

DRAF RANCANGAN KAWASAN KHAS

KAWASAN PERINDUSTRIAN SUNGAI CHOHO 2020



RINGKASAN EKSEKUTIF

Draf Rancangan Kawasan Khas Kawasan Perindustrian Sungai Choh 2020



PRAKATA



Draf Rancangan Kawasan Khas Kawasan Perindustrian Sungai Choh 2020 yang disediakan mengikut peruntukan Seksyen 16B(1), 16B(2) dan 16B(3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) merupakan satu dokumen pelan tindakan yang disediakan sebagai panduan pelaksanaan pembangunan untuk Majlis Daerah Hulu Selangor (MDHS) selaku Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) bagi menentukan hala tuju pembangunan akan datang selaras dengan Rancangan Struktur Negeri (RSN) Selangor dan Kajian Rancangan Tempatan Daerah Hulu Selangor (KRTDHS) 2020.

Draf RKK Kawasan Perindustrian Sungai Choh 2020 Mengandungi

- Pelan cadangan pengezonan yang mengandungi cadangan pembangunan guna tanah dan fizikal mengikut lot.
- Jadual kelas kegunaan tanah menerangkan jenis dan aktiviti kegunaan tanah yang diberikan di setiap zon guna tanah.
- Pelan tindakan pembangunan berlandaskan kepada sembilan (9) strategi pembangunan yang melibatkan cadangan pembangunan secara keseluruhan, cadangan projek, pelan susun atur dan pelan pelaksanaan.
- Pengurusan dan pelaksanaan yang mengandungi senarai cadangan projek, kos dan fasa pembangunan yang akan menjadi asas kepada agensi-agensi kerajaan dalam membuat permohonan peruntukan pembangunan.

RINGKASAN EKSEKUTIF

PENGENALAN

Keperluan Penyediaan Rancangan Kawasan Khas

Rancangan Kawasan Khas (RKK) adalah suatu rancangan pemajuan yang disediakan dalam masa yang singkat untuk menangani isu-isu spesifik sesuatu kawasan bagi tujuan pelaksanaan. RKK Kawasan Perindustrian Sungai Choh 2020 ini dikategorikan sebagai RKK bagi kawasan keperluan khas.

Rancangan yang disediakan ini adalah meliputi perancangan sehingga tahun 2020 dan cadangan setiap sektor adalah berdasarkan kepada Perbincangan Kumpulan Sasaran (*Focus Group Discussion*) kajian lapangan serta penganalisaan ke atas data-data primer dan sekunder yang diperolehi. Laporan ini turut mengambilkira dasar-dasar yang telah digariskan diperingkat nasional, negeri dan tempatan.

Rancangan Kawasan Khas ini juga mengandungi cadangan konsep dan strategi pembangunan yang meliputi guna tanah, imej dan perlandskap kawasan, perindustrian, infrastruktur dan utiliti, pengangkutan dan pengurusan lalu lintas, alam sekitar, serta pengurusan dan pelaksanaan.

Fungsi Rancangan Kawasan Khas

- Panduan terperinci dalam kawalan dan perancangan bagi kawasan yang telah dikhaskan.
- Membolehkan pihak Majlis Daerah Hulu Selangor membuat penilaian sewajarnya terhadap sebarang permohonan kebenaran merancang.
- Panduan kepada pemaju di dalam membangunkan hartanah secara teratur dan bersistematik.
- Membolehkan pemilik tanah mengetahui potensi tanah serta jenis pembangunan yang boleh dijalankan pada masa hadapan.



LAPORAN DRAF RANCANGAN KAWASAN KHAS KAWASAN PERINDUSTRIAN SUNGAI CHOH 2020

Draf Rancangan Kawasan Khas Kawasan Perindustrian Sungai Choh 2020



PROFIL KAWASAN KAJIAN



Komponen Gunatanah	Luas (Hektar)	Peratus (%)	Peratus (%)	
Tepubina				
Perumahan	43.13	6.91	37.39%	
Industri	137.23	21.99		
Komersial	6.65	1.07		
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	0.67	0.11		
Infrastruktur dan Utiliti	1.83	0.30		
Pengangkutan	43.85	7.02	62.61%	
Jumlah	233.36	100		
Bukan Tepubina				
Pertanian	107.30	17.19		
Penternakan dan Akuakultur	1.79	0.29		
Tanah Lapang dan Rekreasi	4.37	0.70		
Tanah Kosong	218.80	35.05		
Badan Air	58.50	9.37		
Jumlah	380.76	100		
JUM. KESELURUHAN	624.12		100	

- Terletak di dalam Mukim Serendah, Daerah Hulu Selangor
- Di bawah pentadbiran Majlis Daerah Hulu Selangor (MDHS)
- Meliputi kawasan seluas 624.12 hektar (1,542 ekar)
- Penduduk kawasan 3,886 orang (Tahun 2000), 8,334 orang (2020)
- Kawasan kajian merupakan hab pembangunan automotif penting negara kilang pemasangan Tan Chong & Son Motor (Nissan)
- Berhampiran kilang pemasangan perusahaan automobil kedua (PERODUA) dan Kilang Pemasangan Monorel dan Bas Scomi (MTRANS)
- RSN Selangor 2020 telah mengenalpasti kawasan kajian sebagai zon automotif dan industri sokongan
- RTD Hulu Selangor 2020 telah mencadangkan kawasan kajian sebagai nukleus utama bagi cadangan jalur pembangunan automotif Hulu Selangor (Hulu Selangor Automotive Belt)



RINGKASAN EKSEKUTIF

HALATUJU PEMBANGUNAN

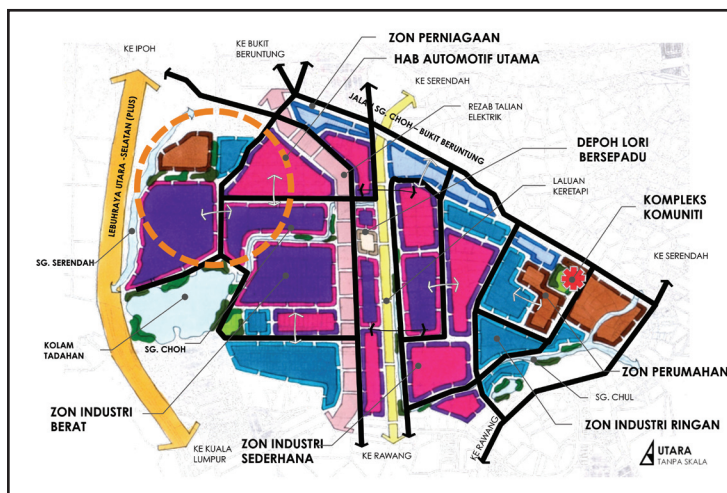
MATLAMAT

“ Menjadikan Kawasan Perindustrian Sungai Choh Sebagai Hab Industri Jaluran Pembangunan Automotif Dengan Industri Sokongan Dan Kluster Industri Lain Bersesuaian Berteknologi Tinggi Dan Lestari ”

OBJEKTIF

1. Mengoptimumkan Penggunaan Tanah Kawasan Perindustrian Sungai Choh Sebagai Nukleus Utama Jaluran Pembangunan Automotif Sungai Choh Dan Kluster Industri Lain Yang Bersesuaian.
2. Meningkatkan Dan Mengukuhkan Imej Kawasan Sebagai Hub Automotif Sungai Choh Dan Mengekalkan Identiti Kampung Tradisi.
3. Mewujudkan Kawasan Perindustrian Yang Teratur Dan Mempunyai Rantaian Nilai Tambah Yang Tinggi.
4. Mewujudkan Kemudahan Infrastruktur Dan Utiliti Yang Menyeluruh.
5. Memastikan Kemampanan Alam Sekitar Dipelihara Dan Dipulihara Melalui Pengurusan Alam Sekitar Yang Efektif.
6. Menyediakan Rangkaian Jalan Dan Pengangkutan Yang Efisien Dan Bersepadu Sebagai Pemangkin Pembangunan.
7. Mewujudkan Suatu Sistem Pengurusan Dan Pelaksanaan Yang Efisien Ke Arah Urus Tadbir Yang Baik (*Good Governance*).

KONSEP PEMBANGUNAN



Ciri- ciri Pembangunan:-

- Perindustrian Berkluster
- Hab Automotif Utama
- Depoh Lori Bersepadu
- 'Automotive Business Park' dan 'Showroom'
- Kemudahan Institusi Latihan
- Kawasan Badan Air Sebagai Taman Tempatan
- Kompleks Komuniti
- Pengekalan Perkampungan Tradisi Dengan Kemudahan Sokongan

Draf Rancangan Kawasan Khas Kawasan Perindustrian Sungai Choh 2020



STRATEGI GUNATANAH

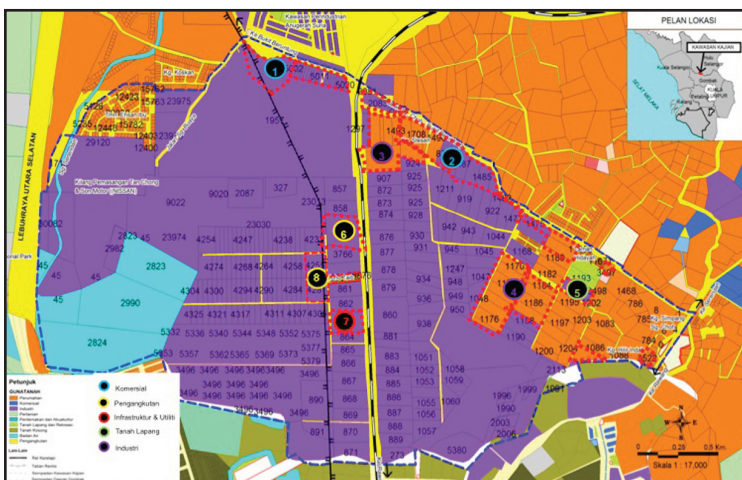
Menyediakan Susun Atur Guna Tanah Yang Komprehensif Dan Mampan

PELAN PENGEZONAN GUNA TANAH DRKK KAWASAN PERINDUSTRIAN SUNGAI CHOH 2020



Komponen Gunatanah	Luas (Hektar)	Peratus (%)	Peratus (%)
Tepubina			
Perumahan	40.19	6.44	87.60%
Industri	369.94	59.27	
Komersial	19.10	3.06	
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	0.64	0.10	
Infrastruktur dan Utiliti	27.30	4.37	
Pengangkutan	89.58	14.35	
Jumlah	546.75	100	
Bukan Tepubina			
Tanah Lapang dan Rekreasi	21.53	3.45	12.40%
Badan Air	55.84	8.95	
Jumlah	77.37	100	
JUM. KESELURUHAN	624.12		100

PELAN PENGEZONAN RTD HULU SELANGOR



- Cadangan pengezonan selaras dengan cadangan RTD Hulu Selangor 2020. 117 lot terlibat dengan pengezonan semula.
- Pengezonan semula mengambil kira faktor:
 - Keadaan semasa & persekitaran
 - Syarat nyata tanah
 - Keperluan masa hadapan
 - Pembangunan komited

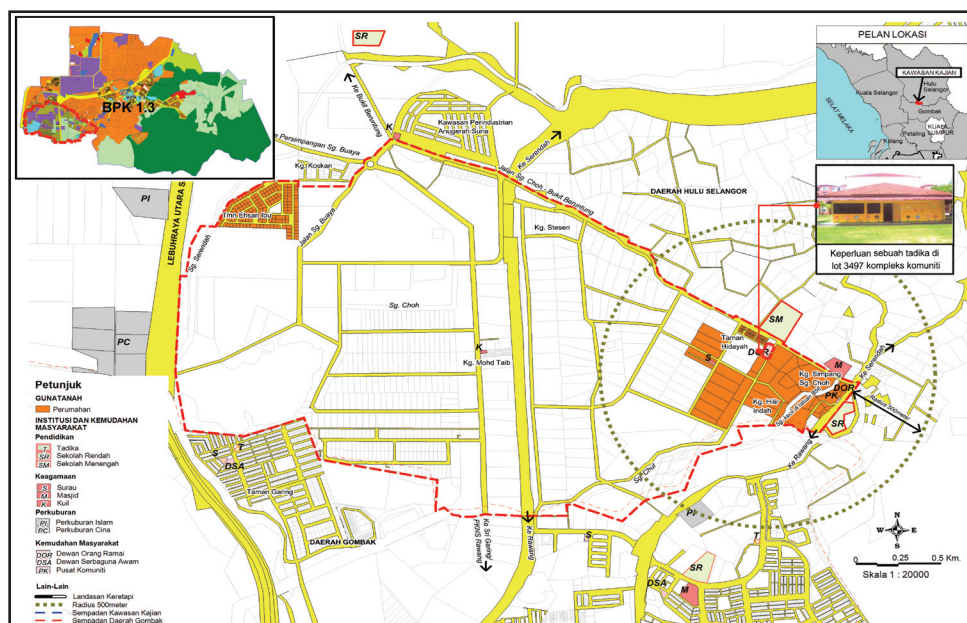
RINGKASAN EKSEKUTIF

STRATEGI GUNA TANAH

Menyediakan Susun Atur Guna Tanah Yang Komprehensif Dan Mampam

KEMUDAHAN MASYARAKAT

- Kawasan kajian terletak di dalam Blok Perancangan Kecil (BPK 1.3-Bandar Serendah dan Sungai Choh) di mana perancangan RTD Hulu Selangor telah mengambil kira keperluan kemudahan masyarakat yang dapat menampung jumlah penduduk sehingga tahun 2020.
- Namun begitu sebuah tadika perlu disediakan di dalam kompleks komuniti di Lot 3497 bagi menampung permintaan akan datang.



BPK 1.3 (Bandar Serendah & Sg. Choh)
 Penduduk Tahun 2000 : 3,886 orang
 Penduduk Tahun 2020 : 8,334 orang
 Kadar pertumbuhan penduduk : 3.7% setahun

Cadangan RKK Sg. Choh 2020

Tadika 1 buah
 Kompleks Komuniti 1 buah

Cadangan RT Hulu Selangor 2020

Sek. Menengah 6 buah
 Sek. Agama 10 buah
 Klinik Kesihatan 2 buah
 Klinik Desa 23 buah
 Balai polis 2 buah
 Pondok polis 10 buah

STRATEGI IMEJ DAN LANDSKAP KAWASAN

Meningkatkan Imej Kawasan Industri Dan Pemeliharaan Kampung Tradisi

CADANGAN KAWASAN BADAN AIR (TASIK) SEBAGAI TAMAN TEMPATAN DAN *ON-SITE DETENTION* (OSD)



- Laluan basikal dan pejalan kaki dari kawasan perindustrian dan perumahan
- Pengintegrasian landskap jajaran Sg. Choh dan Sg. Chul
- Aktiviti-Aktiviti:-
 - Memancing,
 - Riadah
 - Bersukan
 - Jogging
 - Padang permainan
- Program 'Replanting'

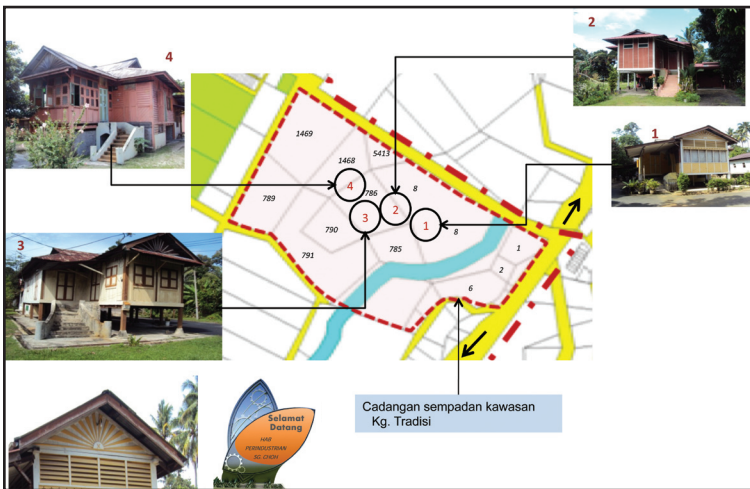


RINGKASAN EKSEKUTIF

STRATEGI IMEJ DAN LANDSKAP KAWASAN

Meningkatkan Imej Kawasan Industri Dan Pemeliharaan Kampung Tradisi

PENGEKALAN IDENTITI WARISAN KAMPUNG TRADISI SUNGAI CHOHO



- Cadangan Pengekalan Kg. Simpang Sg. Choh sebagai Perkampungan Tradisi Bangkahulu
- Mempromosikan rekabentuk, produk dan identiti perkampungan

CADANGAN KOMPLEKS KOMUNITI



Komponen-komponen pembangunan:

- Padang bola dengan tempat duduk penonton
- Tadika
- Surau
- Tandas awam
- Dewan serbaguna
- Perpustakaan mini
- Kelas komputer komuniti
- Pusat jagaan kanak-kanak

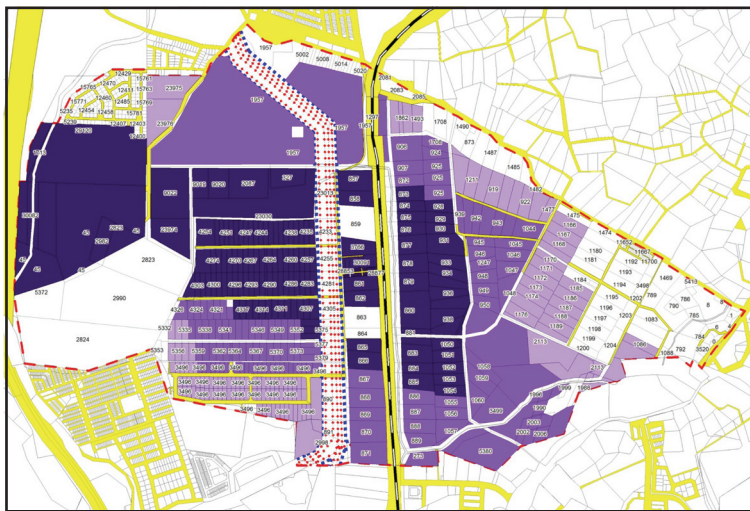
Draf Rancangan Kawasan Khas Kawasan Perindustrian Sungai Choh 2020



STRATEGI PEMBANGUNAN INDUSTRI

Penyusunan Semula Industri Berasaskan Kluster Dan Penyeragaman Aktiviti Perindustrian

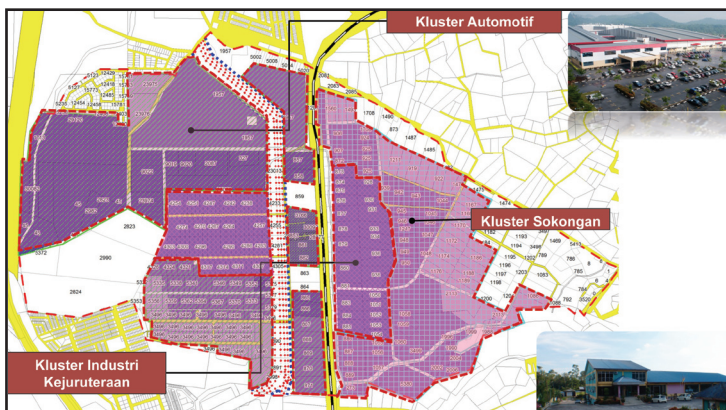
PENZEZONAN KAWASAN INDUSTRI MENGIKUT KATEGORI



Jenis Ind.	Luas (hek.)	%
Ringan	71.77	19.40
Sederhana	133.03	35.96
Berat	165.14	44.64
JUMLAH	369.94	100



PEMBANGUNAN INDUSTRI MENGIKUT KLUSTER



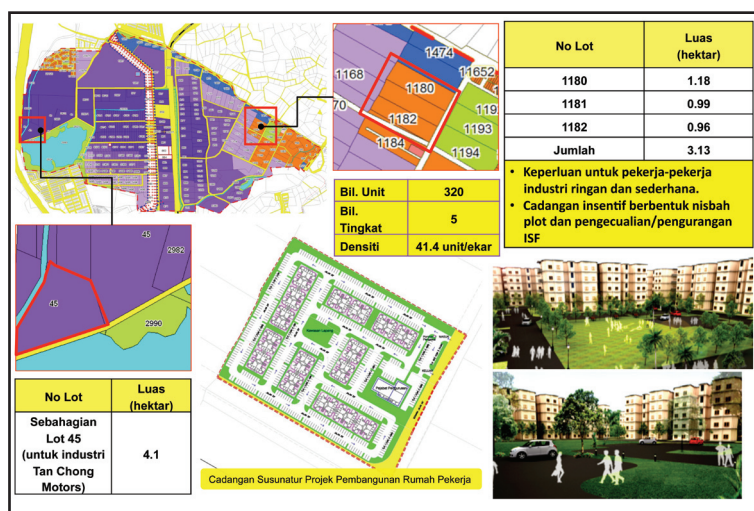
Kluster Automotif	Pembuatan kenderaan bermotor. Pembuatan produk getah. Pembuatan produk elektronik. Industri kejuruteraan kenderaan. Stor/ Gudang
Kluster Industri Kejuruteraan	Industri kejuruteraan berasaskan besi. Pembuatan produk logam yang direka. Industri sokongan alatan pembinaan.
Kluster Sokongan	<ul style="list-style-type: none"> • Pembuatan produk makanan/minuman. • Percetakan. • Pembuatan produk kulit. • Bengkel kenderaan.

RINGKASAN EKSEKUTIF

STRATEGI PEMBANGUNAN INDUSTRI

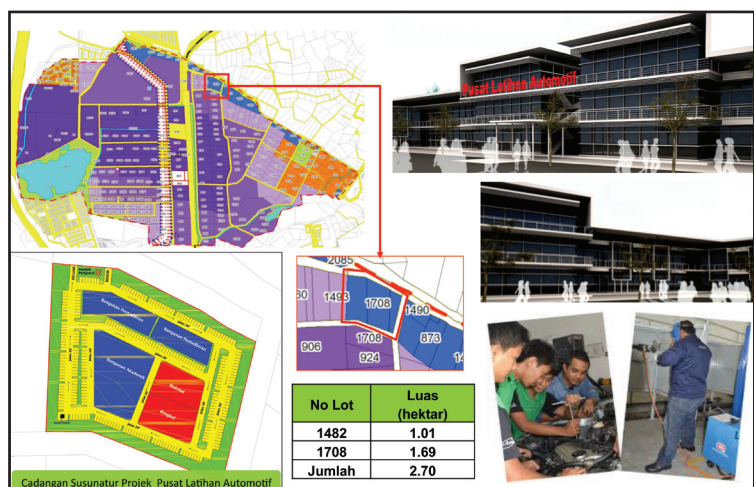
Penyusunan Semula Industri Berasaskan Kluster Dan Penyeragaman Aktiviti Perindustrian

PROJEK PEMBANGUNAN RUMAH PEKERJA



- Cadangan rumah pekerja melibatkan 1 lot di bahagian barat dan 3 lot di bahagian timur kawasan kajian
- Keperluan kawalan dari segi densiti dan ketinggian bangunan adalah penting bagi mengimbangi pembangunan persekitaran

PROJEK PUSAT LATIHAN AUTOMOTIF



- Cadangan ini bertujuan memberi latihan berkaitan industri automotif bagi melahirkan tenaga kerja mahir yang diperlukan sektor industri automotif negara
- Penglibatan pihak-pihak berkepentingan adalah digalakkan seperti Institut Pengajian Tinggi, Malaysia Automotive Institute (MAI) agensi kerajaan dan swasta

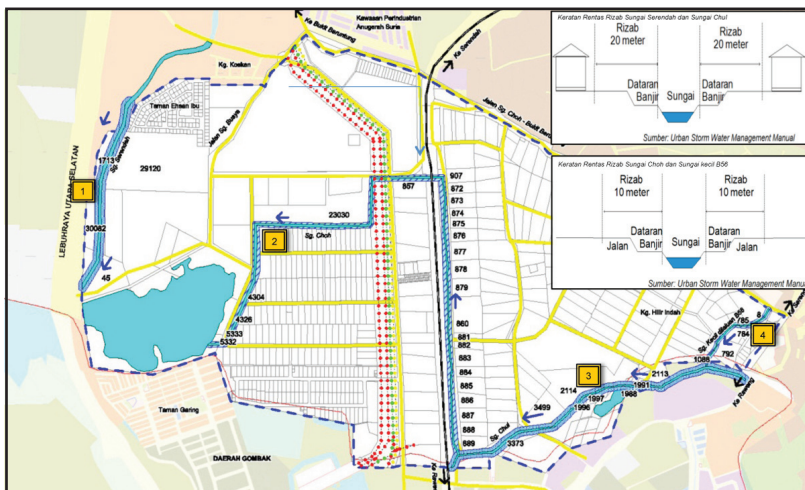
Draf Rancangan Kawasan Khas Kawasan Perindustrian Sungai Choh 2020



STRATEGI INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

Meningkatkan Keberkesanan Serta Liputan Infrastruktur Dan Utiliti Secara Menyeluruh

PROJEK MENAIKTARAF SUNGAI DAN PENGURUSAN RIZAB SUNGAI

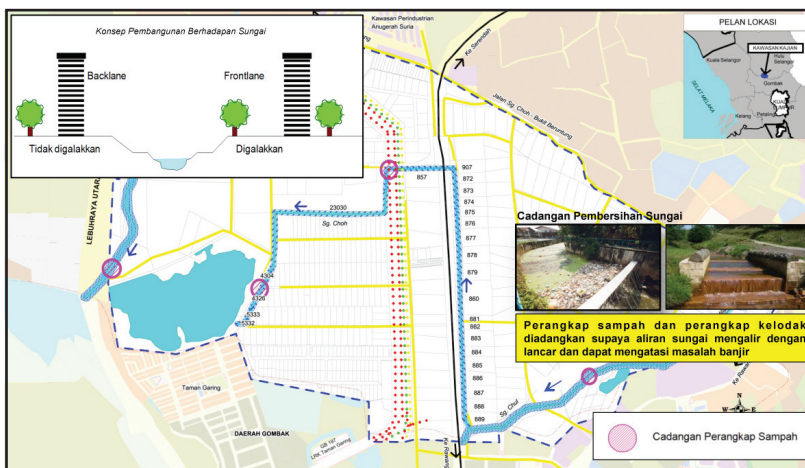


Bil	Sungai	Kelebaran Laluan Air Antara Tebing	Cadangan Rizab (m)	Koordinat
1	Sg Serendah	16	20	N3.36054 E101.560310 2
2	Sg. Choh	6	10	N3.3537774 E101.565824
3	Sg. Chul	14	20	N3.343501 E101.388449 2
4	Sg Kecil di laluan B56	n/a	10	N3.3435703 E101.389603 3

• Cadangan kelebaran sungai berdasarkan kelebaran laluan air antara tebing.
• Penggunaan Pendekatan MASMA dan dan urban storm water management standard bagi mengatasi isu banjir di Sg. Choh.

GUNATANAH	Lain-Lain
Badan Air	Landasan Keretapi
Rizab Sungai 20m	Jalan
Rizab Sungai 10m	Talian Rendis
Kawasan Peluasan Sungai	Arah Aliran Sungai
Cadangan Peluasan Sungai	Sempadan Kawasan Kajian
Rizab Cadangan Peluasan Sungai	Sempadan Daerah Gombak

PROJEK PEMULIHARAAN DAN PENYELENGGARAAN SISTEM SALIRAN



Sungai	Kekerapan Sedia	Cadangan Penambahbaikan
Sungai Serendah	Mengikuti keperluan	Cadangan Perangkap sampah untuk mengawal pencemaran air.
Sungai Choh	Dua kali setahun	
Sungai Chul	Sekali setahun	
Sungai Kecil di laluan B56	Mengikuti keperluan	

GUNATANAH	Lain-Lain
Badan Air	Landasan Keretapi
Rizab Sungai 20m	Jalan
Rizab Sungai 10m	Talian Rendis
Kawasan Peluasan Sungai	Arah Aliran Sungai
Cadangan Peluasan Sungai	Sempadan Kawasan Kajian
Rizab Cadangan Peluasan Sungai	Sempadan Daerah Gombak

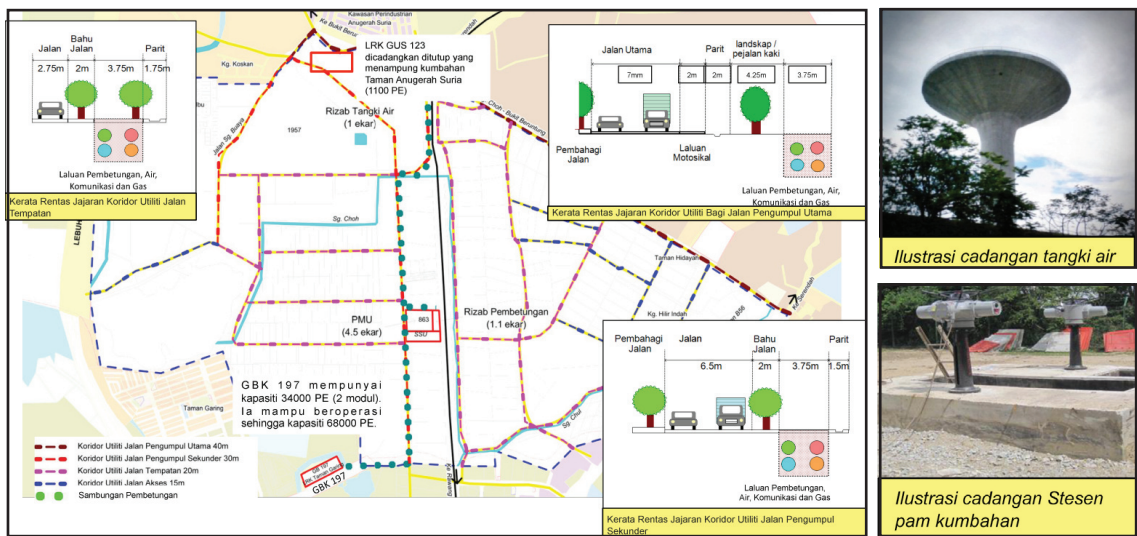
Perangkap sampah dan perangkap kelodak diadangkan supaya aliran sungai mengalir dengan lancar dan dapat mengatasi masalah banjir

RINGKASAN EKSEKUTIF

STRATEGI INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

Meningkatkan Keberkesanan Serta Liputan Infrastruktur Dan Utiliti Secara Menyeluruh

PROJEK JAJARAN KORIDOR UTILITI



PENGUNAAN TEKNOLOGI HIJAU (TENAGA SOLAR)



Cadangan Tiang Lampu Berasaskan Solar Di Jalan Sg. Buaya.

Faedah:-

- Menjimatkan kos kerana boleh diintegrasikan berasaskan sumber tenaga solar
- Jangka hayat lampu LED melebihi 10 tahun;
- Pencahayaan adalah 8 kali lebih terang daripada lampu biasa
- Mengurangkan pengeluaran gas karbon dioksida kerana lampunya tidak bertoksin

Cadangan naiktaraf perkhidmatan jalur lebar dengan penyediaan rangkaian gantian optik berkelajuan melebihi 10 Mbps

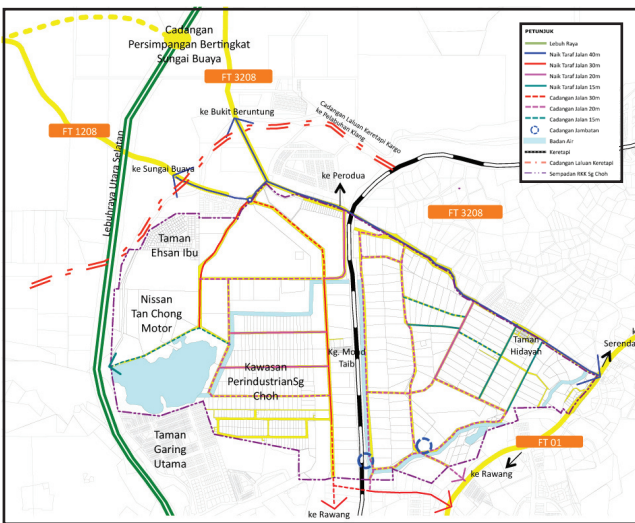
Draf Rancangan Kawasan Khas Kawasan Perindustrian Sungai Choh 2020



STRATEGI PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS

Menambahbaik Sistem Pengurusan Lalu Lintas

CADANGAN RANGKAIAN JALAN



- Meningkatkan aksesibiliti ke setiap lot.
- Cadangan laluan alternatif dapat mempertingkatkan kemudahsampaian.
- Mengurangkan kadar trafik di laluan sediaada dan persimpangan sediaada.



PROJEK PEMBANGUNAN DEPOH LORI BERSEPADU DAN TEMPAT LETAK KERETA



Depoh Lori di atas Lot 859 yang dikendalikan oleh syarikat swasta dengan cadangan komponen pembangunan berikut:

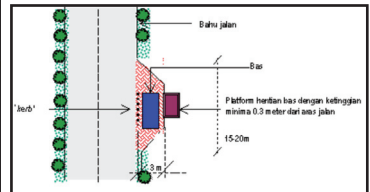
- Tempat Letak Lori
- Tempat Basuh Lori dan Bengkel
- Kedai Makan/Kantin
- Tandas dan Surau
- Pejabat

- Tempat letak kereta dengan keluasan 1 ekar dicadangkan di bawah talian rentis.
- Cadangan jejantas untuk pejalan kaki, pengguna basikal serta pengguna motorsikal melintasi landasan keretapi

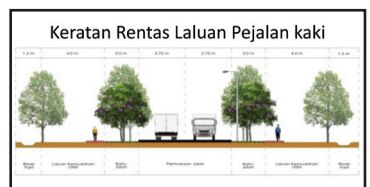
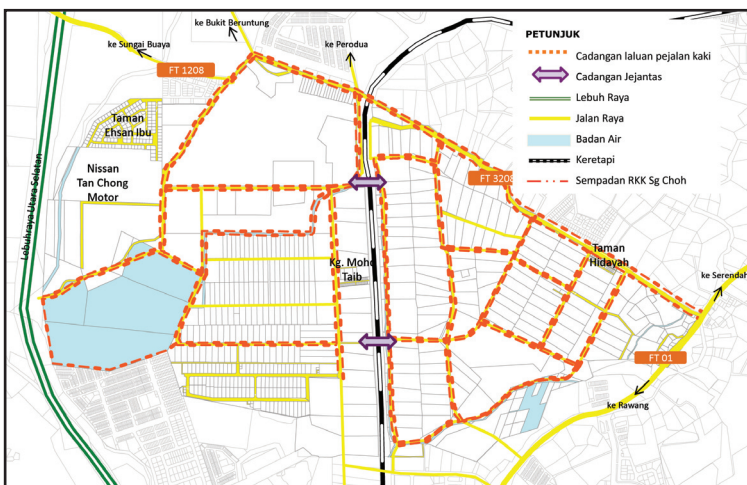
STRATEGI PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS

Menambahbaik Sistem Pengurusan Lalu Lintas

CADANGAN LALUAN DAN PERHENTIAN BAS



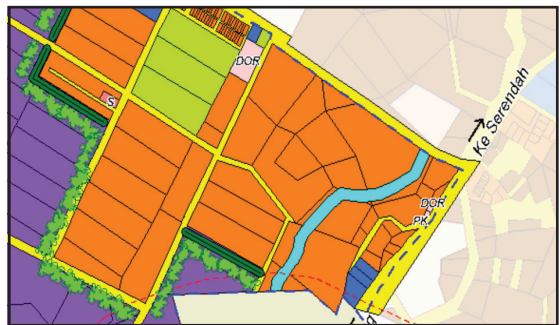
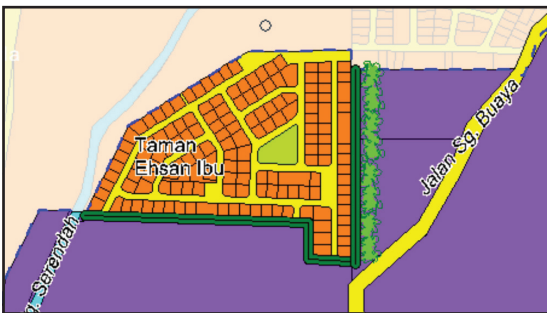
CADANGAN LALUAN PEJALAN KAKI DAN JEJANTAS



STRATEGI PENGURUSAN ALAM SEKITAR

Mengekalkan Kualiti Alam Sekitar Sedia Ada Dengan
Melaksanakan Pelan Mitigasi

PROJEK PEMBINAAN DINDING PENGHADANG SEBAGAI ZON PENAMPAN

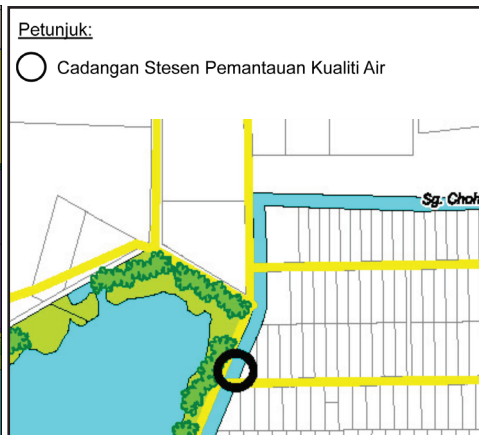
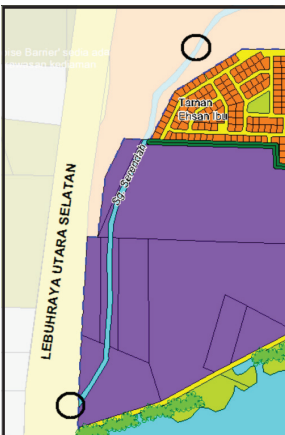


Cadangan dinding penghadang bunyi berbentuk konkrit dan landskap sebagai zon penampam di dalam lot industri



Contoh ilustrasi pembinaan dinding penghadang

MENGEKALKAN KUALITI AIR SUNGAI DAN BADAN AIR PADA TAHAP KELAS II



Petunjuk:

○ Cadangan Stesen Pemantauan Kualiti Air

Program Pemantauan Kualiti Air

- Kualiti air Sungai Serendah dan Sungai Choh dikekalkan pada Tahap Kelas II
- Tiga stesen pemantauan dicadangkan iaitu:
 - 2 di Sungai Serendah
 - 1 di Sungai Choh
- Pemantauan kualiti air setiap 3 bulan untuk memantau air larian sebelum sampai ke badan air

RINGKASAN EKSEKUTIF

Destinasi Perindustrian Automotif Sungai Choh 2020 @ Hulu Selangor



Draf RKK Kawasan Perindustrian Sungai Choh 2020 ini dapat dimanfaatkan sebagai pelan tindakan pembangunan bagi kawasan pentadbiran Majlis Daerah Hulu Selangor menerusi 52 projek cadangan yang telah dicadangkan dengan anggaran kos sebanyak RM 231,895,000.00 yang melibatkan 4 fasa pembangunan ke arah mencapai matlamat menjadikan Kawasan Perindustrian Sungai Choh sebagai Hab Industri Jaluran Pembangunan Automotif dengan industri lain bersesuaian, berteknologi tinggi dan lestari.



Disediakan Oleh :



Jabatan Perancangan Bandar
dan Desa Semenanjung Malaysia
www.townplan.gov.my



Majlis Daerah Hulu Selangor
www.mdhs.gov.my



Jabatan Perancangan Bandar
dan Desa Negeri Selangor
www.jpbdselangor.gov.my