukarkan ketersambungan bandar.
- Tahap Pengecaman tempat dan tahap keunikan identiti konteks fizikal yang rendah menyukarkan pembentukan imej minda setempat.



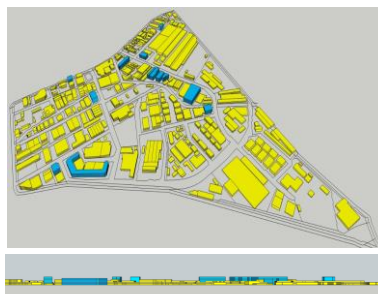
Gambar D1.1.1: Sungai Penchala sebagai identiti geografi yang tidak dimanfaatkan dan menjadi elemen pinggirannya yang membataskan laluan dan ketersambungan bandar



Gambar D1.1.2: Deretan blok bandar terlalu besar membataskan laluan dan ketersambungan bandar

Gambar D1.1.3: Rajah 3-dimensi dan tampak pandangan Seksyen 51

Tampak dan profil mendatar dan tiada 'centre of meaning' dalam seksyen 51 mengakibatkan tahap keterbacaan yang lemah



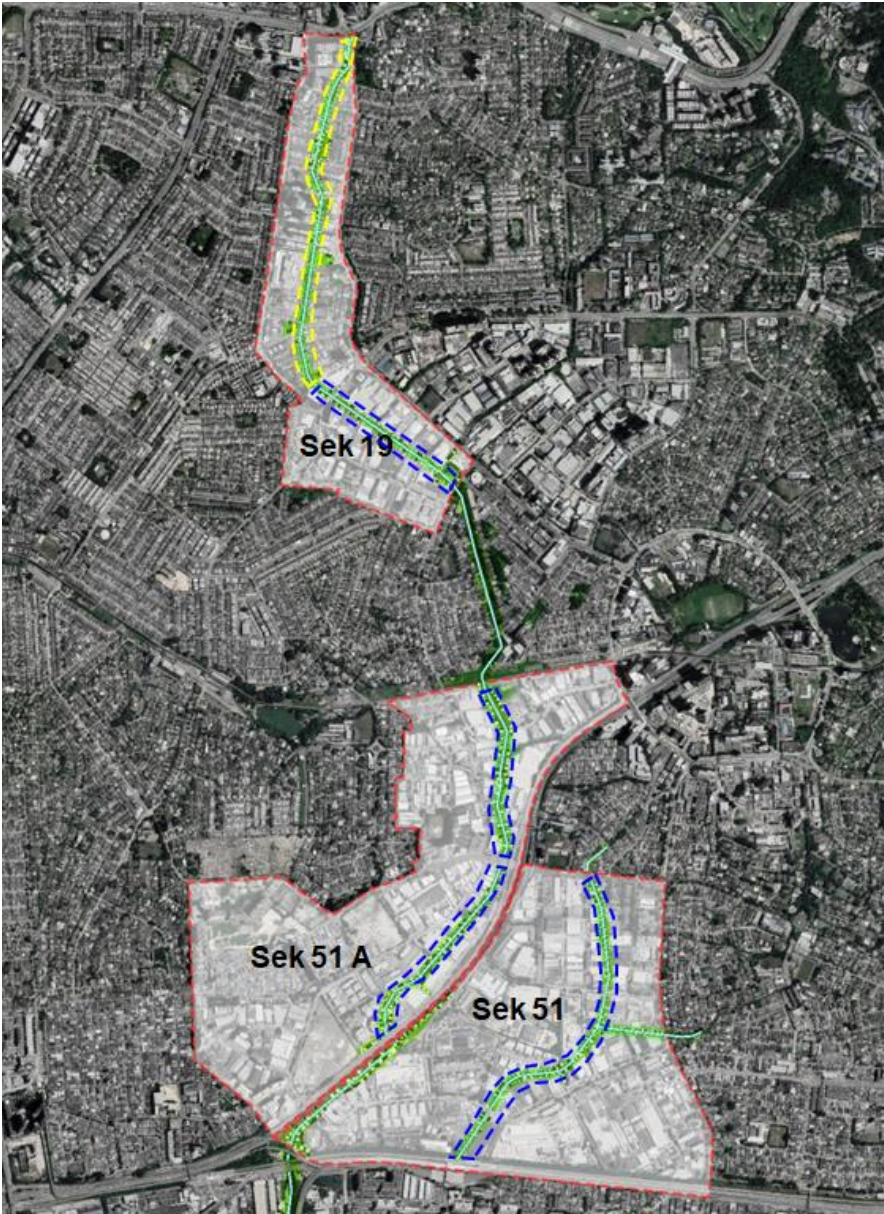
PERINCIAN DAN KOMPONEN

LOKASI TINDAKAN	TINDAKAN
STRUKTUR BANDAR	Mempromosikan identiti setempat yang wujud secara menaiktaraf kualitinya sebagai lingkung awam umpamanya sungai, tumpuan geografi, sejarah atau sosial yang membentuk identiti komuniti setempat secara: 1. Menggariskan rangka kerja reka bentuk dan imej yang komprehensif dengan menyatakan karektor dan identiti suasana tempat serta tema reka bentuk dan imej setempat. 2. Tema reka bentuk akan menggariskan warna dan motif setempat sebagai satu kesinambungan tema keseluruhan Petaling Jaya. 3. Tema, warna dan motif akan digunakan untuk setiap <i>placemarkers</i> atau penanda tempat di pintu masuk dan nod tumpuan dalam setiap seksyen tersebut. Mengurangkan elemen pinggiran (<i>edges</i>) secara mengecilkan blok bandar melalui permohonan 304D melalui sama ada pembangunan semula atau regenerasi yang memperbanyakkan laluan dan akses secara: 1. Mengadakan pelan induk reka bentuk bandar dan imej melalui pelan <i>figure ground</i> yang jelas mengecilkan blok bandar dengan mewujudkan akses rentas sama ada pejalan kaki ataupun kenderaan. 2. Menggalakkan pembangunan semula yang susun aturnya menepati strategi 1. 3. Menggalakkan regenerasi (penjanaan semula) yang susun aturnya menepati strategi 1. 4. Mewujudkan laluan merentas elemen pinggiran seperti sungai, parit dan jalan mati.
SUSUN ATUR TAPAK	Memastikan ada ketersambungan laluan di ruang hadapan dari lot ke lot secara tipologi ruang keMalaysiaan umpamanya kaki lima bertutup yang dekat atau sebahagian daripada bangunan atau jalinan lanskap pejalan kaki antara lot secara: 1. Menggalakkan pembangunan semula atau regenerasi (penjanaan semula) secara memberi insentif untuk mendekatkan bangunan ke arah jejalanan atau lingkung awam lain 2. Menggalakkan parkir dalam susun atur berada di belakang bangunan.
MASSING BANGUNAN	Mengambil kira <i>massing</i> yang memberi ciri-ciri <i>serial vision</i>, orientasi visual dan pencarian arah yang baik yang respon kepada paksi fizikal dan visual sesuatu laluan, unjuran, juxtaposisi, visual stop dsb. lanya dapat dicapai secara: 1. Memberi insentif kepada reka bentuk bangunan yang respon kepada konteks geografi seperti sungai, taman atau apa saja yang membentuk identiti dan suasana setempat.
PROGRAM BANGUNAN	Menyediakan hubungan yang teguh antara program bangunan bersifat komuniti dengan lingkung awam (menggalakkan program bangunan bersifat komuniti berada lebih di laluan awam, dan kurang di laluan sekunder). lanya dapat dicapai secara: 1. Memberi insentif supaya program bangunan bersifat awam (kedai, ruang makan, ruang berasaskan komuniti dsb) dibenarkan mendepani jejalanan atau lingkung awam. 2. Memberi insentif supaya program bangunan bersifat penyenggaraan berada di lokasi sekunder.
PENGANTARA AN AWAM	Memberi akses visual yang tiada halangan melalui bukaan yang lutsinar ke tempat yang ada unsur identiti setempat; sama ada di peringkat nod tumpuan, jejalanan, daerah atau di mercu - mercu tanda. lanya dapat dicapai secara: 1. Memberi insentif kepada reka bentuk bangunan yang respon kepada unsur yang dijelaskan di atas di peringkat perancangan. 2. Memberi insentif supaya tembok yang panjang sepanjang jejalanan ditambah elemen lanskap lembut atau kejur.
PERINCIAN SENI REKA	Mengambil ciri-ciri identiti yang mampan budaya sesuai dengan pengekalan Suasana Tempat; atau ciri-ciri budaya atau sejarah yang boleh digarap dari sesuatu tempat tersebut. lanya dapat dicapai secara: 1. Memberi insentif kepada reka bentuk bangunan yang menepati tema yang digariskan dalam rangka kerja reka bentuk.



PELAN CADANGAN KESELURUHAN BAGI SEKSYEN 19, 51
DAN 51A

PETUNJUK



Lokasi

Sungai Penchala, Monsoon
Drain Seksyen 19,51A & 51

- Pembangunan Sekitar
- Tanah Lapang Sekitar
- Jalan Raya Sekitar
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Seksyen MBPJ
- Sempadan Kawasan MBPJ
- Cadangan A
- Cadangan B

RUJUKAN REZAB SUNGAI

Kelebaran Sungai (m)	Kelebaran Rezab Sungai Minimum di Kedua-dua Belah Tebing Sungai (m)
Melebihi 40	50
20 – 40	40
10 – 20	20
5 – 10	10
Kurang dari 5	5

Jabatan Pengairan dan Saliran memerlukan satu rezab yang berterusan dikenakan ke atas tebing-tebing Sungai di mana sebarang kegiatan tetap tidak dibenarkan. Lebar rezab sungai yang dikenakan tertakluk kepada sesuatu sungai.





KOMPONEN TINDAKAN

D1.1.e PENGANTARAAN AWAM

Memberi akses visual yang tiada halangan melalui bukaan yang lutsinar ke tempat yang ada unsur identiti setempat; sama ada di peringkat nod tumpuan, jejalanan, daerah atau di mercu -mercu tanda.



D1.1.a STRUKTUR BANDAR

Mempromosikan identiti setempat sama ada sungai, tumpuan geografi, sejarah atau sosio-ekonomi yang membentuk identiti komuniti setempat sebagai satu kesinambungan tema keseluruhan Petaling Jaya seperti pintu masuk, nod tumpuan, daerah-daerah dalam dalam setiap Seksyen tersebut.

D1.1.b SUSUN ATUR TAPAK

Memastikan ada ketersambungan laluan di ruang hadapan dari lot ke lot secara tipologi ruang keMalaysiaan umpamanya kaki lima bertutup.

D1.1.c MASSING BANGUNAN

Memberi insentif kepada reka bentuk bangunan yang respon kepada konteks geografi seperti sungai, taman atau apa saja yang membentuk identiti dan suasana setempat.

D1.1.d PROGRAM BANGUNAN

Memberi insentif supaya program bangunan bersifat awam (kedai, ruang makan, ruang berasaskan komuniti dan sebagainya) dibenarkan mendepani jejalanan atau lingkung awam.



D1.1.d PROGRAM BANGUNAN

Merangka jejak warisan setelah mengenal pasti mercu tanda, bangunan, tapak, laluan, saluran pergerakan dsb. yang ada nilai sejarah memandangkan usia kawasan cadangan sudah melebihi 60 tahun. Ianya dilakukan secara:

- Memperindah laluan yang menjadi saluran pergerakan dan nod-nod tumpuan jejak warisan yang mesra pejalan kaki dan juga basikal.
- Mewujudkan papan tanda interaktif digital untuk pendidikan dan informasi nilai sejarah tempat-tempat tersebut supaya ia tidak hilang dan suasana kekitaan (*sense of belonging*) dapat dipupuk.
- Menjalankan inisiatif sejarah komuniti kawasan melalui bantuan kurikulum kajian tempatan sekolah-sekolah berdekatan untuk memupuk inklusiviti.

D1.1.f PERINCIAN SENI REKA

Mengambil ciri-ciri identiti yang mampan budaya sesuai dengan pengekalan Suasana Tempat (Kaki lima, teduhan tropika, pengadang mentari).

KOMPONEN TINDAKAN

D1.1.e PENGANTARAAN AWAM

Memberi akses visual yang tiada halangan melalui bukaan yang lutsinar ke tempat yang ada unsur identiti setempat; sama ada di peringkat nod tumpuan, jejalanan, daerah atau di mercu -mercu tanda.



D1.1.f PERINCIAN SENIREKA

Mengambil ciri-ciri identiti yang mampan budaya sesuai dengan pengekalan Suasana Tempat (kaki lima, teduhan tropika, pengadang mentari)



D1.1.d PROGRAM BANGUNAN

Merangka jejak warisan setelah mengenal pasti mercu tanda, bangunan, tapak, laluan, saluran pergerakan dan sebagainya. yang ada nilai sejarah memandangkan usia kawasan cadangan sudah melebihi 60 tahun. Ini dilakukan secara:

- Memperindah laluan yang menjadi saluran pergerakan dan nod-nod tumpuan jejak warisan yang mesra pejalan kaki dan juga basikal.
- Mewujudkan papan tanda interaktif digital untuk pendidikan dan informasi nilai sejarah tempat-tempat tersebut supaya ia tidak hilang dan suasana kekitaan (sense of belonging) dapat dipupuk.
- Menjalankan inisiatif sejarah komuniti kawasan melalui bantuan kurikulum kajian tempatan sekolah-sekolah berdekatan untuk memupuk inklusiviti.

D1.1.a STRUKTUR BANDAR

Mempromosikan identiti setempat sama ada sungai, tumpuan geografi, sejarah atau sosio-ekonomi yang membentuk identiti komuniti setempat sebagai satu kesinambungan tema keseluruhan Petaling Jaya seperti pintu masuk, nod tumpuan, daerah-daerah dalam dalam setiap Seksyen tersebut.

D1.1.b SUSUN ATUR TAPAK

Memastikan ada ketersambungan laluan di ruang hadapan dari lot ke lot secara tipologi ruang keMalaysiaan umpamanya kaki lima bertutup

D1.1.c MASSING BANGUNAN

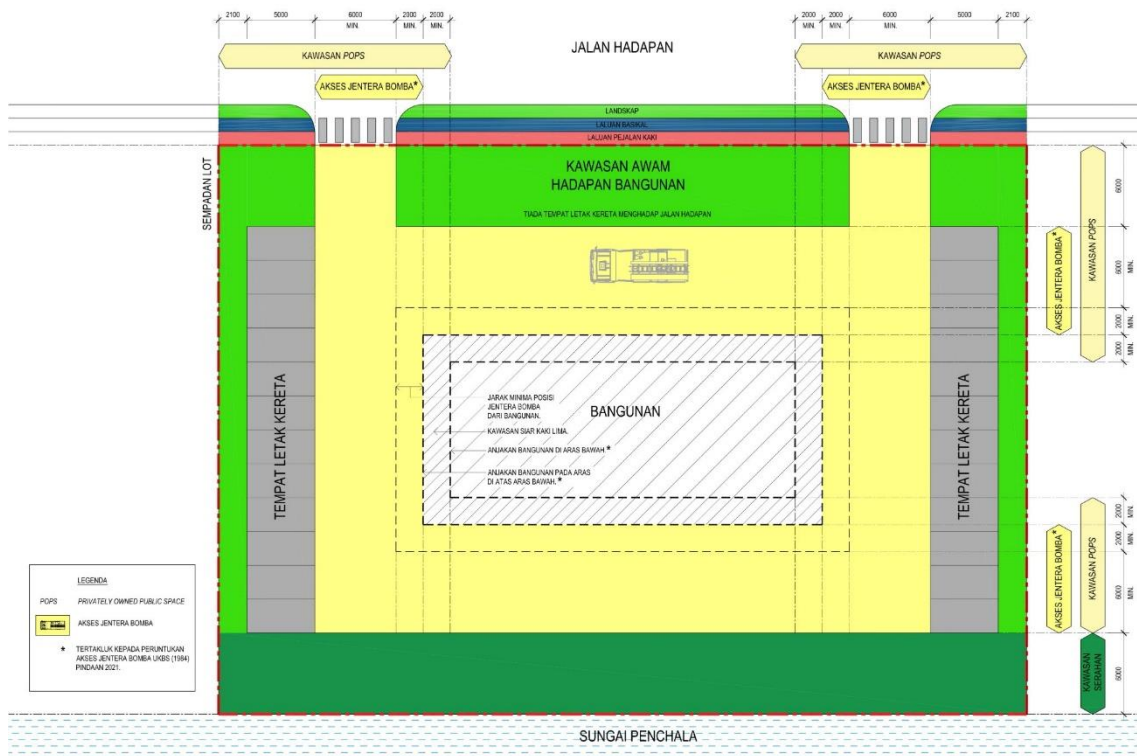
Memberi insentif kepada reka bentuk bangunan yang respon kepada konteks geografi seperti sungai, taman atau apa saja yang membentuk identiti dan suasana setempat.

D1.1.B SUSUN ATUR TAPAK

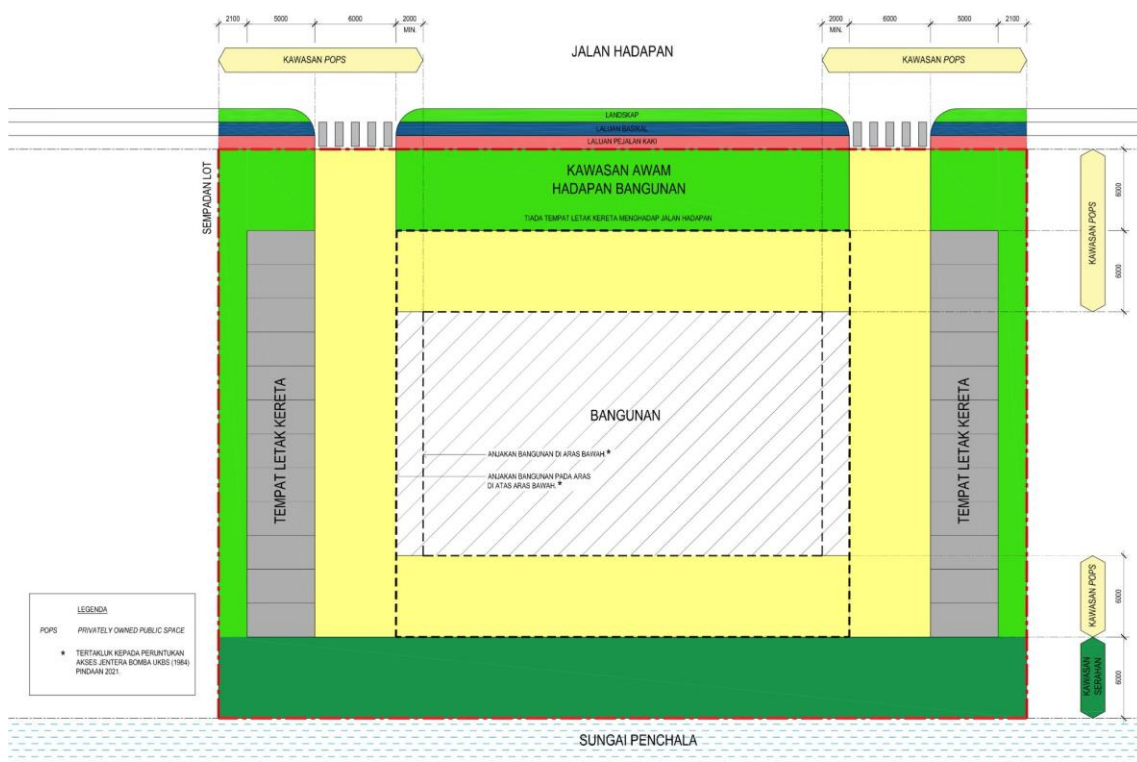
Menggalakkan hubungan jejantas dari bahagian atas bangunan ke akses transit awam, jika berkenaan

Penerapan Konsep 'Privately Owned Public Space' (POPS)

Menerapkan konsep 'Privately Owned Public Space' (POPS) di lot-lot berhadapan sungai untuk menggalakkan penyerahan tanah bagi penyediaan kawasan rekreasi awam secara linear di sepanjang Sungai Penchala.



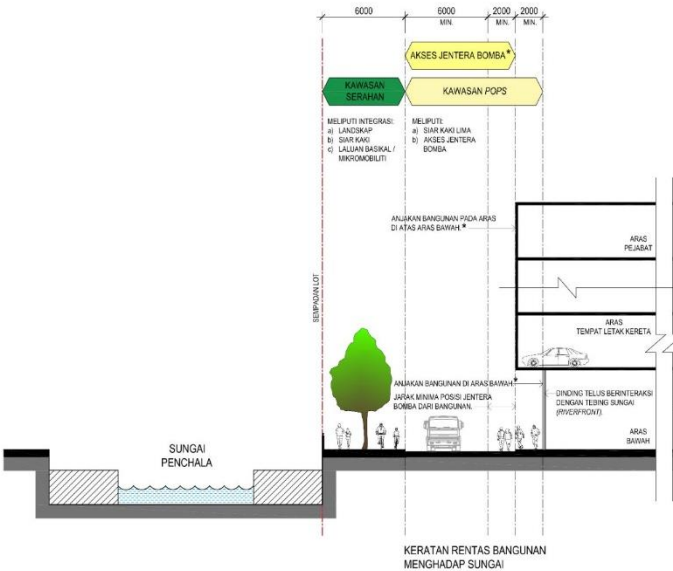
(i) PELAN KONSEP ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS (SEKIRANYA ADA KEPERLUAN AKSES JENTERA BOMBA)



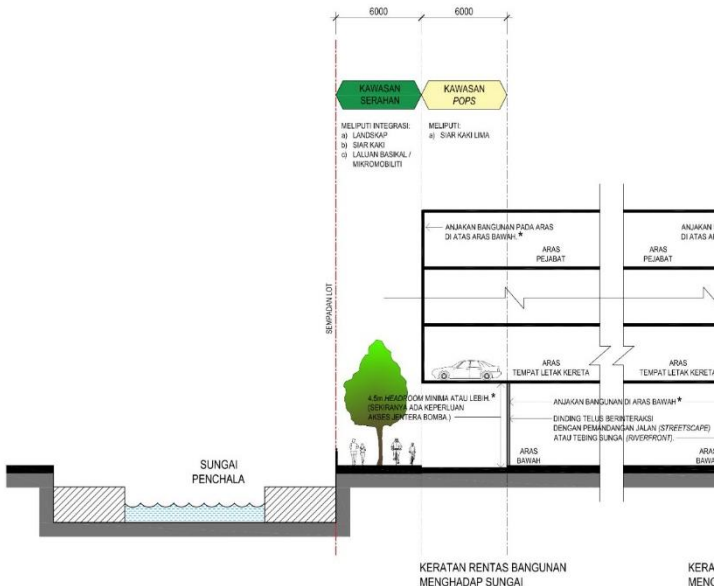
(ii) KERATAN KONSEP ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS (SEKIRANYA TIADA KEPERLUAN AKSES JENTERA BOMBA)

Penerapan Konsep 'Privately Owned Public Space' (POPS)

Menerapkan konsep 'Privately Owned Public Space' (POPS) di lot-lot berhadapan sungai untuk menggalakkan penyerahan tanah bagi penyediaan kawasan rekreasi awam secara linear di sepanjang Sungai Penchala.



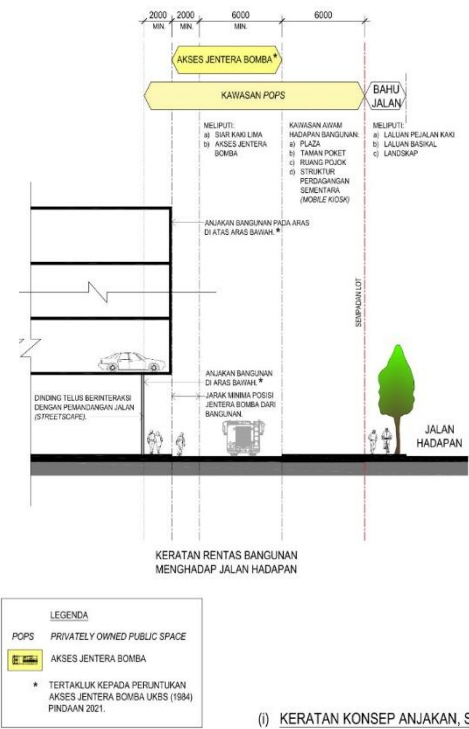
(i) KERATAN KONSEP ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS (SEKIRANYA ADA KEPERLUAN AKSES JENTERA BOMBA)



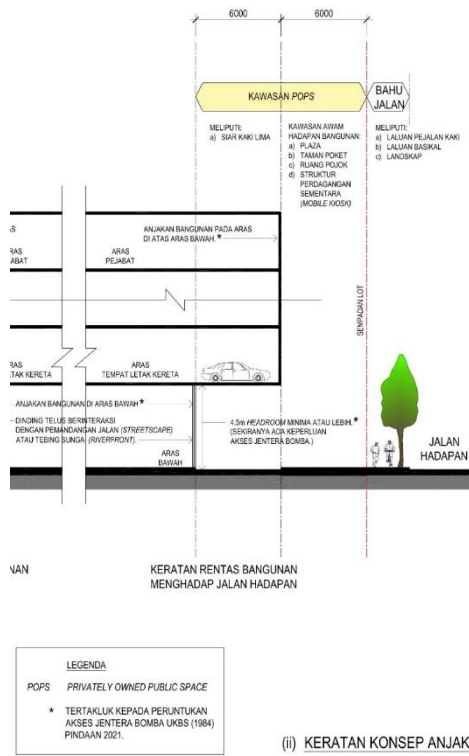
(ii) KERATAN KONSEP ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS (SEKIRANYA TIADA KEPERLUAN AKSES JENTERA BOMBA)

Penerapan Konsep 'Privately Owned Public Space' (POPS)

Menerapkan konsep 'Privately Owned Public Space' (POPS) di kawasan berhadapan jalan untuk menggalakkan ruang awam secara linear di sepanjang jalan hadapan masuk ke lot-lot tersebut.



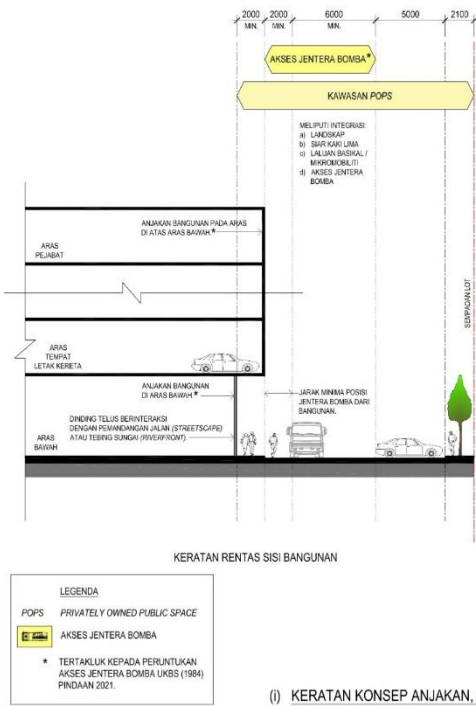
(i) KERATAN KONSEP ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS (SEKIRANYA ADA KEPERLUAN AKSES JENTERA BOMBA)



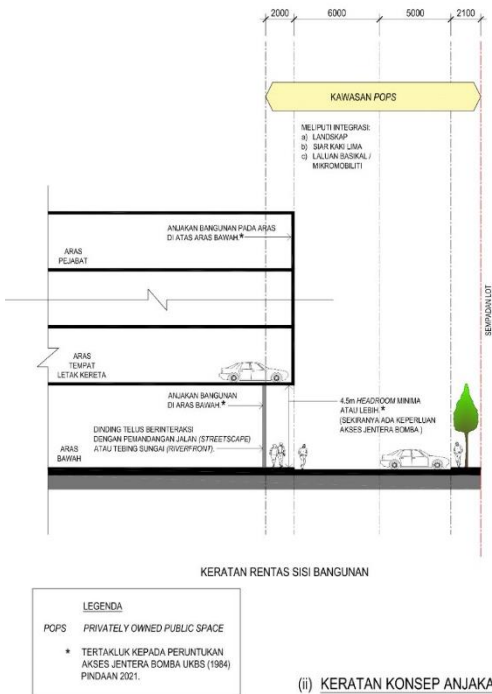
(ii) KERATAN KONSEP ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS (SEKIRANYA TIADA KEPERLUAN AKSES JENTERA BOMBA)

Penerapan Konsep 'Privately Owned Public Space' (POPS)

Menerapkan konsep 'Privately Owned Public Space' (POPS) di kawasan sisi bangunan untuk menggalakkan ruang awam secara linear menghubungkan jalan hadapan ke kawasan POPS sungai .

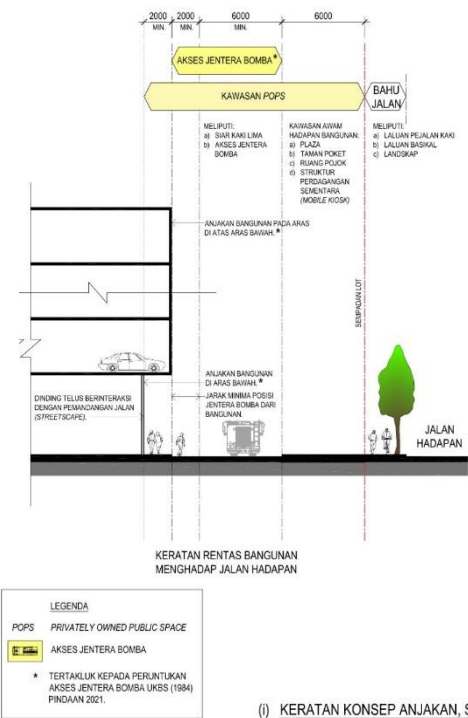


(i) KERATAN KONSEP ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS (SEKIRANYA ADA KEPERLUAN AKSES JENTERA BOMBA)

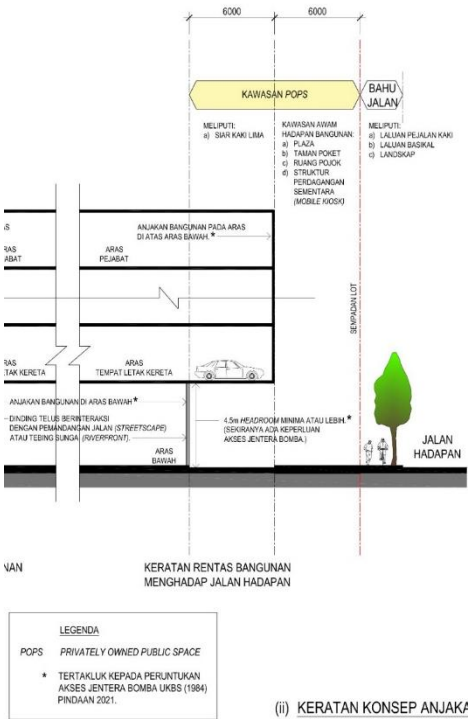


(ii) KERATAN KONSEP ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS (SEKIRANYA TIADA KEPERLUAN AKSES JENTERA BOMBA)

Penerapan Konsep 'Privately Owned Public Space' (POPS)



(i) KERATAN KONSEP ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS (SEKIRANYA ADA KEPERLUAN AKSES JENTERA BOMBA)



(ii) KERATAN KONSEP ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS (SEKIRANYA TIADA KEPERLUAN AKSES JENTERA BOMBA)

D1.1.e PENGANTARAAN AWAM

Memberi akses visual yang tiada halangan melalui bukaan yang lutsinar ke tempat yang ada unsur identiti setempat; sama ada di peringkat nod tumpuan, jejalanan, daerah atau di mercu -mercu tanda.

Menggalakkan pelbagai jenis jambatan menyeberangi rezab sungai

D1.1.a STRUKTUR BANDAR

Mempromosikan identiti setempat sama ada sungai, tumpuan geografi, sejarah atau sosio-ekonomi yang membentuk identiti komuniti setempat sebagai satu kesinambungan tema keseluruhan Petaling Jaya seperti pintu masuk, nod tumpuan, daerah-daerah dalam dalam setiap seksyen tersebut.

D1.1.b SUSUN ATUR TAPAK

Memastikan ada ketersambungan laluan di ruang hadapan dari lot ke lot secara tipologi ruang bersifat tempatan umpamanya kaki lima bertutup.

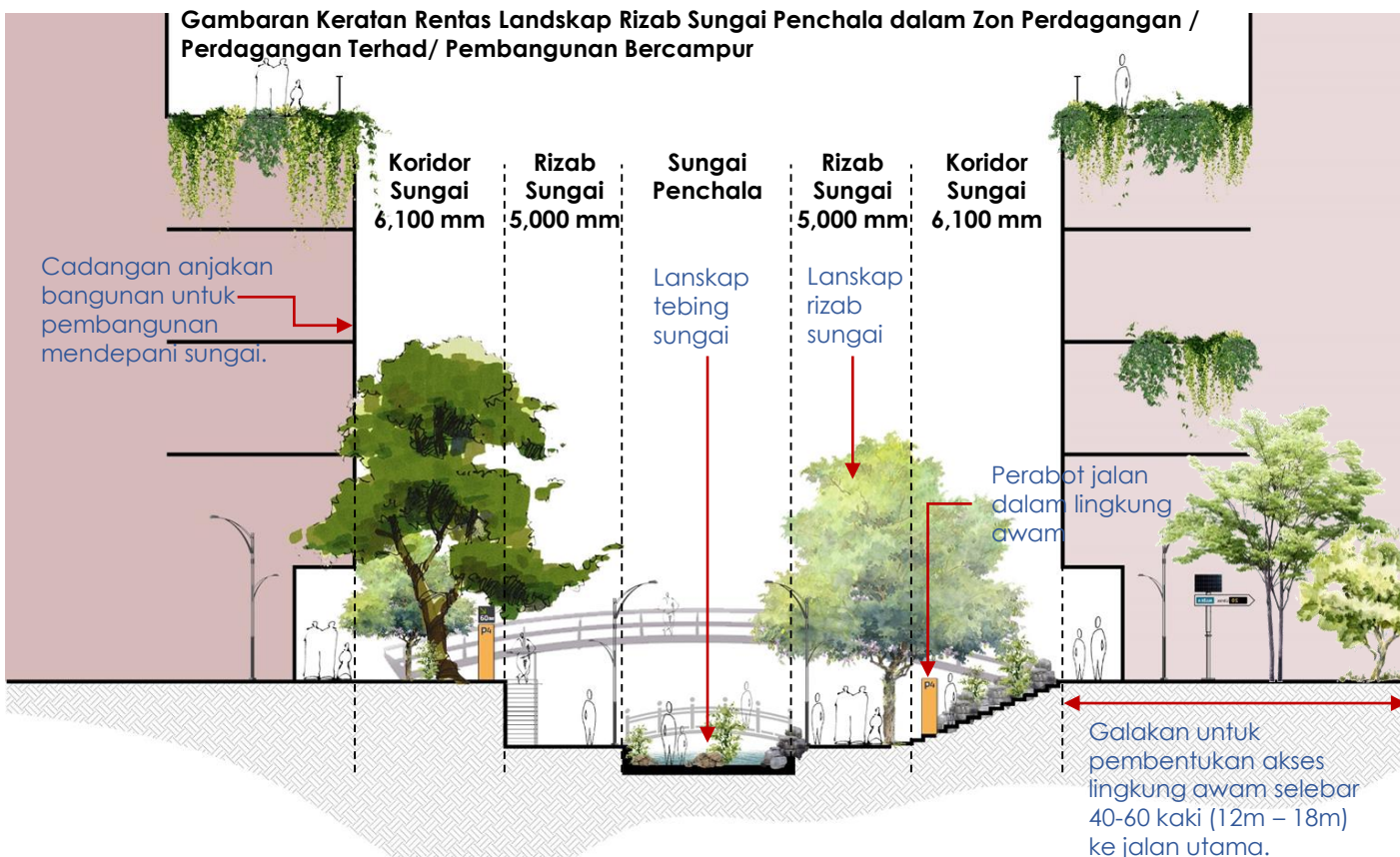
D1.1.c MASSING BANGUNAN

Memberi insentif kepada reka bentuk bangunan yang respon kepada konteks geografi seperti sungai, taman atau apa saja yang membentuk identiti dan suasana setempat.

D1.1.d SUSUN ATUR TAPAK

Menggalakkan hubungan jejantas dari bahagian atas bangunan ke akses transit awam, jika berkenaan.

Gambaran Keratan Rentas Landskap Rizab Sungai Penchala dalam Zon Perdagangan / Perdagangan Terhad/ Pembangunan Bercampur



D1.1.d PROGRAM BANGUNAN

Merangka jejak warisan setelah mengenal pasti mercu tanda, bangunan, tapak, laluan, saluran pergerakan dan sebagainya. yang ada nilai sejarah memandangkan usia kawasan cadangan sudah melebihi 60 tahun. Ini dilakukan secara:

- Memperindah laluan yang menjadi saluran pergerakan dan nod-nod tumpuan jejak warisan yang mesra pejalan kaki dan juga basikal.
- Mewujudkan papan tanda interaktif digital untuk pendidikan dan informasi nilai sejarah tempat-tempat tersebut supaya ia tidak hilang dan suasana kekitaan (sense of belonging) dapat dipupuk.
- Menjalankan inisiatif sejarah komuniti kawasan melalui bantuan kurikulum kajian tempatan sekolah-sekolah berdekatan untuk memupuk inklusiviti.

KOMPONEN TINDAKAN CADANGAN B

D1.1.a PENGANTARAAN AWAM

Memberi akses visual yang tiada halangan melalui bukaan yang lutsinar ke kawasan perumahan yang ada unsur identiti setempat; sama ada di peringkat nod tumpuan, jejalanan, daerah atau di mercu-mercu tanda.

Menggalakkan pelbagai jenis jambatan menyeberangi rezab sungai.

D1.1.b STRUKTUR BANDAR

Mempromosikan identiti setempat sama ada sungai, tumpuan geografi, sejarah atau sosio-ekonomi yang membentuk identiti komuniti setempat sebagai satu kesinambungan tema keseluruhan Petaling Jaya.

D1.1.c SUSUN ATUR TAPAK

Memastikan ada ketersambungan laluan di ruang hadapan dari lot ke lot perumahan.

Pembangunan Terancang

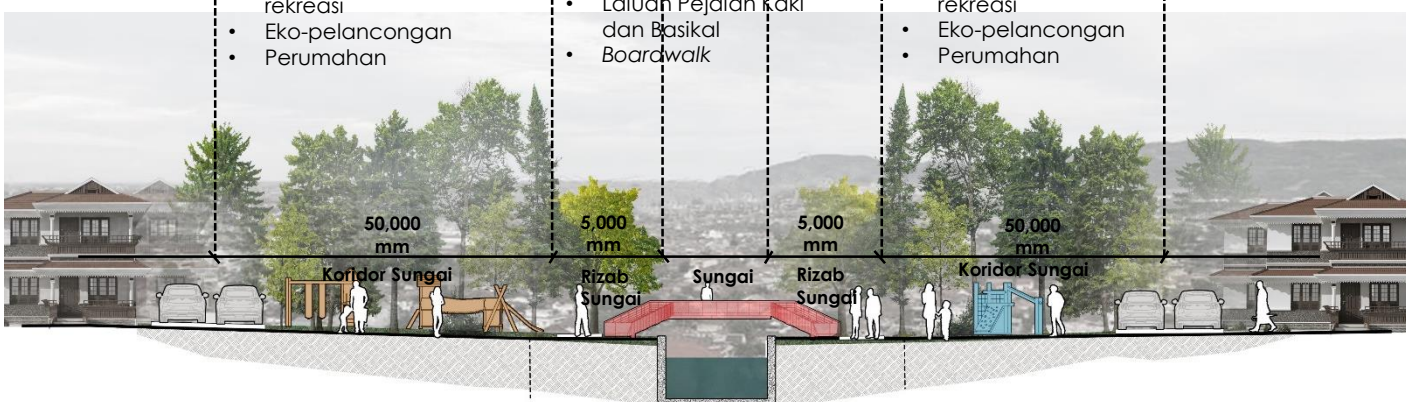
- Tumbuhan dan elemen semulajadi
- Kawasan riadah dan rekreasi
- Eko-pelancongan
- Perumahan

Pembangunan Berimpak Minima

- Tumbuhan dan elemen semulajadi
- Laluan Pejalan Kaki dan Basikal
- Boardwalk

Pembangunan Terancang

- Tumbuhan dan elemen semulajadi
- Kawasan riadah dan rekreasi
- Eko-pelancongan
- Perumahan



Koridor Sungai

Koridor sungai ditetapkan mengikut fungsi koridor tersebut. 50m diperlukan sebagai zon penanaman.

Rizab Sungai

Rizab sungai diperlukan mengikut kelebaran sungai. Tiada struktur binaan kekal atau pembangunan secara besar-besaran dibenarkan di kawasan rizab sungai kecuali aktiviti eko-pelancongan berimpak rendah atau rekreasi air.

STRATEGI
D1

MENINGKATKAN KEBOLEHBACAAN SECARA: MEWUJUDKAN SUASANA TEMPAT DAN IDENTITI SERTA TAHAP KETERBACAAN YANG JELAS SEBAGAI SEBAHAGIAN LINGKUNG PETALING JAYA

TINDAKAN
D1.2

MEMPERTAHAN SUASANA TEMPAT MELALUI KAEDAH *PLACE MAKING*

JUSTIFIKASI

- Tiada nod tumpuan utama yang berkesan di kawasan industri yang kurang kepelbagaian guna tanah
- Tiada korelasi mercu tanda dengan nod tumpuan utama menyukarkan pencarian arah, distinctiveness dan orientasi
- Jumlah laluan yang rendah berbanding dan kurang rentas di kawasan berblok bandar besar menyukarkan tahap kebolehbacaan tempat
- Banyak elemen pinggiran menjejaskan pergerakan rentas dan banyak fenomena jalan mati di zon-zon guna tanah awam

Ini telah menyebabkan **rendah kebolehbacaan** lantas menjejaskan kejelasan struktur dan imej minda di mana

- Tiada '*centre of meaning*' menyukarkan pencarian arah, orientasi dan kejelasan struktur bandar
- Wujud pinggiran yang membentuk batasan atau halangan laluan struktur bandar menyukarkan ketersambungan bandar
- Tahap Pengcaman tempat dan tahap keunikan identiti konteks fizikal yang rendah menyukarkan pembentukan imej minda setempat



Gambar D1.2.1: Rajah 3-dimensi dan rajah figure-ground Seksyen 51A yang jelas menunjukkan tiada korelasi antara elemen dalam struktur bandar seperti nod tumpuan, mercu tanda, elemen pinggiran dan daerah-daerah yang terpisah oleh laluan-laluan jalan mati.



Gambar D1.2.2: Kawasan Kilang Seksyen 19: Tiada nod tumpuan utama yang berkesan di kawasan industri yang kurang kepelbagaian guna tanah



Gambar D1.2.3: Kawasan P.P. Narayanan: Nod tumpuan utama kawasan Sek. 51A ini tiada korelasi dengan mercu tanda utama menjadikannya seumpama '*placeless*' yakni tiada suasana tempat lantas menyukarkan keterbacaan



STRATEGI
D1

MENINGKATKAN KEBOLEHBACAAN SECARA: MEWUJUDKAN SUASANA TEMPAT DAN IDENTITI SERTA TAHAP KETERBACAAN YANG JELAS SEBAGAI SEBAHAGIAN LINGKUNG PETALING JAYA

TINDAKAN
D1.2

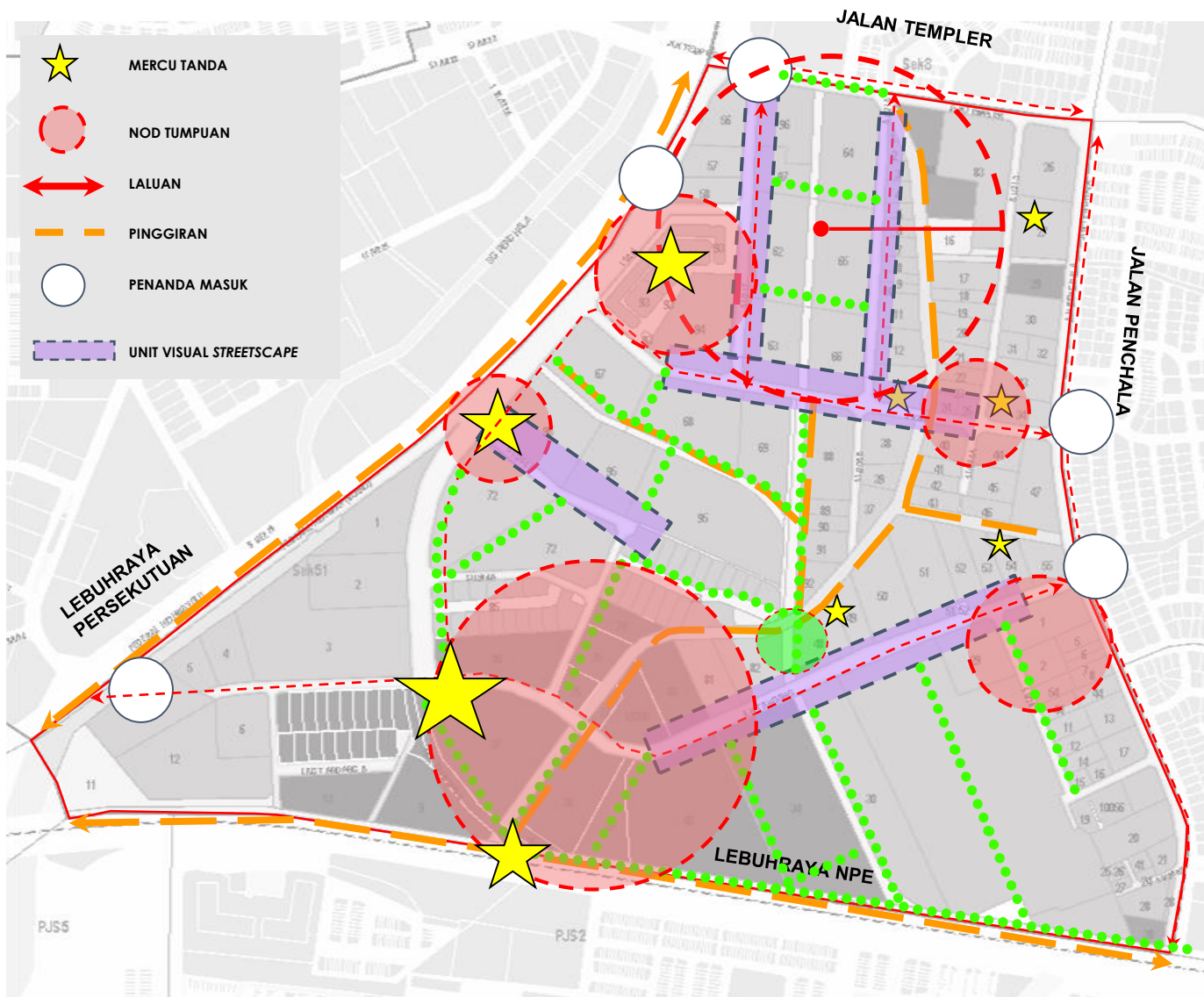
MEMPERTAHAN SUASANA TEMPAT MELALUI KAEDAH *PLACE MAKING*

PERINCIAN DAN KOMPONEN

LOKASI TINDAKAN	TINDAKAN
STRUKTUR BANDAR	Mempertingkatkan nod-nod tumpuan dan hierarki dalam lingkung jejari 10 minit perjalanan dengan mercu tanda atau penanda tempat sama ada di dalam lot-lot yang di tukar guna tanah atau di dalam rizab awam
	Mempertingkatkan akses fizikal dan visual laluan-laluan sedia ada secara menambah pergerakan rentas dan mengadakan mercu tanda atau penanda tempat. Ini dapat dicapai secara: 1. Mengadakan jejalanan sesuai yang ditutup kepada kenderaan kecuali pada waktu-waktu penyenggaraan. Jejalanan pejalan kaki ini berfungsi sebagai nod tumpuan (terutamanya sekiranya tidak berlaku pembangunan semula atau regenerasi swasta). 2. Menukar jejalanan yang sesuai menjadi taman-taman poket yang ada kemudahan awam seperti tempat makan, tandas dsb.
SUSUN ATUR TAPAK	Menggalakkan pembentukan plaza hadapan bangunan sekiranya fasad hadapan tidak bersambung
MASSING BANGUNAN	Mengambilkira elemen mercu tanda setiap daerah yang berjejari kurang 10 minit pada nod-nod tumpuan yang bakal dibangunkan di Lot-Lot persendirian
	Ini dapat dicapai secara: 1. Memberi insentif kepada reka bentuk bangunan yang menepati tema yang digariskan dalam rangka kerja reka bentuk.
PROGRAM BANGUNAN	Menggalakkan Program bangunan yang pelbagai dan lebih robust di setiap nod-nod tumpuan supaya tidak wujud zoning yang bersifat <i>euclydian</i> (ekafungsi).
	Ini dapat dicapai secara: 1. Memberi insentif kepada program bangunan yang bercampur di setiap nod tumpuan 2. memberi insentif kepada pembangunan semula tipologi bangunan yang <i>robust</i> seperti rumah kedai atau pembangunan semula yang ada program runcit yang mesra jejalanan dan mesra transit.
PENGANTARAAN AWAM	Memberi akses visual yang tiada halangan melalui bukaan yang lutsinar mengikut hierarki; sama ada di peringkat nod tumpuan, jejalanan, daerah atau di mercu -mercu tanda.
	Ini dapat dicapai secara: 1. Memberi insentif kepada reka bentuk <i>placemarkers</i> / penanda tempat yang menepati tema yang digariskan dalam rangka kerja reka bentuk.
PERINCIAN SENI REKA	Mengambil ciri-ciri identiti yang mampan budaya sesuai dengan pengekalan Suasana Tempat; atau ciri-ciri budaya atau sejarah yang boleh digarap dari sesuatu tempat tersebut pada struktur separa kekal dan awam seperti <i>signage</i> , <i>bus stop</i> dan lain-lain.
	Ini dapat dicapai secara: 1. Memberi insentif kepada reka bentuk bangunan yang menepati tema yang digariskan dalam rangka kerja reka bentuk.

STRATEGI
D2

MENINGKATKAN DAYA TENAGA SECARA: MEWUJUDKAN REGENERASI BERDAYA HUNI, MAMPAN SOSIO-EKONOMI, MENERANGKUMI KEPELBAGAIAAN AKTIVITI DAN GUNA BANGUNAN



TINDAKAN REKA BENTUK D2.1

Memberi Nafas Baharu Kepada Pelbagai Aktiviti Riadah Dalam Lingkung Awam



TINDAKAN REKA BENTUK D2.2

Memberi Nafas Baharu Kepada Pelbagai Aktiviti Sosio-Ekonomi Panca-Generasi

KOMPONEN TINDAKAN

D2.1.e PENGANTARAAN AWAM

Memberi insentif pembangunan supaya ruang pengantaraan swasta boleh dimanfaatkan oleh orang awam sebagai akses pejalan kaki, lingkung awam dan setting untuk aktiviti sosial.

D1.2.b SUSUN ATUR TAPAK

Menggalakkan pembentukan plaza hadapan bangunan sekiranya fasad hadapan tidak bersambung.

D1.2.a STRUKTUR BANDAR

Mempelbagaikan aktiviti mampan sosio-ekonomi dengan kemudahan awam seperti premis makan dan peruncitan serta pusat komuniti berkualiti di dalam mahupun di luar waktu kerja sama ada di dalam Lot-Lot yang di tukar Guna Tanah; atau di dalam rezab awam seperti jejalanan khas pejalan kaki (medan selera terbuka).

D1.2.c MASSING BANGUNAN

Mengambil kira elemen mercu tanda setiap daerah yang berjejari kurang 10 minit pada nod-nod tumpuan yang bakal dibangunkan di Lot-Lot persendirian.

D1.2.d SUSUN ATUR TAPAK

Memberi insentif kepada pembangunan semula tipologi bangunan yang *robust* seperti rumah kedai atau pembangunan semula yang ada program runcit yang mesra jejalanan dan mesra transit.



D1.2.f PERINCIAN SENIREKA

Mengambil ciri-ciri identiti yang mampan budaya sesuai dengan pengekaln Suasana Tempatan (Kaki lima, teduhan tropika, pengadang mentari) serta memberi insentif kepada reka bentuk bangunan yang menepati tema yang digariskan dalam rangka kerja reka bentuk.

KOMPONEN TINDAKAN

D1.2.e PENGANTARAAN AWAM

Memberi akses visual yang tiada halangan melalui bukaan yang lutsinar ke tempat yang ada unsur identiti setempat; sama ada di peringkat nod tumpuan, jejalanan, daerah atau di mercu -mercu tanda.

D1.2.a STRUKTUR BANDAR

Memperingkatkan nod-nod tumpuan dan hairakinya dalam lingkung jejari 10 minit perjalanan dengan mercu tanda atau penanda tempat sama ada di dalam lot-lot yang di tukar Guna Tanah; atau di dalam rezab awam.

D1.2.b SUSUN ATUR TAPAK

Memastikan ada ketersambungan laluan di ruang hadapan dari lot ke lot secara tipologi ruang keMalaysiaan umpamanya kaki lima bertutup.

D1.2.c MASSING BANGUNAN

Memberi insentif kepada reka bentuk bangunan yang menepati tema yang digariskan dalam rangka kerja reka bentuk.

D1.2.d PROGRAM BANGUNAN

Menggalakkan program bangunan yang pelbagai dan lebih robust di setiap nod-nod tumpuan supaya tidak wujud zoning yang bersifat *euclydian* (ekafungsi); contohnya pembangunan bercampur.



D1.2.f PERINCIAN SENI REKA

Mengambil ciri-ciri identiti yang mampan budaya sesuai dengan pengekaln Suasana Tempat (Kaki lima, teduhan tropika, pengadang mentari).

KOMPONEN TINDAKAN

D1.2.e PENGANTARAAN AWAM

Memberi akses visual yang tiada halangan melalui bukaan yang lutsinar ke tempat yang ada unsur identiti setempat; sama ada di peringkat nod tumpuan, jejalanan, daerah atau di mercu -mercu tanda.

D1.2.a

STRUKTUR BANDAR

Mengadakan jejalanan sesuai yang ditutup kepada kenderaan kecuali pada waktu-waktu penyenggaraan. Jejalanan pejalan kaki ini berfungsi sebagai nod tumpuan.

Menukar jejalanan yang sesuai menjadi taman-taman poket yang ada kemudahan awam seperti tempat makan, tandas dan sebagainya.

D1.2.c MASSING BANGUNAN

Mengambilkira elemen mercu tanda setiap daerah yang berjejari kurang 10 minit pada nod-nod tumpuan yang bakal dibangunkan di lot-lot persendirian.

D1.2.d PROGRAM BANGUNAN

Menggalakkan Program bangunan yang pelbagai dan lebih robust di setiap nod-nod tumpuan supaya tidak wujud zoning yang bersifat *euclydian* (ekafungsi); contohnya pembangunan bercampur.



D1.2.f PERINCIAN SENIREKA

Mengambil ciri-ciri identiti yang mampan budaya sesuai dengan pengekaln Suasana Tempat (kaki lima, teduhan tropika, pengadang mentari).

KOMPONEN TINDAKAN

D2.1.e PENGANTARAAN AWAM

Memberi insentif pembangunan supaya ruang pengantaraan swasta boleh dimanfaatkan oleh orang awam sebagai akses pejalan kaki, lingkung awam dan setting untuk aktiviti sosial.

D1.2.b SUSUN ATUR TAPAK

Menggalakkan pembentukan plaza hadapan bangunan sekiranya fasad hadapan tidak bersambung.

D1.2.a STRUKTUR BANDAR

Mempelbagaikan aktiviti mampan sosio-ekonomi dengan kemudahan awam seperti premis makan dan peruncitan serta pusat komuniti berkualiti di dalam mahupun di luar waktu kerja sama ada di dalam lot-lot yang di tukar guna tanah; atau di dalam rezab awam seperti jejalanan khas pejalan kaki (medan selera terbuka).

D1.2.c MASSING BANGUNAN

Mengambil kira elemen mercu tanda setiap daerah yang berjejari kurang 10 minit pada nod-nod tumpuan yang bakal dibangunkan di Lot-Lot persendirian

D1.2.d SUSUN ATUR TAPAK

Memberi insentif kepada pembangunan semula tipologi bangunan yang robust seperti rumah kedai atau pembangunan semula yang ada program runcit yang mesra jejalanan dan mesra transit.



D1.2.f PERINCIAN SENI REKA

Mengambil ciri-ciri identiti yang mampan budaya sesuai dengan pengekaln Suasana Tempat (kaki lima, teduhan tropika, pengadang mentari) serta memberi insentif kepada reka bentuk bangunan yang menepati tema yang digariskan dalam rangka kerja reka bentuk.

STRATEGI
D2

MENINGKATKAN DAYA TENAGA SECARA: MEWUJUDKAN REGENERASI BERDAYA HUNI, MAMPAN SOSIO-EKONOMI, MENERANGKUMI KEPELBAGAIAAN AKTIVITI DAN GUNA BANGUNAN

TINDAKAN
D2.1

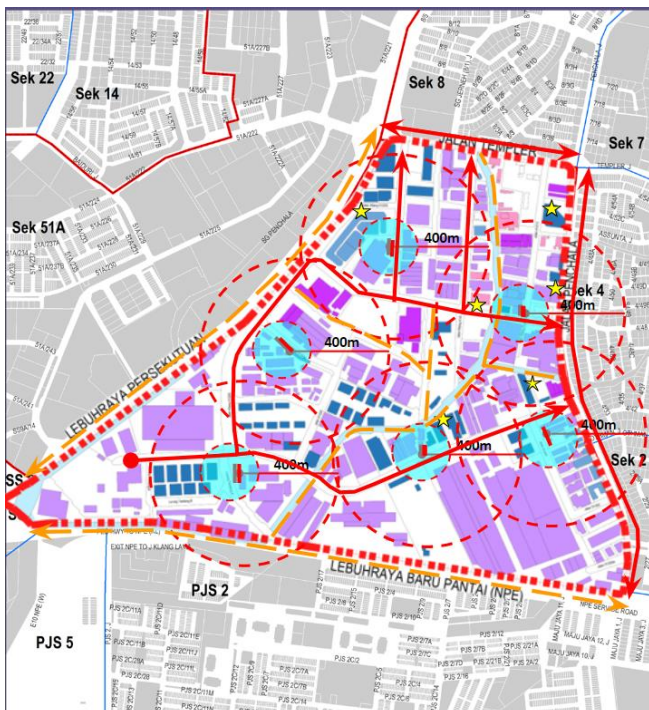
MEMBERI NAFAS BAHARU KEPADA PELBAGAI AKTIVITI SOSIO-EKONOMI PANCA-GENERASI DALAM LOT-LOT

JUSTIFIKASI

- Tiada kepelbagaian guna tanah dan guna bangunan di kawasan industri.
- Tiada kepelbagaian aktiviti dalam lot di kawasan industri.

Telah menyebabkan kawasan **tidak berdaya tenaga** di mana

- Kesunyian di kawasan tiada berpenghuni tetap mendatangkan masalah keselamatan
- Lesu dan tiada kepelbagaian aktiviti berkualiti
- Gejala negatif di waktu luar kerja



Gambar D2.1.1: Rajah guna tanah dan jejari pejalan kaki Seksyen 51

Zoning dan guna tanah ekafungsi menjadikan Seksyen 51 sukar mencapai tahap daya tenaga yang tinggi.



Gambar D2.1.2: Ruang gerai makanan dalam rezab jalan adalah Implikasi yang nyata ketiadaan kepelbagaian guna tanah dan zoning



Gambar D2.1.3: Dalam Seksyen 51, tiada kepelbagaian guna tanah dan bangunan di kawasan industri ini.

**STRATEGI
D2**

MENINGKATKAN DAYA TENAGA SECARA: MEWUJUDKAN REGENERASI BERDAYA HUNI, MAMPAN SOSIO-EKONOMI, MENERANGKUMI KEPELBAGAIAN AKTIVITI DAN GUNA BANGUNAN

**TINDAKAN
D2.1**

MEMBERI NAFAS BAHARU KEPADA PELBAGAI AKTIVITI SOSIO-EKONOMI PANCA-GENERASI DALAM LOT-LOT

PERINCIAN DAN KOMPONEN

LOKASI TINDAKAN	TINDAKAN
STRUKTUR BANDAR	Mempelbagaikan aktiviti mampan sosio-ekonomi dengan kemudahan awam seperti premis makan dan peruncitan serta pusat komuniti berkualiti di dalam mahupun di luar waktu kerja sama ada: • Di Dalam lot-lot yang di tukar guna tanah; atau • Di Dalam rezab awam seperti jejalanan khas pejalan kaki (medan selera terbuka) Mempelbagaikan guna tanah dengan membenarkan pembangunan kediaman seperti perumahan pekerja dan perumahan lain serta pembangunan bercampur untuk tujuan keterangkuman sosial. Ini dapat dicapai secara: 1. Memberi insentif kepada pembangunan semula atau penajaan semula bercampur. 2. Memberi insentif pembangunan di atas mengikut hairaki sesuai - di jejalanan utama, jejalanan sekunder melalui suatu pelan induk reka bentuk bandar dan imej.
SUSUN ATUR TAPAK	Memastikan aktiviti mampan sosio- ekonomi ada akses visual dari jejalanan dan lingkung awam lain sekiranya dibangunkan dalam Lot. Memberi insentif supaya anjakan bangunan hadapan dapat dikurangkan untuk mengadakan jalan susur minimum di laluan utama. Ini dapat dicapai secara: 1. Mengadakan pelan induk reka bentuk dan imej bandar.
MASSING BANGUNAN	Menggalakkan aktiviti mampan sosio-ekonomi yang berada di hadapan juga menghuni aras-aras atas bangunan bahagian hadapan. Menggalakkan aktiviti mampan sosio-ekonomi yang lebih sekular menghuni bahagian bangunan yang kurang menimbulkan fitnah .
PROGRAM BANGUNAN	Mempelbagaikan aktiviti guna bangunan dalam lot-lot pembangunan secara 3 dimensi sama ada jauh di dalam lot mahupun di aras-aras berbeza. Menggalakkan program bangunan sesuatu lot pembangunan untuk menitikberatkan kepentingan lingkung awam secara mempelbagaikan pintu masuk pejalan kaki.
PENGANTARAAN AWAM	Menggalakkan struktur separa kekal di kawasan pengantara sekiranya anjakan hadapan besar yang mampan 3-hala. Memberi insentif pembangunan supaya ruang pengantaraan swasta boleh dimanfaatkan oleh orang awam. Menggalakkan aktiviti mampan sosio-ekonomi di aras bawah secara lutsinar (ada akses visual)
PERINCIAN SENI REKA	Menggalakkan dan memberi insentif kepada gubahan rupa bentuk responsif kepada lingkung awam yang sesuai dengan kehendak tropika serta rendah guna tenaga.

D2.1.a STRUKTUR BANDAR

Mempelbagaikan aktiviti mampan sosio-ekonomi dengan kemudahan awam seperti premis makan dan peruncitan serta pusat komuniti berkualiti di dalam mahupun di luar waktu kerja sama ada

- Di Dalam Lot-Lot yang di tukar Guna Tanah; atau
- Di Dalam rezab awam seperti jejalanan khas pejalan kaki (medan selera terbuka).

D2.1.a STRUKTUR BANDAR

Mempelbagaikan guna tanah dengan membenarkan pembangunan kediaman seperti perumahan pekerja dan perumahan lain serta pembangunan bercampur untuk tujuan keterangkuman sosial. ini dapat dicapai secara:

- Memberi insentif kepada pembangunan semula atau penajaan semula bercampur.
- Memberi insentif pembangunan di atas mengikut hairaki sesuai - di jejalanan utama, jejalanan sekunder melalui suatu pelan induk reka bentuk bandar dan imej.

D2.1.b SUSUN ATUR TAPAK

Memastikan aktiviti mampan sosio-ekonomi ada akses visual dari jejalanan dan lingkung awam lain sekiranya dibangunkan dalam lot.

D2.1.c MASSING BANGUNAN

Menggalakkan aktiviti mampan sosio-ekonomi yang berada di hadapan juga menghuni aras-aras atas bangunan bahagian hadapan.

D2.1.d PROGRAM BANGUNAN

Mempelbagaikan aktiviti Guna Bangunan dalam Lot-Lot pembangunan secara 3 dimensi sama ada jauh di dalam lot mahupun di aras-aras berbeza.



D1.2.b SUSUN ATUR TAPAK

Menggalakkan pembentukan plaza Hadapan bangunan sekiranya fasad hadapan tidak bersambung.

D2.1.f PERINCIAN SENI REKA

Menggalakkan dan memberi insentif kepada gubahan rupa bentuk responsif kepada lingkung awam yang sesuai dengan kehendak tropika serta rendah guna tenaga.

D2.1.a STRUKTUR BANDAR

Mempelbagaikan guna tanah dengan membenarkan pembangunan kediaman seperti perumahan pekerja dan perumahan lain serta pembangunan bercampur untuk tujuan keterangkuman sosial. ini dapat dicapai secara:

- Memberi insentif kepada pembangunan semula atau penajaan semula bercampur. Memberi insentif pembangunan di atas mengikut hairaki sesuai - di jejalanan utama, jejalanan sekunder melalui suatu pelan induk reka bentuk bandar dan imej.
- Mempelbagaikan aktiviti mampan sosio-ekonomi dengan kemudahan awam seperti premis makan dan peruncitan serta pusat komuniti berkualiti di dalam mahupun di luar waktu kerja sama ada di dalam lot-lot yang di tukar guna tanah; atau di dalam rezab awam seperti jejalanan khas pejalan kaki (medan selera terbuka)

D2.1.f PERINCIAN SENIREKA

Menggalakkan dan memberi insentif kepada gubahan rupa bentuk responsif kepada lingkung awam yang sesuai dengan kehendak tropika serta rendah guna tenaga

D2.1.b SUSUN ATUR TAPAK

Memastikan aktiviti mampan sosio-ekonomi ada akses visual dari jejalanan dan lingkung awam lain sekiranya dibangunkan dalam lot.

D2.1.c MASSING BANGUNAN

Menggalakkan aktiviti mampan sosio-ekonomi yang berada di hadapan juga menghuni aras- aras atas bangunan bahagian hadapan.

D2.1.d PROGRAM BANGUNAN

Mempelbagaikan aktiviti Guna Bangunan dalam Lot-Lot pembangunan secara 3 dimensi sama ada jauh di dalam lot mahupun di aras-aras berbeza.

D2.1.d PROGRAM BANGUNAN

Memberi insentif tempat parkir di bahagian atas bangunan dan insentif bagi mengawamkan kawasan setback.

D2.1.e PENGANTARAAN AWAM

Memberi insentif pembangunan supaya ruang pengantaraan swasta boleh dimanfaatkan oleh orang awam.



D2.1.a STRUKTUR BANDAR

- Memberi insentif kepada pembangunan semula atau penajaan semula bercampur.
- Memberi insentif pembangunan di atas mengikut hierarki sesuai - di jejalanan utama, jejalanan sekunder melalui suatu pelan induk reka bentuk bandar dan imej.
- Mempelbagaikan aktiviti mampan sosio-ekonomi dengan kemudahan awam seperti premis makan dan peruncitan serta pusat komuniti berkualiti di dalam mahupun di luar waktu kerja di dalam lot-lot yang di tukar guna tanah.

D2.1.f PERINCIAN SENIREKA

Menggalakkan dan memberi insentif kepada gubahan rupa bentuk responsif kepada lingkung awam yang sesuai dengan kehendak tropika serta rendah guna tenaga

D2.1.b SUSUN ATUR TAPAK

Memastikan aktiviti mampan sosio-ekonomi ada akses visual dari jejalanan dan lingkung awam lain sekiranya dibangunkan dalam lot.

D2.1.c MASSING BANGUNAN

Menggalakkan aktiviti mampan sosio-ekonomi.

D2.1.d PROGRAM BANGUNAN

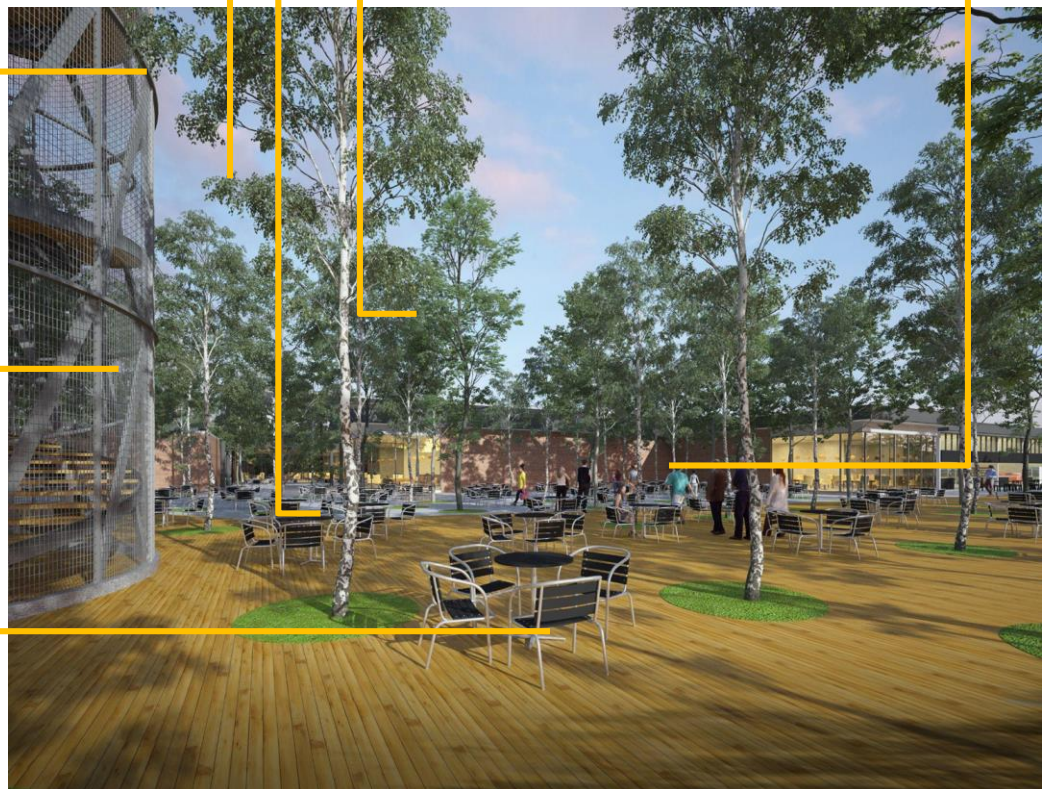
Mempelbagaikan aktiviti Guna Bangunan dalam lot-lot pembangunan secara tiga (3) dimensi sama ada jauh di dalam lot umpamanya courtyard yang tersorok.

D2.1.d PROGRAM BANGUNAN

Menggalakkan program bangunan sesuatu lot pembangunan untuk menitikberatkan kepentingan lingkung awam secara mempelbagaikan pintu masuk pejalan kaki.

D1.2.e PENGANTARAAN AWAM

Memberi insentif pembangunan supaya ruang pengantaraan swasta boleh dimanfaatkan oleh orang awam.



D2.1.a STRUKTUR BANDAR

- Memberi insentif kepada pembangunan semula atau penjanaaan semula bercampur.
- Memberi insentif pembangunan di atas mengikut hairaki sesuai - di jejalanan utama, jejalanan sekunder melalui suatu pelan induk reka bentuk bandar dan imej.
- Mempelbagaikan aktiviti mampan sosio-ekonomi dengan kemudahan awam seperti premis makan dan peruncitan serta pusat komuniti berkualiti di dalam mahupun di luar waktu kerja di dalam lot-lot yang di tukar guna tanah.

D2.1.f PERINCIAN SENIREKA

Menggalakkan dan memberi insentif kepada gubahan rupa bentuk responsif kepada lingkung awam yang sesuai dengan kehendak tropika serta rendah guna tenaga.

D2.1.b SUSUN ATUR TAPAK

Memastikan aktiviti mampan sosio-ekonomi ada akses visual dari jejalanan dan lingkung awam lain sekiranya dibangunkan dalam Lot.

D2.1.c MASSING BANGUNAN

Menggalakkan aktiviti mampan sosio-ekonomi yang lebih sekular mengahuni bahagian bangunan yang kurang menimbulkan fitnah

D2.1.d PROGRAM BANGUNAN

Mempelbagaikan aktiviti Guna Bangunan dalam lot-lot pembangunan secara 3 dimensi sama ada jauh di dalam lot umpamanya courtyard yang tersorok.

D2.1.d PROGRAM BANGUNAN

Menggalakkan program bangunan sesuatu lot pembangunan untuk menitikberatkan kepentingan lingkung awam secara mempelbagaikan pintu masuk pejalan kaki.



D1.2.e PENGANTARAAN AWAM

Memberi insentif pembangunan supaya ruang pengantaraan swasta boleh dimanfaatkan oleh orang awam.

STRATEGI
D2

MENINGKATKAN DAYA TENAGA SECARA: MEWUJUDKAN REGENERASI BERDAYA HUNI, MAMPAN SOSIO-EKONOMI, MENERANGKUMI KEPELBAGAIAN AKTIVITI DAN GUNA BANGUNAN

TINDAKAN
D2.2

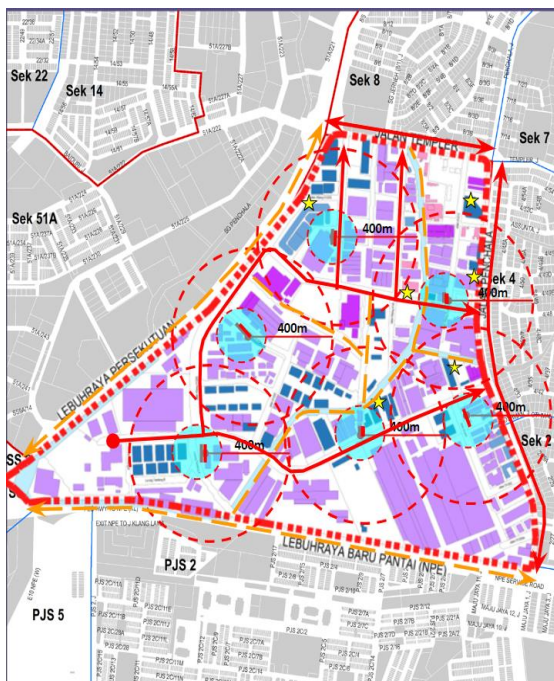
MEMBERI NAFAS BAHARU KEPADA PELBAGAI AKTIVITI RIADAH ALAM SEKITAR DALAM LINGKUNG AWAM

JUSTIFIKASI

- Tiada kemudahan awam seperti gerai makan, pusat komuniti, premis peruncitan yang berkualiti atau tiada langsung di kawasan industri.
- Tiada aktiviti mampan sosial mahupun ekonomi di luar waktu kerja dalam lingkung awam.

Isu ini menyebabkan kawasan **tidak berdaya tenaga** di mana:

- Sunyi di kawasan tiada berpenghuni tetap mendatangkan masalah keselamatan.
- Lesu dan tiada kepelbagaian aktiviti berkualiti.
- Gejala negatif di waktu luar kerja.



Gambar D2.2.1: Rajah guna tanah dan ketiadaan kawasan lapang dalam Sek. 51. Zoning dan guna tanah ekafungsi menjadikan Sek. 51 tiada kemudahan asas seperti medan selera dan kawasan lapang. Namun terdapat rezab sungai, parit dan laluan keretapi terbiar yang berpotensi menjadi lingkung awam.



Gambar D2.2.2: Kawasan Kilang Sek. 51: Perletakan gerai makan dalam rezab jalan yang kurang berkualiti



Gambar D2.2.3: Nod tumpuan aktiviti riadah sama ada tiada langsung ataupun kurang perancangan yang sistematik, lesu dan lengang pada waktu selepas kerja dan waktu malam.

STRATEGI
D2

MENINGKATKAN DAYA TENAGA SECARA: MEWUJUDKAN REGENERASI BERDAYA HUNI, MAMPAN SOSIO-EKONOMI, MENERANGKUMI KEPELBAGAIAN AKTIVITI DAN GUNA BANGUNAN

TINDAKAN
D2.2

MEMBERI NAFAS BAHARU KEPADA PELBAGAI AKTIVITI RIADAH ALAM SEKITAR DALAM LINGKUNG AWAM

PERINCIAN DAN KOMPONEN

LOKASI TINDAKAN	TINDAKAN
STRUKTUR BANDAR	Mengutamakan pembangunan yang mampan 3-hala kepada jalinan sungai sedia ada sebagai peningkatan lingkung awam yang berunsurkan identiti setempat.
	Mempertingkatkan lingkung awam seperti kawasan lapang dan jejalanan sebagai setting aktiviti manusia dengan pengindahan sesuai seperti struktur fizikal separa kekal, <i>signage</i>, landskap kejur, <i>food truck</i>, medan selera dsb. Ianya dapat dicapai secara: 1. Memberi insentif kepada reka bentuk lingkung awam yang menepati tema yang digariskan dalam rangka kerja reka bentuk. 2. melalui suatu pelan induk reka bentuk dan imej bandar.
SUSUN ATUR TAPAK	Mewujudkan sinergi ruang antara ruang lingkung awam dengan ruang antara sempadan dan fasad bangunan.
	Memastikan ada ketersambungan laluan ke semua tempat terutamanya secara pejalan kaki supaya parkir dapat ditiadakan.
MASSING BANGUNAN	Menggalakkan agar <i>massing</i> bangunan membentuk <i>enclosure</i> ruang awam seperti jejalanan dan juga taman, laman atau kawasan lapang.
PROGRAM BANGUNAN	Menggalakkan program bangunan sesuatu lot pembangunan untuk menitikberatkan kepentingan lingkung awam secara mempelbagaikan pintu masuk pejalan kaki.
	Mengadakan kemudahan awam seperti tandas, surau dan tempat duduk dalam lingkung awam tersebut secara sistematik.
PENGANTARAAN AWAM	Memberi insentif pembangunan supaya ruang pengantaraan swasta boleh dimanfaatkan oleh orang awam.
	Memberi akses fizikal dan visual yang tiada halangan melalui bukaan yang lutsinar ke dalam ruang jejalanan berbumbung awam.
PERINCIAN SENI REKA	Menggalakkan dan memberi insentif kepada gubahan rupa bentuk responsif untuk binaan awam yang sesuai dengan kehendak tropika serta rendah guna tenaga.

D2.2.a STRUKTUR BANDAR

Mempertingkat lingkungan awam seperti kawasan lapang dan jejalan sebagai *setting* aktiviti manusia dengan pengindahan sesuai seperti struktur fizikal separa kekal, *signage*, landskap kejur, *food truck*, medan selera dan sebagainya melalui suatu pelan induk reka bentuk dan imej bandar.

D2.2.e PENGANTARAAN AWAM

Memberi akses fizikal dan visual yang tiada halangan melalui bukaan yang lutsinar ke dalam ruang jejalan berbumbung awam.

D2.2.b SUSUN ATUR TAPAK

Memastikan ada ketersambungan laluan ke semua tempat terutamanya secara pejalan kaki supaya parkir dapat ditiadakan.

D2.2.c MASSING BANGUNAN

Mengalakkan agar *massing* bangunan membentuk *enclosure* ruang awam seperti jejalan dan juga taman, laman atau kawasan lapang.

D2.2.d PROGRAM BANGUNAN

Mengadakan kemudahan awam seperti tandas, surau dan tempat duduk dalam lingkungan awam tersebut secara sistematik.

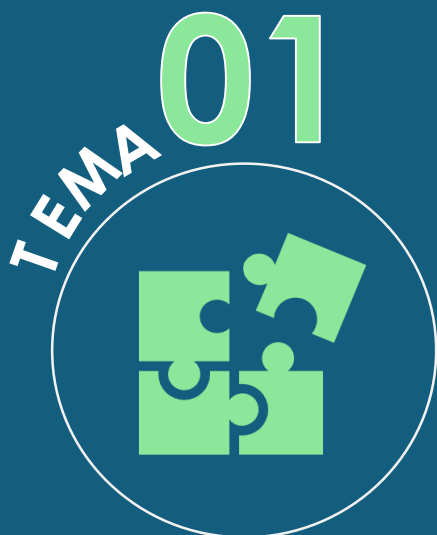
D2.2.f PERINCIAN SENIREKA

Mengalakkan dan memberi insentif kepada gubahan rupa bentuk responsif untuk binaan awam yang sesuai dengan kehendak tropika serta rendah guna tenaga.



D1.2.c MASSING BANGUNAN

Mengambil kira elemen mercu tanda setiap daerah yang berjejari kurang 10 minit pada nod-nod tumpuan yang bakal dibangunkan di lot-lot persendirian.



BAHAGIAN E: KAWASAN LAPANG, REKREASI DAN LANDSKAP

01 STRATEGI | 03 TINDAKAN

KAWASAN LAPANG, REKREASI DAN LANDSKAP

STRATEGI E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI
DAN LANDSKAP YANG MENARIK
DAN MENCUKUPI

E1.1

MENAIKTARAF KAWASAN REKREASI
DAN LOT-LOT PERMAINAN SEDIA ADA
DENGAN IMEJ YANG MENARIK

E1.2

MENJADIKAN KAWASAN HIJAU DAN
RIZAB RIZAB LANDASAN KERETA API
SEBAGAI SEBAHAGIAN DARIPADA
KAWASAN REKREASI
BERKESINAMBUNGAN

Strategi E1.2.1

STREETSCAPE BERKONSEPKAN INDUSTRI
HI-TECH DAN SEMIKONDUKTOR

Strategi E1.2.2

PENGUNAAN PENCAHAYAAN KHAS DI
KAWASAN PERINDUSTRIAN

Strategi E1.2.2

INTEGRASI DENGAN RIZAB LANDASAN
KERETA API DAN CADANGAN POPS

Strategi E1.2.2

CADANGAN URBAN POCKET
BERKONSEPKAN PARKLET

E1.3

CADANGAN REKREASI *LINEAR PARK* DI
KAWASAN HIJAU ZON PENAMPAN
LANDASAN KOMUTER TAMAN DATO'
HARUN



STRATEGI
E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI DAN LANDSKAP YANG MENARIK DAN MENCUKUPI

TINDAKAN
E1.1

MENAIKTARAF KAWASAN REKREASI DAN LOT-LOT PERMAINAN SEDIA ADA DENGAN IMEJ YANG MENARIK

JUSTIFIKASI

Menaiktaraf kawasan rekreasi dan lot-lot permainan secara terancang dengan kemudahan yang mencukupi dan selamat digunakan.

Memastikan semua rizab tanah lapang dan rekreasi diwartakan secara menyeluruh dan tidak berlaku aktiviti pertukaran tanah kepada guna tanah lain.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

- Penaiktarafan elemen-elemen kemudahan rekreasi di kawasan rekreasi dan lot-lot permainan dengan menerapkan elemen '*Universal Design*'.
- Penyediaan perabot taman seperti lampu, papn tanda bersepadu, tong sampah, laluan pejalan kaki dan laluan basikal secara terancang.
- Penyediaan peralatan permainan kanak-kanak mengikut umur dengan reka bentuk yang mengikut piawaian dan keperluan seperti berikut:
 - i. Peraturan Perlindungan Pengguna (Perakuan Kelulusan dan Tanda Pematuhan Standard Keselamatan), 2009
 - ii. Peraturan Perlindungan Pengguna (Standard Keselamatan Bagi Mainan), 2009
- Susun atur peralatan permainan perlu bersesuaian dengan mengambilkira aspek keselesaan dan keselamatan pengguna.
- Penyediaan tanaman landskap mestilah tidak kurang 60% daripada keseluruhan kawasan dengan mengutamakan pokok-pokok yang dapat memberikan teduhan dan nilai estetik.
- Kerja-kerja penyelenggaraan yang melibatkan pemetongan rumput perlu dilaksanakan secara berkala bagi memastikan keselamatan dan kualiti visual kawasan.



FASA

FASA 1:
2026 - 2027

FASA 2:
2028 - 2030

FASA 3:
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 19

- Keseluruhan Seksyen

Seksyen 51

- Keseluruhan Seksyen

Seksyen 51A

- Keseluruhan Seksyen

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Jabatan Landskap Negara

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Jabatan Landskap Negara

KOS PELAKSANAAN

RM 500,000/Lot



STRATEGI
E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI DAN LANDSKAP YANG MENARIK DAN MENCUKUPI

TINDAKAN
E1.1

MENAIKTARAF KAWASAN REKREASI DAN LOT-LOT PERMAINAN SEDIA ADA DENGAN IMEJ YANG MENARIK

PERINCIAN DAN KOMPONEN

- Peningkatan penyediaan komponen-komponen kemudahan rekreasi bagi setiap lot-lot permainan seperti jadual berikut:

Lokasi Kawasan Rekreasi dan Lot Permainan	Seksyen 19			Seksyen 51A			
	Lot Permainan Jalan 19/9	Lot Permainan Jalan 19/34	Lot Permainan Jalan 19/40	Lot Permainan Jalan 51A/241	Lot Permainan Jalan 51A/224	Lot Permainan Jalan 51A/230	Dewan dan Padang Serbaguna MBPJ
Komponen Kemudahan							
Pintu Pagar	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Laluan Masuk	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Papan Tanda Bersepadu		✓				✓	✓
Lampu/ Pencahayaan	✓	✓	✓		✓	✓	✓
Tong Sampah	✓						
Taman Rekreasi Mengikut Umur Kanak-kanak	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Tempat Duduk	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Wakaf		✓	✓				
Landskap Lembut							
Pokok Teduhan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Pokok Bunga Hiasan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

- Komponen-komponen kemudahan rekreasi ini perlu ditambah sekurang-kurangnya satu (1) unit bagi setiap komponen atau mengikut keperluan semasa di tapak.
- Elemen landskap lembut perlu ditambah bagi mewujudkan kawasan rekreasi yang menarik di samping menyediakan persekitaran yang mampan dan rendah karbon.



STRATEGI
E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI DAN LANDSKAP YANG MENARIK DAN MENCUKUPI

TINDAKAN
E1.1

MENAIKTARAF KAWASAN REKREASI DAN LOT-LOT PERMAINAN SEDIA ADA DENGAN IMEJ YANG MENARIK

PERINCIAN DAN KOMPONEN



Kemudahan taman permainan dilengkapi dengan alat permainan kanak-kanak yang sesuai mengikut garis panduan kawasan lapang dan rekreasi.



Penyediaan alat senaman seperti *outdoor gym* dan kawasan *reflexology* bagi kegunaan warga emas. Penyediaan seperti wakaf dan tempat duduk bagi meningkatkan keselesaan pengguna.



Alat senaman '*outdoor gym*'.



'*Reflexology garden*' bagi kegunaan warga emas.



Penyediaan peralatan permainan kanak-kanak mengikut umur.



PETUNJUK:

Penyelenggaraan Kawasan Rekreasi /Lot Permainan Sedia ada

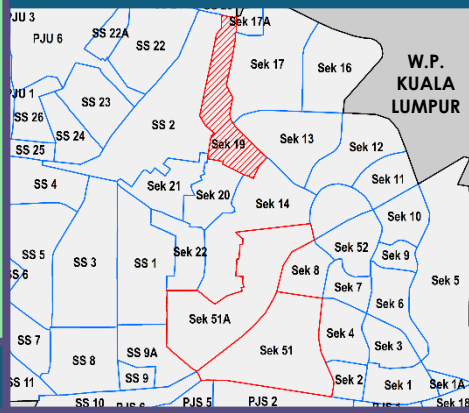
1 Lot Permainan Jalan 19/13 A

Penambahbaikan Kawasan Rekreasi/Lot Permainan

- 1 Lot Permainan Jalan 19/9
- 2 Lot Permainan Jalan 19/34
- 3 Lot Permainan Jalan 19/40

- Radius Lot Permainan - 0.5 km
- Sungai
- Pembangunan Sekitar
- Tanah Lapang Sekitar
- Jalan Raya Sekitar
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Seksyen MBPJ
- Sempadan Kawasan MBPJ

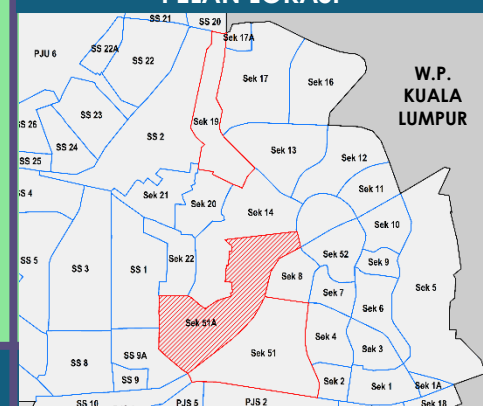
PELAN LOKASI





- 1 Lot Permainan Jalan 51a/241
- 2 Lot Permainan Jalan 51a/224
- 3 Lot Permainan Jalan 51a/230
- 4 Dewan dan Padang Serbaguna MBPJ

- ## PELAN LOKASI

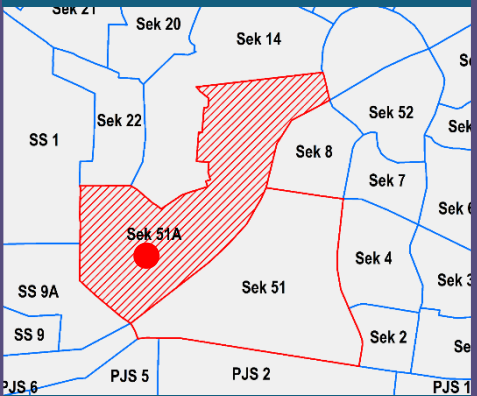




PETUNJUK:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| 1 Kawasan Reflexology Warga Emas | 4 Kawasan Lapang |
| 2 Kawasan Permainan Kanak-kanak | 5 Kawasan Lapang Berumput |
| 3 Senaman Warga Emas | 6 Gazebo |

PELAN LOKASI



STRATEGI
E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI DAN LANDSKAP YANG
MENARIK DAN MENCUKUPI

TINDAKAN
E1.2

MENJADIKAN KAWASAN HIJAU DAN RIZAB RIZAB LANDASAN
KERETA API SEBAGAI SEBAHAGIAN DARIPADA KAWASAN REKREASI
BERKESINAMBUNGAN

JUSTIFIKASI

Bagi menambalik laluan Rizab Landasan Kereta Api yang dapat menjadi laluan hijau yang berkesinambungan ke kawasan-kawasan keutamaan dalam bandar. Rizab Landasan Kereta Api merupakan kawasan rizab keretapi yang dapat dibangunkan secara komersial yang bukan sahaja menjana pendapatan negara tetapi memberi manfaat infrastruktur kepada masyarakat setempat.

FASA



FASA 1:
2026 - 2027



FASA 2:
2028 - 2030



FASA 3:
2031 - 2035

STRATEGI

STRATEGI
E1.2.1

Penyediaan imej **streetscape** berkonsepkan **Industri Hi-Tech dan Semikonduktor**, merangkumi elemen seperti papan tanda, lampu jalan, tempat duduk, serta laluan pejalan kaki dan basikal yang menarik, berfungsi sebagai penghubung ke kawasan keutamaan.

STRATEGI
E1.2.2

Penggunaan **pencahaya khas di kawasan perindustrian** bagi mewujudkan suasana yang menarik, selamat, serta memperkukuh identiti kawasan.

STRATEGI
E1.2.3

Menghubungkan **reka bentuk streetscape dengan kawasan Rizab Landasan Kereta Api serta privately owned public space (POPS)**, bagi mewujudkan kesinambungan fizikal dan visual yang meningkatkan kebolehaksesan, keterhubungan, dan daya tarikan kawasan.

STRATEGI
E1.2.4

Cadangan penyediaan ruang rekreasi berskala kecil berkonsepkan **parklet**, yang menggabungkan elemen landskap hijau, tempat duduk, dan kemudahan mesra pengguna untuk menghidupkan suasana kawasan terhad.

LOKASI

Seksyen 51

- Laluan Rizab Landasan Kereta Api

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Jabatan Kerja Raya
3. Jabatan Landskap Negara

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Jabatan Kerja Raya
3. Jabatan Landskap Negara

KOS PELAKSANAAN

RM 5,000,000



Contoh ilustrasi reka bentuk laluan pejalan kaki dan basikal yang berkesinambungan di tepi laluan keretapi dan deretan kedai.

— 2 Lane Trem (1.3 km)

Sempadan Kawasan RKK

STRATEGI
E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI DAN LANDSKAP YANG
MENARIK DAN MENCUKUPI

TINDAKAN
E1.2

MENJADIKAN KAWASAN HIJAU DAN RIZAB LANDASAN KERETA
API SEBAGAI SEBAHAGIAN DARIPADA KAWASAN REKREASI
BERKESINAMBUNGAN

STRATEGI E.1.1.1 STREETScape BERKONSEPKAN INDUSTRI HI-TECH DAN SEMIKONDUKTOR

Penggunaan konsep Industri *Hi-Tech* dan Semikonduktor – Menerapkan elemen reka bentuk berteraskan industri semikonduktor melalui pemilihan material tahan lasak dan palet warna yang mencerminkan identiti perindustrian moden, bagi mewujudkan persekitaran yang selaras dengan imej kawasan.

KONSEP

Konsep:

*Silicon –
Streetscape*

Tema
Pembangunan



Industri
Palet Warna

Neutral

Dark
Neutral

Accent

Main 1

Main 2





STRATEGI
E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI DAN LANDSKAP YANG MENARIK DAN MENCUKUPI

TINDAKAN
E1.2

MENJADIKAN KAWASAN HIJAU DAN RIZAB LANDASAN KERETA API SEBAGAI SEBAHAGIAN DARIPADA KAWASAN REKREASI BERKESINAMBUNGAN

STRATEGI E.1.1.2 PENGGUNAAN PENCAHAYAAN KHAS DI KAWASAN PERINDUSTRIAN

Pemasangan pencahayaan khas di kawasan perindustrian bagi mewujudkan suasana yang menarik, selamat, dan beridentiti.

E1.1.2A

- **Pencahayaan Aksen (*Accent Lighting*)**
- Sorotkan (*uplight*) pada *future tree* dan *street planting*
- Gunakan lampu LED *color-tunable* untuk memberi kesan moden dan dinamik, contohnya warna neutral pada hari biasa dan warna korporat semasa acara.

E1.1.2B Lampu Jalan Bertema Industri

Bentuk lampu boleh diinspirasi daripada komponen mesin atau elemen semikonduktor.



E1.1.2.C Elemen Interaktif & Keselamatan

- Lampu dengan motion sensor di kawasan strategik untuk meningkatkan keselamatan.
- *Smart lighting* yang boleh dilaraskan tahap kecerahannya mengikut waktu atau keperluan acara.

E.1.1.2.D Pencahayaan Laluan & Streetscape

Lampu jalan rendah (*bollard lights*) untuk laluan pejalan kaki, berbasikal, dan ruang rehat.



STRATEGI

E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI DAN LANDSKAP YANG MENARIK DAN MENCUKUPI

TINDAKAN

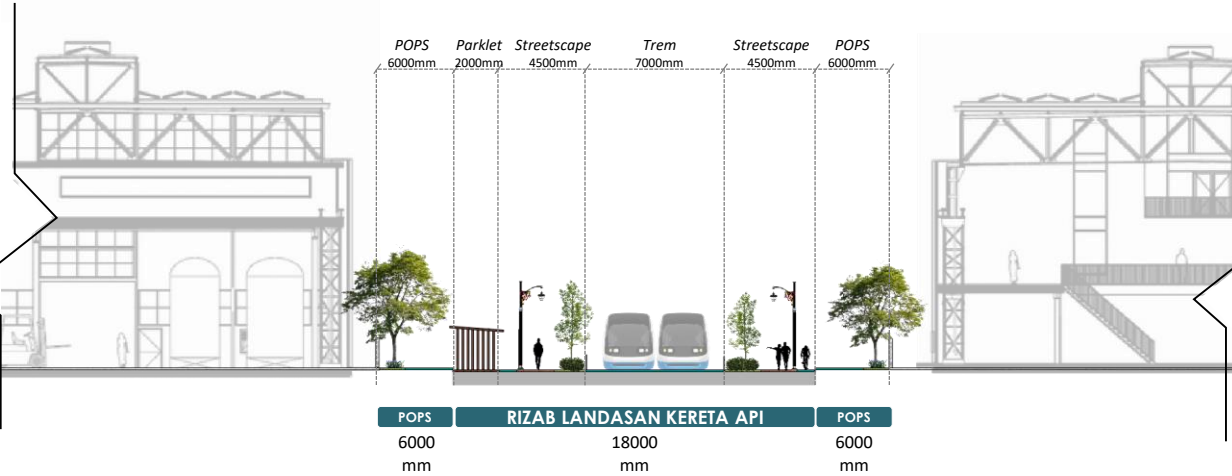
E1.2

MENJADIKAN KAWASAN HIJAU DAN RIZAB LANDASAN KERETA API SEBAGAI SEBAHAGIAN DARIPADA KAWASAN REKREASI BERKESINAMBUNGAN

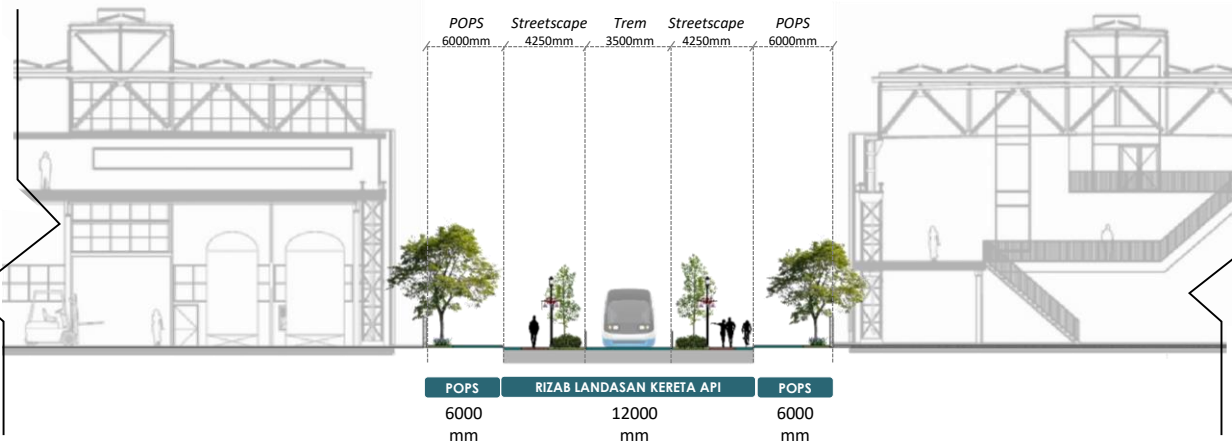
STRATEGI E.1.1.3 INTEGRASI DENGAN RIZAB LANDASAN KERETA API DAN CADANGAN POPS

Menghubungkan reka bentuk *streetscape* dengan kawasan Rizab Landasan Kereta Api serta *Privately Owned Public Space* (POPS), bagi mewujudkan kesinambungan fizikal dan visual yang meningkatkan kebolehaksesan, keterhubungan, dan daya tarikan kawasan.

Section A-A'



Section B-B'



Rujuk Rajah E1.4 | Cadangan Landskap di Rizab Landasan Kereta Api



STRATEGI

E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI DAN LANDSKAP YANG MENARIK DAN MENCUKUPI

TINDAKAN

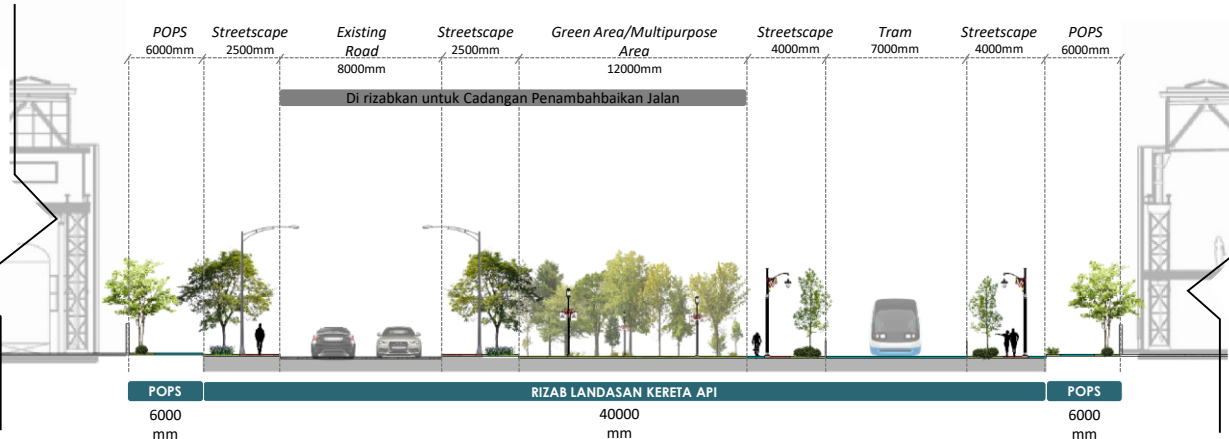
E1.2

MENJADIKAN KAWASAN HIJAU DAN RIZAB LANDASAN KERETA API SEBAGAI SEBAHAGIAN DARIPADA KAWASAN REKREASI BERKESINAMBUNGAN

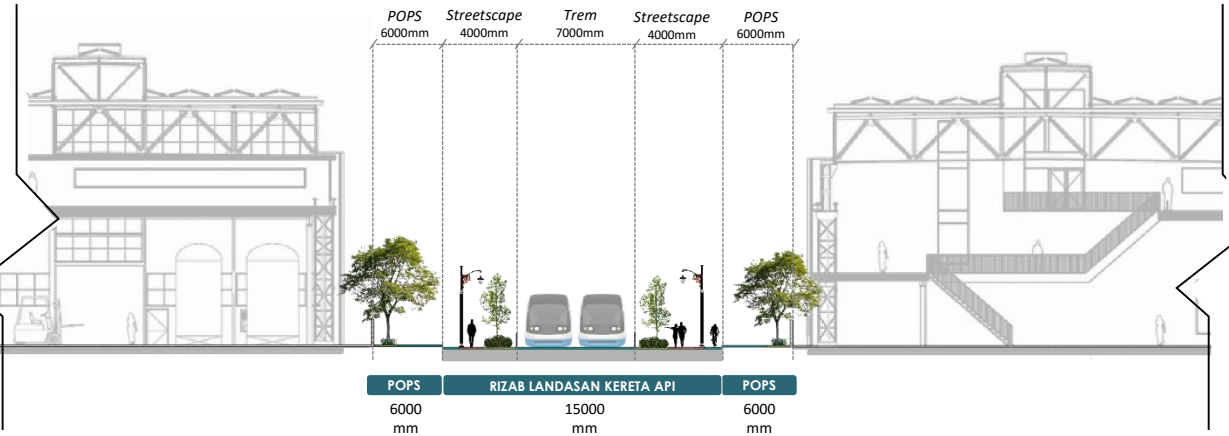
STRATEGI E.1.1.3 INTEGRASI DENGAN RIZAB LANDASAN KERETA API DAN CADANGAN POPS

Menghubungkan reka bentuk *streetscape* dengan kawasan Rizab Landasan Kereta Api serta *Privately Owned Public Space (POPS)*, bagi mewujudkan kesinambungan fizikal dan visual yang meningkatkan kebolehaksesan, keterhubungan, dan daya tarikan kawasan.

Section C-C'



Section D-D'



Rujuk Rajah E1.4 | Cadangan Landskap di Rizab Landasan Kereta Api



STRATEGI
E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI DAN LANDSKAP YANG MENARIK DAN MENCUKUPI

TINDAKAN
E1.2

MENJADIKAN KAWASAN HIJAU DAN RIZAB LANDASAN KERETA API SEBAGAI SEBAHAGIAN DARIPADA KAWASAN REKREASI BERKESINAMBUNGAN

STRATEGI E.1.1.4 CADANGAN *URBAN POCKET* BERKONSEPKAN PARKLET

Parklet ialah ruang awam berskala kecil yang diubah suai daripada kawasan letak kereta atau tepi jalan. Fungsinya sebagai tempat rehat yang mesra pejalan kaki dan menggalakkan interaksi komuniti.

- Memberi ruang rehat kepada pejalan kaki di kawasan bandar.
- Meningkatkan interaksi sosial komuniti.
- Menghijaukan kawasan bandar secara taktikal.

E1.1.4A Struktur Berkonsep Industri

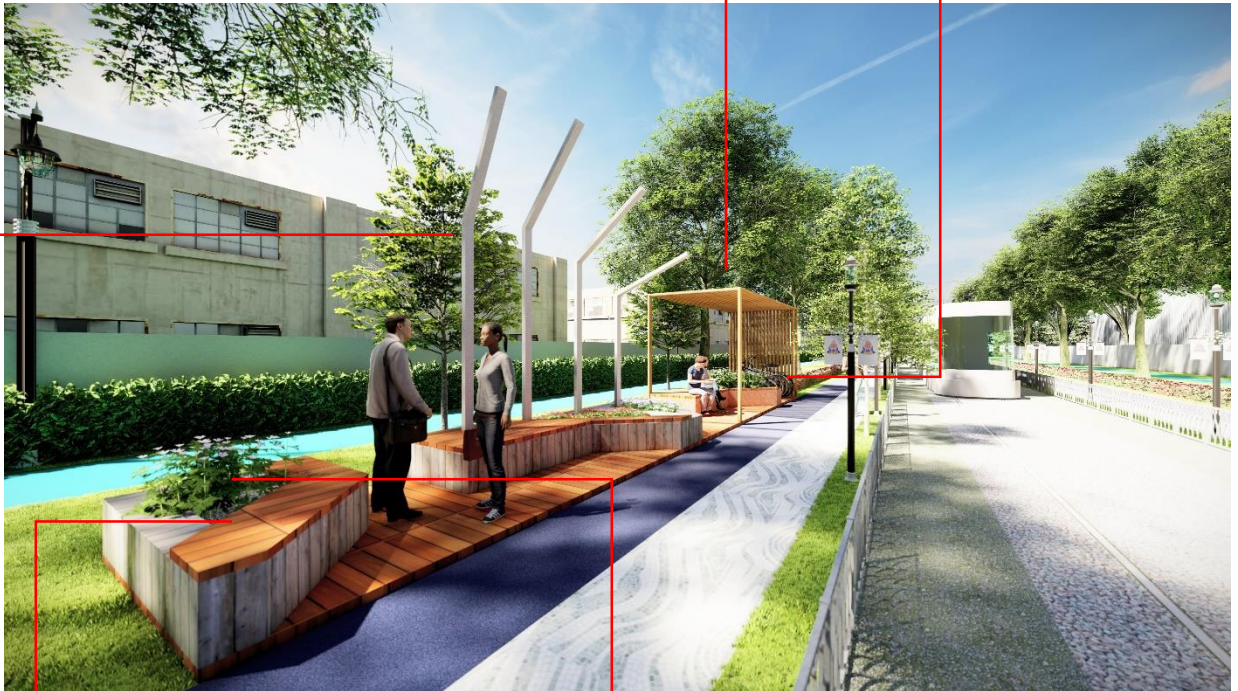
Elemen seni bina atau arca yang diinspirasi daripada komponen industri semikonduktor seperti bingkai logam bertekstur; berfungsi sebagai tarikan visual dan identiti unik parklet.

E1.1.4B Tempat teduhan

Struktur seperti pergola atau kanopi, bagi melindungi pengguna daripada panas matahari dan hujan, serta mewujudkan ruang yang lebih selesa.

E1.1.4C Tempat Letak Basikal / E-Skuter

Ruang khas untuk pengguna menyimpan basikal atau e-skuter dengan selamat, menggalakkan penggunaan pengangkutan mikro-mobiliti yang mesra alam.



E1.1.4D Tempat Duduk

Disediakan untuk memberi keselesaan kepada pengunjung berehat, berbual, atau menikmati suasana sekitar; boleh direka daripada kayu, konkrit, atau bahan kitar semula yang tahan cuaca.

E1.1.4E Landskap Hijau

Menyediakan elemen tumbuhan seperti pokok renek, bunga, dan tanaman hiasan untuk menceriakan ruang, meningkatkan kualiti udara, dan memberi rasa nyaman kepada pengguna.



STRATEGI
E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI DAN LANDSKAP YANG MENARIK DAN MENCUKUPI

TINDAKAN
E1.3

CADANGAN REKREASI LINEAR PARK DI KAWASAN HIJAU ZON PENAMPAN LANDASAN KOMUTER TAMAN DATO HARUN

JUSTIFIKASI

Linear park ialah ruang hijau awam berbentuk memanjang yang dibangunkan sepanjang koridor hijau di landasan komuter taman Dato Harun.

Ia menggabungkan fungsi rekreasi, ekologi, mobiliti, dan elemen visual bandar secara bersepadu.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

- Menyediakan laluan riadah yang selesa dan selamat untuk aktiviti jogging, berbasikal, berjalan kaki, serta ruang rehat.
- Menggalakkan pergerakan tanpa kenderaan bermotor sebagai langkah ke arah mobiliti mampan dan mesra alam.
- Bertindak sebagai koridor hijau yang menghubungkan ekosistem bagi memastikan kesinambungan alam semula jadi dan *biodiversity*.
- Komponen *Linear Park* merangkumi laluan pejalan kaki dan basikal, kemudahan rehat, pencahayaan, stesen senaman, dan sambungan ke kawasan sekitar.



Laluan pejalan kaki dan berbasikal



Wakaf/Tempat duduk



Reka bentuk papan tanda menggunakan *material coated steel* berkonsep industri

FASA

FASA 1:
2026 - 2027

FASA 2:
2028 - 2030

FASA 3:
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 51

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Jabatan Landskap Negara

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Jabatan Landskap Negara

KOS PELAKSANAAN

RM 1,000,000



STRATEGI
E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI DAN LANDSKAP YANG MENARIK DAN MENCUKUPI

TINDAKAN
E1.4

CADANGAN REKREASI LINEAR PARK DI KAWASAN HIJAU ZON PENAMPAN LANDASAN KOMUTER TAMAN DATO HARUN

PERINCIAN DAN KOMPONEN

- Komponen *Linear Park* berkonsepkan rekreasi yang direka untuk menarik pengunjung melalui penyediaan pelbagai kemudahan riadah dan elemen tarikan visual.



E1.1.5A Ruang pejalan kaki dan sikal

Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan berbasikal di kawasan *Linear Park* akan menggunakan material permukaan bertemakan industri, seperti konkrit cetak, logam bertekstur, dan kemasan berwarna kelabu keluli, selaras dengan konsep reka bentuk beridentitikan perindustrian moden.



E1.1.5B Alatan kecergasan

Penyediaan alatan kecergasan di sepanjang *linear park* berperanan sebagai elemen tarikan untuk menggalakkan aktiviti fizikal dan meningkatkan jumlah kunjungan pengguna dari pelbagai peringkat umur.



E1.1.5C Penggunaan Material & Warna Pallet

Penggunaan material dan palet warna berkonsepkan industri semikonduktor, seperti kemasan logam, tekstur konkrit, dan tona warna neutral dengan aksen moden, bagi mencerminkan identiti teknologi serta estetika industri.



- Pendekatan *Nature-Based Solution* (NBS) merangkumi penanaman pokok *native* dan *bio-swale* untuk memulihara ekosistem dan biodiversiti.



E1.1.5D Struktur kinetik

Struktur kinetik berkonsepkan 'Industrial Semiconductor' direka sebagai elemen tarikan visual, di mana komponen seperti kipas akan berputar apabila kereta api melalui kawasan berhampiran, menggambarkan tindak balas dinamik sistem elektronik terhadap pergerakan.

E1.1.5E Penanaman Pokok Native

Penanaman pokok *native* menjadi teras kepada kesinambungan biodiversiti, memulihkan ekosistem semula jadi sambil menyediakan habitat lestari untuk flora dan fauna tempatan.



E1.1.5F Bio-Swale

Bio-swale diperkenalkan sebagai salah satu pendekatan *Nature-Based Solution* (NBS) di *Linear Park*, berfungsi untuk menapis air larian permukaan secara semula jadi sambil meningkatkan kualiti persekitaran melalui elemen landskap yang lestari.





STRATEGI

E1

PENYEDIAAN KEMUDAHAN REKREASI DAN LANDSKAP YANG MENARIK DAN MENCUKUPI

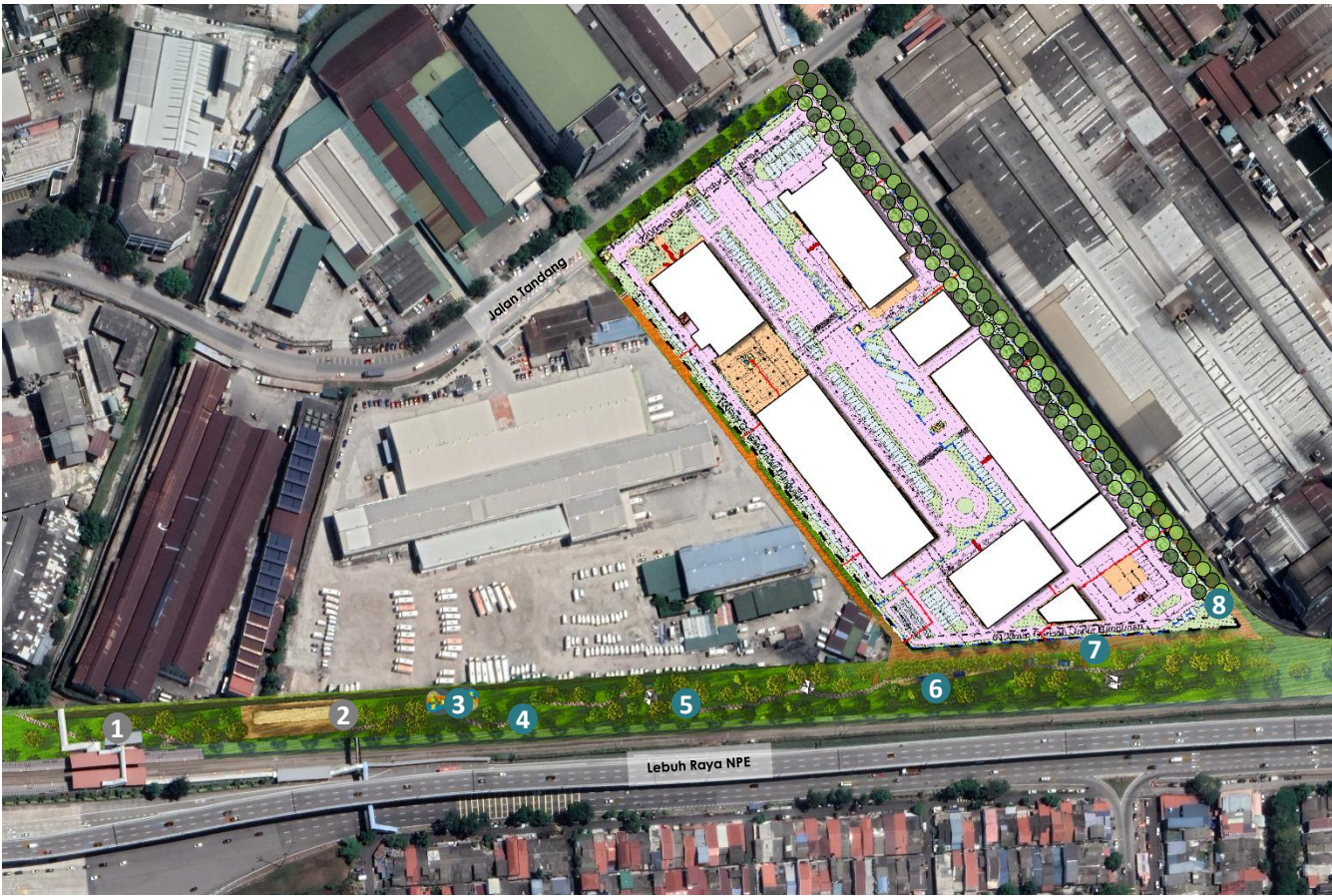
TINDAKAN

E1.3

CADANGAN REKREASI *LINEAR PARK* DI KAWASAN HIJAU ZON PENAMPAN LANDASAN KOMUTER TAMAN DATO' HARUN

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Cadangan Pelan Reka Bentuk Taman Linear sebagai koridor hijau yang menghubungkan Stesen KTM Taman Dato' Harun dengan kompleks bangunan kerajaan.



PETUNJUK

- 1

Stesen Komuter Taman Dato Harun

2

Jejantas Pejalan Kaki Sedia Ada

3

Taman Permainan

4

Struktur Kinetik

5

Wakaf

6

Alatan Kecergasan

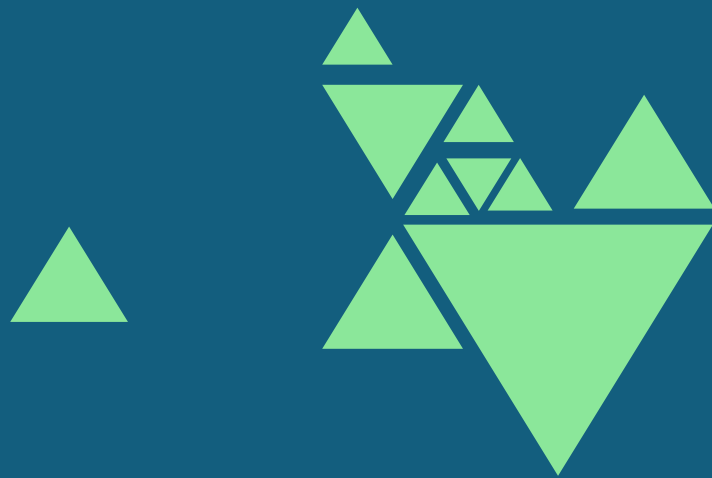
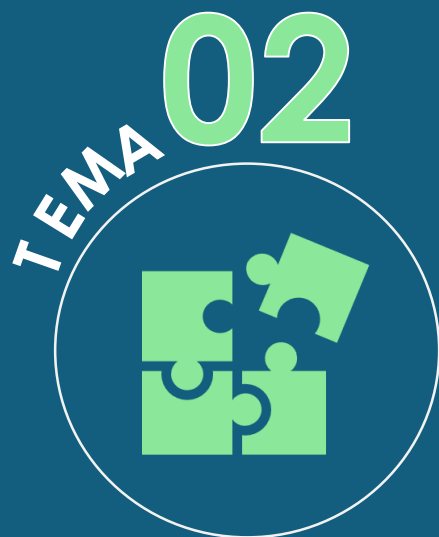
7

Arca Pintu Masuk

7

Pintu Masuk Taman





BAHAGIAN F: PENDUDUK DAN GUNA TENAGA

03 STRATEGI | 05 TINDAKAN

PERTUMBUHAN EKONOMI BERDAYA MAJU





STRATEGI
F1

MENYASARKAN PEMERKASAAN SOSIO-EKONOMI TEMPATAN DAN NEGERI

TINDAKAN
F1.1

SEMAK, UBAHSUAI DAN HARMONIKAN POLISI DAN PELAKSANAAN SOSIO-EKONOMI TEMPATAN, NEGERI DAN PERSEKUTUAN

JUSTIFIKASI

Tindakan semak, ubahsuai dan harmonikan polisi dan pelaksanaan sosio-ekonomi Tempatan, Negeri dan Persekutuan adalah perlu untuk menentukan strategi dan tindakan madani yang selaras dengan capaian keberhasilan yang telah ditentukan dalam perencanaan setiap program.

Penyelarasan polisi bagi maksud perancangan dan pelaksanaan sosio-ekonomi lima tahun lepas, semasa dan lima tahun ke hadapan perlu dibuat. Indikator yang dilihat dan dinilai adalah:

- Keberhasilan (KPI) – tingkat capaian keberhasilan melalui KPI mengikut program-program yang telah dirancang dan dilaksanakan.
- Atribut positif dan negatif
- Petunjuk impak dan mitigasi

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Polisi dan pelaksanaan pelan sosio-ekonomi mestilah selaras dengan *Blueprint* Petaling Jaya Pintar, Mampan dan Berdayatahan 2030, yang meliputi Alam Sekitar, Habitat Berdayahuni, Ekonomi, Komuniti Mampan dan Urustadbir Baik. Hala tuju ini adalah untuk memberikan kehidupan yang sejahtera kepada penduduk, selaras dengan tema “Merangsang Ekonomi, Mensejahtera Komuniti”.

Pihak Berkuasa Tempatan berperanan membantu merealisasi serta merencanakan semula pembangunan ekonomi Petaling Jaya berasaskan komuniti dan sosial melalui pemerksaan program-program seperti transformasi aktiviti industri kepada perkhidmatan dan perdagangan, dan penukaran zon guna tanah berdasarkan keperluan keadaan semasa tapak dan potensi pembangunan. Masyarakat dan komuniti perlu disediakan dengan keadaan persekitaran yang selamat, merasai kepuasan menyeluruh terhadap keperluan asas bandar, memaksimumkan peluang mobiliti sosial, dan merasa harmoni dan sejahtera.

Polisi dan pelaksanaan pelan sosio-ekonomi ini mesti berteraskan lima (5) hala tuju utama:

- Alam Sekitar – pengurusan bandaraya berkarbon rendah, pengangkutan yang mampan, persekitaran yang bersih dan imej bandar yang menarik
- Habitat Berdaya Huni – Pengurusan bandar yang selamat dan sejahtera, bandar mesra kanak-kanak dan bandar pembelajaran.
- Ekonomi Vibran – Pembangunan ekonomi bandar dan Pembangunan Usahawan.
- Komuniti Mampan – Perumahan mampu milik dan komuniti berbudaya.
- Urustadbir Baik – Urustadbir berteraskan libat urus (*engagement*), pembangunan modal insan dan pematuhan dasar, polisi dan undang-undang.

FASA



FASA 1:
2026 - 2027



FASA 2:
2028 - 2030



FASA 3:
2031 - 2035

LOKASI

- Seksyen 19
- Seksyen 51
- Seksyen 51A

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Agensi Terlibat

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri

KOS PELAKSANAAN

Tiada



STRATEGI
F1

MENYASARKAN PEMERKASAAN SOSIO-EKONOMI TEMPATAN DAN NEGERI

TINDAKAN
F1.2

MEMPELBAGAIKAN KEGIATAN SOSIO-EKONOMI BERTEKNOLOGI TINGGI DAN EKONOMI DIGITAL BERIMPAK TINGGI

JUSTIFIKASI

Penggunaan mekanisma yang terpilih secara digital yang optimum dan memastikan capaian keberhasilan pada tahap yang berimpak tinggi serta cekap pendapatan, masa dan kos.

Pemilihan program sosio-ekonomi daripada pelbagai sektor bagi maksud perancangan, pelaksanaan, pemantauan, dan penilaian bagi tempoh lima tahun lepas, semasa dan lima tahun ke hadapan. Indikator yang dilihat dan dinilai adalah:

- Keberhasilan (KPI) – tingkat capaian keberhasilan melalui KPI mengikut program-program yang telah dirancang dan dilaksanakan.
- Atribut positif dan negatif
- Petunjuk impak dan mitigasi

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Kepantasan Revolusi Industri 4.0 tidak terlepas dengan cabaran yang perlu ditangani oleh perancang bandar. Sains dan teknologi telah menjadi asas dan tulang belakang kepada IR 4.0 yang perlu disokong dengan pengetahuan, kemahiran, kreativiti dan inovasi perancangan bandar. Bagi merealisasikan Dasar Revolusi Perindustrian Negara (4IR), perancangan bandar di masa hadapan perlu dilengkapi dengan elemen saintifik dan analitikal dalam memberi nilai tambah kepada kualiti perkhidmatan perancangan bandar. Perancang bandar harus melipatgandakan usaha menerapkan reka bentuk bandar yang mesra pengguna, menjaga kepentingan menghubungkan aksesibiliti dengan komponen guna tanah yang tidak bercanggah dan serasi, serta reka bentuk universal.

Selain itu, perancangan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi dengan memanfaatkan sumber-sumber yang ada perlu dipergiatkan. Beberapa inisiatif perlu dilaksanakan untuk meningkatkan peranan agensi pembangunan dalam merancang strategi dan menjayakan pelaksanaannya untuk menggalakkan pertumbuhan sektor-sektor yang terlibat dan secara tidak langsung meningkatkan kualiti hidup masyarakat. Peranan agensi pembangunan yang terlibat harus diperkukuh untuk menerajui usaha pembangunan ekonomi melalui rangka kerja perancangan yang menyeluruh untuk mempergiatkan pertumbuhan.

Dengan adanya perancangan yang baik dan strategik dari agensi pembangunan yang terlibat, kegiatan sosio-ekonomi berteknologi tinggi dapat dipelbagaikan dan ekonomi digital berimpak tinggi dapat direalisasikan.

FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

- Seksyen 19
- Seksyen 51
- Seksyen 51A

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Agensi Terlibat

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri

KOS PELAKSANAAN

Tiada



STRATEGI
F1

MENYASARKAN PEMERKASAAN SOSIO-EKONOMI TEMPATAN DAN NEGERI

TINDAKAN
F1.3

PENYEDIAAN PELAN SOSIO-EKONOMI TEMPATAN DENGAN INSENTIF PREMIUM DAN CUKAI DAN LAIN-LAIN MENURUT AMALAN TERTINGGI DAN TERBAIK (HBU) GUNA TANAH

JUSTIFIKASI

Mengemukakan amalan terbaik yang standard dalam konteks aplikasi guna tanah yang optimum dengan insentif yang wajar supaya meningkatkan tahap kecekapan dengan mengambilkira KPI yang disasarkan.

Penyediaan pelan sosio-ekonomi tempatan yang komprehensif merujuk kepada asas enam rukun masyarakat madani mengandungi pelbagai sektor bagi maksud perancangan, pelaksanaan, pemantauan, dan penilaian bagi tempoh lima tahun lepas, semasa dan lima tahun ke hadapan. Indikator yang dilihat dan dinilai ialah:

- Keberhasilan (KPI) – tingkat capaian keberhasilan melalui KPI mengikut program-program yang telah dirancang dan dilaksanakan.
- Atribut positif dan negatif
- Petunjuk impak dan mitigasi

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Masalah utama dalam pasaran hartanah ialah lebihan hartanah yang banyak, samada kediaman atau komersial. Dalam mengimbangi pelbagai sektor pasaran hartanah akan memerlukan kajian yang lebih menyeluruh dan langkah yang sesuai perlu diambil untuk menjadikan pasaran hartanah lebih cekap dan menyokong ekonomi pada amnya.

Antara objektif pelan sosio-ekonomi tempatan yang perlu ditekankan dan dicapai adalah seperti berikut:

- Mewujudkan hala tuju pembangunan sesuatu bandar yang sejahtera dengan penyediaan perumahan mampu milik yang menyeluruh bagi memastikan komuniti sedia ada tidak dipinggirkan.
- Menjana aktiviti ekonomi yang lebih vibran bagi meningkatkan kualiti hidup dan persekitaran.
- Mewujudkan mekanisme pelaksanaan pembaharuan semula bandar dengan melibatkan kolaborasi daripada pihak berkepentingan secara inklusif.
- Mengoptimumkan kegunaan tanah dan memenuhi keperluan penggantian fabrik bandar yang mengalami keusangan dan tidak ekonomi secara berterusan.
- Melibatkan komuniti dan *stakeholders* setempat dalam penyediaan kediaman/ kemudahan yang bermutu. Penyertaan dan penglibatan komuniti dan *stakeholders* merupakan asas kejayaan sesuatu projek yang dirancang.

FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

- Seksyen 19
- Seksyen 51
- Seksyen 51A

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Agensi Terlibat

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri

KOS PELAKSANAAN

Tiada



STRATEGI
F2

KE ARAH MENCAPAI PASARAN HARTANAH YANG MAPAN

TINDAKAN
F2.1 & F2.2

- **KENALPASTI HALANGAN, DORONGAN SERTA INSENTIF KEPADA PASARAN HARTANAH YANG MAMPAN. MEWAJIBKAN KAJIAN KEDAYAHIDUPAN BAGI PEMBANGUNAN HARTANAH DAN MEMINIMUMKAN PROJEK TERBENGKALAI SERTA KERANCAKAN (LEBIHAN PENAWARAN)**
- **MENINGKATKAN KEUPAYAAN PEMILIKAN DAN MAMPU MILIK HARTANAH**

JUSTIFIKASI

Mengenalpasti halangan dan dorongan serta insentif seperti cukai, premium dan sebagainya untuk mengarah kepada pasaran hartanah yang mapan melibatkan zon perindustrian hi-tech, perumahan mampu milik yang berteknologi tinggi, sekim perumahan wakaf dan sebagainya.

Memberi penekanan khusus dan mewajibkan kajian kedayahidupan bagi memastikan pembangunan hartanah yang berdaya saing dan mengelak daripada projek terbengkalai. Begitu juga dengan cantuman tanah yang bersempadanan untuk mencapai HBU dan meningkatkan nilai komersial tanah. Proses dan prosedur pembangunan hartanah juga perlu disemak semula.

Selain itu, pelan transformasi tanah wakaf perlu diwujudkan supaya nilai potensi dapat diserlahkan melalui pembangunan madani.

FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

- **Seksyen 19**
- **Seksyen 51**
- **Seksyen 51A**

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Penyediaan program yang khusus dan jelas untuk meluncur ke arah pasaran hartanah yang mapan, selaras dengan enam rukun masyarakat madani. Program berkenaan perlu mengambilkira faktor-faktor yang mempengaruhi pasaran hartanah mapan tanpa timbulnya projek terbengkalai, kekosongan, ketidakmampuan pengguna dan sebagainya. Pencerakinan pasaran hartanah mapan perlu mengambilkira perancangan, pelaksanaan, pemantauan, dan penilaian bagi tempoh lima tahun lepas, semasa dan lima tahun ke hadapan. Indikator yang dilihat dan dinilai adalah:

- Keberhasilan (KPI) – tingkat capaian keberhasilan melalui KPI mengikut program-program yang telah dirancang dan dilaksanakan.
- Atribut positif dan negatif
- Petunjuk impak dan mitigasi

Apabila berlaku lebihan hartanah di pasaran, pihak pemaju hartanah akan mengalami kerugian dan disitu akan berlaku pasaran harta tanah yang tidak mampan. Di Malaysia, dilaporkan banyak rumah yang berharga melebihi RM500,000 yang siap tetapi tidak laku di pasaran. Begitu juga yang berlaku di kawasan kajian ini. Untuk mengatasi masalah ini, dicadangkan penurunan harga bagi rumah berkenaan supaya ada pembeli yang mampu untuk membelinya. Kajian pasaran yang tepat hendaklah dilakukan supaya dapat mengelakkan lambakan hartanah di pasaran.

AGENSI PELAKSANA

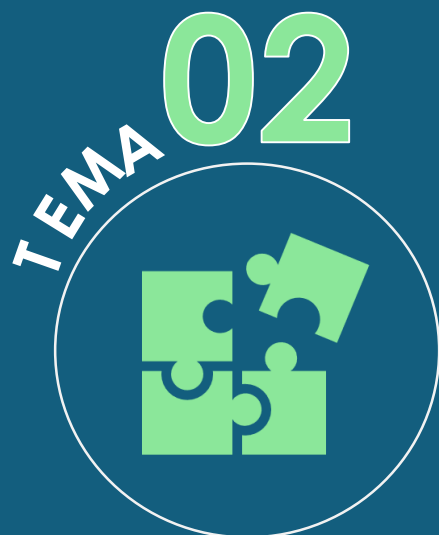
1. **Majlis Bandaraya Petaling Jaya**
2. **Agensi Terlibat**

SUMBER PERUNTUKAN

1. **Majlis Bandaraya Petaling Jaya**
2. **Kerajaan Negeri**

KOS PELAKSANAAN

Tiada



BAHAGIAN G: EKONOMI, HARTANAH DAN IMPAK SOSIAL

03 STRATEGI | 04 TINDAKAN

PERTUMBUHAN EKONOMI BERDAYA MAJU





STRATEGI
G1

MENYASARKAN KADAR PENGHUNIAN DAN SERAPAN MELEBIHI 90% BAGI KETIGA-TIGA SEKSYEN

TINDAKAN
G1.1

PEMBERIAN INSENTIF DAN SEBAGAINYA BAGI MELANDAikan TINGKAT SEWA DALAM PELBAGAI BENTUK DAN KAEDAH

JUSTIFIKASI

Memastikan mekanisma yang boleh digunakan MBPJ untuk meningkatkan keupayaan menyewa bagi menjalankan aktiviti ekonomi lancar. Dengan cara ini, pemberian insentif dan sebagainya menggalakkan kegiatan ekonomi dan meningkatkan kualiti kehidupan.

Pemberian insentif dan sebagainya secara bersasar menggalakkan pertumbuhan aktiviti ekonomi dalam pelbagai sektor bagi maksud perancangan, pelaksanaan, pemantauan, dan penilaian bagi tempoh lima tahun lepas, semasa dan lima tahun ke hadapan. Indikator yang dilihat dan dinilai adalah seperti berikut:

- Keberhasilan (KPI) – tingkat capaian keberhasilan melalui KPI mengikut program-program yang telah dirancang dan dilaksanakan.
- Atribut positif dan negative.
- Petunjuk impak dan mitigasi.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Jadual di bawah menunjukkan jumlah unit kekosongan di ketiga-tiga seksyen kawasan kajian. Pemberian insentif seperti pengurangan cukai premis perniagaan kepada pemilik premis harus diberi. Justeru, pemilik dapat memberikan pengurangan sewa kepada penyewa premis perniagaan yang terdiri daripada perusahaan kecil dan sederhana.

Kadar Kekosongan Bangunan Perniagaan dan Perkhidmatan			
No.	Seksyen	Tidak Berpenghuni (Unit)	Peratus (%)
1	Seksyen 19	58	13.62
2	Seksyen 51	92	14.23
3	Seksyen 51A	120	16.19
Jumlah		270	44.04
Kadar Kekosongan Bangunan Perindustrian			
No	Seksyen	Tidak Berpenghuni (Unit)	Peratus (%)
1	Seksyen 19	4	9
2	Seksyen 51	59	11
3	Seksyen 51A	105	29.17
Jumlah		168	49.17

FASA

✓ FASA 1:
2026 - 2027

✓ FASA 2:
2028 - 2030

✓ FASA 3:
2031 - 2035

LOKASI

- Seksyen 19
- Seksyen 51
- Seksyen 51A

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Agensi Terlibat

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri

KOS PELAKSANAAN

Tiada

LOT BANGUNAN PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN SERTA PERINDUSTRIAN YANG TIDAK BERPENGHUNI (SEKSYEN 19, 51 & 51A)



Seksyen 19: Jalan 19/1



Seksyen 19: Jalan 19/1



Seksyen 51: Jalan Tandang



Seksyen 51A: Jalan 51A/225

Lot di atas adalah antara lot bangunan perniagaan dan perkhidmatan serta perindustrian yang berada di laluan utama. Lambakan lot-lot bangunan yang tidak berpenghuni dan tidak diselenggara dengan baik mempengaruhi dari segi rupa bandar (mencacatkan pemandangan bandar), aspek sosial dan ekonomi sesuatu kawasan.

Oleh yang demikian, pihak berwajib haruslah mengambil tindakan segera bagi mengatasi masalah lambakan premis perniagaan yang tidak berpenghuni ini agar kesejahteraan dan kelestarian bandar dapat dipertingkatkan dari segala sudut termasuklah ekonomi, persekitaran dan keindahan bandar.

Pemberian insentif dari pelbagai aspek yang dirasakan bersesuaian haruslah diberi kepada pemilik premis dan juga penyewa agar masalah lambakan lot bangunan perniagaan dan perkhidmatan serta lot perindustrian dapat dikurangkan dengan segera.



STRATEGI
G1

MENYASARKAN KADAR PENGHUNIAN DAN SERAPAN MELEBIHI 90% BAGI KETIGA-TIGA SEKSYEN

TINDAKAN
G1.2

MELANDAikan POLA CAJ PEMBANGUNAN BAGI PEMAJU SUPAYA LEBIH MAMPU MILIK

JUSTIFIKASI

Melandaikan pola caj pembangunan supaya dapat mengurangkan kos pembangunan dan akhirnya pemaaju dapat membina rumah mampu milik dan memenuhi keperluan rakyat terutama Melayu dan Bumiputera. Seterusnya, meluncur ke arah pasaran hartanah yang mampan dan memenuhi enam rukun masyarakat madani.

Pengurangan kos berkaitan caj pembangunan melibatkan pelbagai sektor terutama sekali industri dan komersial bagi maksud perancangan, pelaksanaan, pemantauan, dan penilaian bagi tempoh lima tahun lepas, semasa dan lima tahun ke hadapan. Indikator yang dilihat dan dinilai adalah:

- Keberhasilan (KPI) – tingkat capaian keberhasilan melalui KPI mengikut program-program yang telah dirancang dan dilaksanakan.
- Atribut positif dan negatif
- Petunjuk impak dan mitigasi

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Pengurangan caj pembangunan terhadap pemaaju membantu dalam mengurangkan kos menjalankan perniagaan bagi pemaaju. Pemaaju telah mengalami peningkatan kos yang ketara dalam menjalankan perniagaan, terutama membabitkan bahan binaan dan perkhidmatan perunding iaitu antara 5 dan 10% lebih tinggi. Dengan dapat mengurangkan kos menjalankan perniagaan ini, penjimatan boleh disalurkan kepada pembeli rumah mampu milik.

Syarat yang perlu dipatuhi pemaaju termasuk premium pertukaran status tanah, caj sumbangan modal (untuk infrastruktur dan utiliti) dengan sesetengah petak tanah perlu diserahkan untuk pembinaan loji dan jentera dan juga duti setem. Oleh itu, syarikat utiliti swasta seperti Syarikat Bekalan Air Selangor Sdn Bhd (SYABAS), Indah Water Konsortium Sdn Bhd (IWK), Tenaga Nasional Bhd (TNB) dan Telekom Malaysia Bhd (TM) tidak sepatutnya mengenakan caj sumbangan modal kerana pemaaju sudahpun disyaratkan untuk menyediakan infrastruktur di projek pembangunan mereka, selain perlu membawa pelanggan baharu kepada syarikat utiliti.

Pihak negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan perlu menyemak semula syarat dan yuran yang dikenakan ke atas pemaaju yang mana tidak menambah nilai kepada pembangunan tetapi hanya mewujudkan lebih banyak kerenah birokrasi dan kos tambahan.

FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

- Seksyen 19
- Seksyen 51
- Seksyen 51A

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ)
2. Pejabat Tanah & Daerah
3. Pejabat Tanah & Galian

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri

KOS PELAKSANAAN

Tiada



STRATEGI
G2

MENGURANGKAN MASALAH KESESAKAN LALU LINTAS DAN PENCEMARAN

TINDAKAN
G2.1

MELAKSANA KAWALAN (PENGURAIAN KEMUDAHALALUAN) PEMBANGUNAN DENGAN CADANGAN KAWALAN (MELONGGARKAN PERATURAN) GUNA TANAH MENGIKUT KESESUAIAN KAWASAN

JUSTIFIKASI

Mengemukakan amalan terbaik yang standard dalam konteks aplikasi guna tanah yang optimum dengan insentif yang wajar supaya meningkatkan tahap kecekapan dengan mengambilkira KPI yang disasarkan.

Penyediaan pelan sosio-ekonomi tempatan yang komprehensif merujuk kepada asas enam rukun masyarakat Madani mengandungi pelbagai sektor bagi maksud perancangan, pelaksanaan, pemantauan, dan penilaian bagi tempoh lima tahun lepas, semasa dan lima tahun ke hadapan. Indikator yang dilihat dan dinilai ialah:

- Keberhasilan (KPI) – tingkat capaian keberhasilan melalui KPI mengikut program-program yang telah dirancang dan dilaksanakan.
- Atribut positif dan negative.
- Petunjuk impak dan mitigasi.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Masalah yang telah dikenalpasti adalah kesesakan lalu lintas di tumpuan utama terutamanya di waktu puncak disebabkan permintaan melebihi kapasiti dan konflik lalu lintas, tambahan pula, tahap aksesibiliti dan penguraian lalu lintas yang agak terhad bagi Seksyen 51 dan kawasan komersial Seksyen 51A. Kemudahan pengangkutan sedia ada termasuk LRT dan tren komuter juga belum digunakan secara optimum.

Justeru, penambahbaikan keseluruhan kemudahsampaian melibatkan jalan dan persimpangan sedia ada perlu dilaksanakan, disamping membina jalan dan persimpangan yang baru. Selain itu, laluan alternatif bagi pengangkutan awam untuk ketiga-tiga seksyen yang terlibat perlu dicadangkan bagi menggalakkan penggunaan pengangkutan awam serta mengurangkan kesesakan lalu lintas di dalam dan sekitarnya. Bas pengantar dari stesyen LRT dan komuter sedia ada juga disediakan.

Penyediaan tempat letak kereta yang mencukupi dan berpusat juga adalah perlu bagi mengelakkan berlakunya kesesakan disebabkan mereka yang meletakkan kereta di bahu jalan dan mengganggu aliran trafik di lorong-lorong tertentu.

Akhir sekali, sistem kemudahan pejalan kaki dan basikal yang mesra pengguna perlu disediakan selari dengan corak pembangunan sekeliling.

FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

- Seksyen 19
- Seksyen 51
- Seksyen 51A

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ)
2. Pejabat Tanah & Daerah
3. Pejabat Tanah & Galian
4. Agensi Terlibat

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri

KOS PELAKSANAAN

Tiada

STRATEGI
G3

MENGOPTIMUMKAN PENGGUNAAN TANAH DAN MENYASARKAN PEMBANGUNAN BERSESUAIAN BAGI HARTANAH KOSONG/TERBIAR BAGI KETIGA-TIGA SEKSYEN

TINDAKAN
G3.1

PEMBERIAN INSENTIF PEMBANGUNAN SEMULA (CUKAI, CAJ PEMAJUAN ATAU NISBAH PLOT) BAGI KAWASAN TERTENTU YANG MEMBERIKAN IMPAK POSITIF

JUSTIFIKASI

Insentif seperti cukai, caj pemajuan atau nisbah plot memberikan impak kepada kos pembinaan, pasaran hartanah dan aktiviti sosio-ekonomi. Impak ini perlu dicerakinkan supaya sekiranya impak positif, ia perlu ditambahbaik, manakala, sekiranya impak negatif, usaha dan tindakan mitigasi perlu diambil.

Pemberian insentif yang pelbagai perlu merujuk kepada asas enam rukun masyarakat madani mengandungi pelbagai sektor bagi maksud perancangan, pelaksanaan, dan pemantauan.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Tanah kosong merujuk kepada tanah milik atau tanah kerajaan yang masih belum dibangunkan (berumput, semak dan terbiar) atau lot yang telah dibangunkan tetapi terbengkalai. Lot tanah kosong bagi Seksyen 19, 51 dan 51A adalah seperti dalam rajah di bawah. Oleh itu, pemberian insentif pembangunan semula dari segi cukai, caj pemajuan atau nisbah plot haruslah diberikan mengikut kesesuaian pembangunan yang dicadangkan.



FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

- Seksyen 19
- Seksyen 51
- Seksyen 51A

AGENSI PELAKSANA

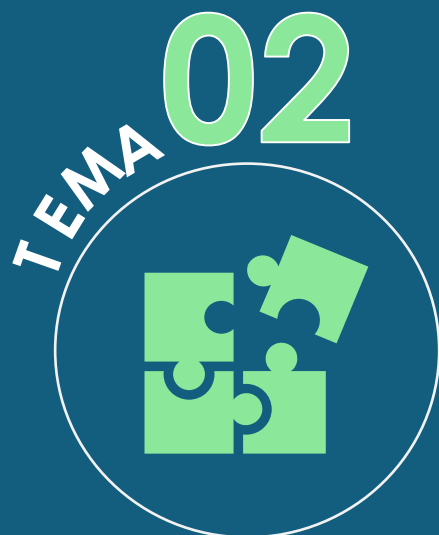
1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ)
2. Pejabat Tanah & Daerah
3. Pejabat Tanah & Galian

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri

KOS PELAKSANAAN

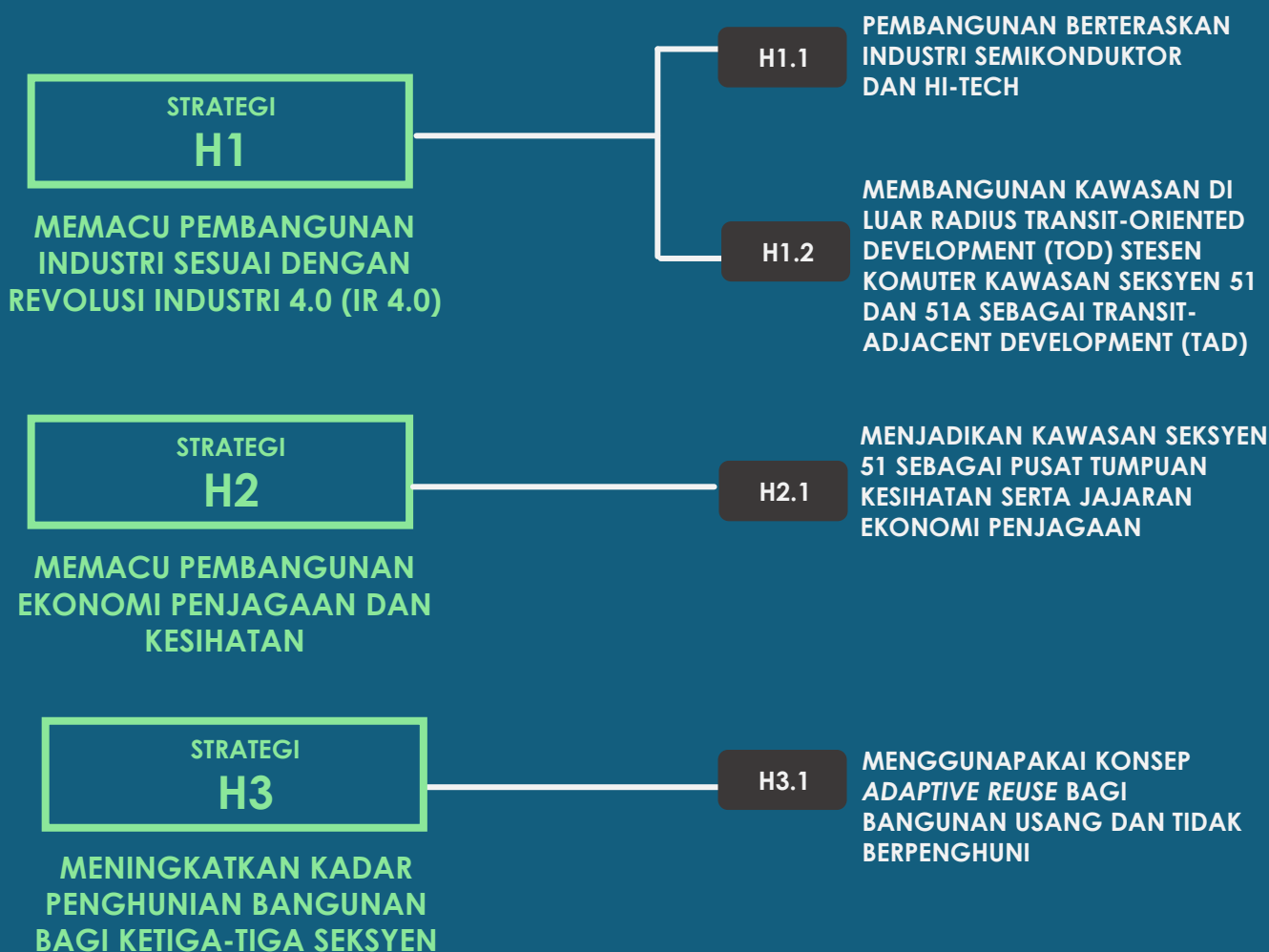
Tiada



BAHAGIAN H: PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN, PERINDUSTRIAN

03 STRATEGI | 04 TINDAKAN

PERTUMBUHAN EKONOMI BERDAYA MAJU



STRATEGI
H1

MEMACU PEMBANGUNAN INDUSTRI SESUAI DENGAN REVOLUSI INDUSTRI 4.0 (IR 4.0)

TINDAKAN
H1.1

PEMBANGUNAN BERTERASKAN INDUSTRI SEMIKONDUKTOR DAN HI-TECH

JUSTIFIKASI

Seiring dengan revolusi industri 4.0 (IR 4.0), kawasan industri di kawasan kajian perlu dibangunkan berteraskan industri *hi-tech* bagi memastikan kawasan industri ini menjadi lebih kompetitif dan mampu memenuhi keperluan revolusi teknologi semasa.

Kawasan industri yang dilihat berpotensi untuk dibangunkan sebagai kawasan industri *hi-tech* adalah di Seksyen 51, ini adalah kerana aktiviti utama di kawasan ini adalah industri.

Selain itu, terdapat industri *hi-tech* sedia ada di Seksyen 51 sebanyak 1.95%, justeru Seksyen 51 dilihat sebagai kawasan yang paling sesuai untuk dikembangkan dan dibangunkan dengan pembangunan berteraskan industri *hi-tech*.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Antara kategori industri *hi-tech* yang boleh difokuskan:

1.	Industri Elektronik Maju
2.	Instrumen Perubatan Dan Sainifik
3.	Aplikasi Optik Dan Elektro-optik Optoelektronik
4.	Industri Kreatif - Co-working area/business park
5.	Bioteknologi
6.	Tenaga Hijau (Sel Solar/ Sel Bahan Api/ Bateri Polimer/ Tenaga Boleh Diperbaharui)
7.	Teknologi Baru - Artificial Intelligence (AI)
8.	Research and Development (R&D)
9.	Advanced Materials (semiconductors, biomaterials, nano-engineered materials)
10.	Aerospace - Peralatan/Pemasangan
11.	Kawalan Proses Dan Peralatan Automasi



Contoh pembangunan Industri *Hi-tech* dan Semikonduktor



Contoh pembangunan Industri *Hi-tech* dan Semikonduktor

FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 51

- Sebahagian Seksyen

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri

KOS PELAKSANAAN

-

Zon A	
1	Industri Elektronik Maju
2	Instrumen Perubatan Dan Saintifik
3	Aplikasi Optik Dan Elektro-optik Optoelektronik
4	Industri Kreatif - Co-working area/business park
Zon B	
1	Bioteknologi
2	Tenaga Hijau (Sel Solar/ Sel Bahan Api/ Bateri Polimer/ Tenaga Boleh Diperbaharui)
3	Teknologi Baru - Artificial Intelligence (AI)
4	Research and Development (R&D)
Zon C	
1	Advanced Materials (semiconductors, biomaterials, nano-engineered materials)
2	Aerospace - Peralatan/Pemasangan
3	Kawalan Proses Dan Peralatan Automasi

JUMLAH KESELURUHAN ZON INDUSTRI
HI-TECH DAN SEMIKONDUKTOR

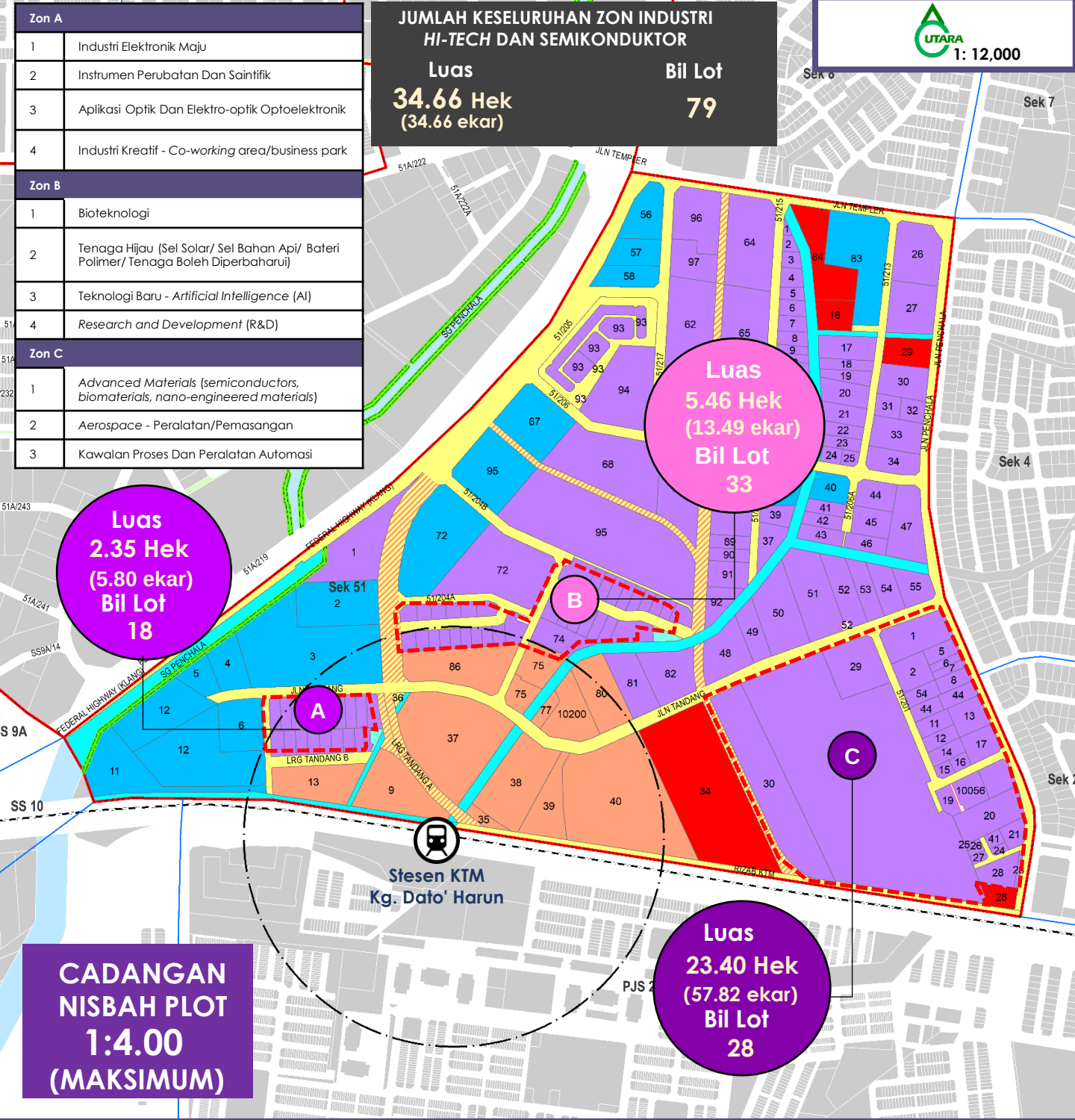
Luas

34.66 Hek
(34.66 ekar)

Bil Lot

79

 1: 12,000



CADANGAN
NISBAH PLOT
1:4.00
(MAKSIMUM)

Perumahan Kepadatan Tinggi

Perdagangan

Industri

Institusi Kerajaan

Kawasan Lapang

Jalan / Lebuhraya

Rizab Parit

Pembetungan

Badan Air / Rizab Parit

Rizab Landasan Kereta Api

Lain-lain:

Pembangunan Sekitar

Tanah Lapang Sekitar

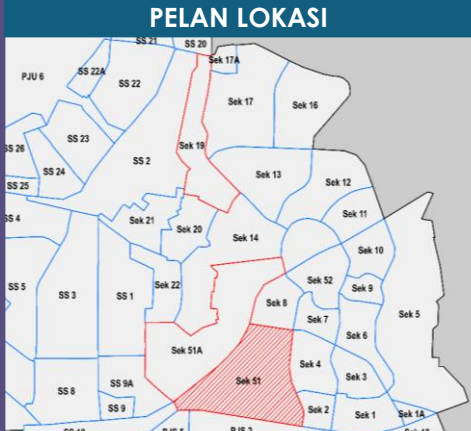
Jalan Raya Sekitar

Sempadan Kawasan RKK

Sempadan Seksyen MBPJ

Sempadan Kawasan MBPJ

Cadangan Pengindahan Sungai



STRATEGI
H1

MEMACU PEMBANGUNAN INDUSTRI SESUAI DENGAN REVOLUSI INDUSTRI 4.0 (IR 4.0)

TINDAKAN
H1.2

MEMBANGUNAN KAWASAN DI LUAR RADIUS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) STESEN KOMUTER KAWASAN SEKSYEN 51 DAN 51A SEBAGAI TRANSIT-ADJACENT DEVELOPMENT (TAD)

JUSTIFIKASI

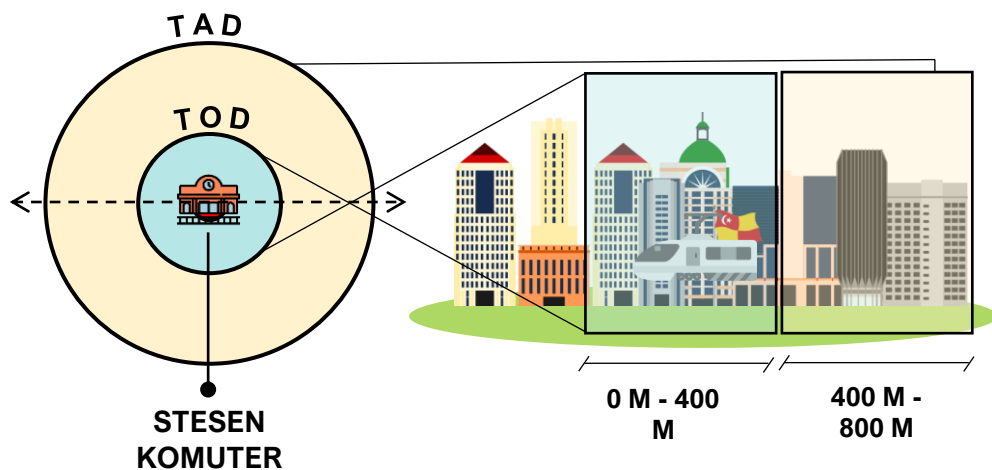
Bagi menjadikan kawasan Seksyen 51 dan Seksyen 51A sebagai pusat tumpuan aktiviti ekonomi, satu pembangunan yang efisien berteraskan *Transit-Oriented Development* (TOD) dan *Transit Adjacent Development* (TAD) berpotensi dalam mengoptimumkan aktiviti ekonomi terutamanya bagi pembangunan bercampur, perumahan, komersial dan industri.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Transit-Oriented Development (TOD) atau Pembangunan Berorientasikan Transit merupakan satu konsep pemajuan yang berpusatkan stesen pengangkutan awam rel atau bus. Pemajuan ini menggalakkan persekitaran yang mempunyai ketersambungan (*connectivity*) yang tinggi, mesra pengangkutan awam, pejalan kaki dan sikal, untuk mengurangkan pergantungan kepada kenderaan bermotor. Radius pembangunan TOD ini dicadangkan 0 meter hingga 400 meter dari stesen komuter.

Di luar radius pembangunan TOD pula adalah *Transit-Adjacent Development* (TAD) dengan jarak radius pembangunan antara 400 hingga 800 meter dari stesen komuter.

Contoh Konsep Pembangunan *Transit-Oriented Development* (TOD) dan *Transit-Oriented Development* (TAD)



FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 51

- Stesen KTM
Kg. Dato' Harun

Seksyen 51A

- Stesen LRT Asia Jaya

AGENSI PELAKSANA

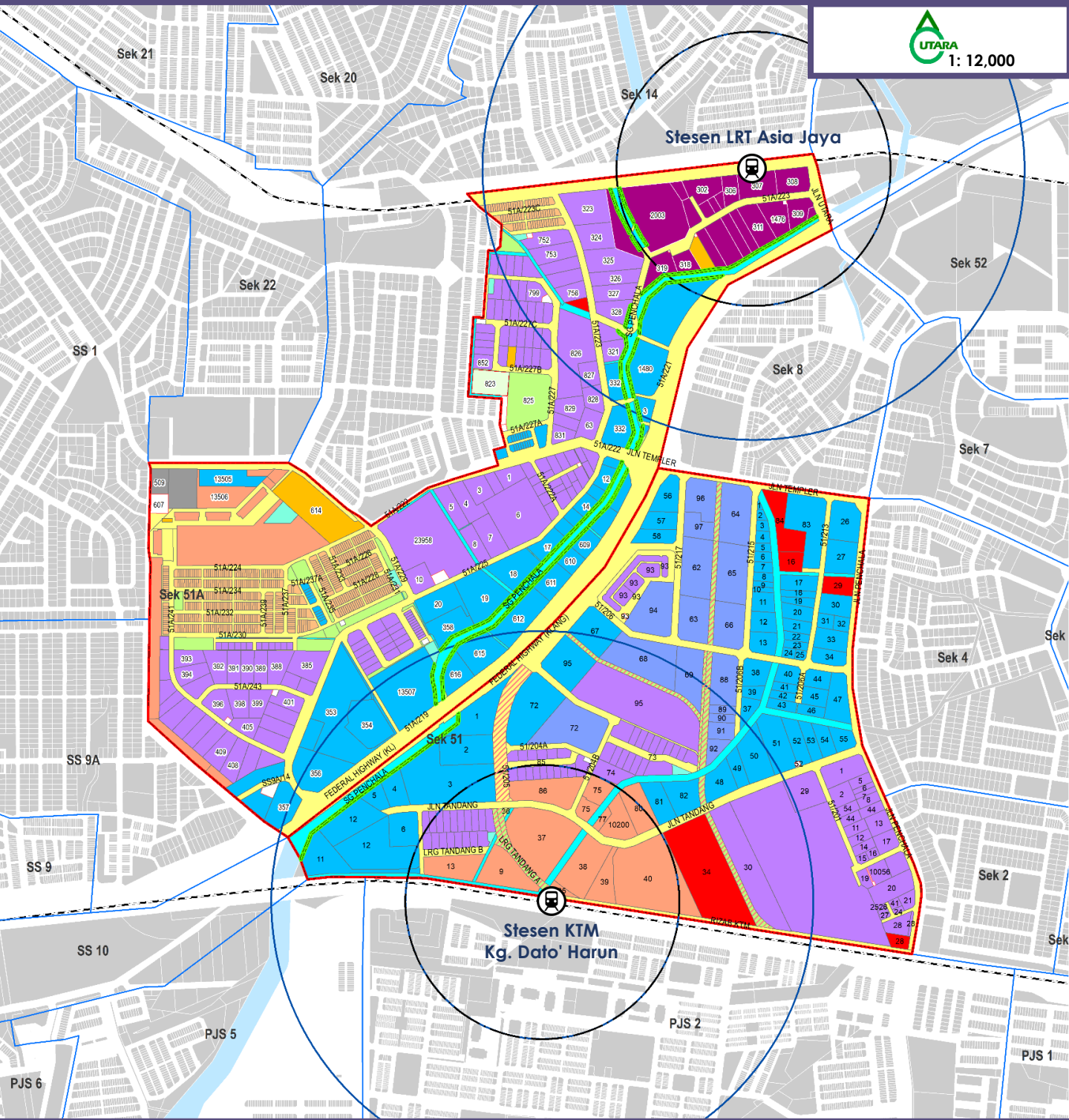
1. Majlis Bandaraya
Petaling Jaya

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya
Petaling Jaya

KOS PELAKSANAAN

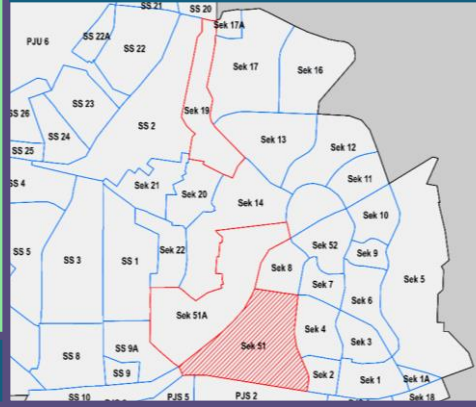
Tiada



PETUNJUK:

- Kawasan Lingkungan TOD (0-400 meter)
- Kawasan Lingkungan TAD (400-800 meter)

PELAN LOKASI



STRATEGI
H2

MEMACU PEMBANGUNAN EKONOMI PENJAGAAN DAN KESIHATAN

TINDAKAN
H2.1

MENJADIKAN KAWASAN SEKSYEN 51 SEBAGAI PUSAT TUMPUAN KESIHATAN SERTA JAJARAN EKONOMI PENJAGAAN

JUSTIFIKASI

Ekonomi penjagaan atau *care economy* merujuk kepada usaha untuk membangunkan dan menyokong sistem ekonomi yang memberi tumpuan kepada aktiviti penjagaan (*care work*), iaitu kerja-kerja menjaga dan menyokong kehidupan seharian termasuk kanak-kanak, warga emas, orang kurang upaya (OKU) dan golongan sakit.

Bagi mencapai matlamat ini, kawasan Hospital Beacon serta jajaran Rizab Landasan Kereta Api dilihat sebagai kawasan yang sangat strategik. Kawasan Hospital Beacon akan menjadi pusat tumpuan kesihatan yang menawarkan kemudahan kesihatan, penjagaan dan rawatan, manakala jajaran Rizab Landasan Kereta Api sebagai laluan mobiliti aktif dan aktiviti penjagaan.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Antara komponen pembangunan bagi menyokong ekonomi penjagaan adalah hospital, laluan mesra golongan rentan (*vulnerable*) serta laluan mikromobiliti.



Contoh Pembangunan Pusat Tumpuan Kesihatan Dan Jajaran Ekonomi Penjagaan



FASA

✓ **FASA 1:**
2026 - 2027

✓ **FASA 2:**
2028 - 2030

✓ **FASA 3:**
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 51

- Sebahagian Seksyen

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Hospital Beacon

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Hospital Beacon
3. Kerajaan Negeri

KOS PELAKSANAAN

Tiada



STRATEGI
H3

MENINGKATKAN KADAR PENGHUNIAN BANGUNAN BAGI KETIGA-TIGA SEKSYEN

TINDAKAN
H3.1

MENGUNAPAKAI KONSEP ADAPTIVE REUSE BAGI BANGUNAN USANG DAN TIDAK BERPENGHUNI

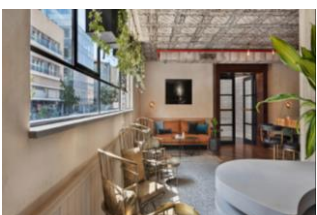
JUSTIFIKASI

Perancangan guna semula bangunan perniagaan dan perkhidmatan yang tidak beroperasi dan usang dalam meningkatkan pembangunan industri dan komersial yang berdaya huni serta berdaya saing.

Menggalakkan pengekalan struktur asal bangunan komersial yang tidak dihuni yang tidak melibatkan kos pemulihan dan baikipulih yang tinggi. Mencadangkan penggunaan ruang bercampur (*mixed-use spaces*) dalam bangunan kompleks komersial seperti ruang pejabat, gim dan yoga, hotel, pejabat pos serta kedai serbaneka. Mengenal pasti aktiviti industri serta komersial yang kurang mendapat tarikan untuk digantikan dengan aktiviti yang mempunyai permintaan tinggi dalam kalangan masyarakat tempatan seperti *cafe hipster* dan kedai serbaneka antarabangsa. Pemberian insentif perlu diberikan kepada pemilik premis bagi menjayakan cadangan ini.

PERINCIAN DAN KOMPONEN

Aktiviti ekonomi yang sesuai di jalankan adalah seperti galeri, ruang pameran, stor, gudang, restoran, cafe, bank, institusi dan hotel.



FASA

FASA 1:
2026 - 2027

FASA 2:
2028 - 2030

FASA 3:
2031 - 2035

LOKASI

Seksyen 19

- Jalan Harapan

Seksyen 51

- Keseluruhan Seksyen

Seksyen 51A

- Keseluruhan Seksyen

AGENSI PELAKSANA

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Pejabat Tanah dan Daerah
3. Pejabat Tanah dan Galian

SUMBER PERUNTUKAN

1. Majlis Bandaraya Petaling Jaya
2. Kerajaan Negeri

KOS PELAKSANAAN

Tiada



5.0:

KOS PELAKSANAAN PROJEK

E1 RUMUSAN KOS PELAKSANAAN PROJEK

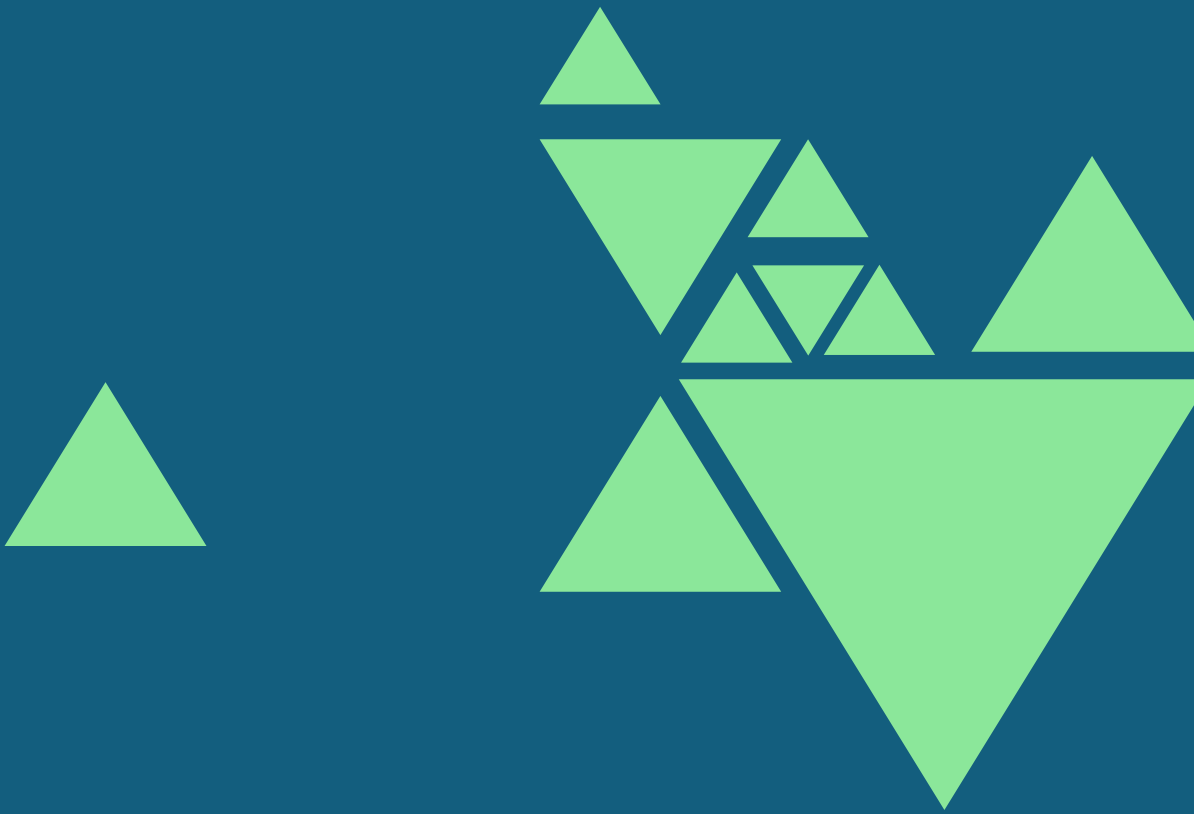
Kos keseluruhan pelaksanaan cadangan projek adalah **RM 6,572,755,000.00**, kos pelaksanaan ini adalah merupakan anggaran kasar, namun perincian kos sebenar akan dilaksanakan oleh agensi pelaksana di peringkat pelaksanaan akan datang.

Jadual 5.1:Jadual Kos Pelaksanaan Projek Keseluruhan Kajian RKK Seksyen 19,51 dan 51A Petaling Jaya

SENARAI PROJEK		KOS PELAKSANAAN	
1.	MERANCANG PEMBANGUNAN PERUMAHAN HARGA BEBAS DAN MAMPU MILIK NEGERI SELANGOR (RUMAH SELANGORKU 3.0)	RM 6,186,765,000.00	
2.	MENAMBAH BAIK JALAN DAN PERSIMPANGAN SEDIA ADA	SEK 19	RM 18,300,000.00
		SEK 51	RM 53,390,000.00
		SEK 51A	RM 66,800,000.00
3.	MEMBINA JALAN DAN PERSIMPANGAN BARU	SEK 19	-
		SEK 51	RM 108,000,000.00
		SEK 51A	RM 68,000,000.00
4.	PERLUASAN PENYEBARAN SAMBUNGAN TANPA WAYAR TAHAP GIGABIT, SMART STREET POLES (WIFI AWAM)	RM 12,000,000.00	
5.	MEMPERTAHAN SUASANA TEMPAT SECARA MENGEKALKAN IDENTITI, GENIUS LOCI SETEMPAT	RM 50,000,000.00	
6.	MENAIKTARAF KAWASAN REKREASI DAN LOT-LOT PERMAINAN SEDIA ADA DENGAN IMEJ YANG MENARIK	RM 500,000/Lot RM 500,000.00 x 7 Lot = RM 3,500,000.00	
7.	MENJADIKAN KAWASAN HIJAU DAN RIZAB LANDASAN KERETA API SEBAGAI SEBAHAGIAN DARIPADA KAWASAN REKREASI BERKESINAMBUNGAN	RM 5,000,000.00	
8.	CADANGAN REKREASI LINEAR PARK DI KAWASAN HIJAU ZON PENAMPAN LANDASAN KOMUTER TAMAN DATO HARUN	RM 1,000,000.00	
9.	SEMAK, UBAHSUAI DAN HARMONIKAN POLISI DAN PELAKSANAAN SOSIO-EKONOMI TEMPATAN, NEGERI DAN PERSEKUTUAN	*Akan dimuktamadkan di peringkat pelaksanaan	
10	MEMPELBAGAIKAN KEGIATAN SOSIO-EKONOMI BERTEKNOLOGI TINGGI DAN EKONOMI DIGITAL BERIMPAK TINGGI	*Akan dimuktamadkan di peringkat pelaksanaan	
11.	PENYEDIAAN PELAN SOSIO-EKONOMI TEMPATAN DENGAN INSENTIF PREMIUM DAN CUKAI DAN LAIN-LAIN MENURUT AMALAN TERTINGGI DAN TERBAIK (HBU) GUNA TANAH	*Akan dimuktamadkan di peringkat pelaksanaan	
12.	- KENALPASTI HALANGAN, DORONGAN SERTA INSENTIF KEPADA PASARAN HARTANAH YANG MAPAN. MEWAJIBKAN KAJIAN KEDAYAHIDUPAN BAGI PEMBANGUNAN HARTANAH DAN MEMINIMUMKAN PROJEK TERBENGKALAI SERTA KELANCAKKAN (LEBIHAN PENAWARAN) - MENINGKATKAN KEUPAYAAN PEMILIKAN DAN MAMPU MILIK HARTANAH	*Akan dimuktamadkan di peringkat pelaksanaan	

SENARAI PROJEK		KOS PELAKSANAAN
13.	PEMBERIAN INSENTIF DAN SEBAGAINYA BAGI MELANDAikan TINGKAT SEWA DALAM PELBAGAI BENTUK DAN KAEDAH	*Akan dimuktamadkan di peringkat pelaksanaan
14.	MELANDAikan POLA CAJ PEMBANGUNAN BAGI PEMAJU SUPAYA LEBIH MAMPU MILIK	*Akan dimuktamadkan di peringkat pelaksanaan
15.	MELAKSANA KAWALAN (PENGURAIAN KEMUDAHALUAN) PEMBANGUNAN DENGAN CADANGAN KAWALAN (MELONGGARKAN PERATURAN) GUNA TANAH MENGIKUT KESESUAIAN KAWASAN	*Akan dimuktamadkan di peringkat pelaksanaan
16.	PEMBERIAN INSENTIF PEMBANGUNAN SEMULA (CUKAI, CAJ PEMAJUAN ATAU NISBAH PLOT) BAGI KAWASAN TERTENTU YANG MEMBERIKAN IMPAK POSITIF	*Akan dimuktamadkan di peringkat pelaksanaan
17.	PEMBANGUNAN BERTERASKAN INDUSTRI SEMIKONDUKTOR DAN HI-TECH	*Akan dimuktamadkan di peringkat pelaksanaan
18.	MENJADIKAN HOSPITAL BEACON DAN JAJARAN RAC SEBAGAI PUSAT TUMPUAN KESIHATAN SERTA JARINGAN EKONOMI PENJAGAAN	*Akan dimuktamadkan di peringkat pelaksanaan
19.	MENGGUNAPAKAI KONSEP ADAPTIVE REUSE BAGI BANGUNAN USANG DAN TIDAK BERPENGHUNI	*Akan dimuktamadkan di peringkat pelaksanaan
JUMLAH KESELURUHAN		RM 6,572,755,000.00

Sumber: Draf Rancangan Kawasan Khas Seksyen 19, 51 dan 51A Petaling Jaya



6.0:

GARIS PANDUAN PERANCANGAN

F1 PENDAHULUAN

Bahagian ini memperincikan garis panduan khas yang perlu dipraktikkan dan dijadikan panduan setiap pihak berkepentingan bagi mendorong kepada pembentukan perbandaran yang berharmoni dengan alam sekitar di kawasan kajian:-

- i. Pemuliharaan dan pemeliharaan alam sekitar, cuaca dan biodiversiti setempat;
- ii. Pemeliharaan cerun berbahaya;
- iii. Mitigasi risiko bencana;
- iv. Penjagaan kualiti vista dan pemandangan alam semulajadi;
- v. Pembangunan perbandaran yang berdaya huni; dan
- vi. Kecekapan bekalan utiliti dan sistem prasarana penting.

Secara umumnya, Rancangan Kawasan Khas Seksyen 19, Seksyen 51 dan 51A Petaling Jaya telah mengenalpasti keperluan memperkenalkan garis panduan khusus untuk tujuan kawalan pembangunan setempat. Antara garis panduan perancangan kawasan kajian adalah seperti berikut:-

- 1) Garis Panduan Penyediaan Konsep '*Privately Owned Public Space*' (POPS)
- 2) Garis Panduan Penyediaan Rumah Mampu Milik
- 3) Garis Panduan Zon Penampakan Sungai
- 4) Garis Panduan Garis Panduan Landskap Kawasan Pinggir Jalan Dan Lebuhraya

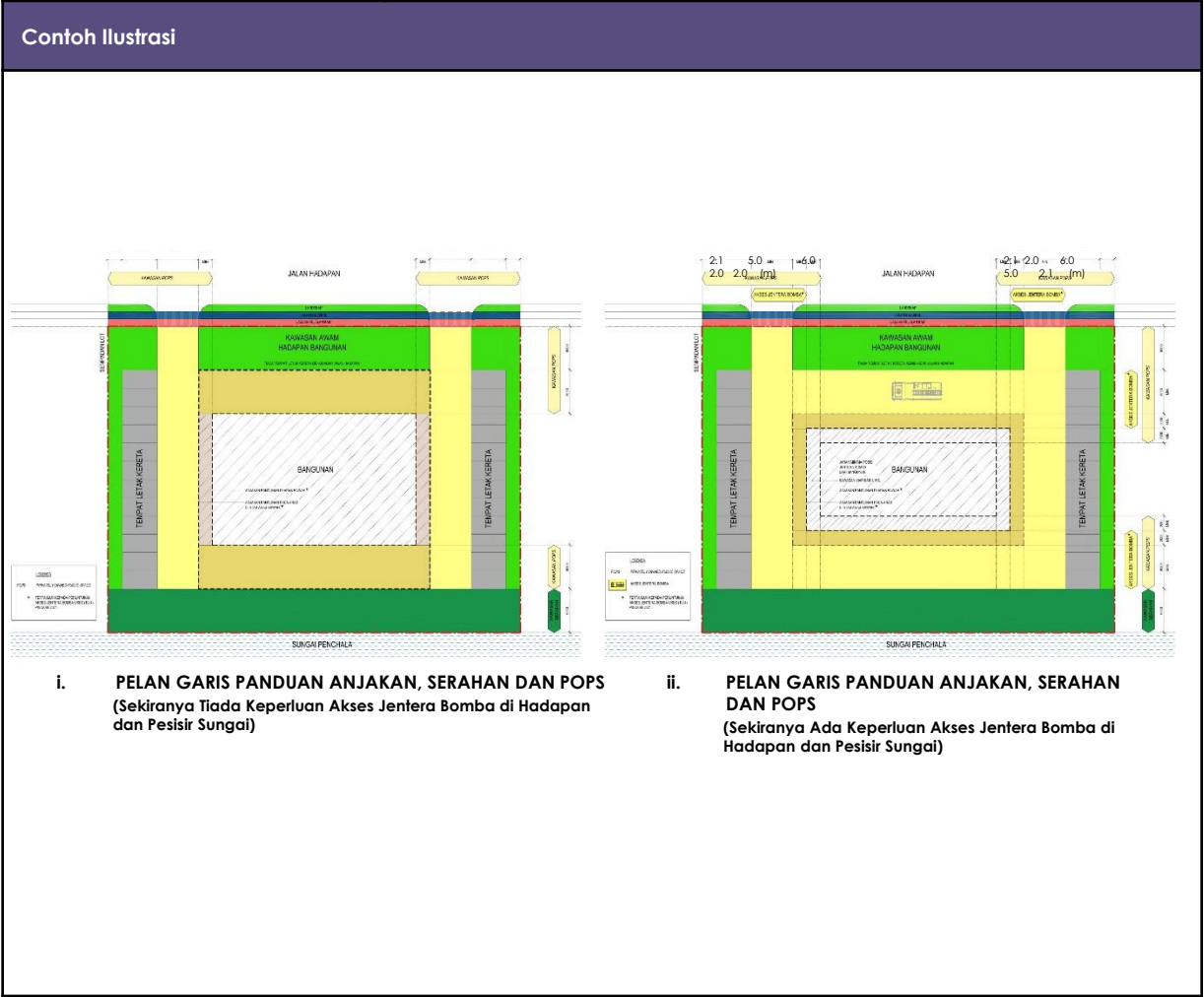


F.1 Garis Panduan Penyediaan Konsep 'Privately Owned Public Space' (POPS)

Jadual 6.1: Aspek Kawalan dan Perincian Garis Panduan Penyediaan Konsep '**Privately Owned Public Space**' (POPS) *: **Anjakan Lot**

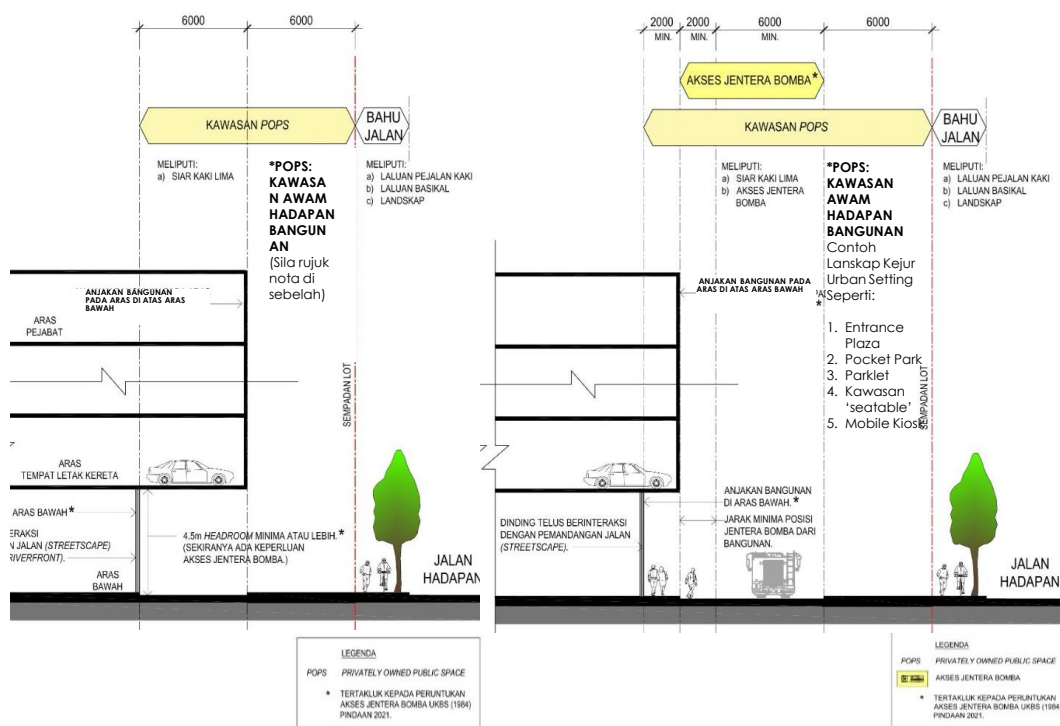
* Setiap kawalan dan perincian berikut hendaklah tertakluk kepada kehendak-kehendak Kebommbaan yang berkaitan selaras peruntukan pindaan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (Pindaan) 2021.

Perkara	Anjakan Lot
Berhadapan Sungai	- Serahan 6.0 meter dari rizab sungai - Anjakan 6.0 meter dari garis Serahan (tertakluk kepada kehendak kebommbaan yang berkaitan selaras pindaan UKBS 1984 (Pindaan) 2021) - Tiada peruntukan untuk tempat letak kereta menghadap pesisir sungai
Sempadan Sisi Lot	- Anjakan 2.1 meter dari sempadan lot untuk parameter planting - Anjakan 6.0 meter bagi laluan kenderaan - Peruntukan parkir permukaan di sisi lot
Berhadapan Jalan Hadapan	- Anjakan 6.0 meter dari sempadan lot (tertakluk kepada kehendak kebommbaan yang berkaitan selaras pindaan UKBS 1984 (Pindaan) 2021) - Tiada peruntukan untuk keutamaan tempat letak kereta menghadap jalan hadapan



Perkara	Anjakan Bangunan
Aras Bawah	Anjakan Hadapan - Anjakan 6.0 meter ke dalam dari sempadan lot untuk kawasan POPS bagi maksud Landskap Seni Bandar seperti <i>Entrance Plaza</i>, <i>Pocket Park</i>, <i>Parklet</i>, kawasan 'seatable', kiosk bergerak dan apa-apa yang mempunyai maksud bersamaan. - Anjakan selanjutnya sama ada 6.0 meter atau 2.0 meter minima untuk penyediaan siar kaki berbumbung (mana-mana yang tertakluk kepada kehendak kebommbaan yang berkaitan selaras pindaan UKBS 1984 (Pindaan) 2021). - Tiada peruntukan untuk keutamaan tempat letak kereta menghadap jalan hadapan.
Mana-mana Aras di Atas Aras Bawah	Anjakan Hadapan - Anjakan 6.0 meter ke dalam dari sempadan lot. - Unjuran selanjutnya sama ada 6.0 meter atau 2.0 meter minima sebagai bumbung untuk kawasan siar kaki Aras Bawah (mana-mana yang tertakluk kepada kehendak kebommbaan yang berkaitan selaras pindaan UKBS 1984 (Pindaan) 2021).

Contoh Ilustrasi



- | | |
|---|--|
| <p>i. KERATAN GARIS PANDUAN ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS
(Sekiranya Tiada Keperluan Akses Jentera Bomba di Hadapan)</p> | <p>ii. KERATAN GARIS PANDUAN ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS
(Sekiranya Ada Keperluan Akses Jentera Bomba di Hadapan)</p> |
|---|--|

Perkara

Anjakan Bangunan

Aras Bawah

Anjakan Pesisir Sungai

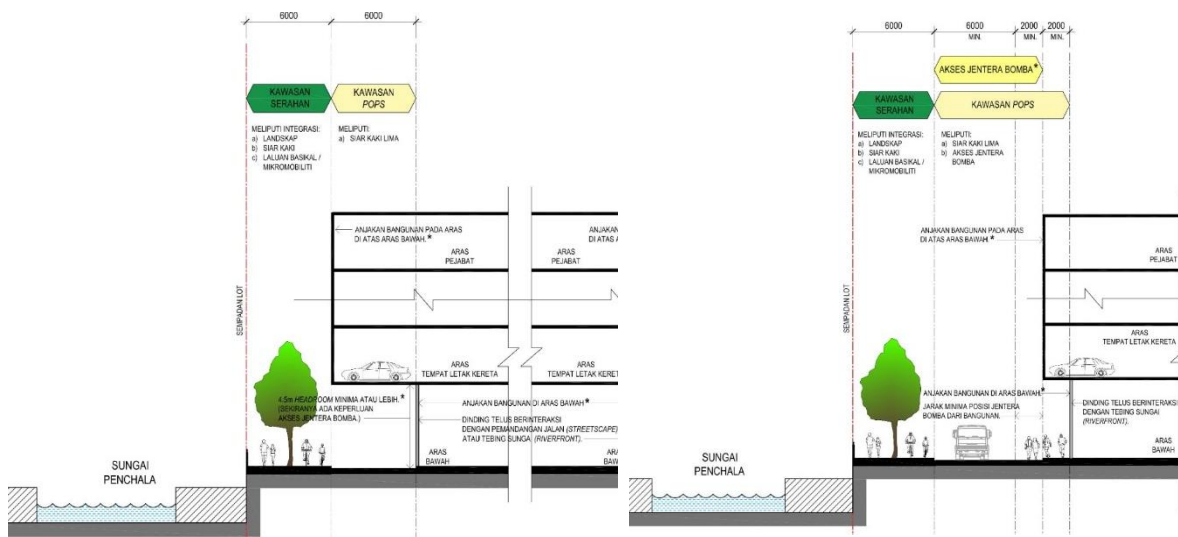
- Serahan 6.0 meter ke dalam dari sempadan lot untuk maksud landskap Seni Bandar seperti landskap lembut dan kejur, siar kaki terbuka, laluan basikal atau mikromobiliti serta apa-apa yang mempunyai maksud bersamaan.
- Anjakan dari garis serahan sama ada 6.0 meter atau 2.0 meter minima untuk penyediaan siar kaki berbumbung (mana-mana yang tertakluk kepada kehendak kebommbaan yang berkaitan selaras pindaan UKBS 1984 (Pindaan) 2021).

Mana-mana Aras di Atas Aras Bawah

Anjakan Pesisir Sungai

- Anjakan 6.0 meter ke dalam dari sempadan lot.
- Unjuran selanjutnya sama ada 6.0 meter atau 2.0 meter minima sebagai bumbung untuk kawasan siar kaki Aras Bawah (mana-mana yang tertakluk kepada kehendak kebommbaan yang berkaitan selaras pindaan UKBS 1984 (Pindaan) 2021).

Contoh Ilustrasi



i. KERATAN GARIS PANDUAN ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS
(Sekiranya Tiada Keperluan Akses Jentera Bomba di Pesisir Sungai)

ii. KERATAN GARIS PANDUAN ANJAKAN, SERAHAN
DAN POPS
(Sekiranya Ada Keperluan Akses Jentera Bomba di Pesisir
Sungai)

Perkara	Anjakan Bangunan
Aras Bawah	Anjakan Sisi - Anjakan 2.1 meter dari sempadan lot untuk <i>parameter planting</i> - Anjakan 6.0 meter atau lebih bagi laluan kenderaan dan perkakas bomba (tertakluk kepada kehendak kebombaan yang berkaitan selaras pindaan UKBS 1984 (Pindaan) 2021) serta; - Peruntukan parkir permukaan di sisi lot.
Mana-mana Aras di Atas Aras Bawah	Anjakan Sisi Unjuran 2.0 meter minima sebagai bumbung untuk kawasan siar kaki Aras Bawah (tertakluk kepada kehendak kebombaan yang berkaitan selaras pindaan UKBS 1984 (Pindaan) 2021).

Contoh Ilustrasi

i. KERATAN GARIS PANDUAN ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS

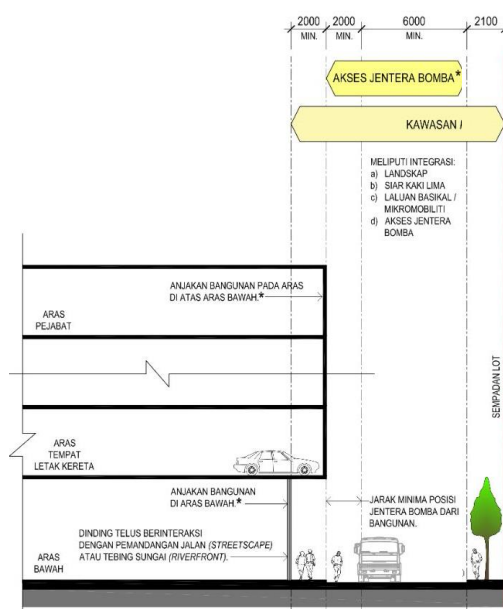
(Sekiranya Tiada Keperluan Akses Jentera Bomba di Sisi Lot)

ii. KERATAN GARIS PANDUAN ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS

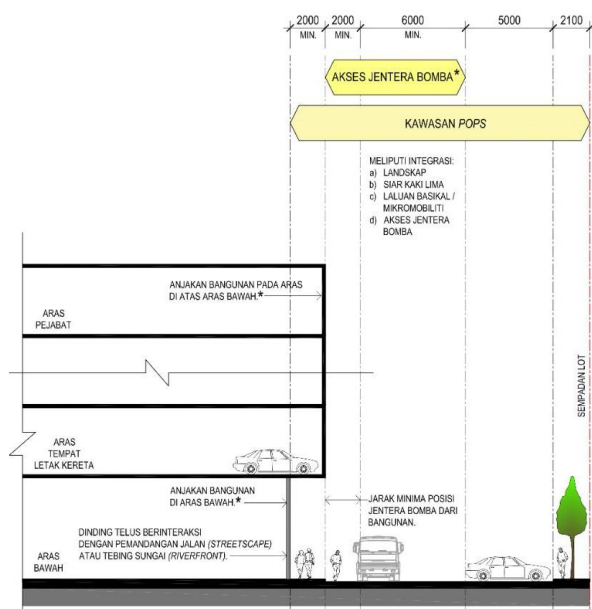
(Sekiranya Ada Keperluan Akses Jentera Bomba di Sisi Lot)

Perkara	Anjakan Bangunan
Aras Bawah	Anjakan Sisi - Anjakan 2.1 meter dari sempadan lot untuk parameter planting - Anjakan 6.0 meter atau lebih bagi laluan kenderaan dan perkakas bomba (tertakluk kepada kehendak kebombaan yang berkaitan selaras pindaan UKBS 1984 (Pindaan) 2021) serta; - Peruntukan parkir permukaan di sisi lot
Mana-mana Aras di atas Aras Bawah	Anjakan Sisi Unjuran 2.0 meter minima sebagai bumbung untuk kawasan siar kaki Aras Bawah (tertakluk kepada kehendak kebombaan yang berkaitan selaras pindaan UKBS 1984 (Pindaan) 2021)

Contoh Ilustrasi



i. **KERATAN GARIS PANDUAN ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS**
(Sekiranya Tiada Keperluan Parkir Permukaan Di Sisi Lot)



ii. **KERATAN GARIS PANDUAN ANJAKAN, SERAHAN DAN POPS**
(Sekiranya Ada Keperluan Akses Jentera Bomba Di Sisi Lot)

F.2 Garis Panduan Penyediaan Rumah Mampu Milik

Jadual 6.2: Aspek Kawalan dan Perincian Garis Panduan Penyediaan Rumah Mampu Milik

Kategori Rumah Mampu Milik																	
Jenis		Bilangan Bilik				Keluasan (KP)				Harga Jualan (RM)							
Solo*		1 Bilik				450 kp				RM 114,750.00							
Duo*		2 Bilik				600 kp				RM 153,000.00							
Trio		3 Bilik				750 kp				RM 191,250.00							
Quad / Teres		3 / 4 Bilik				900 kp				RM 229,500.00							
						900 kp (20'x60')				RM 250,000.00							
Harga Jualan RM 255.00 / kps termasuk caj guaman, MOT dan kos penyelenggaraan untuk 2 tahun bagi jenis perumahan strata * Rumah jenis Solo dan Duo hanya dibangunkan sekiranya kawasan tersebut terletak di dalam kawasan TOD/TAD/CBD yang ditentukan oleh PBT																	
Densiti / Kepadatan Pembangunan																	
1	Densiti maksimum adalah 120 unit per ekar atau lain-lain kaedah pengiraan yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri (nisbah plot dan orang per ekar). Merujuk kepada konteks RKK ini, pembangunan perumahan menggunakan densiti maksimum 250 unit per ekar.																
2	Cadangan penetapan densiti ini tertakluk kepada PBT dengan mengambil kira kesesuaian lokasi / tapak cadangan serta kemudahan awam dan infrastruktur seperti jalan keluar-masuk, keperluan laporan <i>Traffic Impact Assessment</i> (TIA) dan keperluan mematuhi syarat teknikal yang ditetapkan PBT																
3	Bagi memastikan kutipan yuran penyelenggaraan mencukupi untuk menyelenggara kemudahan dan ruang komunal, bilangan unit yang optimum untuk dibangunkan dalam sesuatu pembangunan adalah 300 unit dan ke atas. Walau bagaimanapun, syarat ini tidak menjadi kekangan jika terdapat permohonan pemajun kurang daripada 300 unit.																
4	Pengecualian penyediaan rumah mampu milik boleh dipertimbangkan dengan persetujuan kerajaan negeri dengan formula seperti berikut:- Formula: Bilangan Unit Yang Sepatutnya Disediakan x Harga Jualan Seunit *Kerajaan negeri berhak menentukan formula lain berdasarkan pertimbangan yang ditentukan berdasarkan case-by-case basis																
Keluasan (Ekar) / Peratusan Kerperluan Penyediaan Rumah Mampu Milik																	
Bagi Kawasan Tidak Melibatkan TOD / TAD / CDB																	
Minimum Penyediaan	Keluasan	>5-10 ekar				>10-20 ekar				>20-50 ekar				>50 ekar			
	Peratus %	30%				30%				40%				40%			
	Trio / Quad	S	D	T	Q	S	D	T	Q	S	D	T	Q	S	D	T	Q
		-	-	30%	-	-	-	30%	-	-	-	30%	-	-	-	30%	-
Bagi Kawasan Melibatkan TOD / TAD / CBD																	
Minimum Penyediaan	Keluasan	>5-10 ekar				>10-20 ekar				>20-50 ekar				>50 ekar			
	Peratus %	30%				30%				40%				40%			
	Solo / Duo	S	D	T	Q	S	D	T	Q	S	D	T	Q	S	D	T	Q
		10 %	-	20 %	-	5%	5 %	20%	-	5%	5%	20 %	10%	5%	5 %	15 %	15%

Nota: S- Solo, D- Duo, T-Trio, Q-Quad

Kawalan Perancangan		
1.	Rumah mampu milik disyaratkan semasa permohonan KM di peringkat PBT ataupun semasa peringkat tukar syarat tanah / pecah sempadan di PTD / PTG	
2.	Pengiraan keluasan dalam penentuan keperluan penyediaan rumah mampu milik berdasarkan keluasan yang dinyatakan dalam surat hak milik tanah	
3.	Pembangunan rumah mampu milik jenis solo / duo hendaklah dibangunkan di fasa pertama pembangunan atau serentak dengan pembangunan perumahan yang lain	
4.	Permohonan pengecualian rumah mampu milik perlu diangkat untuk pertimbangan MMKN	
5.	Permohonan meminda tapak rumah mampu milik (keluar daripada pembangunan utama) perlu mendapatkan pertimbangan MMKN	
6.	Penangguhan pembinaan rumah mampu milik di fasa pertama / awal / serentak perlu dikemukakan kepada MMKN dengan pertimbangan tempoh penangguhan tidak melebihi 2 tahun	
Spesifikasi Minima Struktur dan Elemen Estetika		
Struktur	Rangka	Konkrit
	Dinding	- Konkrit - Batu-bata (tanah liat, pasir & konkrit)
	Lantai	Konkrit bertetulang
	Kerangka bumbung	- Keluli - Konkrit bertetulang - Kekuda kayu
	Kemasan bumbung	- Bumbung rata konkrit - Genting konkrit - Dek keluli
Elemen Estetika	Unjuran tingkap (fasad)	Disediakan (minimum 300 mm atas tingkap)
	Skirting	Disediakan
	Ruang compressor penghawa dingin (A/C ledge)	Perlu disediakan
Kemasan Lain-Lain	Tingkap	- Kesmen aluminium - Tingkap berbilah (jemuran) - Tingkap bukaan atas (bilik mandi / tandas)
	Pintu	Pintu Masuk Utama : Pintu kayu padu berpanel Bilik: Pintu papan lapis rata Bilik Air: Pintu papan lapis rata Balkoni: Pintu gelongsor aluminium
	Bingkai Pintu	Keluli
	Siling	- Lepaan simen dan berskim - Kepingan siling bebas asbestos (tingkat teratas / bilik mandi / tandas)
	Dinding	Dalaman: Lepaan simen dan bercat Bilik Mandi / Tandas: Jubin seramik setinggi 2.1 m atau sehingga siling Dapur: Jubin seramik setinggi 1.5m (baki dilepa dan dicat) Luaran: Lepaan simen dan bercat (kalis cuaca) * Penggunaan bahan binaan selain yang dinyatakan bagi tujuan feature wall perlu dibincang dengan PBT

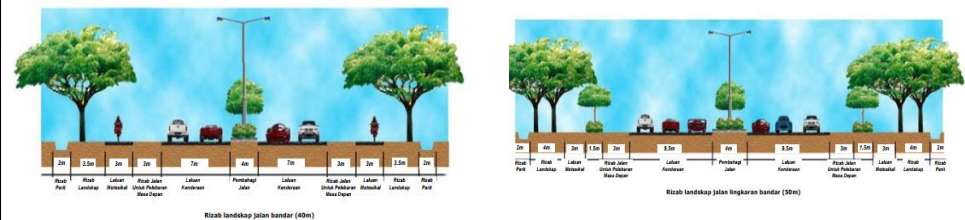
6.3 Garis Panduan Zon Penampungan Sungai

Jadual 6.3: Aspek Kawalan dan Perincian Garis Panduan Zon Penampungan Sungai

BIL	ELEMEN	GARIS PANDUAN
1	Kawalan Perancangan Bagi Lot-Lot Yang Terletak di Dalam Rizab Sungai	- Syarat-syarat pembangunan di dalam rizab 50 meter (berdasarkan lebar sungai dengan ketetapan Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) perlu mematuhi syarat yang telah ditetapkan oleh Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS), Badan Kawal Selia Air dan garis panduan yang berkuatkuasa - Kemudahan sokongan atau aktiviti yang terletak di dalam rizab 50 meter adalah tidak melibatkan kawasan pembangunan berpenduduk - Bagi pembangunan yang tidak melibatkan kependudukan manusia / <i>non saleable property</i> / perihal ubah syarat atau aktiviti binaan perlu mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh garis panduan ini dan mendapat kebenaran bertulis dari Pengarah Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) dan Badan Kawal Selia Air dan agensi berkaitan. - Permohonan pembangunan di rizab sungai melibatkan Kebenaran Merancang Tempoh Terhad dan tertakluk kepada kelulusan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) - Keperluan menyediakan jalan atau laluan awam bagi tujuan penyelenggaraan selebar minimum 10.058 meter (33 kaki).
2	Rizab Sungai	- Rizab sungai diperlukan mengikut kelebaran sungai. Tiada struktur binaan kekal atau pembangunan secara besar-besaran dibenarkan di kawasan rizab sungai kecuali aktiviti eko-pelancongan berimpak rendah atau rekreasi air. - Semua pokok dan tumbuhan harus dikekalkan dan sebarang penebangan atau pembersihan di sekitar kawasan tebing memerlukan kebenaran pihak berkaitan. - Sebarang permohonan pembinaan / bangunan terapung hendaklah mendapat ulasan dan pandangan daripada pihak-pihak berkaitan
3	Koridor Sungai	- Koridor sungai ditetapkan mengikut fungsi koridor tersebut. 50m diperlukan sebagai zon penampungan. Untuk koridor yang berfungsi sebagai koridor hidupan liar kelebaran minimum koridor adalah seperti berikut :- a) Sungai < 10m - kelebaran minimum 100m dari setiap belah tebing sungai b) Sungai > 10m - kelebaran minimum 200m dari setiap belah tebing sungai sebagai koridor/habitat hidupan liar untuk hidupan liar yang kecil - Kelebaran minimum 400m dari setiap belah sungai sebagai koridor/habitat hidupan liar bagi hidupan liar besar bagi pembiakan flora dan fauna serta hidupan lain. - Boleh dijadikan sebagai kawasan rekreasi untuk aktiviti eko-pelancongan berimpak rendah. - Aktiviti yang dijalankan hendaklah peka kepada aspek biodiversiti untuk keseimbangan kitaran ekologi sungai. - Landskap hendaklah mempunyai identiti tempatan dari segi seni bina berkonsepkan tropika dalam memperkukuhkan warisan setempat. Tanaman asli perlu dikekalkan dalam koridor sungai, terutama untuk koridor yang menjadi habitat / koridor hidupan liar. Pengurusan koridor sungai (riparian zone) perlulah mengikut garis panduan "Managing Biodiversity in the Riparian Zone - Guidelines for Planners, Decision-Makers & Practitioners" oleh Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar. Spesies-spesies yang sesuai untuk koridor sungai diberikan dalam garis panduan ini. Penyediaan sistem pengairan dan saliran seperti tali air, parit dan longkang memerlukan rawatan landskap (<i>landscape treatment</i>) untuk mendapatkan kesinambungan antara alam semulajadi dan buatan manusia. - Menyediakan boardwalk yang terbuka dari segi pemandangan untuk tujuan keselamatan dan penyelidikan. - Sebarang pembangunan dijalankan di luar koridor sungai perlu merujuk kepada ketetapan berikut:-

6.4 Garis Panduan Landskap Kawasan Pinggir Jalan Dan Lebuh Raya

ASPEK KAWALAN	PERINCIAN																		
KAEDAH PELAKSANAAN	Penyediaan Rizab Selain untuk mewujudkan persekitaran jalan yang indah dan menarik, penanaman pokok di pinggir jalan dan lebuh raya adalah bertujuan sebagai pandu arah, teduhan, perlindungan daripada silauan lampu kenderaan, penghadang bunyi, mengurangkan pencemaran habuk, penghadang pandangan yang tidak menarik dan mengurangkan perasaan bosan ketika memandu. Untuk tujuan garis panduan, jenis jalan yang telah dikenal pasti adalah: i. Jalan Tempatan (12m) ii. Jalan Tempatan (20m) iii. Jalan <i>Collector</i> (30m) iv. Jalan Lingkaran Bandar (40m) v. Jalan Bandar (50m) <table><thead><tr><th>Rizab Jalan</th><th>Rizab Landskap (minimum)</th><th>Pembahagi Jalan (minimum)</th></tr></thead><tbody><tr><td>12m</td><td>3m</td><td>-</td></tr><tr><td>20m</td><td>3m</td><td>2m</td></tr><tr><td>30m</td><td>3m</td><td>2.5m</td></tr><tr><td>40m</td><td>3.5m</td><td>3m</td></tr><tr><td>50m</td><td>4m</td><td>4m</td></tr></tbody></table>	Rizab Jalan	Rizab Landskap (minimum)	Pembahagi Jalan (minimum)	12m	3m	-	20m	3m	2m	30m	3m	2.5m	40m	3.5m	3m	50m	4m	4m
	Rizab Jalan	Rizab Landskap (minimum)	Pembahagi Jalan (minimum)																
12m	3m	-																	
20m	3m	2m																	
30m	3m	2.5m																	
40m	3.5m	3m																	
50m	4m	4m																	
	Keperluan Ruang i. Rizab landskap yang meliputi siarkaki dan kawasan penanaman hendaklah disediakan di kedua-dua belah jalan mengikut kelebaran jalan. ii. Kawasan pinggir jalan yang melalui kawasan pemandangan tidak menarik, rizab minimum 3m lebar perlu disediakan untuk penanaman tanaman penghadang. iii. Untuk jejantas, keperluan ruang adalah seperti berikut: a. Ruang minimum 300mm lebar di tepi jambatan untuk tanaman pemanjat b. Kotak tanaman minimum 500mmx500mm dalam, di sepanjang jejantas untuk tanaman pokok renek. iv. Rekabentuk landskap perlu mengambil kira persimpangan jalan, pemeliharaan sudut pandangan menarik dan mengekalkan landskap sedia ada seperti ladang kelapa sawit dan sawah padi. v. Untuk kawasan bandar, selain penanaman pokok utama sebagai pokok teduhan, rekabentuk landskap perlu menggabungkan elemen landskap kejur seperti siar kaki dan perabot jalan yang lain Rizab landskap jalan tempatan (12m) Rizab landskap jalan tempatan (20m) Rizab landskap jalan 'collector' (30m)																		

ASPEK KAWALAN`	PERINCIAN
KAEDAH PELAKSANAAN	 Rizab landskap jalan bandar (40m) Rizab landskap jalan bandar (50m)
	Jenis Tanaman Secara umumnya pokok utama hendaklah diberi keutamaan untuk mendapat kesan teduhan yang ketara dan penanaman palma hanya digalakkan di ruang tanaman yang sempit. Pemilihan pokok teduhan perlulah bersesuaian dengan saiz dan ruang rizab landskap yang ada. Kriteria pemilihan jenis tanaman adalah seperti berikut: - Kawasan pinggiran jalan utama dan jalan protokol serta kawasan tumpuan ditanam dengan pokok utama berbunga lebat untuk keindahan dan menonjolkan identiti kawasan. - Pokok utama dari jenis batang yang lurus/tegak serta cepat membesar. Percabangan kurang daripada 3m dari paras tanah mesti dipotong. - Satu jenis pokok untuk kedua-dua belah rizab jalan. Penanaman jenis berlainan boleh dilakukan untuk tujuan tertentu, seperti penunjuk persimpangan. - Pemilihan tanaman dari jenis tahan pencemaran, dahan tidak mudah patah/rapuh dan kadar luruh daun rendah. - Tanaman yang mempunyai akar tunjang serta spesies yang mudah diselenggarakan. - Mengurangkan bunyi bising, tanaman yang mempunyai tekstur padat dan pokok utama daripada kategori saiz sederhana adalah disyorkan - Penanaman pokok renek di bahagian bawah pokok utama adalah digalakkan untuk mengelakkan silauan lampu jalan. - Pemilihan jenis tanaman yang bertujuan untuk penstabilan, pemuliharaan dan pemeliharaan cerun perlu dipilih daripada jenis yang mempunyai akar mencengkam. Disyorkan tanaman daripada keluarga '<i>leguminosae</i>' (kekacang). - Untuk menandakan terdapatnya persimpangan jalan, penanaman pokok yang berlainan sepsis digalakkan di persimpangan.  Penanaman pokok teduhan dapat memberikan keselesaan kepada pengguna jalan raya dan pejalan kaki

F-12

ASPEK KAWALAN	PERINCIAN																																																															
KAEDAH PELAKSANAAN	Cadangan Tanaman Berikut adalah senarai cadangan tanaman di kawasan jalan raya																																																															
	Lebar Jalan 30m ke atas																																																															
	<table><tr><th>Nama Botani</th><th>Nama Tempatan</th><th>Jarak Penanaman</th></tr><tr><td><i>Andira inemis</i></td><td>Kedondong hutan</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><i>Alstonia angustiloba</i></td><td>Pulai</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><i>Dyera costulata</i></td><td>Jelutung</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><i>Dalbergia oliveri</i></td><td>Tamalan</td><td>10.0 m</td></tr><tr><td><i>Delonix regia</i></td><td>Semarak api</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><i>Eugenia grandis</i></td><td>Jambu laut</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><i>Filicium decipiens</i></td><td>Kiara payung</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><i>Fagraea fragrans</i></td><td>Tembusu</td><td>18.0 m</td></tr><tr><td><i>Khaya senegalensis</i></td><td>Khaya</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Hopea odorata</i></td><td>Merawan siput jantan</td><td>18.0 m</td></tr><tr><td><i>Milletia atropurpurea</i></td><td>Tulang daing</td><td>18.0 m</td></tr><tr><td><i>Michelia champaca</i></td><td>Cempaka kuning</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><i>Michelia alba</i></td><td>Cempaka putih</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><i>Messua ferrea</i></td><td>Penaga lilin</td><td>10.0 m</td></tr><tr><td><i>Pelthoporum pterocarpum</i></td><td>Batai Laut</td><td>10.0 m</td></tr><tr><td><i>Pteleocarpa lamponga</i></td><td>Tembusu tikus</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><i>Swietenia macrophylla</i></td><td>Mahagony</td><td>18.0 m</td></tr><tr><td><i>Samanea saman</i></td><td>Hujan-hujan</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><i>Tectonia grandis</i></td><td>Jati</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><i>Tabebuia rosea</i></td><td>Tecoma</td><td>12.0 m</td></tr></table>	Nama Botani	Nama Tempatan	Jarak Penanaman	<i>Andira inemis</i>	Kedondong hutan	12.0 m	<i>Alstonia angustiloba</i>	Pulai	12.0 m	<i>Dyera costulata</i>	Jelutung	12.0 m	<i>Dalbergia oliveri</i>	Tamalan	10.0 m	<i>Delonix regia</i>	Semarak api	12.0 m	<i>Eugenia grandis</i>	Jambu laut	12.0 m	<i>Filicium decipiens</i>	Kiara payung	12.0 m	<i>Fagraea fragrans</i>	Tembusu	18.0 m	<i>Khaya senegalensis</i>	Khaya	8.0 m	<i>Hopea odorata</i>	Merawan siput jantan	18.0 m	<i>Milletia atropurpurea</i>	Tulang daing	18.0 m	<i>Michelia champaca</i>	Cempaka kuning	12.0 m	<i>Michelia alba</i>	Cempaka putih	12.0 m	<i>Messua ferrea</i>	Penaga lilin	10.0 m	<i>Pelthoporum pterocarpum</i>	Batai Laut	10.0 m	<i>Pteleocarpa lamponga</i>	Tembusu tikus	12.0 m	<i>Swietenia macrophylla</i>	Mahagony	18.0 m	<i>Samanea saman</i>	Hujan-hujan	12.0 m	<i>Tectonia grandis</i>	Jati	12.0 m	<i>Tabebuia rosea</i>	Tecoma	12.0 m
	Nama Botani	Nama Tempatan	Jarak Penanaman																																																													
	<i>Andira inemis</i>	Kedondong hutan	12.0 m																																																													
	<i>Alstonia angustiloba</i>	Pulai	12.0 m																																																													
<i>Dyera costulata</i>	Jelutung	12.0 m																																																														
<i>Dalbergia oliveri</i>	Tamalan	10.0 m																																																														
<i>Delonix regia</i>	Semarak api	12.0 m																																																														
<i>Eugenia grandis</i>	Jambu laut	12.0 m																																																														
<i>Filicium decipiens</i>	Kiara payung	12.0 m																																																														
<i>Fagraea fragrans</i>	Tembusu	18.0 m																																																														
<i>Khaya senegalensis</i>	Khaya	8.0 m																																																														
<i>Hopea odorata</i>	Merawan siput jantan	18.0 m																																																														
<i>Milletia atropurpurea</i>	Tulang daing	18.0 m																																																														
<i>Michelia champaca</i>	Cempaka kuning	12.0 m																																																														
<i>Michelia alba</i>	Cempaka putih	12.0 m																																																														
<i>Messua ferrea</i>	Penaga lilin	10.0 m																																																														
<i>Pelthoporum pterocarpum</i>	Batai Laut	10.0 m																																																														
<i>Pteleocarpa lamponga</i>	Tembusu tikus	12.0 m																																																														
<i>Swietenia macrophylla</i>	Mahagony	18.0 m																																																														
<i>Samanea saman</i>	Hujan-hujan	12.0 m																																																														
<i>Tectonia grandis</i>	Jati	12.0 m																																																														
<i>Tabebuia rosea</i>	Tecoma	12.0 m																																																														
																																																																
Samanea saman																																																																
																																																																
Eugenia grandis																																																																
																																																																
Filicium decipiens																																																																
																																																																
Khaya senegalensis																																																																

ASPEK KAWALAN	PERINCIAN																																																																		
KAEDAH PELAKSANAAN	Berikut adalah senarai cadangan tanaman di kawasan jalan raya Lebar Jalan 12-20m <table><tr><th>Nama Botani</th><th>Nama Tempatan</th><th>Jarak Penanaman</th></tr><tr><td><i>Amherstia nobilis</i></td><td>Pride of burma</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Bauhinia blackeana</i></td><td>Tapak kuda</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Bucida buceras</i></td><td>Black Olive</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Cananga odorata</i></td><td>Kenanga</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Cassia fistula</i></td><td>Rajah kayu</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Cinnamomum iners</i></td><td>Medang teja</td><td>6.0 m</td></tr><tr><td><i>Erythrina glauca</i></td><td>Dedap merah</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Eugenia polyantha</i></td><td>Salam</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Gardenia carinata</i></td><td>Cempaka hutan</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Jacaranda filicifolia</i></td><td>Jacaranda</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Logerstroemia speciosa</i></td><td>Bungor</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Mimusops elengi</i></td><td>Tanjung</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><i>Melaleuca leucadendron</i></td><td>Gelam</td><td>6.0 m</td></tr><tr><td><i>Mellia indica</i></td><td>Mambu</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Maniltoa browneoides</i></td><td>Handkerchief tree</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Plumeria spp</i></td><td>Kemboja</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Podocarpus rumphii</i></td><td>Jatilaut</td><td>6.0 m</td></tr><tr><td><i>Saraca thaipingensis</i></td><td>Saraca</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Syzygium jambossensis</i></td><td>Roce apple</td><td>8.0 m</td></tr><tr><td><i>Tabebuia pallida</i></td><td>Tecoma</td><td>6.0 m</td></tr><tr><td><i>Xanthostemon chrysanthus</i></td><td>Golden panda</td><td>8.0 m</td></tr></table>	Nama Botani	Nama Tempatan	Jarak Penanaman	<i>Amherstia nobilis</i>	Pride of burma	8.0 m	<i>Bauhinia blackeana</i>	Tapak kuda	8.0 m	<i>Bucida buceras</i>	Black Olive	8.0 m	<i>Cananga odorata</i>	Kenanga	8.0 m	<i>Cassia fistula</i>	Rajah kayu	8.0 m	<i>Cinnamomum iners</i>	Medang teja	6.0 m	<i>Erythrina glauca</i>	Dedap merah	8.0 m	<i>Eugenia polyantha</i>	Salam	8.0 m	<i>Gardenia carinata</i>	Cempaka hutan	8.0 m	<i>Jacaranda filicifolia</i>	Jacaranda	8.0 m	<i>Logerstroemia speciosa</i>	Bungor	8.0 m	<i>Mimusops elengi</i>	Tanjung	12.0 m	<i>Melaleuca leucadendron</i>	Gelam	6.0 m	<i>Mellia indica</i>	Mambu	8.0 m	<i>Maniltoa browneoides</i>	Handkerchief tree	8.0 m	<i>Plumeria spp</i>	Kemboja	8.0 m	<i>Podocarpus rumphii</i>	Jatilaut	6.0 m	<i>Saraca thaipingensis</i>	Saraca	8.0 m	<i>Syzygium jambossensis</i>	Roce apple	8.0 m	<i>Tabebuia pallida</i>	Tecoma	6.0 m	<i>Xanthostemon chrysanthus</i>	Golden panda	8.0 m
	Nama Botani	Nama Tempatan	Jarak Penanaman																																																																
	<i>Amherstia nobilis</i>	Pride of burma	8.0 m																																																																
	<i>Bauhinia blackeana</i>	Tapak kuda	8.0 m																																																																
	<i>Bucida buceras</i>	Black Olive	8.0 m																																																																
<i>Cananga odorata</i>	Kenanga	8.0 m																																																																	
<i>Cassia fistula</i>	Rajah kayu	8.0 m																																																																	
<i>Cinnamomum iners</i>	Medang teja	6.0 m																																																																	
<i>Erythrina glauca</i>	Dedap merah	8.0 m																																																																	
<i>Eugenia polyantha</i>	Salam	8.0 m																																																																	
<i>Gardenia carinata</i>	Cempaka hutan	8.0 m																																																																	
<i>Jacaranda filicifolia</i>	Jacaranda	8.0 m																																																																	
<i>Logerstroemia speciosa</i>	Bungor	8.0 m																																																																	
<i>Mimusops elengi</i>	Tanjung	12.0 m																																																																	
<i>Melaleuca leucadendron</i>	Gelam	6.0 m																																																																	
<i>Mellia indica</i>	Mambu	8.0 m																																																																	
<i>Maniltoa browneoides</i>	Handkerchief tree	8.0 m																																																																	
<i>Plumeria spp</i>	Kemboja	8.0 m																																																																	
<i>Podocarpus rumphii</i>	Jatilaut	6.0 m																																																																	
<i>Saraca thaipingensis</i>	Saraca	8.0 m																																																																	
<i>Syzygium jambossensis</i>	Roce apple	8.0 m																																																																	
<i>Tabebuia pallida</i>	Tecoma	6.0 m																																																																	
<i>Xanthostemon chrysanthus</i>	Golden panda	8.0 m																																																																	
	 Amherstia nobilis Cassia fistula																																																																		

ASPEK KAWALAN	PERINCIAN						
KAEDAH PELAKSANAAN	Berikut adalah senarai cadangan tanaman di kawasan jalan raya						
	Kawasan Tepi & Pembahagi Jalan						
	<table><tr><th>Nama Botani</th><th>Nama Tempatan</th></tr><tr><td>Pokok Renek (Tinggi) <i>Bougainvillea</i> spp. <i>Caesalpinia pulcherrima</i> <i>Cassia biflora</i> <i>Calliandra surinamensis</i> <i>Eugenia orellana</i> <i>Ficus gold</i> <i>Hibiscus rosa-sinensis</i> <i>Ixora sunkist</i> <i>Lagerstroemia indica</i> <i>Mussaenda</i> spp. <i>Nerium oleander</i> <i>Pisonia alba</i></td><td>Bunga kertas Jambul merak Bushy cassia Powder puff Kelat paya Ara kuning Bunga raya Siantan Inai merah Janda kaya Nerium Mengkudu siam</td></tr><tr><td>Pokok Renek (Rendah) <i>Allamanda cathartica</i> <i>Acalypha</i> spp. <i>Codieum variegatum</i> <i>Canna generalis</i> <i>Cordyline terminalis</i> <i>Duranta</i> spp. <i>Ficus gold</i> <i>Hymenocallis littoralis</i> <i>Heliconia psittacorum</i> <i>Ixora sunkist</i> <i>Ixora coccinea</i></td><td>Allamanda Acalypha Pudding Bunga tasbih Jenjuang Duranta Ara kuning Spider lily Heliconia Siantan Siantan</td></tr></table>	Nama Botani	Nama Tempatan	Pokok Renek (Tinggi) <i>Bougainvillea</i> spp. <i>Caesalpinia pulcherrima</i> <i>Cassia biflora</i> <i>Calliandra surinamensis</i> <i>Eugenia orellana</i> <i>Ficus gold</i> <i>Hibiscus rosa-sinensis</i> <i>Ixora sunkist</i> <i>Lagerstroemia indica</i> <i>Mussaenda</i> spp. <i>Nerium oleander</i> <i>Pisonia alba</i>	Bunga kertas Jambul merak Bushy cassia Powder puff Kelat paya Ara kuning Bunga raya Siantan Inai merah Janda kaya Nerium Mengkudu siam	Pokok Renek (Rendah) <i>Allamanda cathartica</i> <i>Acalypha</i> spp. <i>Codieum variegatum</i> <i>Canna generalis</i> <i>Cordyline terminalis</i> <i>Duranta</i> spp. <i>Ficus gold</i> <i>Hymenocallis littoralis</i> <i>Heliconia psittacorum</i> <i>Ixora sunkist</i> <i>Ixora coccinea</i>	Allamanda Acalypha Pudding Bunga tasbih Jenjuang Duranta Ara kuning Spider lily Heliconia Siantan Siantan
	Nama Botani	Nama Tempatan					
	Pokok Renek (Tinggi) <i>Bougainvillea</i> spp. <i>Caesalpinia pulcherrima</i> <i>Cassia biflora</i> <i>Calliandra surinamensis</i> <i>Eugenia orellana</i> <i>Ficus gold</i> <i>Hibiscus rosa-sinensis</i> <i>Ixora sunkist</i> <i>Lagerstroemia indica</i> <i>Mussaenda</i> spp. <i>Nerium oleander</i> <i>Pisonia alba</i>	Bunga kertas Jambul merak Bushy cassia Powder puff Kelat paya Ara kuning Bunga raya Siantan Inai merah Janda kaya Nerium Mengkudu siam					
Pokok Renek (Rendah) <i>Allamanda cathartica</i> <i>Acalypha</i> spp. <i>Codieum variegatum</i> <i>Canna generalis</i> <i>Cordyline terminalis</i> <i>Duranta</i> spp. <i>Ficus gold</i> <i>Hymenocallis littoralis</i> <i>Heliconia psittacorum</i> <i>Ixora sunkist</i> <i>Ixora coccinea</i>	Allamanda Acalypha Pudding Bunga tasbih Jenjuang Duranta Ara kuning Spider lily Heliconia Siantan Siantan						
							
<i>Bougainvillea</i> spp.	<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	<i>Cassia biflora</i>					
							
<i>Allamanda cathartica</i>	<i>Acalypha</i> spp.	<i>Codieum variegatum</i>					

ASPEK KAWALAN	PERINCIAN								
KAEDAH PELAKSANAAN	Berikut adalah senarai cadangan tanaman di kawasan jalan raya								
	Tanaman Di Kawasan Cerun/Lereng Bukit ~untuk penstabilan dan pemuliharaan tanah								
	<table><tr><th>Nama Botani</th><th>Nama Tempatan</th></tr><tr><td>Pokok Utama <i>Andira surinamensi</i> <i>Cassia surattensis</i> <i>Cassia fistula</i> <i>Cassia spectabilis</i> <i>Fagraea fragrans</i> <i>Khaya senegaliensis</i> <i>Millettia atropurpurea</i> <i>Pheltophorum pterocarpum</i></td><td>Kedondong hutan Yellow cassia Rajah kayu Cassia Tembusu Khaya Tulang daing Batai laut</td></tr><tr><td>Pokok renek <i>Cassia biflora</i> <i>Caesalphina pulcherrima</i> <i>Dillenia suffruticosa</i> <i>Dillenia indica</i> <i>Hymenocallis littoralis</i> <i>Heliconia spp</i> <i>Ixora spp</i> <i>Mussaenda erythrophylla "Dona luz"</i> <i>Melastoma malabathricum</i></td><td>Bushy cassia Jambul Simpoh air Simpoh india Spider lily Heliconia Siantan Janda kaya Senduduk</td></tr><tr><td>Penutup bumi <i>Arachis pinto</i> <i>Wedelia trilobata</i> <i>Pandanus pygmaeus</i></td><td>Arachis Wedelia Pandanus</td></tr></table>	Nama Botani	Nama Tempatan	Pokok Utama <i>Andira surinamensi</i> <i>Cassia surattensis</i> <i>Cassia fistula</i> <i>Cassia spectabilis</i> <i>Fagraea fragrans</i> <i>Khaya senegaliensis</i> <i>Millettia atropurpurea</i> <i>Pheltophorum pterocarpum</i>	Kedondong hutan Yellow cassia Rajah kayu Cassia Tembusu Khaya Tulang daing Batai laut	Pokok renek <i>Cassia biflora</i> <i>Caesalphina pulcherrima</i> <i>Dillenia suffruticosa</i> <i>Dillenia indica</i> <i>Hymenocallis littoralis</i> <i>Heliconia spp</i> <i>Ixora spp</i> <i>Mussaenda erythrophylla "Dona luz"</i> <i>Melastoma malabathricum</i>	Bushy cassia Jambul Simpoh air Simpoh india Spider lily Heliconia Siantan Janda kaya Senduduk	Penutup bumi <i>Arachis pinto</i> <i>Wedelia trilobata</i> <i>Pandanus pygmaeus</i>	Arachis Wedelia Pandanus
	Nama Botani	Nama Tempatan							
	Pokok Utama <i>Andira surinamensi</i> <i>Cassia surattensis</i> <i>Cassia fistula</i> <i>Cassia spectabilis</i> <i>Fagraea fragrans</i> <i>Khaya senegaliensis</i> <i>Millettia atropurpurea</i> <i>Pheltophorum pterocarpum</i>	Kedondong hutan Yellow cassia Rajah kayu Cassia Tembusu Khaya Tulang daing Batai laut							
Pokok renek <i>Cassia biflora</i> <i>Caesalphina pulcherrima</i> <i>Dillenia suffruticosa</i> <i>Dillenia indica</i> <i>Hymenocallis littoralis</i> <i>Heliconia spp</i> <i>Ixora spp</i> <i>Mussaenda erythrophylla "Dona luz"</i> <i>Melastoma malabathricum</i>	Bushy cassia Jambul Simpoh air Simpoh india Spider lily Heliconia Siantan Janda kaya Senduduk								
Penutup bumi <i>Arachis pinto</i> <i>Wedelia trilobata</i> <i>Pandanus pygmaeus</i>	Arachis Wedelia Pandanus								
   									
   									

