

RTJT  
2035



PLANMalaysia  
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa

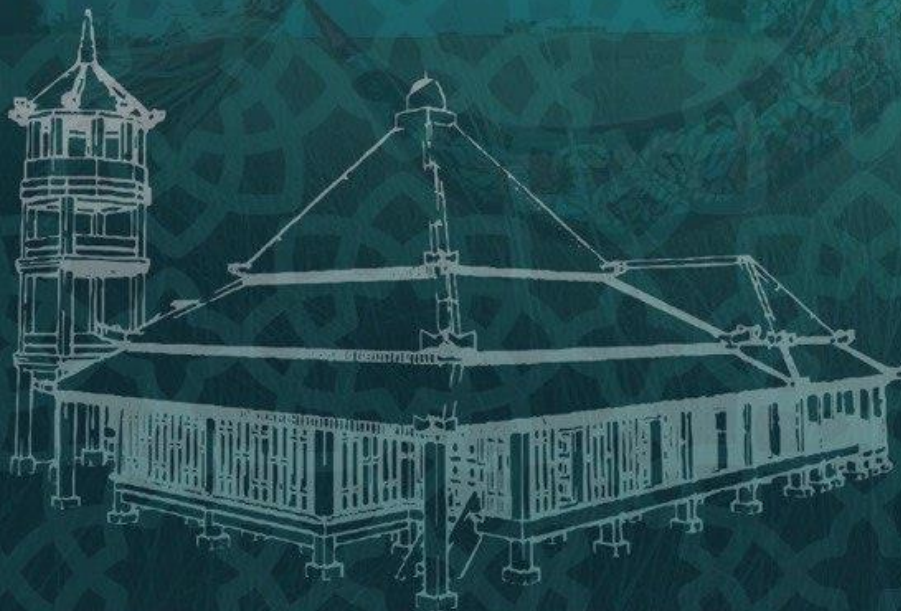
**JILID 2**  
**KAWALAN PERANCANGAN  
& GARIS PANDUAN  
PEMBANGUNAN**

رنچن تمقن ججاهن تومت ۲۰۳۵

*Draf*

**RANCANGAN TEMPATAN  
JAJAHAN TUMPAT**

**2035**





رنچن تمقن ججهن نومقن ۲۰۲۳ قشکنن

# RANCANGAN TEMPATAN JAJAHAN TUMPAT 2035

## KAWALAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN

Adalah ini disahkan bahawa Dokumen Draf Rancangan Tempatan Jajahan Tumpat 2035 (Penggantian) ini telah disediakan berdasarkan kepada peruntukan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) dan telah mematuhi segala kehendak dan keperluan di bawah Prosedur Kualiti Khas Rancangan Tempatan [PKK (RT)], Sistem Pengurusan Kualiti MS ISO 9001:2015 dan dokumen ini sedia untuk dipublikasikan dan disemak oleh orang awam

Disahkan oleh:

---

TPr Md. Nazri bin Abdullah  
Timbalan Ketua Pengarah (Perancangan)  
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa  
(PLANMalaysia)

Tarikh: Januari 2023

*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*

# ISI KANDUNGAN

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
<b>1.0</b>	<b>PENGENALAN</b>	
1.1	PENDAHULUAN	3
1.2	KAEDAH DAN TATACARA PENGGUNAAN	3
1.3	KLASIFIKASI KELAS GUNA TANAH	4
1.4	KAEDAH PEMAKAIAN PETA CADANGAN GUNA TANAH DAN JADUAL KELAS GUNA TANAH	14
1.5	PETA SEMPADAN DAERAH DAN MUKIM	16
1.6	PETA INDEKS	16
1.7	PENENTUAN BLOK PERANCANGAN DAN BLOK PERANCANGAN KECIL	22
1.8	KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT	25
1.9	INTENSITI PEMBANGUNAN	28
1.10	PETA CADANGAN	31
1.11	GUNA TANAH RT JAJAHAN TUMPAT 2035	37
1.12	PEKELILING JAWATANKUASA PERANCANGAN NEGERI KELANTAN	39
<b>2.0</b>	<b>PETA CADANGAN GUNA TANAH BP 1 : TUMPAT</b>	
2.1	HALA TUJU PEMBANGUNAN BP 1 TUMPAT KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.1 : BANDAR TUMPAT KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.2: TUMPAT KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.3: KELABORAN KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.4: TUJOH	37

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
<b>3.0</b>	<b>PETA CADANGAN GUNA TANAH BP 2 : TERBAK</b>	
3.1	HALA TUJU PEMBANGUNAN BP 2 TERBAK KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.1 : SELEHONG UTARA KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.2: SELEHONG SELATAN KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.3: PERIOK KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 2.4: BECHAH RESAK	79
<b>4.0</b>	<b>PETA CADANGAN GUNA TANAH BP 3 : PENGKALAN KUBOR</b>	
4.1	HALA TUJU PEMBANGUNAN BP 3 PENGKALAN KUBOR KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.1 : KETIL KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.2: TABAR KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.3: GETING KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.4: SIMPANGAN	120
<b>5.0</b>	<b>PETA CADANGAN GUNA TANAH BP 4 : JAL BESAR</b>	
5.1	HALA TUJU PEMBANGUNAN BP 4 JAL BESAR KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.1 : JAL KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.2: TALAK KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.3: CHERANG MELINTANG KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 4.4: BUNOHAN	159
<b>6.0</b>	<b>PETA CADANGAN GUNA TANAH BP 5 : WAKAF BHARU</b>	
6.1	HALA TUJU PEMBANGUNAN BP 5 WAKAF BHARU KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.1 : KUTANG KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.2: WAKAF DELIMA KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.3: PASIR PEKAN KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.4: WAKAF BHARU KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.5: CHENDERONG BATU	195

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
<b>7.0</b>	<b>PETA CADANGAN GUNA TANAH BP 6 : KEBAKAT</b>	
7.1	HALA TUJU PEMBANGUNAN BP 6 KEBAKAT KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.1 : PALEKBANG KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.2: MORAK KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 6.3: BUNUT SARANG BURONG	241
<b>8.0</b>	<b>PETA CADANGAN GUNA TANAH BP 7 : SUNGAI PINANG</b>	
8.1	HALA TUJU PEMBANGUNAN BP 7 SUNGAI PINANG KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.1 : TELUK RENJUNA KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.2: PULAU BESAR KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.3: SUNGAI PINANG KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.4: MAK NERALANG KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.5: KOK KELI KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.6: KAMPUNG LAUT	267
<b>9.0</b>	<b>GARIS PANDUAN KAWALAN PEMBANGUNAN</b>	
9.1	GARIS PANDUAN PERANCANGAN BAGI KAWALAN PEMBANGUNAN	316
9.1.1	GARIS PANDUAN UMUM	316
9.1.2	GARIS PANDUAN KHUSUS	318
	1. GARIS PANDUAN KHUSUS BAGI ZON KAWALAN PEMBANGUNAN	318
	2. GARIS PANDUAN KHUSUS TRANSIT ORIENTED DEVELOPEMENT (TOD)	323
	3. GARIS PANDUAN KHUSUS BAGI PEMBANGUNAN 'STILT HOUSE'	325
	4. GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN "AMPHIBIOUS HOUSE"	325
	5. GARIS PANDUAN KHUSUS REKA BENTUK BANDAR	327
	6. GARIS PANDUAN KHUSUS PEMBANGUNAN DI KAWASAN BANGUNAN	329
	7. GARIS PANDUAN KHUSUS TAMAN NEGERI KEPULAUAN TUMPAT	330

<b>BIL</b>	<b>PERKARA</b>	<b>MUKA SURAT</b>
	8. GARIS PANDUAN KHUSUS TAMAN WILAYAH PANTAI GETING DAN PANTAI SRI TUJUH	331
	9. GARIS PANDUAN KHUSUS TAMAN BANDAR TUMPAT	332
	10. GARIS PANDUAN KHUSUS PENYEDIAAN ELEMEN LANDSKAP KEJUR	334
9..2	PEMBANGUNAN ELEMEN BANDAR PINTAR DALAM RTJ TUMPAT 2035	337
9.2.1	PENGENALAN	337
9.2.2	KOMPONEN DAN CIRI-CIRI BANDAR PINTAR	338
9.2.3	PRINSIP BANDAR PINTAR	339
9.2.4	KRITERIA UNTUK SENARAI SEMAK DAN APLIKASI RANGKA KERJA BANDAR PINTAR MALAYSIA (RKBPM	340
9.2.5	INISIATIF BANDAR PINTAR DALAM RTJ TUMPAT 2035	341
9.2.6	RUMUSAN	345

# SENARAI JADUAL

Jadual 1.1	Klasifikasi, Kelas, Jenis dan Aktiviti Guna Tanah	5
Jadual 1.2	Senarai Daerah dan Mukim di Jajahan Tumpat	16
Jadual 1.3	Senarai Nombor Indeks	17
Jadual 1.4	Senarai Blok Perancangan (BP) dan Blok Perancangan Kecil (BPK)	22
Jadual 1.5	Kategori Kepadatan Penduduk	28
Jadual 1.6	Kategori Nisbah Plot	28
Jadual 1.7	Definisi Kesesuaian Pembangunan	31
Jadual 1.8	Penentuan Kesesuaian Pembangunan	31
Jadual 1.9	Kriteria Kesesuaian Pembangunan	32
Jadual 1.10	Cuna Tanah Jajahan Tumpat, 2035	37
Jadual 2.1	Perincian BPK Untuk BP 1 : Tumpat	42
Jadual 2.2	Cadangan Guna Tanah BP 1 : Tumpat	42
Jadual 3.1	Perincian BPK Untuk BP 2 : Terbak	79
Jadual 3.2	Cadangan Guna Tanah BP 2 : Terbak	79
Jadual 4.1	Perincian BPK Untuk BP 3 : Pengkalan Kubor	120
Jadual 4.2	Cadangan Guna Tanah BP 3 : Pengkalan Kubor	120
Jadual 5.1	Perincian BPK Untuk BP 4 : Jal Besar	159
Jadual 5.2	Cadangan Guna Tanah BP 4 : Jal Besar	159
Jadual 6.1	Perincian BPK Untuk BP 5 : Wakaf Bharu	195
Jadual 6.2	Cadangan Guna Tanah BP 5 : Wakaf Bharu	195
Jadual 7.1	Perincian BPK Untuk BP 6 : Kebakat	241
Jadual 7.2	Cadangan Guna Tanah BP 6 : Kebakat	241
Jadual 8.1	Perincian BPK Untuk BP 7 : Sungai Pinang	267
Jadual 8.2	Cadangan Guna Tanah BP 7 : Sungai Pinang	267

Jadual 9.1	Garis Panduan Umum yang Diguna Pakai	316
Jadual 9.2	Garis Panduan Khusus RTJ Tumpat 2035	318
Jadual 9.3	Garis Panduan Khusus Bagi Zon Kawalan Pembangunan	319
Jadual 9.4	Piawaian Kawalan Pembangunan	322
Jadual 9.5	Garis Panduaan Pembangunan di Kawasan Sedia Ada ( Tepu Bina)	329
Jadual 9.6	Matriks Cadangan Inisiatif Bandar Pintar Mengikut Teras Pembangunan dengan Komponen Bandar Pintar Malaysia	341
Jadual 9.7	Rumusan Matriks Cadangan Inisiatif Bandar Pintar Mengikut Teras Pembangunan dengan Komponen Bandar Pintar Malaysia	344

## SENARAI FOTO

Foto 1.1	Pemandangan Kawasan Rekreasi Yang Terdapat Di Tumpat	37
----------	--	----

# SENARAI RAJAH

Rajah 1.1	Kaedah Pemakaian Peta Cadangan Guna Tanah dan Jadual Kelas kegunaan Tanah	14
Rajah 1.2	Peta Sempadan Daerah dan Mukim	20
Rajah 1.3	Peta Indeks Jajahan Tumpat	21
Rajah 1.4	Peta Sempadan Blok Perancangan	23
Rajah 1.5	Peta Sempadan Blok Perancangan Kecil	24
Rajah 1.6	Konsep TOD di Bandar Tumpat	26
Rajah 1.7	Konsep TOD di Bandar Wakaf Bharu	26
Rajah 1.8	Peta Intensiti Pembangunan Jajahan Tumpat	30
Rajah 1.9	Peta Kesesuaian Pembangunan Jajahan Tumpat Senario Pemeliharaan	34
Rajah 1.10	Peta Kesesuaian Pembangunan Jajahan Tumpat Senario Perbandaran	35
Rajah 1.11	Peta Kesesuaian Pembangunan Jajahan Tumpat Senario Keseimbangan Pembangunan	36
Rajah 1.12	Peta Cadangan Guna Tanah RT Jajahan Tumpat 2035 (Penggantian)	38
Rajah 2.1	Peta Cadangan Guna Tanah BP 1 : Tumpat	43
Rajah 2.2	Peta Intensiti BP 1 : Tumpat	44
Rajah 2.3	BPK 1.1 : Bandar Tumpat	45
Rajah 2.4	BPK 1.2 : Tumpat	53
Rajah 2.5	BPK 1.3 : Kelaboran	61
Rajah 2.6	BPK 1.4 : Tujoh	68
Rajah 3.1	Peta Cadangan Guna Tanah BP 2 : Terbak	80
Rajah 3.2	Peta Intensiti BP 2 : Terbak	81
Rajah 3.3	BPK 2.1 : Selehong Utara	82
Rajah 3.4	BPK 2.2 : Selehong Selatan	91
Rajah 3.5	BPK 2.3 : Periok	100
Rajah 3.6	BPK 2.4 : Bechah Resak	109

Rajah 4.1	Peta Cadangan Guna Tanah BP 3 : Pengkalan Kubor	121
Rajah 4.2	Peta Intensiti BP 3 : Pengkalan Kubor	122
Rajah 4.3	BPK 3.1 : Tabar	123
Rajah 4.4	BPK 3.2 : Ketil	131
Rajah 4.5	BPK 3.3 : Geting	139
Rajah 4.6	BPK 3.4 : Simpangan	148
Rajah 5.1	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BP 4 : Jal Besar	160
Rajah 5.2	Peta Intensiti BP4 : Jal Besar	161
Rajah 5.3	BPK 4.1 : Bunohan	162
Rajah 5.4	BPK 4.2 : Cherang Melintang	171
Rajah 5.5	BPK 4.3 : Talak	177
Rajah 5.6	BPK 4.4 : Jal	184
Rajah 6.1	Peta Cadangan Guna Tanah BP 5 : Wakaf Bharu	196
Rajah 6.2	Peta Intensiti BP 5 : Wakaf Bharu	197
Rajah 6.3	BPK 5.1 : Chenderong Batu	198
Rajah 6.4	BPK 5.2 : Wakaf Delima	205
Rajah 6.5	BPK 5.3 : Wakaf Bharu	214
Rajah 6.6	BPK 5.4 : Pasir Pekan	221
Rajah 6.7	BPK 5.4A : Pembesaran Pasir Pekan	222
Rajah 6.8	BPK 5.5 : Kutan	230
Rajah 7.1	Peta Cadangan Guna Tanah BP 6 Kebakat	242
Rajah 7.2	Peta Intensiti BP 6 : Kebakat	243
Rajah 7.3	BPK 6.1 : Palekbang	243
Rajah 7.4	BPK 6.2 : Morak	251

Rajah 7.5	BPK 6.3 : Bunot Sarang Burung	258
Rajah 8.1	Peta Cadangan Guna Tanah BP 7 : Sungai Pinang	268
Rajah 8.2	Peta Intensiti BP 7 : Sungai Pinang	269
Rajah 8.3	BPK 7.1 : Teluk Renjuna	270
Rajah 8.4	BPK 7.2 : Pulau Besar	280
Rajah 8.5	BPK 7.3 : Sungai Pinang	287
Rajah 8.6	BPK 7.4 : Mak Neralang	295
Rajah 8.7	BPK 7.5 : Kg Kok Keli	300
Rajah 8.8	BPK 7.6 : Kg Laut	306
Rajah 9.1	Reka Bentuk Kawasan Rekreasi Di Rizab Sungai	320
Rajah 9.2	Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai	320
Rajah 9.3	Reka Bentuk Swale Bagi Mengurangkan Larian Air Permukaan	321
Rajah 9.4	Reka Bentuk Bangunan Yang Mengambil Kira Ketahanan Impak Banjir	321
Rajah 9.5	Reka Bentuk Struktur Rumah Bagi Pembangunan <i>Stilt House</i>	324
Rajah 9.6	Perbandingan Reka Bentuk Rumah Sedia Ada Dengan <i>Amphibious House</i> Semasa Banjir	325
Rajah 9.7	Keratan Rentas Konsep Pembangunan <i>Amphibious House</i> Di Zon Pembangunan Terkawal	326
Rajah 9.8	Contoh Penyediaan Reka Bentuk Elemen Ketibaan Di Kawasan Persempadanan Daerah Dengan Imej Pintu Gerbang Beridentitikan Wau.	327
Rajah 9..9	Keperluan Penyediaan Laluan Pejalan Kaki Yang Berkesinambungan Ke Seluruh Kawasan Bandar.	328
Rajah 9.10	Reka bentuk bangunan baharu mesti mengambil kira bangunan bersebelahan dan persekitaran bagi mewujudkan kesinambungan dan keharmonian di antara bangunan.	327
Rajah 9.11	Papan tanda moden yang menutupi keseluruhan fasad bangunan adalah tidak dibenarkan	327
Rajah 9.12	Perincian Penggunaan Warna Bangunan di Bandar Tumpat	327

1.0

# PENGENALAN





## 1.1 Pendahuluan

Dokumen Jilid 2 ini merupakan suatu dokumen yang menterjemahkan kesemua strategi dan cadangan pembangunan yang terdapat dalam dokumen Jilid 1 RTJ Tumpat 2035 ke dalam bentuk peta cadangan. Selain itu, ia menjadi panduan kawalan perancangan dan pembangunan bagi Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT) Majlis Daerah Tumpat dalam mempertimbangkan permohonan Kebenaran Merancang (KM). Dokumen ini perlu dibaca bersama Jilid 1 bagi mewujudkan kesinambungan di antara strategi pembangunan dan kawalan perancangan pembangunan.

Dokumen ini dibahagikan kepada 3 bahagian iaitu :

### Bahagian 01 : Pengenalan

Menerangkan kaedah / tatacara penggunaan Jilid II dan menterjemah Peta Cadangan Guna Tanah 2035 mengikut Blok Perancangan (BP) dan Blok Perancangan Kecil (BPK).

### Bahagian 02 : Jadual Kelas Kegunaan Tanah

Menunjukkan Jadual Kelas Kegunaan Tanah yang diperincikan mengikut Blok Perancangan Kecil dan mempunyai pelan BP dan BPK

### Bahagian 03 : Garis Panduan Kawalan Pembangunan

Perincian Garis Panduan Kawalan Pembangunan yang khusus kepada zon pembangunan mengikut keterdedahan risiko banjir yang memerlukan perancangan yang rapi dan pertimbangan khusus terhadap alam sekitar.

## 1.2 Kaedah dan Tatacara Penggunaan

Perincian Peta Cadangan Guna Tanah disusun mengikut 7 BP yang terdapat dalam kawasan kajian. Blok Perancangan ini kemudian dibahagikan kepada BPK bagi tujuan memudahkan rujukan di setiap BP bagi projek-projek berkaitan.

Peta Cadangan Guna Tanah ini perlu dibaca bersama – sama dengan Jadual Kelas Kegunaan Tanah. Kedua-dua komponen ini digunakan sebagai rujukan yang akan diguna pakai oleh PBT dalam mempertimbangkan permohonan KM di bawah Subseksyen 21(1). Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) yang bertujuan untuk mengawal perancangan dan pembangunan akan datang.

Terdapat **10 klasifikasi** guna tanah utama dalam Jadual Kelas Kegunaan Tanah terdiri daripada perumahan, perniagaan, industri, institusi dan kemudahan masyarakat, tanah lapang dan rekreasi, pengangkutan, infrastruktur dan utiliti, pertanian, badan air dan pantai. Manakala tidak terdapat guna tanah hutan di Jajahan Tumpat.

- |   |   |                                    |
|---|---|------------------------------------|
|  |  | PERUMAHAN                          |
|  |  | PERNIAGAAN                         |
|  |  | INDUSTRI                           |
|  |  | INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT |
|  |  | TANAH LAPANG DAN REKREASI          |
|  |  | PENGANGKUTAN                       |
|  |  | INFRASTRUKTUR DAN UTILITI          |
|  |  | PERTANIAN                          |
|  |  | BADAN AIR                          |
|  |  | PANTAI                             |

### 1.3 Klasifikasi Kelas Guna Tanah

Kelas kegunaan tanah ini dikawal melalui 10 klasifikasi guna tanah utama yang diperincikan kepada kelas kegunaan atau aktiviti. Klasifikasi guna tanah utama ialah seperti berikut:

**A PERUMAHAN**

- A1. Perumahan Strata
- A2. Perumahan Bukan Strata
- A3. Kampung
- A4. Setinggan

**F PENGANGKUTAN**

- F1. Pengangkutan Darat
- F2. Pengangkutan Air
- F3. Pengangkutan Udara
- F4. Jalan

**B PERNIAGAAN**

- B1. Teres
- B2. Berkembar
- B3. Bangunan Sesebuah
- B4. Pembangunan Penggunaan Bercampur
- B5. Kegunaan Khas
- B6. Rumah Pekerja

**G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI**

- G1. Bekalan Elektrik
- G2. Bekalan Gas Dan Petroleum
- G3. Bekalan Air
- G4. Pengairan Dan Perparitan
- G5. Telekomunikasi
- G6. Pelupusan Sisa Pepejal
- G7. Buangan Terjadual
- G8. Pembetulan
- G9. Empangan

**C INDUSTRI**

- C1. Bukan Taman Perindustrian
- C2. Taman Perindustrian
- C3. Perlombongan / Kuari
- C4. Rumah Pekerja

**H PERTANIAN**

- H1. Tanaman
- H2. Penternakan
- H3. Akuakultur

**D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM**

- D1. Pendidikan
- D2. Kesihatan
- D3. Keagamaan
- D4. Perkuburan
- D5. Keselamatan
- D6. Rumah Kebajikan
- D7. Kegunaan Kerajaan
- D8. Kemudahan Awam
- D9. Rumah Persatuan / Pertubuhan

**I BADAN AIR**

- I1. Semula Jadi
- I2. Buatan

**E TANAH LAPANG DAN REKREASI**

- E1. Tanah Lapang
- E2. Kemudahan Sukan Dan Rekreasi
- E3. Kawasan Hijau

**J PANTAI**

- J1. Semula Jadi
- J2. Buatan

**Jadual 1.1:** Klasifikasi, Kelas, Jenis dan Aktiviti Guna Tanah

KLASIFIKASI GUNA TANAH	KELAS	JENIS	AKTIVITI
A. PERUMAHAN	A1	Perumahan Strata	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Rumah Berbilang Tingkat</li> <li>b) Rumah Pekerja</li> <li>c) Rumah Bandar (Townhouse)</li> <li>d) Sesebuah</li> <li>e) Berkembar</li> <li>f) Teres</li> <li>g) Kluster</li> <li>h) Perumahan Strata Lain</li> <li>i) Penginapan Pekerja Asing</li> </ul>
	A2	Perumahan Bukan Strata	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Sesebuah</li> <li>b) Berkembar</li> <li>c) Teres</li> <li>d) Kluster</li> <li>e) Kuarters kerajaan: Sesebuah/Teres/Berbilang tingkat</li> <li>f) Rumah pekerja</li> <li>g) Perumahan Bukan Strata Lain</li> <li>h) Penginapan Pekerja Asing</li> </ul>
	A3	Kampung	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Kampung Tersusun</li> <li>b) Petempatan Tanah Rancangan Felda/Felcra/Risda</li> <li>c) Kampung Baru</li> <li>d) Kampung Tradisional</li> <li>e) Kampung Nelayan</li> <li>f) Kampung Atas Air</li> <li>g) Kampung Orang Asli</li> <li>h) Petempatan Estet</li> <li>i) Perumahan Kampung Lain</li> </ul>
	A4	Setinggan	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Setinggan</li> </ul>
B. PERNIAGAAN	B1	Teres	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Kedai</li> <li>b) Rumah Kedai</li> <li>c) Kedai Pejabat</li> </ul>
	B2	Berkembar	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Kedai</li> <li>b) Rumah Kedai</li> <li>c) Kedai Pejabat</li> </ul>
	B3	Bangunan Sesebuah	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Rumah Kedai</li> <li>b) Kedai Pejabat</li> <li>c) Hypermarket</li> <li>d) Superstore</li> <li>e) Kompleks Perniagaan</li> <li>f) Pangsapuri Perkhidmatan</li> <li>g) Hotel</li> <li>h) Kemudahan Penginapan</li> <li>i) Pejabat</li> <li>j) Restoran</li> <li>k) Arked/Bazar</li> <li>l) Gerai Statik/Medan Selera</li> <li>m) Pasar Borong</li> <li>n) Pasar Basah dan Kering</li> <li>o) Stesen Minyak</li> </ul>

sambungan...

KLASIFIKASI GUNA TANAH	KELAS	JENIS	AKTIVITI
B. PERNIAGAAN	B4	Pembangunan Penggunaan Bercampur	a) Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical)
	B5	Kegunaan Khusus	a) Pendidikan swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Perkuburan Swasta f) Pusat Penjagaan Swasta g) Tempat Letak Kenderaan Swasta h) Rumah Persatuan/Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama
	B6	Rumah Pekerja	a) Rumah Pekerja b) Penginapan Pekerja Asing
C. INDUSTRI	C1	Bukan Taman Perindustrian	a) Pengumpulan Produk Hasil Hutan b) Pengekstrakkan Petroleum Mentah dan Gas Asli c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman e) Pembuatan Produk Tembakau f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian h) Pembuatan Produk Kulit i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus j) Pembuatan Kertas dan Produk Kertas k) Pencetakkan dan Multimedia Rakaman l) Pembuatan berasaskan Produk Petroleum Bertapis m) Pembuatan Kimia dan Produk Kimia n) Pembuatan Produk Farmaseutikal Asas, Kimia Perubatan dan Botani o) Pembuatan Produk Getah dan Plastik p) Pembuatan Kaca dan Produk Kaca q) Pembuatan Produk Mineral r) Pembuatan Logam dan Produk Logam s) Pembuatan Komputer, Produk Elektronik dan Optikal t) Pembuatan Kelengkapan Elektrik u) Pembuatan Jentera dan Peralatan v) Pembuatan Kenderaan Bermotor, Treler Dan Semi Treler w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot

sambungan...

KLASIFIKASI GUNA TANAH	KELAS	JENIS	AKTIVITI
C. INDUSTRI	C1	Bukan Taman Perindustrian	y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula
	C2	Taman Perindustrian	a) Pengumpulan Produk Hasil Hutan b) Pengekstrakkan Petroleum Mentah dan Gas Asli c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman e) Pembuatan Produk Tembakau f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian h) Pembuatan Produk Kulit i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus j) Pembuatan Kertas dan Produk Kertas k) Pencetakkan dan Multimedia Rakaman l) Pembuatan berasaskan Produk Petroleum Bertapis m) Pembuatan Kimia dan Produk Kimia n) Pembuatan Produk Farmaseutikal Asas, Kimia Perubatan dan Botani o) Pembuatan Produk Getah dan Plastik p) Pembuatan Kaca dan Produk Kaca q) Pembuatan Produk Mineral r) Pembuatan Logam dan Produk Logam s) Pembuatan Komputer, Produk Elektronik dan Optikal t) Pembuatan Kelengkapan Elektrik u) Pembuatan Jentera dan Peralatan v) Pembuatan Kenderaan Bermotor, Treler Dan Semi Treler w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula
	C3	Perlombongan / Kuari	a) Perlombongan b) Kuari
	C4	Rumah Pekerja	a) Rumah Pekerja b) Penginapan Pekerja Asing

sambungan...

KLASIFIKASI GUNA TANAH	KELAS	JENIS	AKTIVITI
D. INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1	Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah kebangsaan e) Sekolah Bersepadu f) Sekolah Pendidikan Khas/ Model Khas g) Institut Pengajian Tinggi/kolej/Politeknik/Institut Perguruan h) Kemudahan Pendidikan Lain i) Sekolah Rendah Agama j) Sekolah Menengah Agama k) Maahad Tahfiz l) Kolej Vokasional m) Sekolah Jenis Kebangsaan Cina (SJKC) atau Sekolah Jenis Kebangsaan Tamil (SJKT) n) Pusat Latihan Teknikal dan Vokasional o) Sekolah Wawasan p) Sekolah Berasrama Penuh q) Asrama
	D2	Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik c) Klinik Desa d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain
	D3	Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kuil d) Tokong e) Gereja f) Kemudahan Keagamaan Lain g) Wat h) Gurdwara
	D4	Perkuburan	a) Perkuburan Islam b) Perkuburan Cina c) Perkuburan Hindu/Sikh/Bahai d) Perkuburan Kristian e) Krematorium/Dewan Pengurusan Mayat f) Kolabarium g) Perkuburan Lain
	D5	Keselamatan	a) Ibu Pejabat Polis Kontinjen (IPK) b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) c) Balai Polis d) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis e) Balai Bomba dan Penyelamat f) Pusat Latihan Tentera / Polis / Bomba / Rela / APMM / Kastam / KPDKK/JPJ

sambungan...

KLASIFIKASI GUNA TANAH	KELAS	JENIS	AKTIVITI
D. INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D5	Keselamatan	g) Kem Tentera h) Penjara/Pusat Tahanan Sementara i) Depot Tahanan Imigresen/Khas j) Cure & Care Vocational Centre (CCVC)
	D5	Keselamatan	a) Keselamatan Lain b) Ibu Pejabat Jabatan Bomba dan Penyelamat Negeri c) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia d) Padang Lapang Sasar
	D6	Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Pemulihan Akhlak e) Rumah Kebajikan Lain f) Pusat Transit Gelandangan
	D7	Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Istana b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan e) Mahkamah f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan i) Stesen Kaji Cuaca
	D8	Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain
	D9	Rumah Persatuan / Pertubuhan	a) Rumah Persatuan/Pertubuhan b) Bomba Sukarela
	E. TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1	Tanah Lapang
E2		Kemudahan Sukan Dan Rekreasi	a) Stadium b) Kompleks Sukan c) Kompleks Renang d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi lain
E3		Kawasan Hijau	a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain

sambungan...

KLASIFIKASI GUNA TANAH	KELAS	JENIS	AKTIVITI
F. PENGANGKUTAN	F1	Pengangkutan Darat	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Terminal/Stesen Teksi</li> <li>b) Terminal/Stesen Bas</li> <li>c) Terminal/Stesen Keretapi/Rel</li> <li>d) Terminal Pengangkutan Bersepadu</li> <li>e) Depoh Bas</li> <li>f) Depoh Keretapi/Rel</li> <li>g) Depoh Lori/Jentera Berat</li> <li>h) Pelabuhan Darat</li> <li>i) Landasan Keretapi/Rel</li> <li>j) Tempat Letak Kenderaan</li> <li>k) Pengangkutan Darat Lain</li> </ul>
	F2	Pengangkutan Air	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Pelabuhan Laut</li> <li>b) Marina</li> <li>c) Terminal Feri/ Bot</li> <li>d) Jeti</li> <li>e) Stesen Pemindahan Kargo</li> <li>f) Pengangkutan Air Lain</li> </ul>
	F3	Pengangkutan Udara	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Lapangan Terbang</li> <li>b) Terminal Kargo</li> <li>c) Lapangan Terbang Kecil (Airstrip)</li> <li>d) Pengangkutan Udara Lain</li> </ul>
	F4	Jalan	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Lebuhraya</li> <li>b) Jalan Persekutuan</li> <li>c) Jalan Negeri</li> <li>d) Jalan Bandaran</li> <li>e) Jalan Lain</li> </ul>
G. INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	G1	Bekalan Elektrik	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Laluan Rentis 500 kv</li> <li>b) Laluan Rentis 275 kv</li> <li>c) Laluan Rentis 132 kv</li> <li>d) Laluan Rentis 66 kv</li> <li>e) Laluan Rentis 33 kv</li> <li>f) Loji Janakuasa Gas/Fosil</li> <li>g) Loji Janakuasa Hidro</li> <li>h) Pencawang Masuk Utama (PMU)</li> <li>i) Pencawang Pembahagi Utama (PPU)</li> <li>j) Pencawang Elektrik (PE)</li> <li>k) Bekalan Elektrik Lain</li> <li>l) Loji Janakuasa Arang Batu</li> <li>m) Loji Janakuasa Kincir Angin</li> <li>n) Loji Janakuasa Solar</li> </ul>
	G2	Bekalan Air	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Paip Pengaliran Air Antara Negara/Negeri/Daerah</li> <li>b) Loji Rawatan Air</li> <li>c) Takat Pengambilan Air</li> <li>d) Rumah Pam Bekalan Air</li> <li>e) Tangki Air</li> <li>f) Bekalan Air Lain</li> </ul>

sambungan...

KLASIFIKASI GUNA TANAH	KELAS	JENIS	AKTIVITI
G. INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	G3	Bekalan Gas Dan Petroleum	a) Laluan Paip Gas (PGU I, PGU II, PGU III) b) City Gates c) Stesen Pengagih Gas d) Bekalan Gas dan Petroleum Lain
	G4	Telekomunikasi	a) Satelit Bumi b) Stesen VSAT c) Stesen Radio Selular d) Bangunan Ibu Sawat e) Stesen Bukit f) Stesen Radio g) Menara Radar/Antena h) IT Hub i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi k) Telekomunikasi Lain
	G5	Pengairan Dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Stesen Pam c) Saliran Pertanian d) Rangkaian Sistem Perparitan e) Pengairan dan Perparitan Lain f) Benteng Pemecah Ombak g) Tali Air dan Jalan
	G6	Pengurusan Sisa Pepejal	a) Pusat Rawatan Sisa Pepejal b) Pusat Pemindahan Sisa Pepejal c) Insinerator (Termaplant) d) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Sanitari e) Tapak Pusat Pengumpulan / Pemindahan f) Pusat Kitar Semula g) Pelupusan Sisa Pepejal Lain h) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Bukan Sanitari i) Tapak Pengurusan Sisa Pepejal Bersepadu j) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Yang Telah Ditutup
	G7	Buangan Terjadual	a) Pusat Pengurusan Bahan Kimia / Berbahaya b) Pusat Pengurusan Sisa Klinikal c) Pusat Pengurusan Sisa Radioaktif d) Buangan Terjadual Lain
	G8	Pembetulan	a) Loji Rawatan Kumbahan b) Stesen Pam Rangkaian c) Kolam Oksidasi d) Pembetulan Lain
	G9	Empangan	a) Struktur Empangan

sambungan...

KLASIFIKASI GUNA TANAH	KELAS	JENIS	AKTIVITI
H. PERTANIAN	H1	Tanaman	a) Kelapa Sawit b) Getah c) Padi d) Kelapa e) Dusun Buah-buahan f) Teh g) Koko h) Kopi i) Sagu j) Tebu k) Pisang l) Nenas m) Tembakau n) Lada Hitam o) Sayur-sayuran p) Ubi Kayu q) Tanaman Kontan r) Rempah Ratus s) Tanaman Herba t) Mengkuang u) Tanaman Berumbi v) Tanaman Bijirin w) Bunga x) Pertanian Campuran y) Tanah Dibersihkan Untuk Tanaman Semula z) Tanah Tidak Diusahakan aa) Tanaman Lain bb) Jagung cc) Tembikai dd) Betik ee) Rumbia ff) Ciku gg) Duku/Langsar/Dokong/Salak hh) Rambutan ii) Pulasan jj) Cempedak kk) Limau ll) Mangga mm) Mandarin nn) Nangka oo) Durian Belanda pp) Jambu qq) Buah Naga rr) Durian ss) Longan tt) Belimbing uu) Manggis vv) Padang Ragut

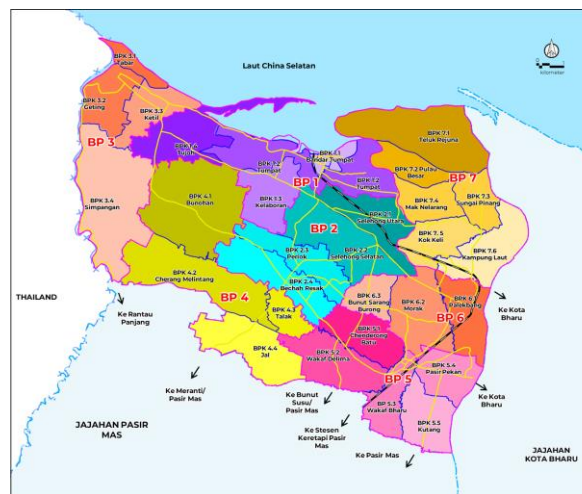
sambungan...

KLASIFIKASI GUNA TANAH	KELAS	JENIS	AKTIVITI
H. PERTANIAN	H2	Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Babi (Tertakluk Kepada Kelulusan Pihak Berkuasa Negeri Terlebih Dahulu) d) Ayam e) Itik f) Angsa g) Burung h) Burung Walit (Tertakluk Pada Peraturan dan Syarat Tertentu) i) Penternakan Lain
	H3	Akuakultur	a) Ikan b) Udang c) Akuakultur Lain
J. BADAN AIR	J1	Semulajadi	a) Sungai b) Tasik c) Paya/Tanah Bencah d) Lagun e) Laut f) Badan Air Semulajadi Lain
	J2	Buatan	a) Lombong/Bekas Lombong b) Tasik c) Tasik Empangan d) Badan Air Buatan Lain
K. PANTAI	K1	Semulajadi	a) Pantai Berpasir b) Pantai Berbatu c) Pantai Berlumpur d) Pantai Semula Jadi Lain
	K2	Buatan	a) Kawasan Tambakan b) Pantai Buatan Lain

## 1.4 Kaedah Pemakaian Peta Cadangan Guna Tanah dan Jadual Kelas Guna Tanah

Bahagian ini akan memberikan gambaran yang terperinci mengenai kaedah pemakaian Pelan BPK dan Jadual Kelas Kegunaan Tanah. Secara khususnya, rujukan kepada Peta Cadangan Guna Tanah perlu dilihat bersekali dengan Jadual Kelas Kegunaan Tanah bagi mengetahui zon guna tanah yang dicadangkan serta jenis pembangunan yang dibenarkan di atas tanah tersebut. Kaedah pemakaian peta cadangan guna tanah dan jadual kelas kegunaan tanah seperti dalam **Rajah 1.1**.

**Rajah 1.1:** Kaedah Pemakaian Peta Cadangan Guna Tanah Dan Jadual Kelas Kegunaan Tanah



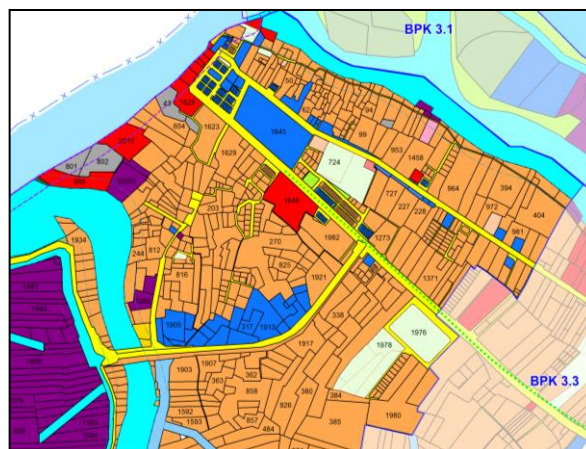
### LANGKAH 1

Mengenal pasti kedudukan Blok Perancangan (BP) dan Blok Perancangan Kecil (BPK) bagi lokasi tanah yang ingin dibangunkan.

#### CONTOH :

Lokasi tanah yang ingin dibangunkan :

- ❖ BP 3
- ❖ BPK 3.2

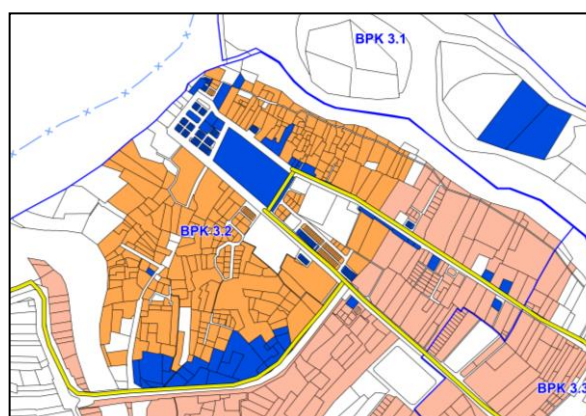


### LANGKAH 2

Mengenal pasti nombor lot untuk mengetahui jenis pengezonan (zoning) di Peta Cadangan Guna Tanah 2035.

#### CONTOH :

No.Lot	: 394
Pengezonan (zoning)	: Perumahan



### LANGKAH 3

Mengenal pasti kepadatan pembangunan Blok Perancangan Kecil (BPK) bagi lokasi tanah yang ingin dibangunkan.

#### CONTOH :

Lokasi tanah yang ingin dibangunkan:

- ❖ BP 3
- ❖ BPK 3.2
- ❖ No Lot 394
- ❖  Kepadatan : 20-40 unit/ekar

sambungan...

Blok Perancangan  
Kecil yang terlibat

Mengenal pasti jenis  
zon guna tanah

KOLUM I GUNA TANAH UTAMA	KOLUM II AKTIVITI DIBENARKAN	KOLUM III AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM IV AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	KOLUM V LAIN-LAIN SYARAT	KOLUM VI CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.2 : PENKALAN KUBOR - KETIL</b>						
PERUMAHAN	A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kwarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua Aktiviti Selain Dari Yang Dinyatakan Pada Kolum II Dan III	i. Mematuhi garis panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  vi. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  vii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  viii. Kepadatan Pusat Bandar : • Perumahan (<60 unit/ekar) Luar Pusat Bandar: • Kondominium (<20 unit/ekar) • Pangsa Kos Rendah (<60 unit/ekar) • Pangsapuri (<40unit/ekar) • Teres (<10 unit/ekar)

Kelas kegunaan tanah bagi guna tanah perumahan di dalam zon perumahan melibatkan syarat-syarat yang telah dinyatakan.

Kepadatan perumahan yang di benarkan di dalam kawasan bandar sempadan/ TOD

Mengenalpasti jenis zon kawalan pembangunan dan aktiviti pembangunan yang dibenarkan

#### LANGKAH 4

Merujuk kepada Jadual Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.22 untuk mengetahui jenis guna tanah dan zon kawalan pembangunan, jenis pembangunan yang dibenarkan dan tidak dibenarkan serta syarat- syarat / kawalan pembangunan yang perlu dipatuhi.

#### CONTOH:

- Jenis pembangunan yang dibenarkan di dalam zon pembangunan terkawal ialah pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.
- Jenis reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir.
- Jenis pembangunan yang dibenarkan ialah perumahan berdensiti rendah iaitu 8 unit/ekar.
- Ketinggian maksimum pembangunan adalah 5 tingkat.
- Syarat-syarat lain pembangunan boleh rujuk pada kolum "Lain-lain syarat" dan "Catatan".

## 1.5 Peta Sempadan Daerah dan Mukim Jajahan Tumpat

Jajahan Tumpat mempunyai 7 daerah terdiri Tumpat, Terbak, Pengkalan Kubor, Jal Besar, Wakaf Bharu, Kebakat, Sungai Pinang serta merangkumi 30 buah Mukim (rujuk **Jadual 1.2** dan **Rajah 1.2**).

**Jadual 1.2** : Senarai Daerah dan Mukim di Jajahan Tumpat

BIL	DAERAH	MUKIM		KELUASAN (HEKTAR)	PERATUS (%)
1	Tumpat	Bandar Tumpat	Kelaboran	2,372.52	13.10
		Tumpat	Tujoh		
2	Terbak	Bechah Resak	Selehong Utara	2,648.06	14.62
		Periok	Selehong Selatan		
3	Pengkalan Kubor	Ketil	Geting	2,429.55	13.42
		Tabar	Simpangan		
4	Jal Besar	Jal	Cherang Melintang	3,349.09	18.49
		Talak	Bunohan		
5	Wakaf Bharu	Kutan	Wakaf Bharu	2,526.43	13.95
		Wakaf Delima	Chenderong Batu		
		Pasir Pekan			
6	Kebakat	Palekbang	Bunut Sarang Burong	1,545.98	8.54
		Morak			
7	Sg. Pinang	Teluk Renjuna	Mak Neralang	3,239.52	17.88
		Pulau Besar	Kok Keli		
		Sungai Pinang	Kampung Laut		
<b>JUMLAH KESELURUHAN KAWASAN</b>				<b>18,111.15</b>	<b>100.00</b>

## 1.6 Peta Indeks

Peta Indeks adalah peta yang mengandungi maklumat yang memaparkan nombor indeks Syit Piawai (Standard Sheet) mengikut grid yang telah ditetapkan. Nombor indeks Syit Piawai yang dipaparkan ini ditentukan oleh Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) dan diselaraskan mengikut urutan negeri-negeri di Malaysia. Kegunaan utama peta indeks ini adalah untuk memudahkan pengguna atau mana-mana pihak untuk membuat rujukan dan semakan terhadap kedudukan lokasi yang ingin diketahui berdasarkan nombor lot dan nama mukim (rujuk **Jadual 1.3** dan **Rajah 1.3**).

**Jadual 1.3:** Senarai Nombor Indeks

No. Blok Perancangan	Nama Blok Perancangan	No. Indeks
BP 1	Tumpat	H2-CII
		H2-DI
		H2-DIII
		H2-DIV
		H3-BI
		49-J2
		57-J2
		58-J2
BP 2	Terbak	H3-BII
		H3-BIII
		H3-BIV
		H3-DII
		1-J3
		2-J3
		9-J3
		10-J3
		17-J3
		18-J3
25-J3		
BP 3	Pengkalan Kubor	H2-AIII
		H2-AIV
		H2-CI
		H2-CII
		H2-CIII
		H3-AI
		H3-AIII

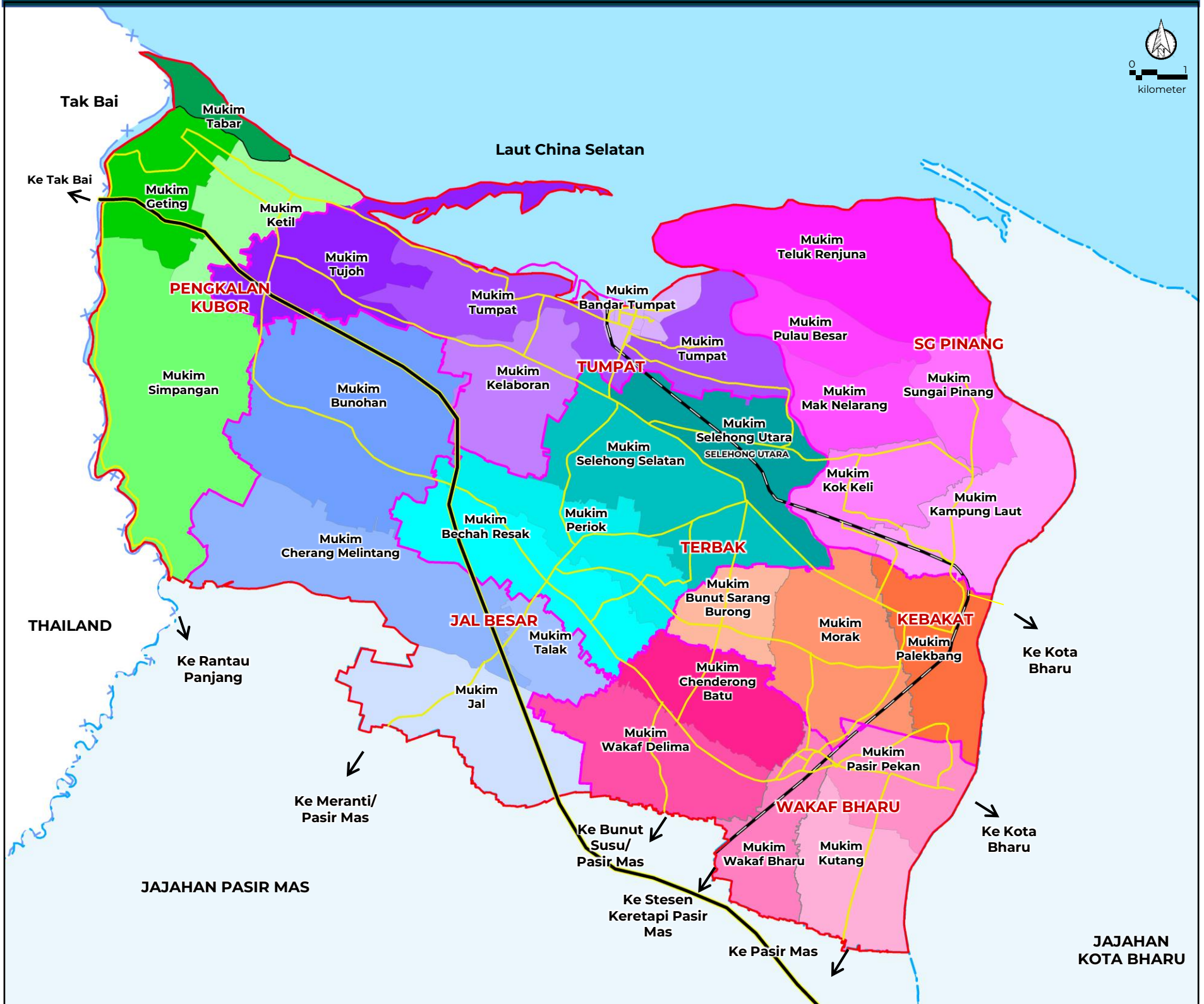
sambungan...

No. Blok Perancangan	Nama Blok Perancangan	No. Indeks
BP 4	Jal Besar	H2-CIV
		H2-DIII
		H3-AII
		H3-AIV
		H3-BI
		H3-BIII
		H3-DI
		H3-DII
		H3-DIV
BP 5	Wakaf Bharu	H3-DIV
		41-J3
		42-J3
		49-J3
		50-J3
		51-J3
		52-J3
		57-J3
		58-J3
		59-J3
		60-J3
		2-J4
		3-J4
		4-4J
		10-J4
		11-J4
		BP 6
27-J3		
28-J3		
33-J3		
34-J3		
35-J3		
36-J3		
43-J3		
44-J3		
45-J3		

sambungan...

No. Blok Perancangan	Nama Blok Perancangan	No.Indeks
BP 7	Sungai Pinang	34-J2
		35-J2
		36-J2
		41-J2
		42-J2
		43-J2
		44-J2
		50-J2
		51-J2
		52-J2
		53-JU
		59-J2
		60-J2
		61-J2
		3-J3
		4-J3
		5-J3
		11-J3
		12-J3
		13-J3
		14-J3
19-J3		
20-J3		
21-J3		

**Sumber :** Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM)



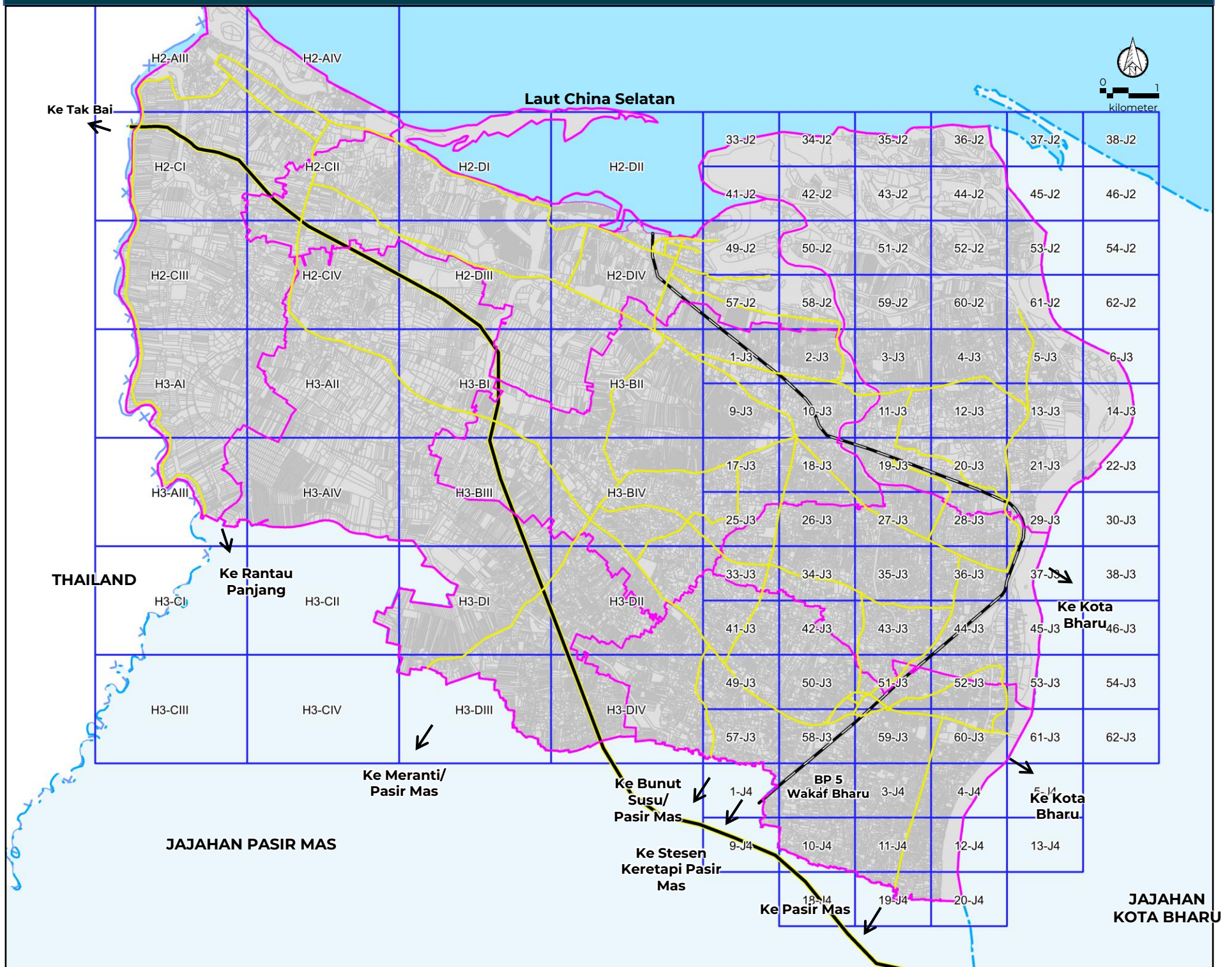
**Petunjuk**

- Sempadan Kawasan Kajian
- Sempadan Jajahan
- Negara Thailand
- Sempadan Daerah
- Sempadan Mukim
- Jalan
- = = = Laluan Keretapi
- Jajaran LPT 3

**PELAN KUNCI**



Rajah 1.3 : Peta Indeks Jajahan Tumpat



**Petunjuk**

- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan Jajahan
- ⊗ Negara Thailand
- Jalan
- - - Laluan Keretapi
- Indeks
- Jajaran LPT 3

**PELAN KUNCI**



## 1.7 Penentuan Blok Perancangan dan Blok Perancangan Kecil

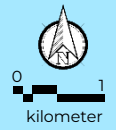
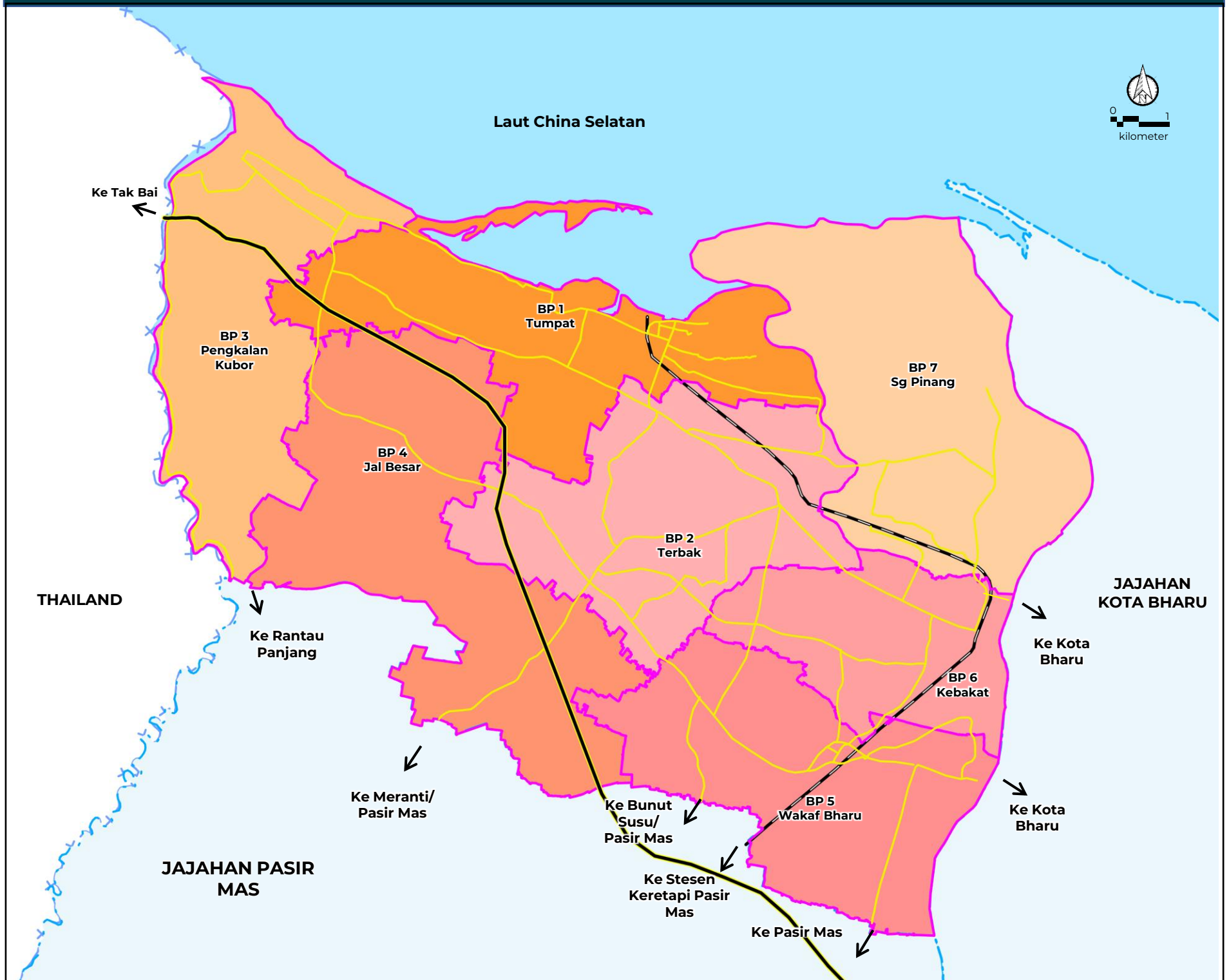
Pembahagian Blok Perancangan (BP) dan Blok Perancangan Kecil (BPK) ditentukan berdasarkan kepada Manual Rancangan Tempatan Versi 2.0 berpandukan kepada perkara-perkara berikut:

- Sempadan kawasan kajian.
- Sempadan kawasan pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT).
- Sempadan pentadbiran/geopolitik.
- Profil atau trend guna tanah semasa.
- Elemen fizikal sedia ada seperti badan air, jalan, rezab landasan keretapi, rezab kemudahan utiliti dan lain-lain.







Kajian ini telah membahagikan kawasan Jajahan Tumpat kepada **7 BP** yang mewakili 7 daerah dan **30 BPK** mewakili 30 buah mukim di jajahan ini mengikut sempadan pentadbiran bagi memudahkan kawalan perancangan (Rujuk **Rajah 1.4**, **Rajah 1.5** dan **Jadual 1.4**).

**Jadual 1.4** : Senarai Blok Perancangan (BP) dan Blok Perancangan Kecil (BPK)

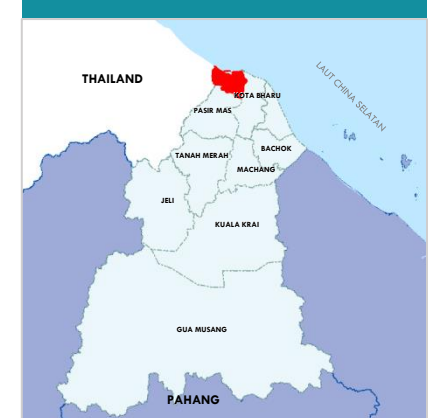
BIL	BP	BPK				KELUASAN BP (HEKTAR)	PERATUS %
1	BP1 Tumpat	1.1	Bandar Tumpat	1.3	Kelaboran	2,372.52	13.10
		1.2	Tumpat	1.4	Tujoh		
2	BP2 Terbak	2.1	Selehong Utara	2.3	Periok	2,648.06	14.62
		2.2	Selehong Selatan	2.4	Bechah Resak		
3	BP3 Pengkalan Kubor	3.1	Tabar	3.3	Geting	2,429.55	13.42
		3.2	Ketil	3.4	Simpangan		
4	BP4 Jal Besar	4.1	Bunohan	4.3	Talak	3,349.09	18.49
		4.2	Cherang Melintang	4.4	Jal		
5	BP5 Wakaf Bharu	5.1	Chenderong Batu	5.4	Paair Pekan	2,526.43	13.95
		5.2	Wakaf Delima	5.5	Kutan		
		5.3	Wakaf Bharu				
6	BP6 Kebakat	6.1	Palekbang	6.3	Bunut Sarang Burong	1,545.98	8.54
		6.2	Morak				
7	BP7 Sg. Pinang	7.1	Teluk Renjuna	7.4	Mak Neralang	3,239.52	17.88
		7.2	Pulau Besar	7.5	Kok Keli		
		7.3	Sungai Pinang	7.6	Kampung Laut		
<b>JUMLAH KESELURUHAN KAWASAN</b>						<b>18,111.15</b>	<b>100.00</b>

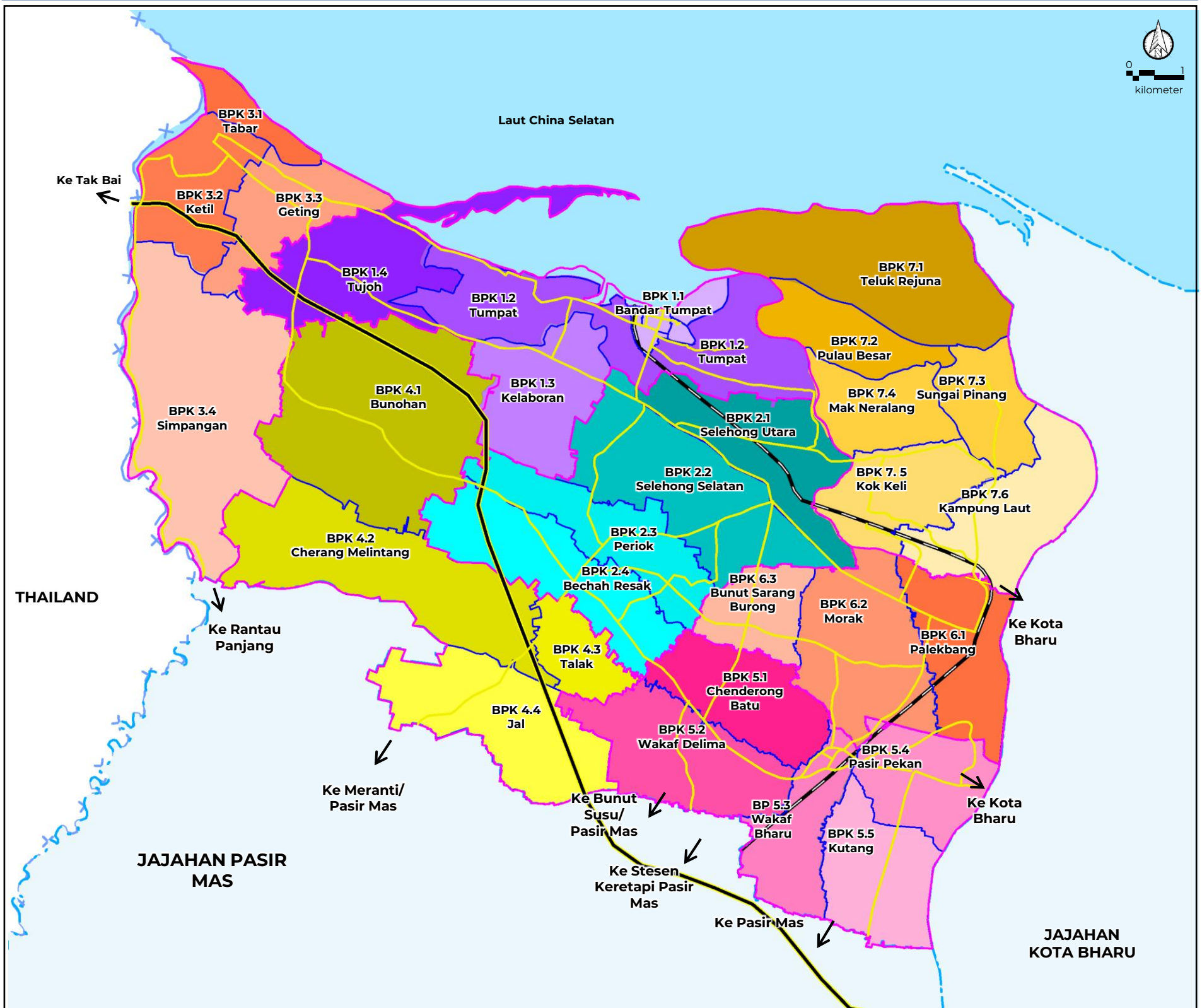


**Petunjuk**








-  Sempadan Blok Perancangan
-  Sempadan Jajahan
-  Negara Thailand
-  Jalan
-  Laluan Keretapi
-  Jajaran LPT 3

**PELAN KUNCI**





**Petunjuk**

-  Sempadan Blok Perancangan
-  Sempadan Jajahan
-  Negara Thailand
-  Sempadan Blok Perancangan Kecil
-  Jalan
-  Laluan Keretapi
-  Jajaran LPT 3

**PELAN KUNCI**



## 1.8 Konsep *Transit Oriented Development*

### DEFINISI *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)



Kawasan perbandaran yang BERSEPADU direka untuk menyatukan komuniti, aktiviti, bangunan dan ruang awam dilengkapi dengan hubungan pejalan kaki dan berbasikal serta berdekatan pusat transit ke pusat bandar



### JUSTIFIKASI



#### 1. Menampung pertumbuhan akan datang

RTJ Tumpat 2035 mengenalpasti pertambahan penduduk seramai 101,542 orang pada tahun 2035.



#### 2. Cadangan hierarki petempatan Wakaf Bharu sebagai bandar tempatan

RTJ Tumpat 2035 mengenalpasti Wakaf Bharu berpotensi sebagai bandar tempatan dan akan menerima limpahan pembangunan dari Bandar Kota Bharu



#### 4. Kemudahan stesen keretapi Bandar Tumpat dan Wakaf Bharu

Mengurangkan kebergantungan kepada kenderaan persendirian, disamping mengurangkan kenderaan di jalan



#### 5. Menyediakan kepadatan tinggi

Memfokuskan di kawasan perumahan, perniagaan, pusat tumpuan pekerjaan di sekitar stesen LRT dan pusat transit untuk menyokong pelaburan infrastruktur pengangkutan.



#### 3. Mewujudkan sirkulasi yang selamat dan selesa

Menyediakan pelbagai mod pengangkutan awam termasuklah laluan pejalan kaki dan trek basikal yang menghubungkan komuniti dan tempat.



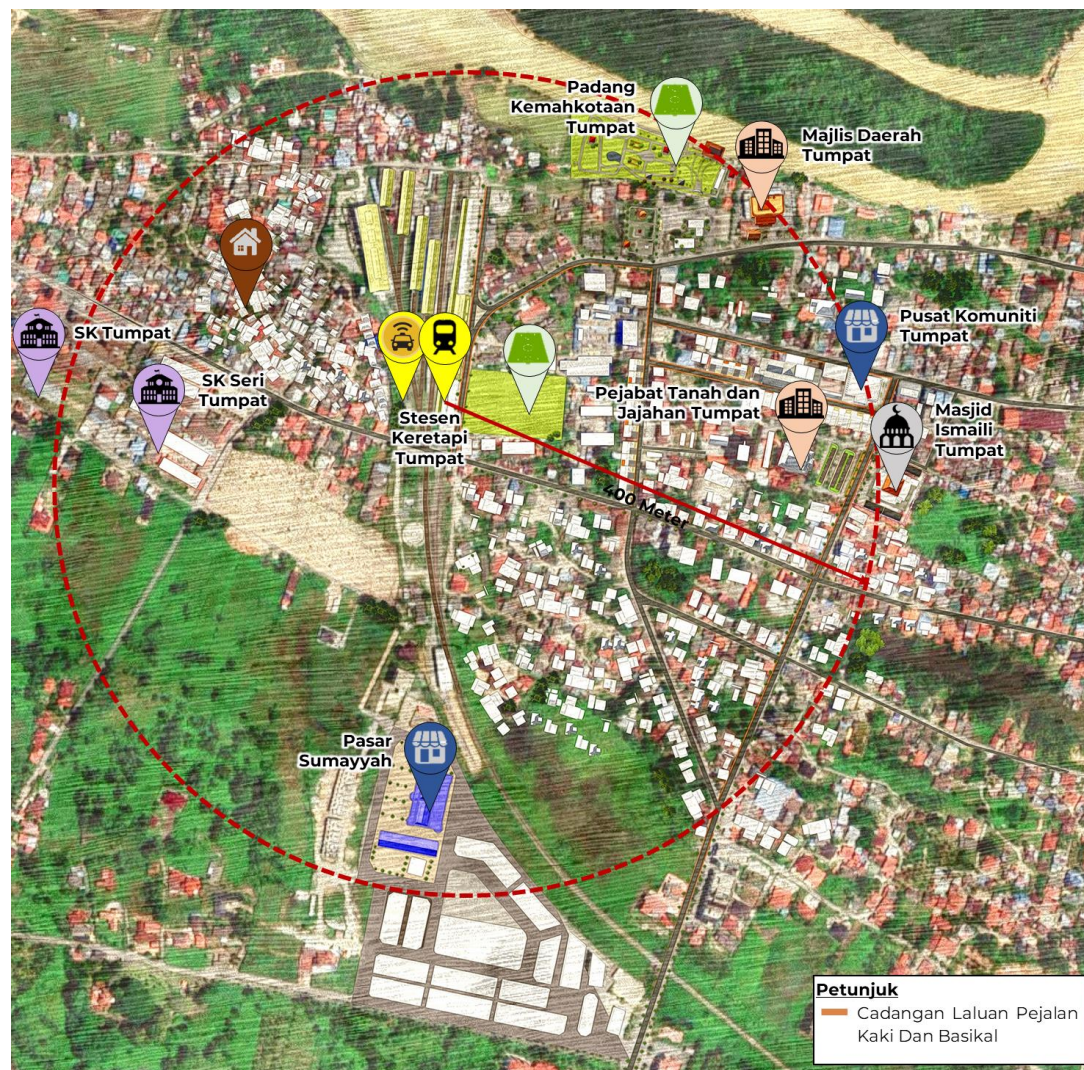
#### 6. Karakter baru pembentukan bandar

Mengklasifikasikan stesen LRT dan pusat transit supaya dapat menonjolkan karakter dan fungsinya.

### 1.8.1 Pembangunan TOD di Bandar Tumpat

Konsep TOD wajar dilaksanakan di Bandar Tumpat memandangkan terdapat kemudahan utama yang ada dalam jarak 400 meter daripada stesen keretapi seperti pasar besar, tanah lapang dan rekreasi, kawasan perumahan dan sekolah seperti yang ditunjukkan di Rajah 1.6

Rajah 1.6 : Konsep TOD di Bandar Tumpat



**Petunjuk**  
 — Cadangan Laluan Pejalan Kaki Dan Basikal

#### Petunjuk

— Cadangan Laluan Pejalan Kaki Dan Basikal

#### Komponen TOD Bandar Tumpat

Perumahan **(22.58ha)**

Perniagaan **(5.49 ha)**

Institusi dan Kemudahan **(8.06 ha)**

Tanah Lapang dan Rekreasi **(2.13 ha)**

Pengangkutan **(30.16ha)**

#### Matlamat

Memperkasa aktiviti ekonomi.

Bandar yang compact.

Mengurangkan penggunaan kenderaan persendirian.

Bandar berdaya huni.

**Jumlah 68.42 hektar**

### 1.8.2 Pembangunan TOD di Wakaf Bharu

Konsep TOD wajar dilaksanakan di Wakaf Bharu memandangkan terdapat kemudahan utama yang ada dalam jarak 400 meter daripada stesen keretapi seperti pasar besar, tanah lapang dan rekreasi, kawasan perumahan dan sekolah. RT Jajahan Tumpat 2035 juga telah mengenalpasti lokasi tapak cadangan baru stesen bas agar konsep TOD di Wakaf Bharu lebih bersifat komprehensif. (Rujuk **Rajah 1.7**)

Rajah 1.7 : Konsep TOD di Wakaf Bharu



Jumlah: **68.39 ha**

#### Matlamat

- Memperkasa aktiviti ekonomi.
- Bandar yang compact.
- Mengurangkan penggunaan kenderaan persendirian.
- Bandar berdaya huni.

#### Cadangan Pembangunan DI Kawasan TOD di Wakaf Bharu

Institusi dan Kemudahan

**(5.35 ha)**

Perniagaan

**(16.94 ha)**

Perumahan

**(39.78 ha)**

Tanah Lapang dan Rekreasi

**(1.24 ha)**

Pengangkutan

**(5.08 ha)**

## 1.9 Intensiti Pembangunan

Intensiti pembangunan disediakan bagi mengawal pembangunan perbandaran agar bersesuaian dengan persekitaran secara mampan, berdaya tahan dan selaras dengan kemampuan infrastruktur dan kemudahan masyarakat dalam menyokong pembangunan yang dicadangkan. Intensiti pembangunan akan dikawal dalam dua bentuk iaitu:

### A. Kawalan Kepadatan Untuk Pembangunan Perumahan

Densiti digunakan dalam perancangan pembangunan perumahan untuk mengira jumlah unit rumah yang akan dibina di atas sebidang tanah. Densiti disediakan bertujuan untuk mengelakkan serakan pembangunan dan memusatkan pembangunan dalam zon yang ditetapkan. Pemberian kepadatan perumahan adalah mengikut kategori kepadatan perumahan seperti di **Jadual 1.5**

Kepadatan bandar Tumpat, Pengkalan Kubor dan Wakaf Bharu ditetapkan berdasarkan:

- i. Jarak lingkungan 400 meter TOD
- ii. Zon Bebas Cukai dan kawasan persekitaran.
- iii. Keperluan untuk menghasilkan bilangan penduduk yang ramai bagi menyokong perkhidmatan perbandaran seperti pengangkutan awam, kedai dan sekolah.
- iv. Kemudahan untuk penduduk sedia ada atau akan datang, termasuk memperuntukkan ruang awam, landskap dan tempat letak kereta di atas tapak.
- v. Keperluan untuk menyediakan pelbagai jenis perumahan bagi memenuhi keperluan penduduk akan datang.

### B. Kawalan Nisbah Plot Untuk Perniagaan

Kawalan keperluan ruang lantai disyaratkan untuk pembangunan perniagaan di dalam kawasan perbandaran dan dikawal melalui penggunaan nisbah plot. Keperluan menetapkan nisbah plot bagi pembangunan tanah bertujuan untuk mengurangkan impak kesesakan pembangunan. Kawalan nisbah plot juga berfungsi untuk menentukan karakter dan imej bandar / pekan. Pemberian nisbah plot adalah mengikut kategori seperti di **Jadual 1.6**.

**Jadual 1.5 :** Kategori Kepadatan Perumahan

Kategori Kepadatan	Kepadatan	Jenis Perumahan
Kepadatan Rendah	6-10 Unit/Ekar	Berkembar Dan Sesebuah
Kepadatan Sederhana	20-40 Unit/Ekar	Teres/Kluster, Berkembar, Sesebuah, Pangsa (Kos Sederhana Dan Rendah), Apartment, Dan 'Townhouse'
Kepadatan Tinggi	41-60 Unit/Ekar	Teres/Kluster, Pangsa (Kos Sederhana Rendah) Dan Apartment

**Jadual 1.6:** Kategori Nisbah Plot

Kawasan	Nisbah Plot	Jenis Perniagaan
Pinggir Bandar/Kampung	2.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kedai Pejabat Tidak Lebih 4 Tingkat</li> <li>• Medan Selera</li> <li>• Stesen Minyak</li> </ul>
Kawasan Bersempadanan /Bandar	3.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kedai Teres / Pejabat Tidak Lebih 5 Tingkat</li> <li>• Kompleks Membeli Belah</li> </ul>
Kepadatan Tinggi, Kemudahan Pengangkutan Awam,TOD	4.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Free Standing Building</i></li> <li>• Pangsapuri Servis</li> </ul>

### 1.9.1 Intensiti Bandar Tumpat, Wakaf Bharu dan Pengkalan Kubor

Kajian ini telah mengenalpasti intensiti pembangunan terhadap ketiga-tiga bandar berdasarkan kepada kriteria berikut iaitu:-

- i. Kawasan Promosi Perbandaran
- ii. Kawasan Tumpuan Pembangunan
- iii. Luar Kawasan Pembangunan

#### i. Intensiti Promosi Pembangunan

Intensiti promosi pembangunan adalah penekanan kepada penggunaan tanah secara optimum, fokus kepada pembangunan infrastruktur dan fasiliti serta ekonomi di 3 kawasan bandar utama yang berteraskan kepada Transit Oriented Development dan bandar sempadan iaitu bandar Tumpat, Wakaf Bharu dan Pengkalan Kubor. Intensiti yang diberikan di kawasan 400 meter TOD untuk perumahan adalah 40-60 unit/ekar dan nisbah plot untuk perniagaan adalah 4.0.

#### ii. Intensiti Kawasan Tumpuan Pembangunan

Intensiti kawasan tumpuan pembangunan menekankan pembangunan secara sederhana bagi menyokong kepada pembangunan pusat bandar dan kawasan TOD. Penekanan pembangunan juga bersasarkan kepada sistem pengangkutan yang melibatkan sepanjang jalan utama dan pusat petempatan kecil. Tiga kawasan bandar utama yang terletak di dalam sempadan bandar dan di luar kawasan TOD di beri kepadatan perumahan sebanyak 20-40 unit /ekar dan nisbah plot perniagaan sebanyak 3.5. (Rujuk **Rajah 1.7**).

#### iii. Intensiti Luar Kawasan Pembangunan

Intensiti luar kawasan pembangunan adalah fokus kepada pemeliharaan dan pemuliharaan terhadap alam sekitar dan kawasan pengekalan pertanian padi KADA. Intensiti yang dibenarkan adalah sederhana dan rendah yang terletak di sepanjang jalan-jalan tempatan dan kawasan pulau seperti Sungai Pinang. Kawasan-Kawasan ini diberikan kepadatan rendah untuk perumahan iaitu 6-10 unit/ekar dan 20-40 unit/ekar dan nisbah plot 2.0 untuk perniagaan.



**Petunjuk :**

Kepadatan

- 6-10 Unit /Ekar
- 20-40 Unit/Ekar
- 41-60 Unit /Ekar

Nisbah Plot

- 3.5
- 4

**Lain-Lain :**

- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan Jajahan
- Negara Thailand
- Jarak 400 meter TOD
- Jalan
- Laluan Keretapi
- Jajaran LPT 3

**PELAN KUNCI**



## 1.10 Peta Cadangan Guna Tanah

### 1.10.1 Definisi Kesesuaian Pembangunan Tanah

Terdapat 4 kategori kesesuaian pembangunan tanah seperti berikut :

**Jadual 1.7:** Definisi Kesesuaian Pembangunan

Kategori	Definisi	Penerangan
Sesuai pembangunan	Kawasan yang mempunyai potensi pembangunan yang tinggi serta perlu mematuhi syarat minimum yang telah ditetapkan.	Kawasan yang mempunyai permintaan tinggi untuk pembangunan seperti di sepanjang jalan utama, pusat bandar, bersempadanan Kota Bharu dan Tak Bai, stesen pengangkutan dan mempunyai syarat perancangan yang minimum.
Sederhana sesuai pembangunan	Kawasan tersedia pembangunan yang perlu melalui syarat-syarat minimum yang telah ditetapkan.	Meliputi kawasan tanah-tanah kosong yang rata seperti kawasan pertanian dan mempunyai syarat perancangan teknikal yang minimum.
Kurang sesuai pembangunan	Kawasan khas yang tidak digalakkan untuk pembangunan, tetapi dibenarkan hanya untuk tujuan sesuatu kepentingan dan perlu melalui syarat-syarat ketat yang telah ditetapkan.	Meliputi kawasan rizab kerajaan dan mempunyai kepentingan kepada negara seperti 5 kilometer dari sempadan Malaysia-Thailand, rizab pantai dan sungai serta kawasan tanaman padi aktif.
Tidak sesuai pembangunan	Kawasan khas yang sangat sensitif kepada sebarang bentuk perubahan dan akan memberi impak kepada fizikal, alam sekitar, sosial kepada sesuatu kawasan.	Meliputi kawasan yang memberi ancaman tinggi kepada biodiversiti alam sekitar seperti paya bakau, pantai, saliran dan sungai

Keempat - empat pembangunan di analisis mengikut kriteria kajian ini seperti dalam **Jadual 1.8**.

**Jadual 1.8 :** Penentuan Kesesuaian Pembangunan

Bil	Senario	Senario 1 (Pemeliharaan)		Senario 2 (Perbandaran)		Senario 3 (Keseimbangan)	
		Keutamaan	Pemberat	Keutamaan	Pemberat	Keutamaan	Pemberat
1.	Infrastruktur – Jarak Dari Jalan Utama	8	3.7%	1	13.3%	2	16.0%
2.	Infrastruktur – Jarak Dari Stesen Pengangkutan	11	2.8%	1	13.3%	1	17.6%
3.	Kawasan Pengekalan Pertanian	1	25.0%	1	13.3%	6	6.20%
4.	Zon Keselamatan Negara	9	3.2%	1	13.3%	5	9.50%
5.	Kawasan Tumpuan Pembangunan	12	2.2%	1	13.3%	3	15.70%
6.	Rebakan Bandar	5	6.7%	6	9.1%	4	14.20%
7.	Kawasan Pengekalan Warisan	3	14.4%	6	9.1%	7	4.40%
8.	Kawasan Berisiko Banjir	2	17.8%	8	4.8%	9	3.50%
9.	Kawasan Berisiko Hakisan Pantai	4	10.5%	8	4.8%	8	4.20%
10.	Kawasan Pengekalan Ekologi	16	5.4%	10	2.5%	10	3.20%
11.	Kualiti Alam Sekitar	7	5.2%	11	1.8%	12	2.60%
12.	Indeks Kerapuhan Pantai (NCVI)	10	3.0%	12	1.4%	11	2.90%
	<b>Jumlah</b>		<b>100.00</b>		<b>100.00</b>		<b>100.00</b>

### 1.10.2 Pembentukan Peta Cadangan Guna Tanah

Hasil analisis Kesesuaian Pembangunan di jana melalui Teknik Analisis ***Pairwise Comparison dan Analytical Hierarchy Process***, untuk mengenalpasti kawasan yang sesuai pembangunan, sederhana sesuai, kurang sesuai dan tidak sesuai pembangunan. **Jadual 1.7** menunjukkan butiran terperinci kriteria di gunapakai untuk menghasilkan Peta Kesesuaian Pembangunan. Kriteria-kriteria ini akan menterjemahkan 3 senario Peta Kesesuaian Pembangunan (Rujuk **Rajah 1.9, Rajah 1.10, Rajah 1.11**)

**Jadual 1.9** : Kriteria Kesesuaian Pembangunan

Bil	Faktor	Kriteria	Justifikasi
1	Risiko Banjir	Aras 6 Meter dan kurang 6 meter	Kurang 6 meter dari aras laut kawasan terdedah kepada risiko banjir
2	Hakisan Pantai dan Kualiti Alam Sekitar	<ul style="list-style-type: none"> <li>60 Meter rizab pantai</li> <li>50 meter rizab sungai</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Enakmen Sungai dan Parit 1936</li> <li>Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Kelantan Bil 1 tahun 2015</li> <li>Garis Panduan JPS 1/97 (Kawalan Hakisan Pantai Berikutan Pembangunan Kawasan Pantai)</li> </ol>
3	Tumpuan Pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;400 meter-800meter,</li> <li>&gt;1500meter</li> </ul>	Jarak 400-800 meter mewakili skala jarak pejalan kaki(5-10 minit berjalan) dan Jarak mesra pejalan kaki bagi mengurangkan masalah batuan terakhir (last mile) <i>GP 028 Berorientasikan Transit (TOD),2018</i> -Zon Pengaruh Transit <ul style="list-style-type: none"> <li>ZPT Utama (400-800 meter)</li> <li>ZPT Sekunder (800-1500 meter)</li> </ul>
4	Pengekalan Ekologi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Di dalam</li> <li>Di luar ekologi</li> </ul>	Tindakan KD2.1: Memelihara dan Memulihara Aset Ekologi Negara Pokok bakau yang terdapat di kepulauan merupakan sebahagian daripada kawasan ekologi yang perlu dipelihara kerana pokok bakau ini berupaya mengimbangkan suhu, mengurangkan risiko banjir serta kesan ribut dan hakisan
5	Pertanian	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pengekalan Padi KADA</li> <li>Skim Perairan JPS</li> </ul>	Pelan Tindakan Dasar Sekuriti Makanan Negara (DSMN) 2021-2025
6	Rebakan Bandar	Sempadan Bandar, Saiz Penduduk, Komited, Bentuk Topografi, Jajaran Jalan Utama, Alam Sekitar, Tepubina	Dasar Perbandaran Negara ke 2, 2016
7	Kawasan Pengekalan Warisan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Di dalam Kawasan Pengekalan Warisan</li> <li>Di luar Kawasan Pengekalan Warisan</li> </ul>	Akta Warisan Kebangsaan (Akta 645) Produk pelancongan warisan, sejarah dan kebudayaan <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ina Desa Kg Pantai Suri, Laman Budaya Kg. Laut, Makam Tok Janggut, Rumah Api, Jambatan Timah Jubakar, Wat Fhikul Tong, Wat Pothivihan, Wat Machimmaram dan Muzium Wau.</li> </ul>
8	Indeks Kerapuhan Pantai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendah,</li> <li>Sederhana</li> <li>Tinggi</li> </ul>	Zon Persisiran Pantai Kerapuhan Tinggi RFZPPN-2
9	Jalan Utama	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jalan Negeri</li> <li>Jalan Persekutuan</li> </ul>	- Potensi Pembangunan berdasarkan kemudahan aksesibiliti perhubungan semasa <ul style="list-style-type: none"> <li>200 m</li> <li>400 m</li> <li>&gt; 400 m</li> </ul>
10	Stesen Pengangkutan Utama	<ol style="list-style-type: none"> <li>400 meter</li> <li>800 meter</li> <li>1500 meter</li> <li>&gt; 1500 meter</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Jarak 400-800 meter mewakili skala jarak pejalan kaki(5-10 minit berjalan) dan Jarak mesra pejalan kaki bagi mengurangkan masalah batuan terakhir (last mile)</li> </ol>
11	Zon Keselamatan Kawasan Sempadan Malaysia - Thailand	<ol style="list-style-type: none"> <li>&lt; 2 km</li> <li>2 km - 3.5 km</li> <li>3.5km - 5 km</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>&lt; 2 km : Pembangunan dibenarkan untuk tujuan keselamatan, pemeliharaan dan yang berkaitan.</li> <li>2 km – 3.5 km : Pembangunan dibenarkan untuk tujuan kegunaan khas kerajaan, infrastruktur dan utiliti, pemeliharaan dan pemulihan.</li> <li>3.5 km – 5 km : Pembangunan yang dibenarkan untuk tujuan perbandaran.</li> </ol>

### 1.10.3 Kesesuaian Pembangunan

3 senario kesesuaian pembangunan telah dikenalpasti di dalam pembentukan peta cadangan yang terdiri :

1. Pemeliharaan
2. Perbandaran
3. Keseimbangan

#### a. Senario Pemeliharaan

Senario pemeliharaan adalah melihat kepada aspek kepentingan kepada kepada alam sekitar dan fizikal di kawasan kajian. Faktor atau indikator yang membawa kepada kepentingan alam sekitar telah diambilkira dan telah diberi pemberat yang sewajarnya. Senario ini adalah amat penting sebagai tanda aras di dalam kajian ini untuk menilai impak pembangunan dan tahap daya geo bencana. Indikator kepentingan pemeliharaan seperti Kawasan Berisiko Banjir, Kawasan Berisiko Hakisan Pantai, Kawasan Pengekalan Ekologi, Kualiti Alam Sekitar Indeks ,Kerapuhan Pantai (NCVI) telah di beri keutamaan bagi menghasilkan senario ini. Senario ini menunjukkan sebanyak 37.17 % merupakan kawasan tidak sesuai pembangunan yang melibatkan kawasan pengekalan padi (KADA), rizab sungai- sungai utama seperti Sungai Golok dan Sungai Kelantan, dan kawasan Pulau Suri dan Pulau Aur. Manakala Kawasan sesuai pembangunan sebanyak 2.10 % yang melibatkan sepanjang jalan utama dan pusat bandar (Rujuk **Rajah 1.9**).

#### b. Senario Perbandaran

Senario perbandaran melihat kepada aspek kepentingan pembangunan dan sosio ekonomi di dalam kawasan kajian. Kepentingan senario adalah penting untuk memacu perkembangan ekonomi dan taraf hidup penduduk di dalam Jajahan Tumpat. Pemberat utama yang diambilkira di dalam senario ini adalah jarak dari jalan utama, kawasan TOD, kawasan tumpuan dan pusat bandar dan kawasan pelancongan. Senario ini mencatatkan keluasan sebanyak 31.33 % kawasan sesuai pembangunan yang melibatkan sepanjang jalan utama ,kawasan padi KADA dan kawasan pusat bandar. Manakala tidak sesuai pembangunan mencatatkan keluasan sebanyak 0.09 % yang melibatkan kawasan zon keselamatan dan pinggir pantai (Rujuk **Rajah 1.10**).

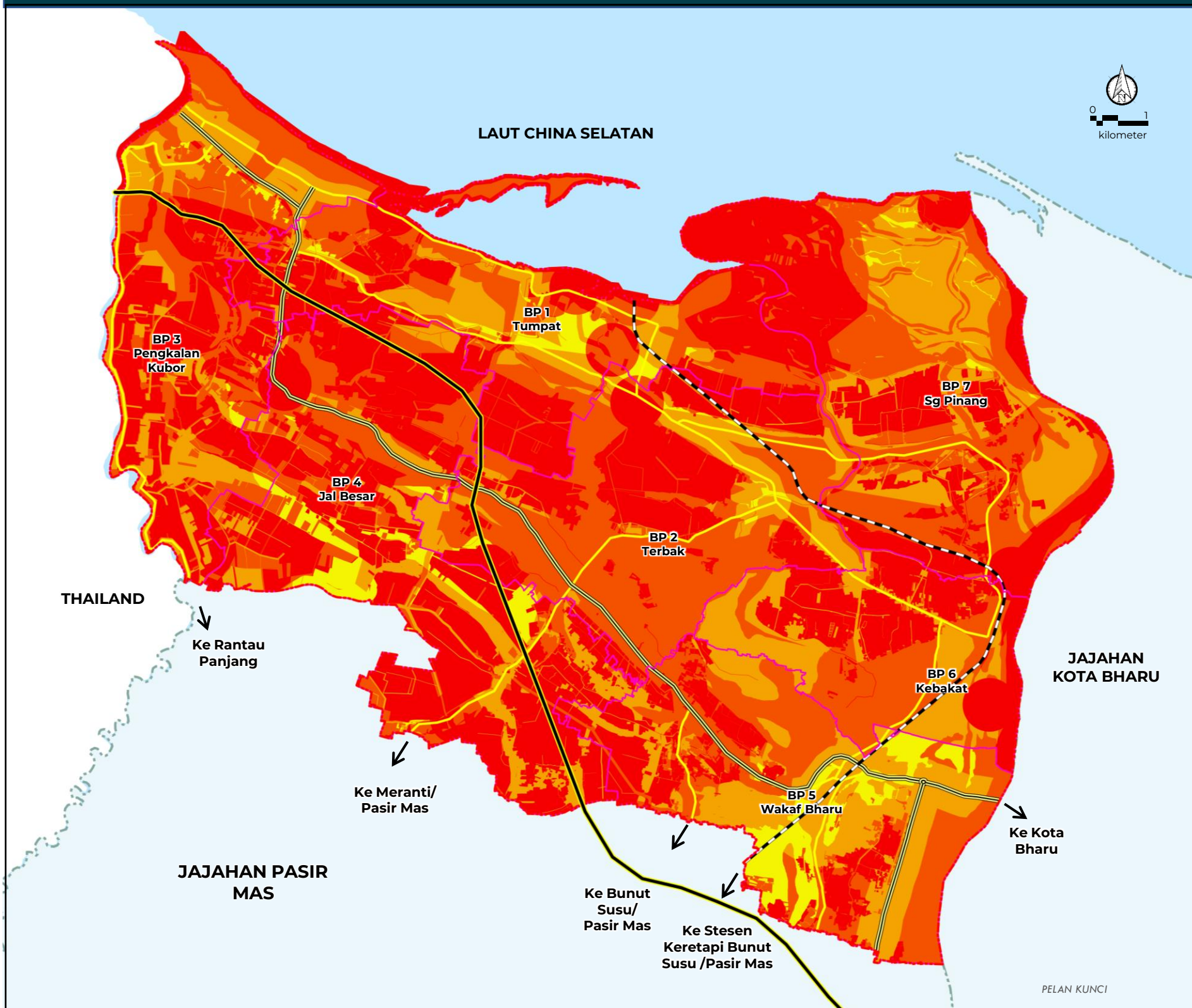
#### c. Senario Keseimbangan

Senario keseimbangan mengambilkira kepentingan gabungan antara perbandaran dan pemeliharaan. Senario ini dilihat pilihan utama kepada pembentukan peta cadangan Jajahan Tumpat memandangkan ia lebih sesuai dengan matlamat dan objektif pembangunan di Jajahan Tumpat.

Senario ini mencatatkan keluasan sebanyak 11.17% untuk kawasan sesuai pembangunan yang melibatkan kiri kanan 2 lapisan lot sepanjang jalan utama, kawasan pusat bandar, TOD dan sempadan bandar. Kawasan sederhana sesuai pembangunan mencatatkan keluasan sebanyak 34.59 % yang terdiri daripada kawasan Pulau Aur, Pulau Suri dan kawasan pusat bandar. Manakala tidak sesuai pembangunan mencatatkan keluasan sebanyak 36.91 % yang melibatkan padi (KADA) rizab sungai (Rujuk **Rajah 1.11**)

Walaupun proses perbandaran dibenarkan di kawasan padi KADA, namun syarat-syarat yang ketat harus dipatuhi dan diperhalusi memandangkan tanaman padi merupakan *security food* untuk negara kita khususnya.

Rajah 1.9: Peta Kesesuaian Pembangunan Jajahan Tumpat Senario Pemeliharaan



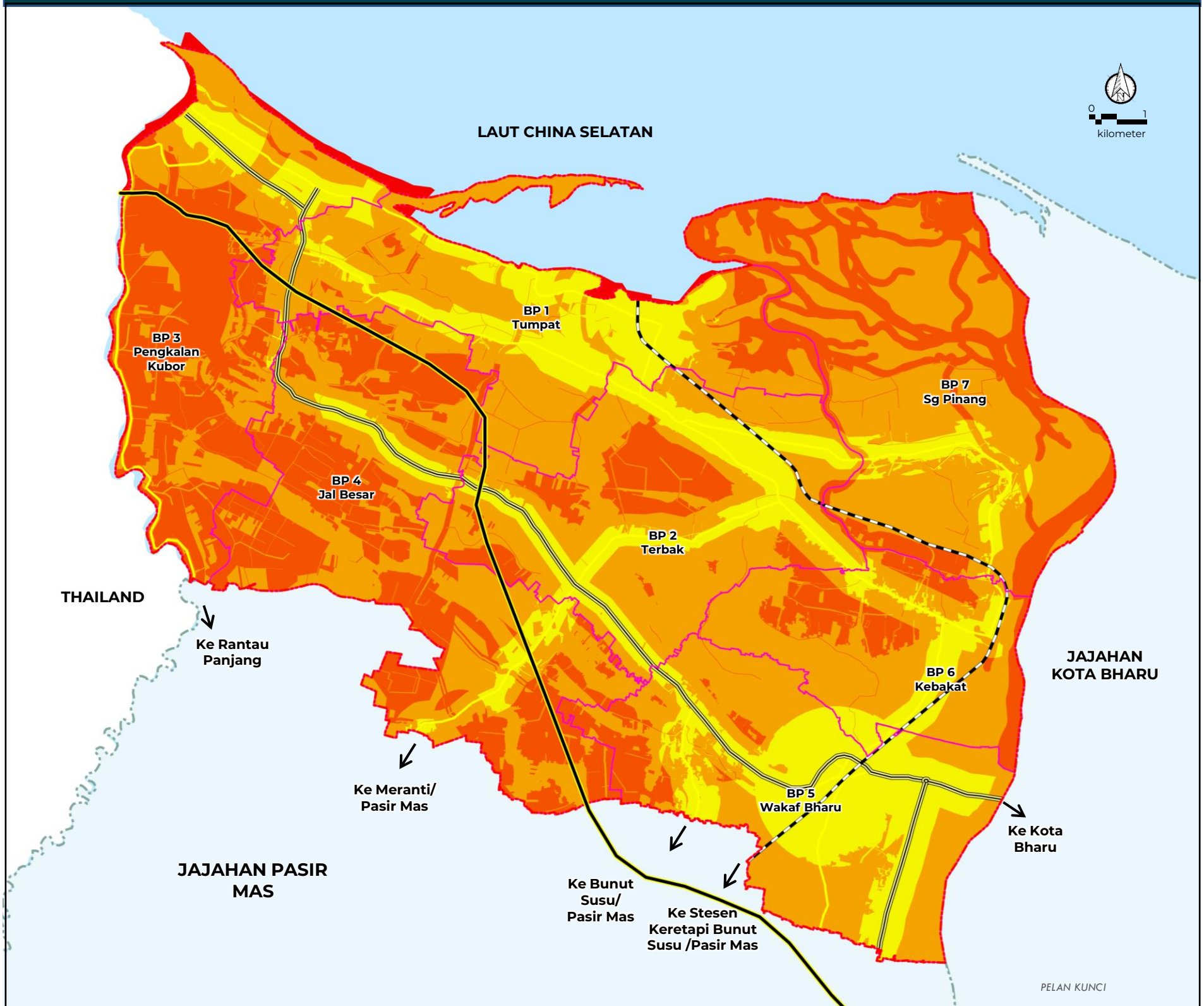
PETUNJUK

Kesesuaian Pembangunan	Hektar	%
Sesuai Pembangunan	380.33	2.10
Sederhana Sesuai Pembangunan	4,419.12	24.40
Kurang Sesuai Pembangunan	6,580.59	36.33
Tidak Sesuai Pembangunan	6,731.11	37.17
	<b>18,111.15</b>	<b>100.00</b>

Lain-lain

- Sempadan Kawasan Kajian
- Sempadan Jajahan
- Negara Thailand
- Sempadan Blok Perancangan
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Keretapi





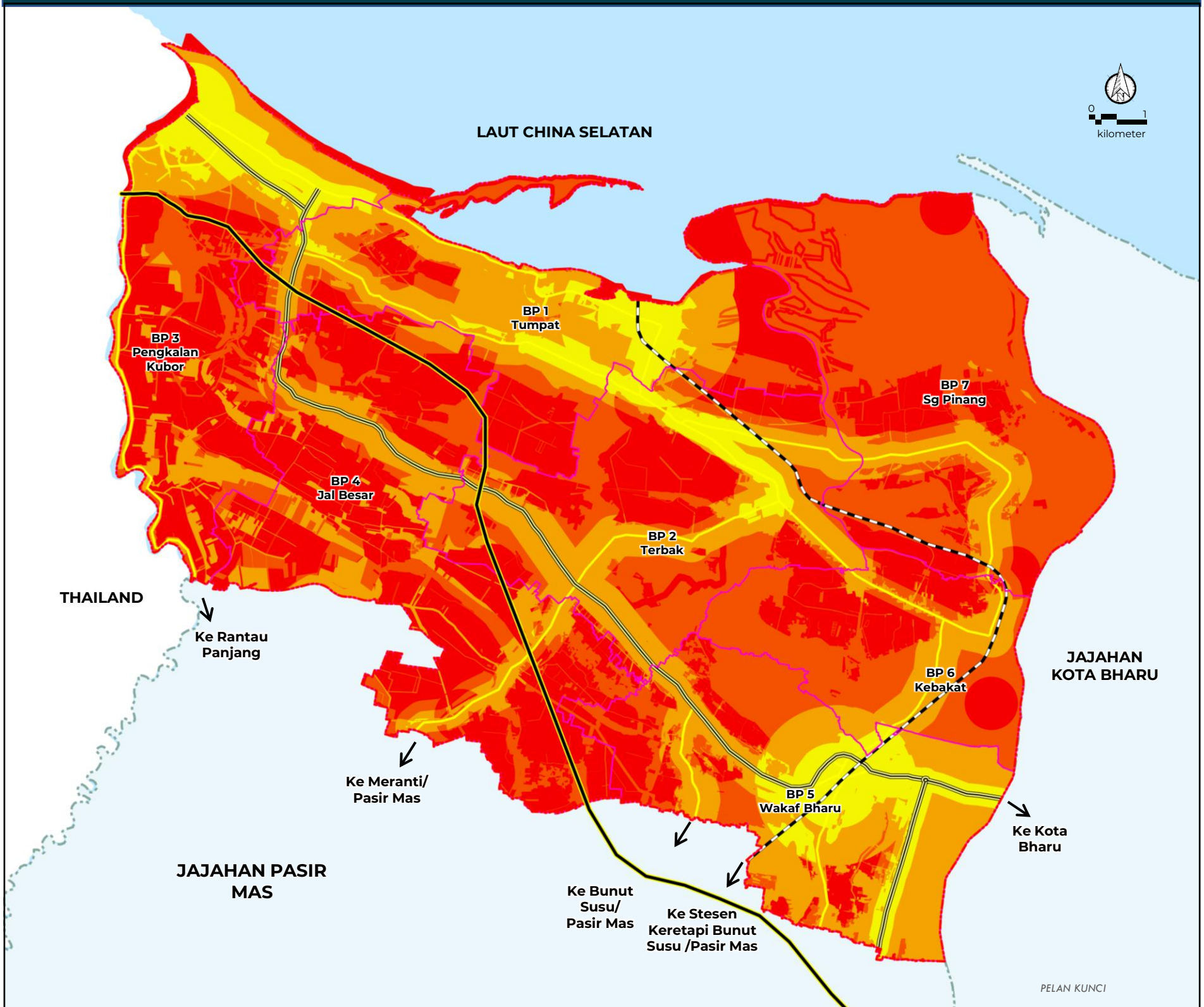
PETUNJUK

Kesesuaian Pembangunan	Hektar	%
Sesuai Pembangunan	5,674.22	31.33
Sederhana Sesuai Pembangunan	7,711.73	45.58
Kurang Sesuai Pembangunan	4,708.90	26.00
Sangat Tidak Sesuai Pembangunan	16.30	0.09
	<b>18,111.15</b>	<b>100.00</b>

Lain-lain

- Sempadan Kawasan Kajian
- Sempadan Jajahan
- Negara Thailand
- Sempadan Blok Perancangan
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Keretapi





PELAN KUNCI

**PETUNJUK**

Kesesuaian Pembangunan	Hektar	%
Sesuai Pembangunan	2,023.03	11.17
Sederhana Sesuai Pembangunan	6,265.08	34.59
Kurang Sesuai Pembangunan	3,132.54	17.30
Tidak Sesuai Pembangunan	6,690.50	36.94
	<b>18,111.15</b>	<b>100.00</b>

**Lain-lain**

- Sempadan Kawasan Kajian
- Sempadan Jajahan
- Negara Thailand
- Sempadan Blok Perancangan
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Keretapi



## 1.11 Guna Tanah RT Jajahan Tumpat 2035

Menjelang tahun 2035, corak pembangunan tepu bina di Jajahan Tumpat adalah bertumpu di hierarki pembandaran petempatan utama seperti di BP 1 Bandar Tumpat, BP 2 Terbak, BP 3 Pengkalan Kubor, BP 5 Wakaf Bharu dan sepanjang koridor pembangunan utama.

Sebahagian kawasan Jajahan Tumpat akan didominasi oleh aktiviti guna tanah pembandaran iaitu dengan mencatatkan keluasan sebanyak 9331.39 hektar bersamaan 51.52 peratus. Daripada jumlah ini, aktiviti guna tanah perumahan merupakan penyumbang terbesar dengan mencatatkan pertambahan sebanyak 4,179.36 hektar bersamaan 23.07 peratus.

Manakala aktiviti guna tanah bukan tepu bina mencatatkan 8,779.76 hektar iaitu menurun sebanyak 4,511.55 hektar bersamaan 24.90 peratus dari tahun 2021 meliputi kawasan guna tanah tanah kosong, aktiviti pertanian dan padi tidak aktif.

Manakala jumlah tanaman pertanian berkurang sebanyak 18.55 peratus menjelang tahun 2035 dan hanya sebahagian kecil terlibat dengan kawasan padi KADA dan perairan padi JPS.

Menjelang tahun 2035 juga, aktiviti guna tanah badan air tidak akan mengalami perubahan memandangkan kawasan ini dilihat berpotensi sebagai salah satu produk-produk ekopelancongan dan pemeliharaan.

Seiring dengan pertambahan aktiviti pembandaran, Jajahan Tumpat juga akan menerima cadangan baharu lebuhraya LPT 3, cadangan menaiktaraf jalan-jalan utama seperti Jalan Persekutuan selebar 30 Meter, Jalan Negeri 40 Meter dan Jalan Tempatan Palekbang-Wakaf Bharu selebar 20 Meter (Rujuk **Rajah 1.12**).

Perincian cadangan pengezonan guna tanah bagi RTJ Tumpat 2035 (Penggantian) ditunjukkan di **Jadual 1.10**

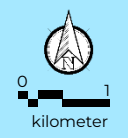
**Jadual 1.10** : Guna Tanah Jajahan Tumpat, 2035

GUNA TANAH	SEMASA 2021		2035		PERBEZAAN	
	LUAS (HEK)	%	LUAS (HEK)	%	%	
<b>Tepu Bina</b>						
Perumahan	3,114.57	17.2	7,293.93	40.27	↑	23.07
Perniagaan	92.42	0.51	188.14	1.04	↑	0.53
Tanah Lapang dan Rekreasi	23.31	0.13	47.3	0.26	↑	0.13
Industri	41.17	0.23	106.04	0.59	↑	0.36
Pengangkutan	1,106.26	6.25	1,213.48	6.70	↑	0.45
Infrastruktur dan Utiliti	75.63	0.42	91.25	0.50	↑	0.08
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	340.82	1.88	391.25	2.16	↑	0.28
<b>Jumlah Kecil</b>	<b>4,794.18</b>	<b>26.62</b>	<b>9,331.39</b>	<b>51.52</b>	<b>↑</b>	<b>24.90</b>
<b>Bukan Tepu Bina</b>						
Pertanian	10,265.95	56.68	6,904.92	38.13	↓	-18.55
Badan Air	1,745.15	9.64	1745.15	9.64	-	0.00
Tanah Kosong	1,150.52	6.35	0	0.00	↓	-6.35
Pantai	129.69	0.72	129.69	0.72	-	0.00
<b>Jumlah Kecil</b>	<b>13,291.31</b>	<b>73.39</b>	<b>8,779.76</b>	<b>48.48</b>	<b>-</b>	<b>-24.90</b>
<b>JUMLAH</b>	<b>18,111.15</b>	<b>100</b>	<b>18,111.15</b>	<b>100.00</b>		-

**Foto 1.1** : Pemandangan kawasan rekreasi yang terdapat di Tumpat



Rajah 1.12 : Peta Cadangan Guna Tanah RT Jajahan Tumpat 2035 (Penggantian)



**PETUNJUK**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Infrastruktur dan Utiliti
- Institusi dan Kemudahan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

**Sempadan Kajian**

- Sempadan Thailand
- Sempadan Jajahan
- Sempadan BP
- Sempadan BPK

**Lain-lain**

- Jalan
- - - Laluan Keretapi
- Jajaran LPT 3
- Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter
- Menaiktaraf Persekutuan 30 Meter
- Menaiktaraf Jalan 20 Meter

**PELAN KUNCI**



## 1.12 Pekeliling Jawatankuasa Perancang Negeri Kelantan

Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Kelantan Ke-76 (Bil. 2/2019) bertarikh 15 Julai 2019 bersetuju untuk meletakkan syarat-syarat seperti berikut di dalam pemakaian Rancangan Tempatan Jajahan Tumpat 2035 :-

- i. Bagi apa-apa aktiviti pemajuan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) yang bercanggah dengan peta guna tanah di kelas guna tanah yang telah ditetapkan dalam Rancangan Tempatan (RT) ini, tetapi aktiviti pemajuan tersebut mempunyai apa-apa kepentingan kepada Kerajaan Negeri, maka guna tanah aktiviti pemajuan yang diluluskan oleh pihak berkuasa tersebut adalah dianggap sebagai peta guna tanah dan kelas guna tanah terkini dan diterima pakai. Walaubagaimanapun, sebelum apa-apa aktiviti pemajuan diluluskan oleh PBN ianya perlu dibentangkan kepada JPN untuk mendapat pandangan dan perakuan teknikal;
- ii. **Bagi cadangan pembangunan yang telah dicadangkan, sekiranya ia tidak dapat dilaksanakan dalam tempoh dua (2) tahun, maka guna tanah kawasan atau lot tersebut boleh disesuaikan mengikut jenis guna tanah di sekitarnya yang akan dipertimbangkan di dalam mesyuarat JPN;** dan
- iii. Sebarang cadangan pemajuan tertakluk kepada garis panduan dan piawaian yang terkini yang diguna pakai dan diluluskan oleh PBN bagi seluruh PBT.
- iv. Had kepadatan pembangunan perumahan di kawasan guna tanah pertanian mengikut kelas-kelas kegunaan tanah yang dibenarkan dalam Rancangan Tempatan iaitu 15 unit / hektar sepertimana di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Kelantan (Kertas Bil (187) 42-3/2009).



2.0

**PETA CADANGAN  
GUNA TANAH  
BP 1: TUMPAT**



*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*

## 2.0 Peta Cadangan Mengikut Blok Perancangan

### 2.1 Hala Tuju Pembangunan BP1 : Tumpat

BP 1 Tumpat mempunyai keluasan sebanyak 2,372.52 hektar dan terletak di kawasan Utara Jajahan Tumpat. BPK 1.1 Bandar Tumpat dan BPK 1.2 Tumpat merupakan kawasan pemandaran utama dan tepu bina yang menempatkan bangunan pentadbiran kerajaan, kawasan sejarah seperti kawasan pelabuhan, rumah api, kemudahan pengangkutan seperti stesen keretapi dan kawasan perniagaan.

Manakala BPK 1.3 dan BPK 1.4 menempatkan kawasan perumahan, perniagaan dan kemudahan infrastruktur. BP 1 Tumpat diperincikan kepada 4 Blok Perancangan Kecil (BPK) seperti Jadual 2.1 :-

**Jadual 2.1** : Perincian BPK Untuk BP 1

No	Nama	Keluasan (Hek)
1.1	Bandar Tumpat	154.64
1.2	Tumpat	936.48
1.3	Kelaboran	551.52
1.4	Tujoh	729.88
<b>Jumlah</b>		<b>2,372.52</b>

Secara umumnya, trend pembangunan semasa di BP 1 adalah secara infill dan sepanjang jalan Terbok-Kelaboran. Selain itu terdapat juga potensi pembangunan seperti Pelan Induk Tumpat Perdana yang kini masih diperingkat cadangan awal. Fungsi dan imej Bandar Tumpat akan ditambah baik dengan cadangan Taman Bandar meliputi keluasan sebanyak 24.00 hektar dilengkapi dengan ciri-ciri lanskap seperti laluan pejalan kaki, dewan serbaguna, dan lain-lain lagi.

Jumlah keluasan guna tanah tepu bina BP 1 pada tahun 2035 adalah sebanyak 1,466.99 hektar bersamaan 61.83 peratus. Peningkatan keluasan daripada 26.08 peratus kepada 61.83 peratus yang meliputi perumahan, insitituti dan kemudahan masyarakat, perniagaan, tanah lapang dan rekreasi dan pengangkutan.

Pembangunan utama yang terlibat untuk cadangan adalah perumahan dengan pertambahan sebanyak 742.80 hektar bersamaan 31.17 %. (Rujuk **Jadual 2.2**)

Guna Tanah bukan tepu bina pula mengalami pengurangan sebanyak 1445.02 hektar bersamaan 35.35 peratus .Kawasan bukan tepu bina ini meliputi kawasan tanah kosong, persisir pantai di bandar Tumpat dan kawasan pertanian (rujuk **Rajah 2.1**) .

Secara kesimpulannya, guna tanah utama di BP 1 di dominasi oleh zon cadangan perumahan dengan jumlah keluasan 1108.02 hektar bersamaan 46.70 peratus menjelang 2035. **Jadual 2.2** menunjukkan perbezaan guna tanah semasa tahun 2021 dengan cadangan guna tanah tahun 2035.

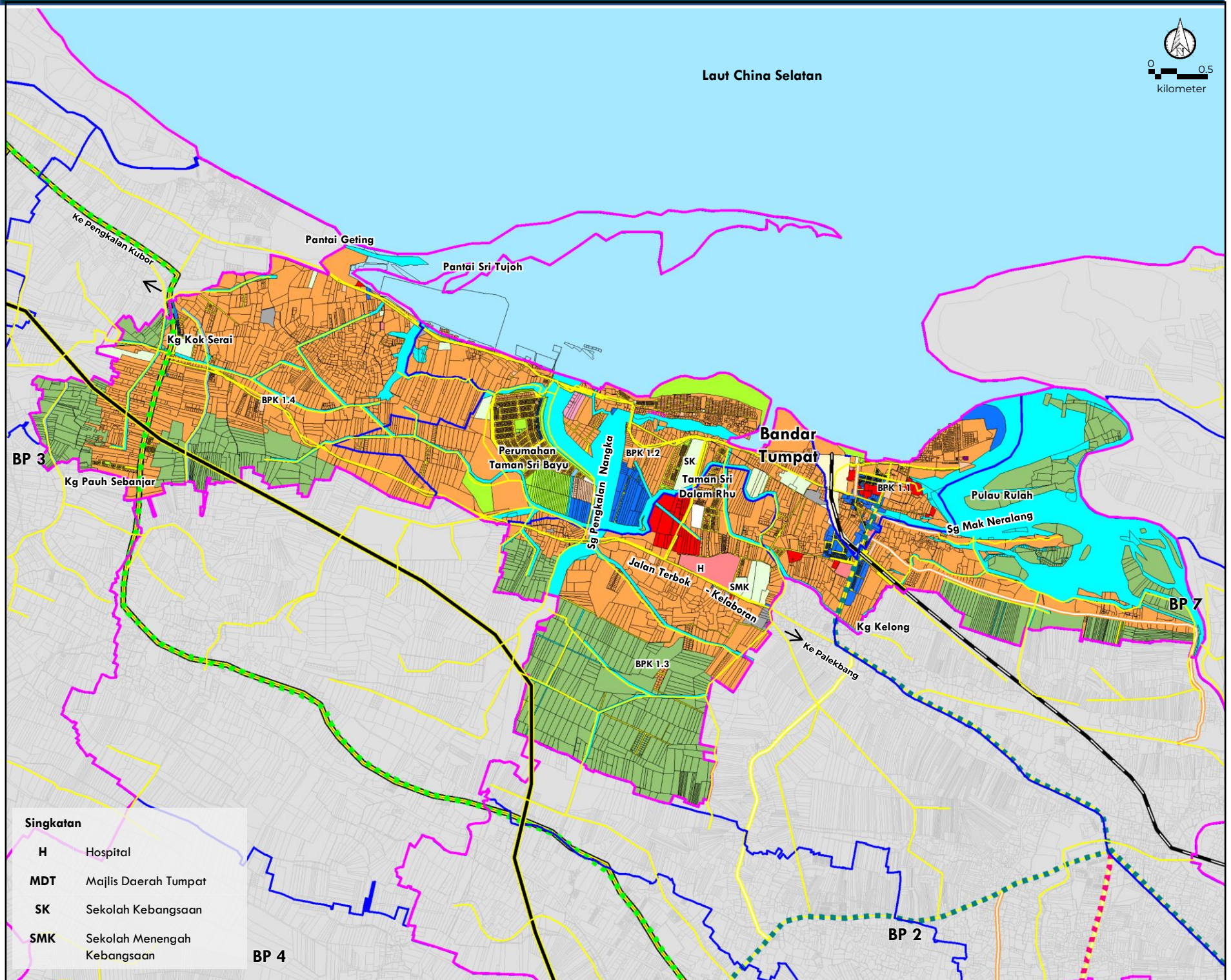
**Jadual 2.2** : Cadangan Guna Tanah BP 1

GUNA TANAH	SEMASA 2021		2035	
	LUAS (HEK)	%	LUAS (HEK)	%
<b>Tepu Bina</b>				
Perumahan	365.22	15.53	1,108.02	46.70
Pengangkutan	165.47	7.04	201.68	8.50
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	59.19	2.52	89.35	3.77
Perniagaan	22.00	0.94	35.36	1.49
Tanah Lapang dan Rekreasi	5.09	0.22	29.09	1.23
Infrastruktur dan Utiliti	1.16	0.05	3.49	0.15
<b>JUMLAH KECIL</b>	<b>613.04</b>	<b>26.08</b>	<b>1,466.99</b>	<b>61.83</b>
<b>Bukan Tepu Bina</b>				
Pertanian	853.93	36.33	441.38	18.61
Tanah Kosong	414.34	17.63	0.00	0.00
Badan Air	353.9	15.06	353.9	14.92
Pantai	110.25	4.69	110.25	4.65
<b>JUMLAH KECIL</b>	<b>2,350.55</b>	<b>73.29</b>	<b>905.53</b>	<b>38.18</b>
<b>JUMLAH</b>	<b>2,372.52</b>	<b>100.00</b>	<b>2,372.52</b>	<b>100.00</b>

BP 1 Tumpat adalah merupakan kawasan pusat bandar dan tumpuan pembangunan. Terdapat pelbagai kemudahan masyarakat dan kegunaan institusi kerajaan terletak di BP ini termasuklah stesen keretapi Tumpat. Oleh yang demikian, kawasan ini menggalakkan pertambahan penduduk agar kemudahan yang disediakan dapat digunakan secara efektif.

Intensiti dibenarkan di BP 1 Tumpat bagi perumahan di luar kawasan TOD adalah 20-40 unit/ekar manakala di dalam TOD adalah 40-60 unit/ekar. Manakala nisbah plot untuk perniagaan dibenarkan sebanyak 4.0. **Rajah 2.2** menunjukkan taburan intensiti di kawasan BP 1.

Rajah 2.1 : Peta Cadangan Guna Tanah BP 1 Tumpat



**Singkatan**

H	Hospital
MDT	Majlis Daerah Tumpat
SK	Sekolah Kebangsaan
SMK	Sekolah Menengah Kebangsaan

**Petunjuk :**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

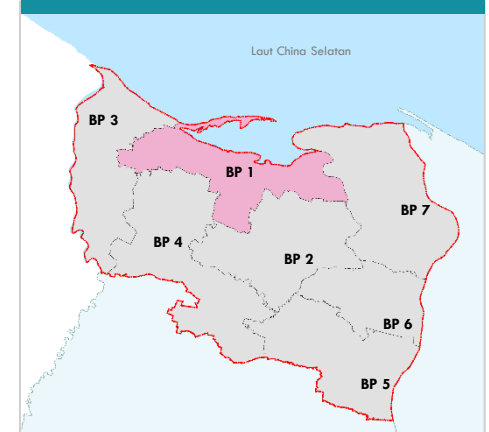
**Infrastruktur dan Utiliti**

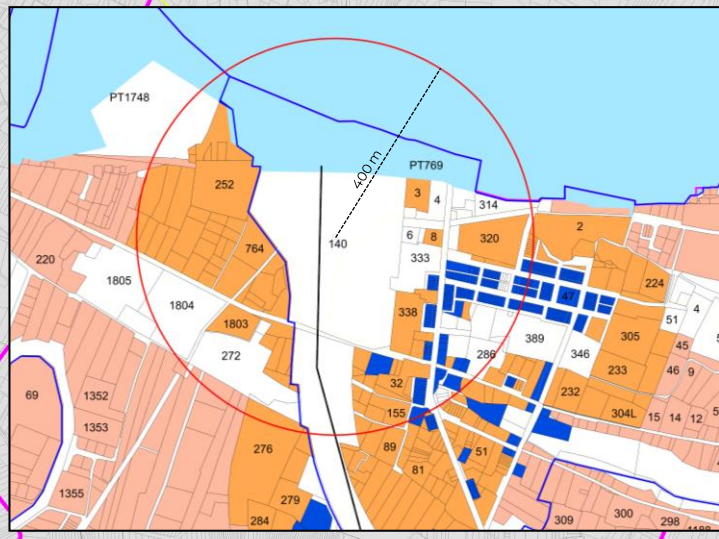
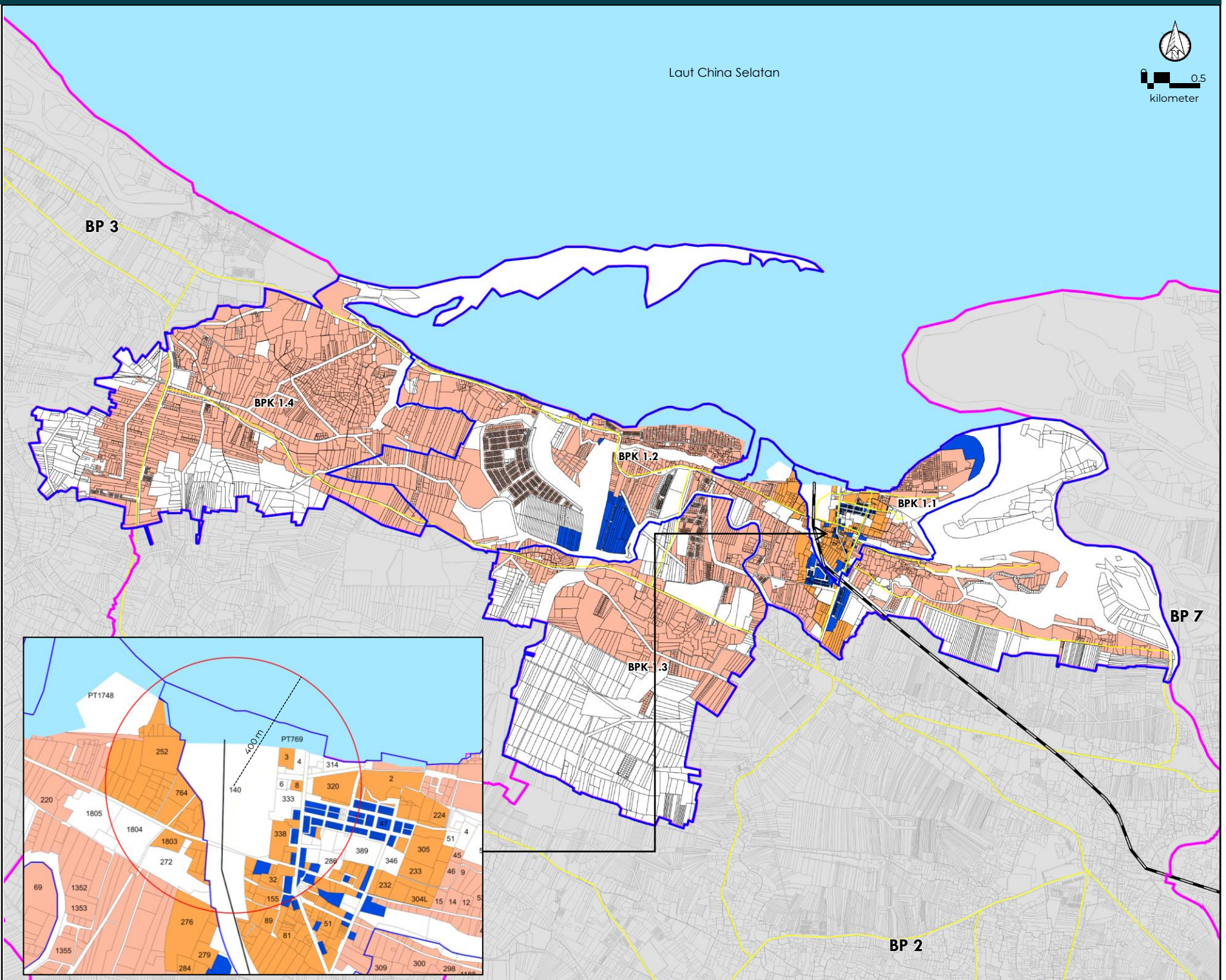
- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
  - Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat**
- Pendidikan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
  - Kemudahan Awam
  - Lain-lain Kemudahan Masyarakat

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan BPK
- Jalan
- - - Laluan Keretapi
- Jajaran LPT 3
- Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter
- Menaiktaraf Persekutuan 30 Meter

**PELAN LOKASI**





### Petunjuk

Kepadatan

20-40 Unit/Ekar

41-60 Unit/Ekar

Nisbah Plot

4.0

### Lain - lain

○ Sempadan Blok Perancangan

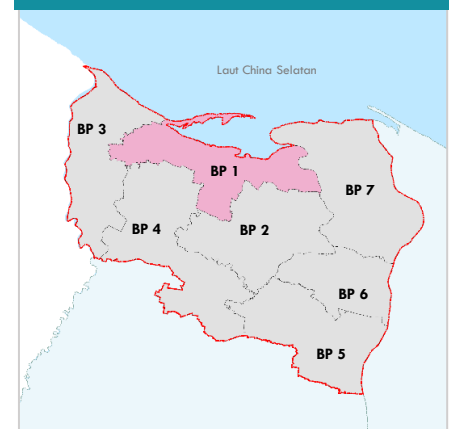
○ Sempadan BPK

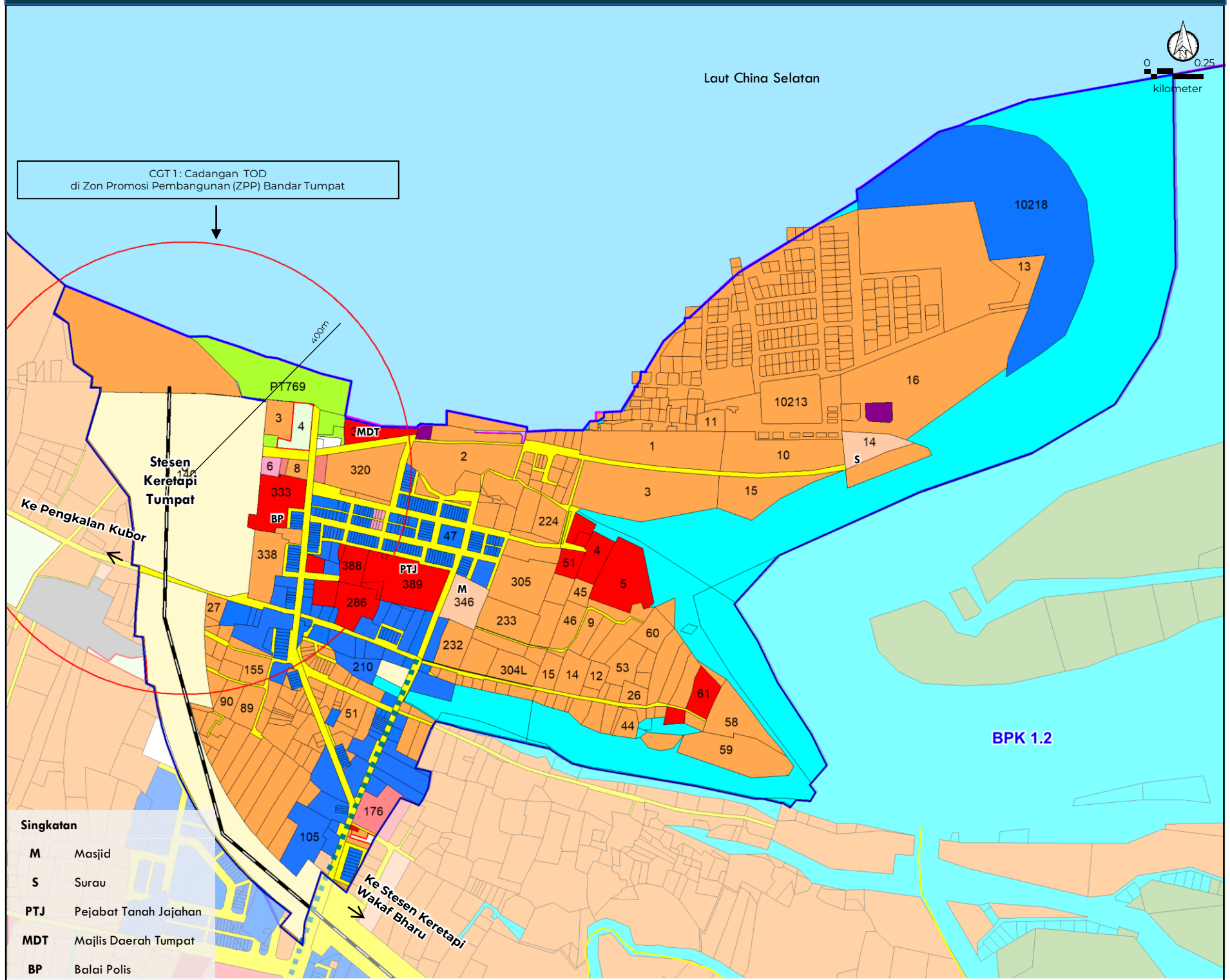
— Jalan

=== Landasan Keretapi

○ Jarak 400 TOD

### PELAN LOKASI





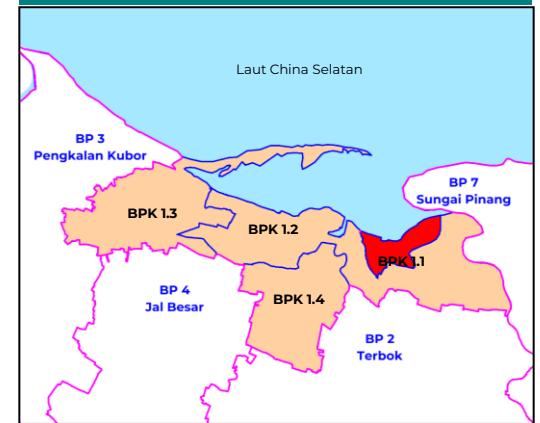
**Singkatan**

M	Masjid
S	Surau
PTJ	Pejabat Tanah Jajahan
MDT	Majlis Daerah Tumpat
BP	Balai Polis

**Petunjuk :**

Guna Tanah	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	Infrastruktur dan Utiliti
Perumahan	Pendidikan	Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
Perniagaan	Keagamaan	Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
Industri	Perkuburan	<b>Lain-Lain</b>
Tanah Lapang dan Rekreasi	Keselamatan/Kegunaan Kerajaan/B. Berkanun	Sempadan BPK
Pengangkutan	Kemudahan Awam	Sempadan Blok Perancangan
Badan Air	Lain-lain Institusi dan Kemudahan Masyarakat	Jalan
		Jarak 400 Meter TOD
		Laluan Keretapi

**Pelan Lokasi**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.1 : TUMPAT – BANDAR TUMPAT</b>						
PERUMAHAN	A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama;  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah.  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia  vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  ix. Kepadatan TOD: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Perumahan (&lt;60 unit/ ekar) Luar TOD</li> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.1 : TUMPAT – BANDAR TUMPAT</b>						
PERNIAGAAN	<p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat</p> <p>B3. Bangunan Sesebuah</p> <p>c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak</p> <p>B5. Kegunaan Khusus</p> <p>a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama</p>	<p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain</p> <p>D2. Kesihatan</p> <p>b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D7. Kegunaan Kerajaan</p> <p>b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air j) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama.</p> <p>ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p> <p>iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah.</p> <p>v. Nisbah plot Kawasan TOD tidak melebihi 1:4.</p> <p>vi. Nisbah plot Luar kawasan TOD tidak melebihi 1:3.5.</p> <p>vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%..</p>

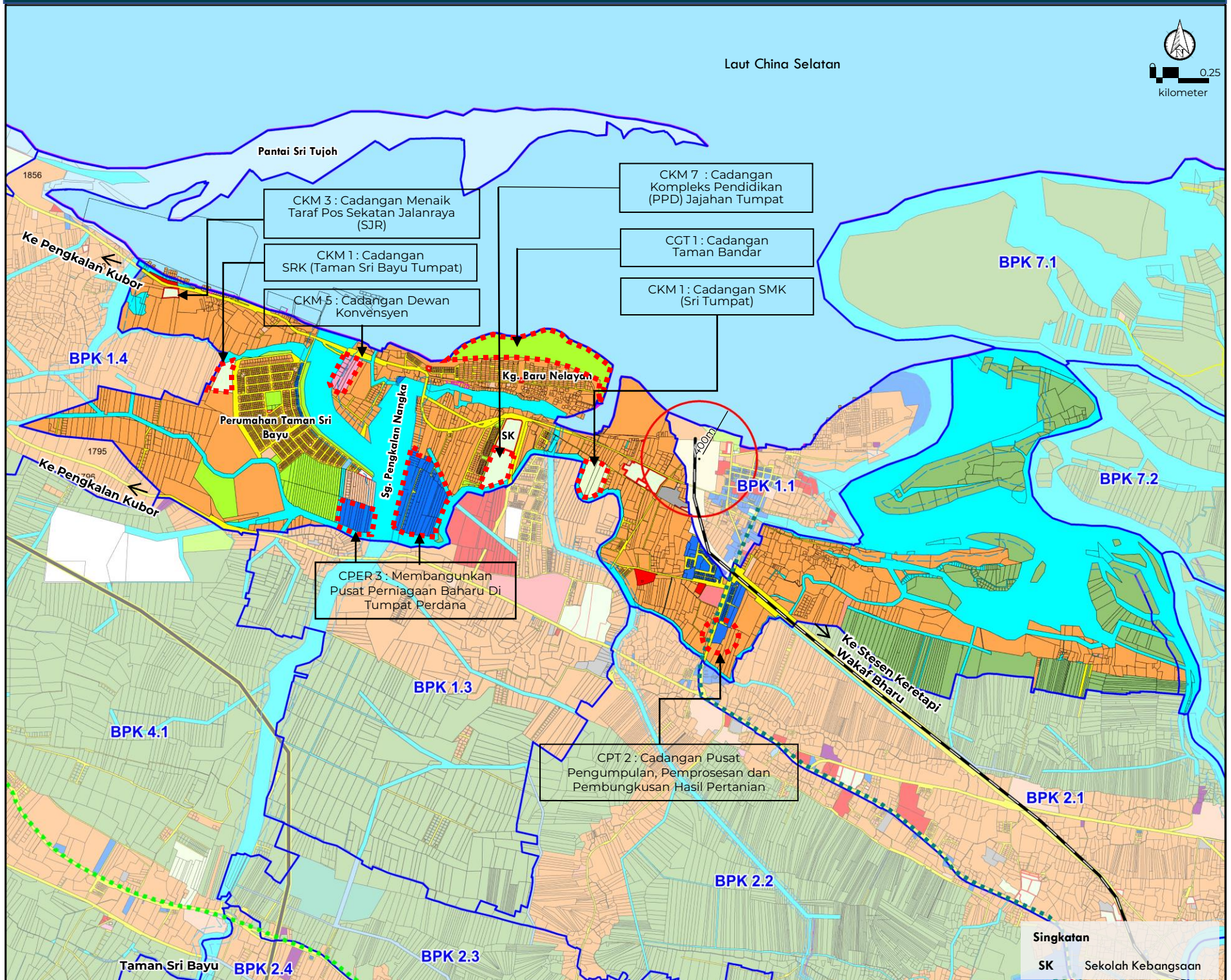
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.1 : TUMPAT – BANDAR TUMPAT</b>						
INDUSTRI	Cl. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres  a) Kedai  B3. Bangunan Sesebuah  l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama    ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian  ii. Mematuhi Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.1 : TUMPAT – BANDAR TUMPAT</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D2. Kesihatan f) Klinik Gigi  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid c) Kuil  D5. Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD)  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri/ Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4.  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.1 : TUMPAT – BANDAR TUMPAT</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  b) Kompleks Sukan  E3. Kawasan Hijau a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawai perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Central Forest Spine: Master Plan For Ecological Linkages.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Memberi keutamaan kepada pembangunan kompleks sukan dan kemudahan masyarakat yang lain.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  v. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir, dan hakisan  vi. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.1 : TUMPAT – BANDAR TUMPAT</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai)  i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawai perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal  iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan <i>swale</i> .  v. Mematuhi rizab sungai yang diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.2 : TUMPAT – TUMPAT</b>						
INFRASUKTUR DAN UTILITI	G4 : Telekomunikasi j) Menara Pemancar Telekomunikasi k) Rizab Telekomunikasi G8 : Pembentungan a) Loji Rawatan Kumbahan	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tidak Berkenaan	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat a) Terminal/Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal/Stesen Keretapi/Rel F4 : Jalan c) Jalan Negeri d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan. B. Perniagaan B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tidak Berkenaan	i. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan. ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah. iii. Nisbah plot Kawasan TOD tidak melebihi 1:4. iv. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.



Singkatan  
SK Sekolah Kebangsaan

**Petunjuk:**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan/B. Berkanun
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Institusi dan Kemudahan Masyarakat

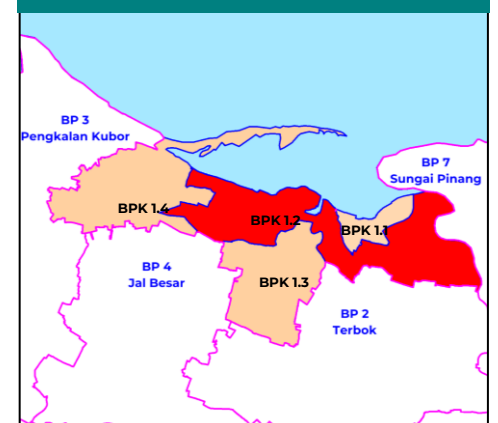
**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti

**Lain-Lain**

- Sempadan BPK
- Sempadan Blok Perancangan
- Jalan
- Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter
- Jarak 400 meter TOD
- Laluan Keretapi

**Pelan Lokasi**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.2 : TUMPAT – TUMPAT</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>j) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Memberi keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iv. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>v. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan TOD:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumahan (&lt;60 unit/ ekar) Luar TOD</li> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.2 : TUMPAT – TUMPAT</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air j) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama. ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah. v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat. vi. Nisbah plot Kawasan TOD tidak melebihi 1:4. vii. Nisbah plot luar kawasan TOD tidak melebihi 1:3.5. viii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.2 : TUMPAT – TUMPAT</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan h) Kemudahan Pendidikan Lain  D2. Kesihatan g) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid  D5. Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) e) Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri/ Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain  D8. Kemudahan Awam a) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

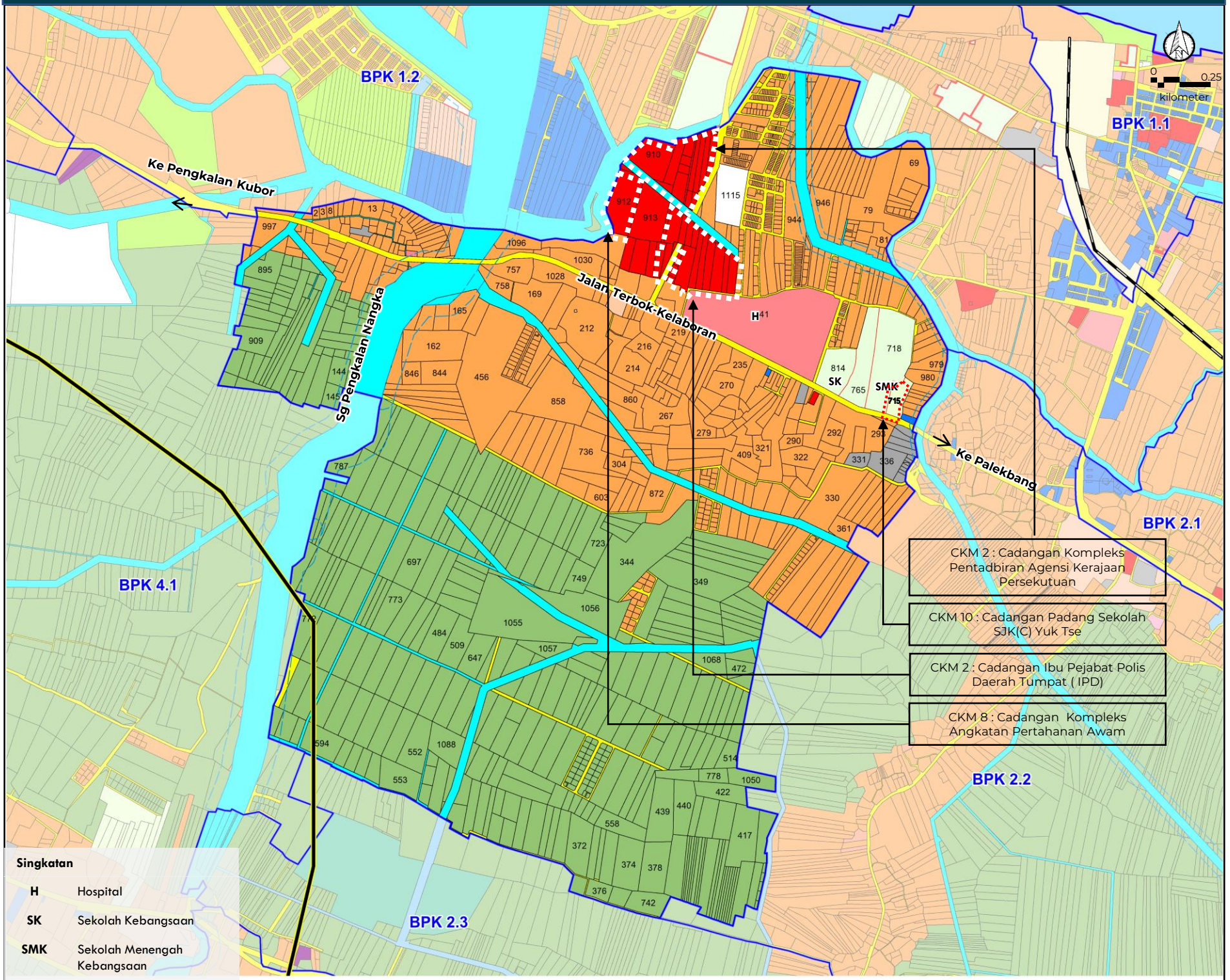
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.2 : TUMPAT – TUMPAT</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur sayuran g) Tanaman florikultur  H5. Akuakultur	H1. Tanaman c) Buah-buahan d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap Desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H.6 Penternakan  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mendapat kelulusan Kebenaran Merancang dari Majlis Daerah Tumpat.  ii. Mendapat sokongan dan kelulusan jabatan berkaitan.  iii. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  iv. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  v. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Garis Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.2 : TUMPAT – TUMPAT</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi b) Kompleks Sukan  E3. Kawasan Hijau a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	i. Memberi keutamaan kepada pembangunan kompleks sukan dan kemudahan masyarakat yang lain.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  v. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.  vi. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.

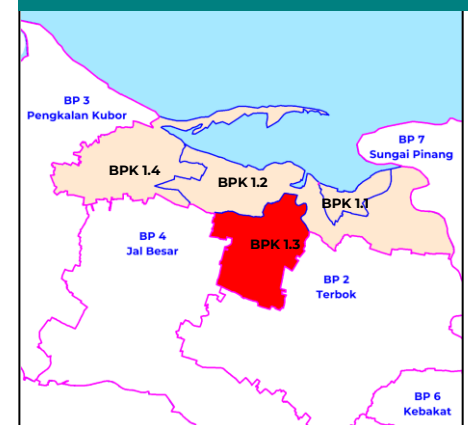
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.2 : TUMPAT – TUMPAT</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai)  i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal.  iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.  v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.  vi. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.2 : TUMPAT – TUMPAT</b>						
INFRASUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) k) Bekalan Elektrik Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tidak Berkenaan	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat c) Landasan Keretapi/Rel F4 : Jalan c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tidak Berkenaan	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.
PANTAI	K1 : Semulajadi a) Pantai Berpasir b) Pantai Berbatu	i. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan. ii. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab pantai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan i. Mematuhi rizab pantai diwartakan.

Rajah 2.5 : BPK 1.3 Kelabaran



**Pelan Lokasi**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.3 : TUMPAT – KELABORAN</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>ii. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>iii. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>iv. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>vi. Kepadatan Perumahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.3 : TUMPAT – KELABORAN</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:3 vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

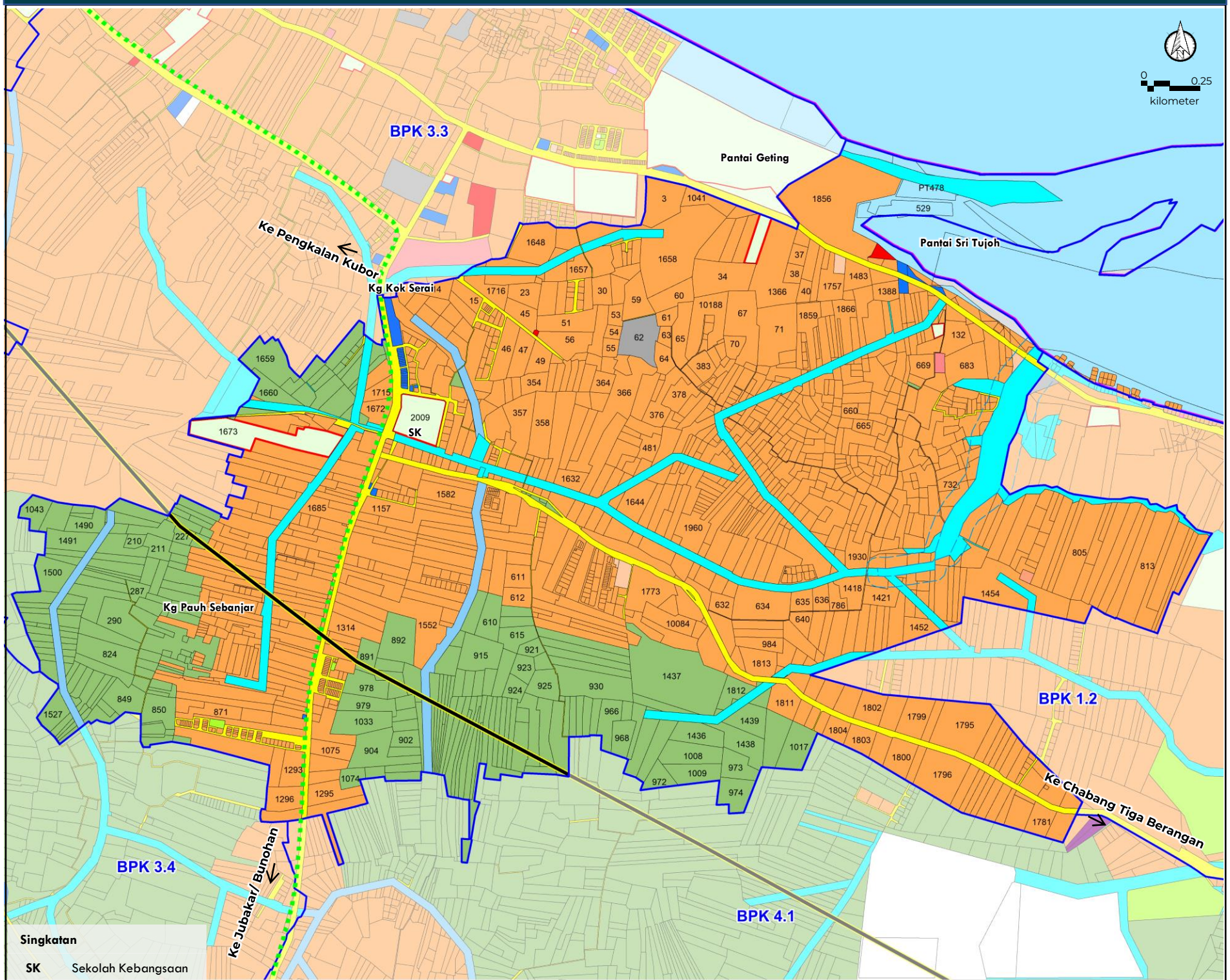
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.3 : TUMPAT – KELABORAN</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	<p>D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan</p> <p>D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid</p> <p>D7. Kegunaan Kerajaan f) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain</p>	<p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran</p> <p>E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain</p> <p>F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air j) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.</p> <p>ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan</p> <p>iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4</p> <p>v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.2 : TUMPAT – TUMPAT</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap Desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani	H5. Akuakultur  H.6 Penternakan  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mendapat kelulusan Kebenaran Merancang dari Majlis Daerah Tumpat  ii. Mendapat sokongan dan kelulusan jabatan berkaitan  i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Garis Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.3 : TUMPAT - KELABORAN</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Mengikut Tahap Keterdedahan Banjir.  iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal  iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  v. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.  vi. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.2 : TUMPAT – TUMPAT</b>						
INFRASUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik  i) Pencawang Pembahagi Utama (PPU)	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat F4 : Jalan  d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	i. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta ii. agensi lain yang berkaitan. iii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah. iv. Nisbah plot Kawasan TOD tidak melebihi 1:4. v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

Rajah 2.6 : BPK 1.4 Tujuh



**Singkatan**  
SK Sekolah Kebangsaan

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan/B. Berkanun
- Kemudahan Awam

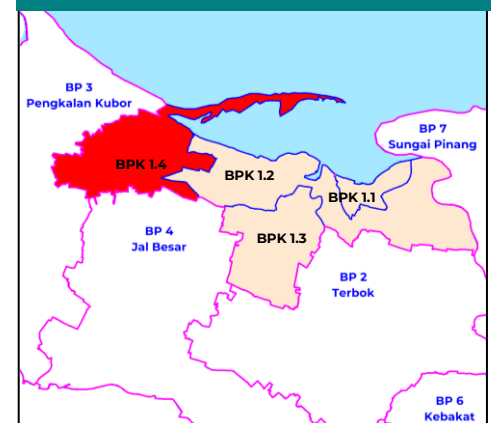
**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan

**Lain-Lain**

- Sempadan BPK
- Jalan
- Rizab Sungai
- Menaiktaraf Jalan Persekutuan 30 Meter
- LPT 3

**Pelan Lokasi**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.4 : TUMPAT – TUJUH</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan Perumahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.4 : TUMPAT – TUJUH</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak  B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama.  i. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;  iv. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat  v. Nisbah plot tidak melebihi 1:3  vi. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.4 : TUMPAT – TUJUH</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi b) Kompleks Sukan  E3. Kawasan Hijau a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Memberi keutamaan kepada pembangunan kompleks sukan dan kemudahan masyarakat yang lain.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  v. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  vi. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.4 : TUMPAT – TUJUH</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah h) Kemudahan Pendidikan Lain  D2. Kesihatan b) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium f) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran e) Tanaman Industri g) Tanaman florikultur	H1. Tanaman  c) Buah-buahan d) Tanaman Ladang f) Tanaman herba dan rempah ratus h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H5. Akuakultur  H6. Penternakan	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;  iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.4 : TUMPAT - TUJUH</b>						
sambungan...		A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi				
BADAN AIR	(Rizab Sungai)  i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal  iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.4 : TUMPAT – TUJUH</b>						
sambungan...		G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)				i. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.  ii. Mematuhi rizab sungai diwartakan
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik i) Pencawang Pembahagi Utama (PPU)	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	i. Keperluan penyediaan infrastruktur dan utiliti adalah Tertakluk kepada PBT, agensi-agensi Yang berkaitan mengikut keperluan semasa.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>BPK 1.4 : TUMPAT – TUJUH</b>						
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat F4 : Jalan  a) Lebuhraya b) Jalan Persekutuan d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	i. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.
PANTAI	K1 : Semulajadi  a) Pantai Berpasir b) Pantai Berbatu	i. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.  ii. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab pantai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Mematuhi rizab pantai diwartakan.

*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*



3.0

**PETA CADANGAN  
GUNA TANAH  
BP 2 : TERBAK**



*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*

### 3.1 Hala Tuju Pembangunan BP2 :Terbak

BP 2 Terbak terletak di tengah-tengah kawasan Jajahan Tumpat disempadani oleh BP 4 Jal Besar, BP 6 Wakaf Bharu dan BP 7 Sg Pinang. Dengan keluasan sebanyak 2,648.06 hektar, BP 2 ini diperincikan kepada 4 BPK yang menempatkan Selehong Utara, Selehong Selatan, Periok dan Bechah Resak (rujuk **Jadual 3.1**).

Sebahagian kecil di kawasan ini menempatkan aktiviti industri desa (pembuatan makanan), pendidikan seperti Sekolah Menengah Kebangsaan Chabang Empat dan lain-lain lagi.

**Jadual 3.1** : Perincian BPK Untuk BP 2

No.	Nama	Keluasan (Hek)
2.1	Selehong Utara	591.70
2.2	Selehong Selatan	860.57
2.3	Periok	523.82
2.4	Bechah Resak	671.97
<b>Jumlah</b>		<b>2,648.06</b>

Corak zon cadangan tepu bina di BP 2 tertumpu di bahagian pusat petempatan seperti Chabang Empat Tok Mek Ngah dan Chabang Tiga Berangan serta di sepanjang Jalan Berangan. Trend ini berlaku adalah kerana impak limpahan daripada pembangunan Wakaf Bharu yang bersempadan dengan Jajahan Kota Bharu.

Jumlah guna tanah tepu bina bagi BP 2 menjelang 2035 adalah sebanyak 1631.62 hektar bersamaan 61.59 peratus iaitu peningkatan sebanyak 30.88 peratus meliputi aktiviti perumahan, insititusi dan kemudahan masyarakat, Perniagaan, dan pengangkutan.

Cadangan pembangunan utama yang terlibat untuk adalah perumahan dengan pertambahan sebanyak 28.37 peratus meliputi sepanjang jalan utama dan pusat petempatan Chabang Empat.

guna tanah bukan tepu bina pula mencatatkan 1016.43 hektar bersamaan 38.38 peratus dan mengalami pengurangan sebanyak 823.91 hektar bersamaan 31.45 peratus. Kawasan bukan tepu bina ini meliputi kawasan tanah kosong, dan kawasan pertanian (rujuk **Rajah 3.1**).

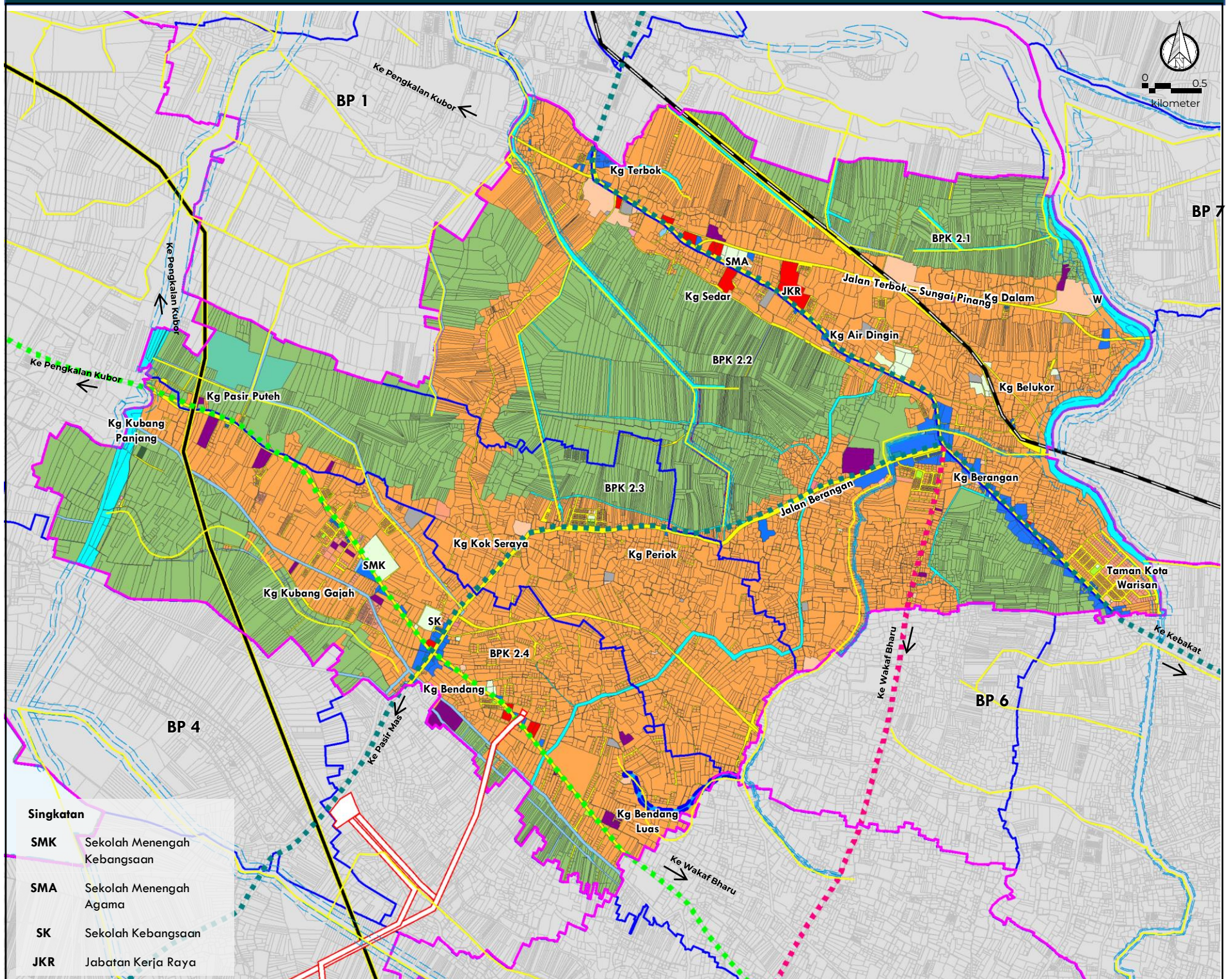
**Jadual 3.2** : Cadangan Guna Tanah BP 2

GUNA TANAH		2021		2035	
		LUAS (HEK)	%	LUAS (HEK)	%
<b>Tepu Bina</b>					
	Perumahan	503.83	19.71	1,273.23	48.08
	Pengangkutan	183.58	6.97	243.075	9.18
	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	58.94	2.24	59.94	2.240
	Infrastruktur dan Utiliti	18.75	0.71	19	0.72
	Perniagaan	16.27	0.62	17.91	0.68
	Industri	13.58	0.52	17.27	0.65
	Tanah Lapang dan Rekreasi	1.2	0.05	1.2	0.05
<b>JUMLAH KECIL</b>		<b>794.95</b>	<b>30.71</b>	<b>1631.62</b>	<b>61.59</b>
<b>Bukan Tepu Bina</b>					
	Pertanian	1,593.67	60.47	966.77	36.51
	Tanah Kosong	195.81	7.43	0	0.00
	Badan Air	49.66	1.88	49.66	1.88
<b>JUMLAH KECIL</b>		<b>1,840.34</b>	<b>69.83</b>	<b>1016.43</b>	<b>38.38</b>
<b>JUMLAH</b>		<b>2,648.06</b>	<b>100.00</b>	<b>2,648.06</b>	<b>100.00</b>

BP 2 adalah merupakan kawasan yang bersempadan antara bandar Tumpat dan Wakaf Bharu. Limpahan pembangunan 2 bandar ini menjadi pemangkin kepada pembangunan di BP 2 Terbak. Menjelang 2035, guna tanah utama di BP 2 adalah aktiviti tepubina iaitu sebanyak 1631.62 hektar bersamaan 61.59 peratus.

Intensiti dibenarkan di BP ini bagi perumahan adalah 20-40 unit/ekar. Manakala nisbah plot untuk perniagaan dibenarkan sebanyak 3.5 sepanjang jalan utama dan 4.0 di kawasan persimpangan dan pusat petempatan. **Rajah 3.2** menunjukkan taburan intensiti di kawasan BP 2 Terbak.

Rajah 3.1 : Peta Cadangan Guna Tanah BP 2 : Terbak



**Singkatan**

- SMK** Sekolah Menengah Kebangsaan
- SMA** Sekolah Menengah Agama
- SK** Sekolah Kebangsaan
- JKR** Jabatan Kerja Raya

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Sungai

**Infrastruktur dan Utiliti**

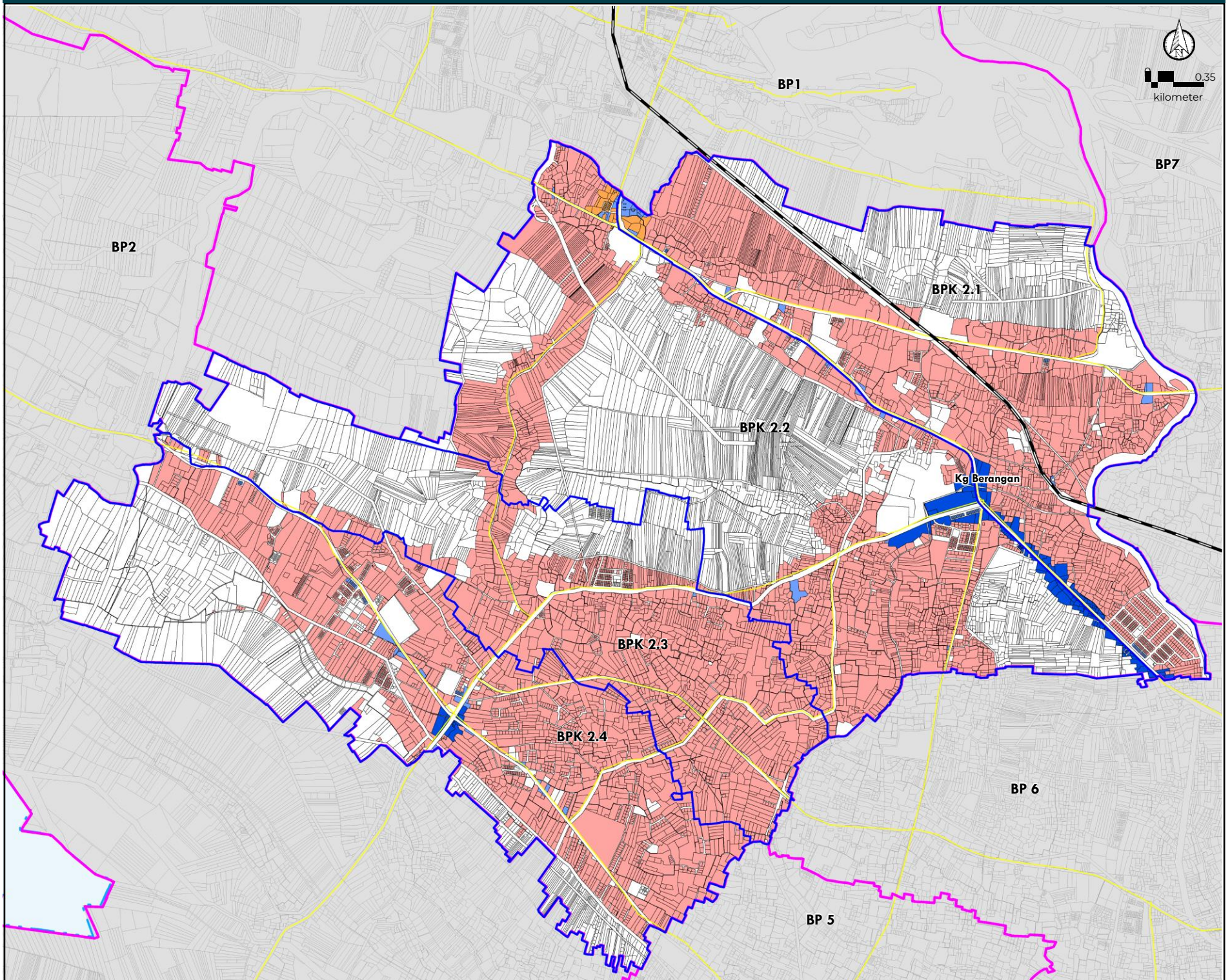
- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
- Talian Rentis

**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**




- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat
- 

**Lain-lain**





- Sempadan Jajahan
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Laluan Keretapi
- Jajaran LPT 3
- Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter
- Menaiktaraf Persekutuan 30 Meter
- Menaiktaraf Jalan 20 Meter
- Rizab Sungai



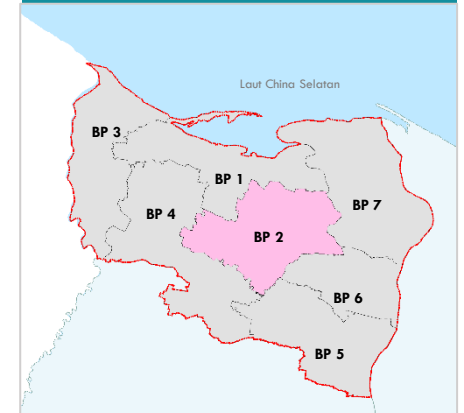
**Petunjuk**

<p>Kepadatan 20-40 Unit/Ekar</p> 	<p>Nisbah Plot</p> <p>4.0 </p> <p>3.5 </p>
--	--

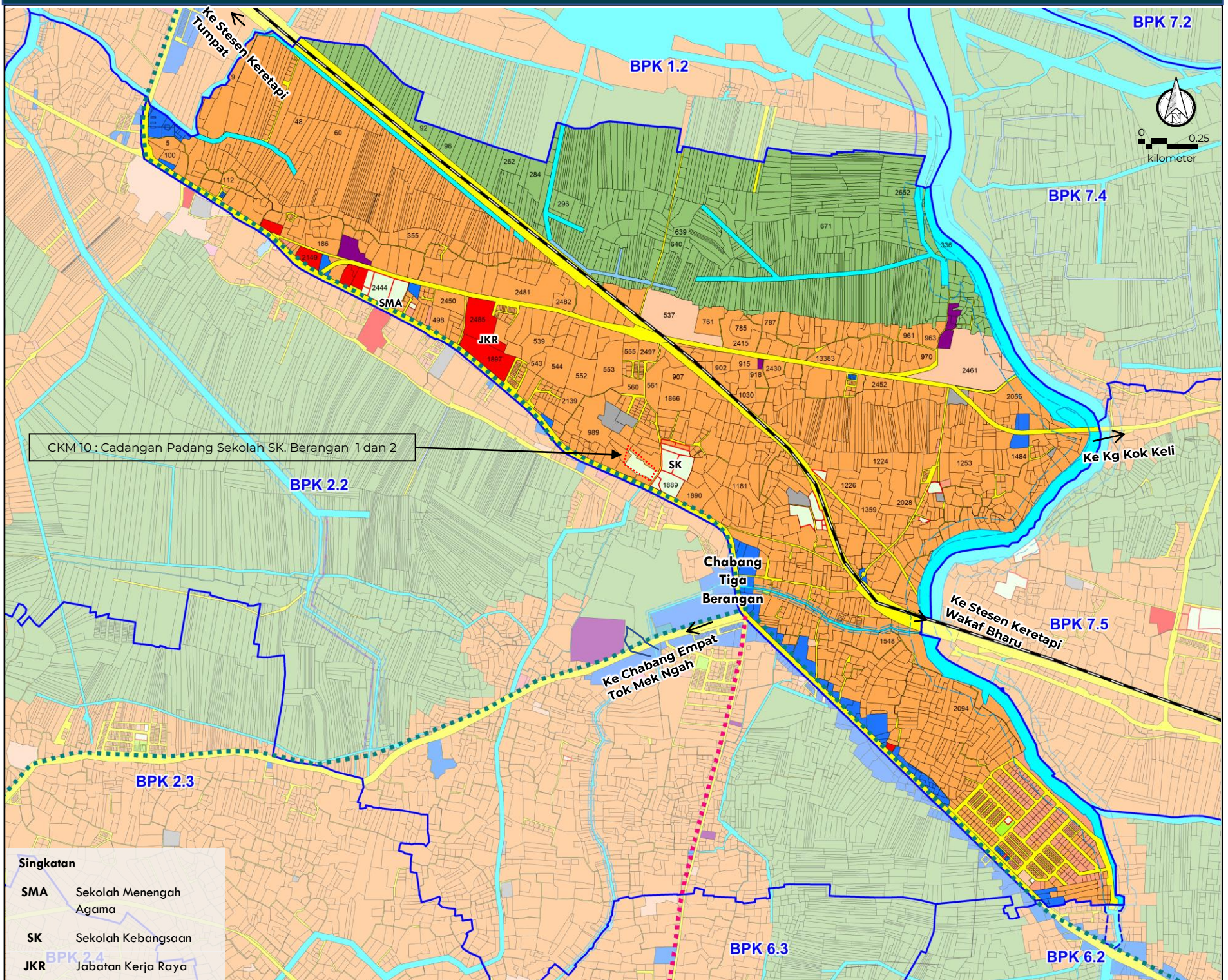
**Lain - lain**

-  Sempadan Blok Perancangan
-  Sempadan BPK
-  Jalan
-  Landasan Keretapi

**PELAN LOKASI**



Rajah 3.3 : BPK 2.1 : Selehong Utara



- SMA Sekolah Menengah Agama
- SK Sekolah Kebangsaan
- JKR Jabatan Kerja Raya

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan/B. Berkanun
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Institusi dan Kemudahan Masyarakat

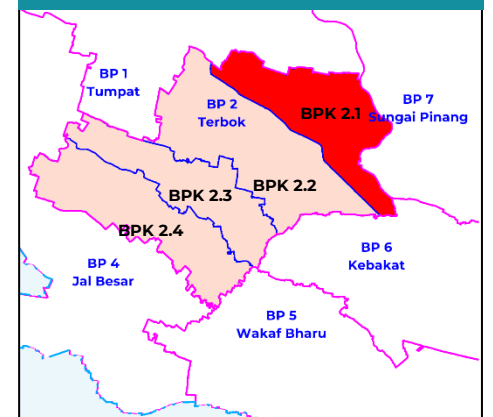
**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti

**Lain-Lain**

- Sempadan BPK
- Sempadan Blok Perancangan
- Jalan
- Rizab Sungai
- Menaiktaraf Jalan Persekutuan 30 Meter
- Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter
- Jajaran LPT 3
- Laluan Keretapi

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.1 : TERBAK – SELEHONG UTARA</b>						
PERUMAHAN	A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  v. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawai dan diserahkan kepada kerajaan.  vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  ix. Kepadatan Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			

**B.P.K 2.1 : TERBAK – SELEHONG UTARA**

PERNIAGAAN	<p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat</p> <p>B3. Bangunan Sesebuah</p> <p>c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak</p> <p>B5. Kegunaan Khusus</p> <p>a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama</p>	<p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain</p> <p>D2. Kesihatan</p> <p>b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D7. Kegunaan Kerajaan</p> <p>b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p> <p>iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;</p> <p>v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat</p> <p>vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:3</p> <p>vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.</p>
------------	---	--	---	---	--	---

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.1 : TERBAK – SELEHONG UTARA</b>						
INDUSTRI	C1. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan  d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai  B3. Bangunan Sesebuah l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian  ii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.1 : TERBAK – SELEHONG UTARA</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah h) Kemudahan Pendidikan Lain i) Maahad Tahfiz  D2. Kesihatan d) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan a) Surau  D5. Keselamatan e) Keselamatan lain  D7. Kegunaan Kerajaan f) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain  D8. Kemudahan Awam a) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

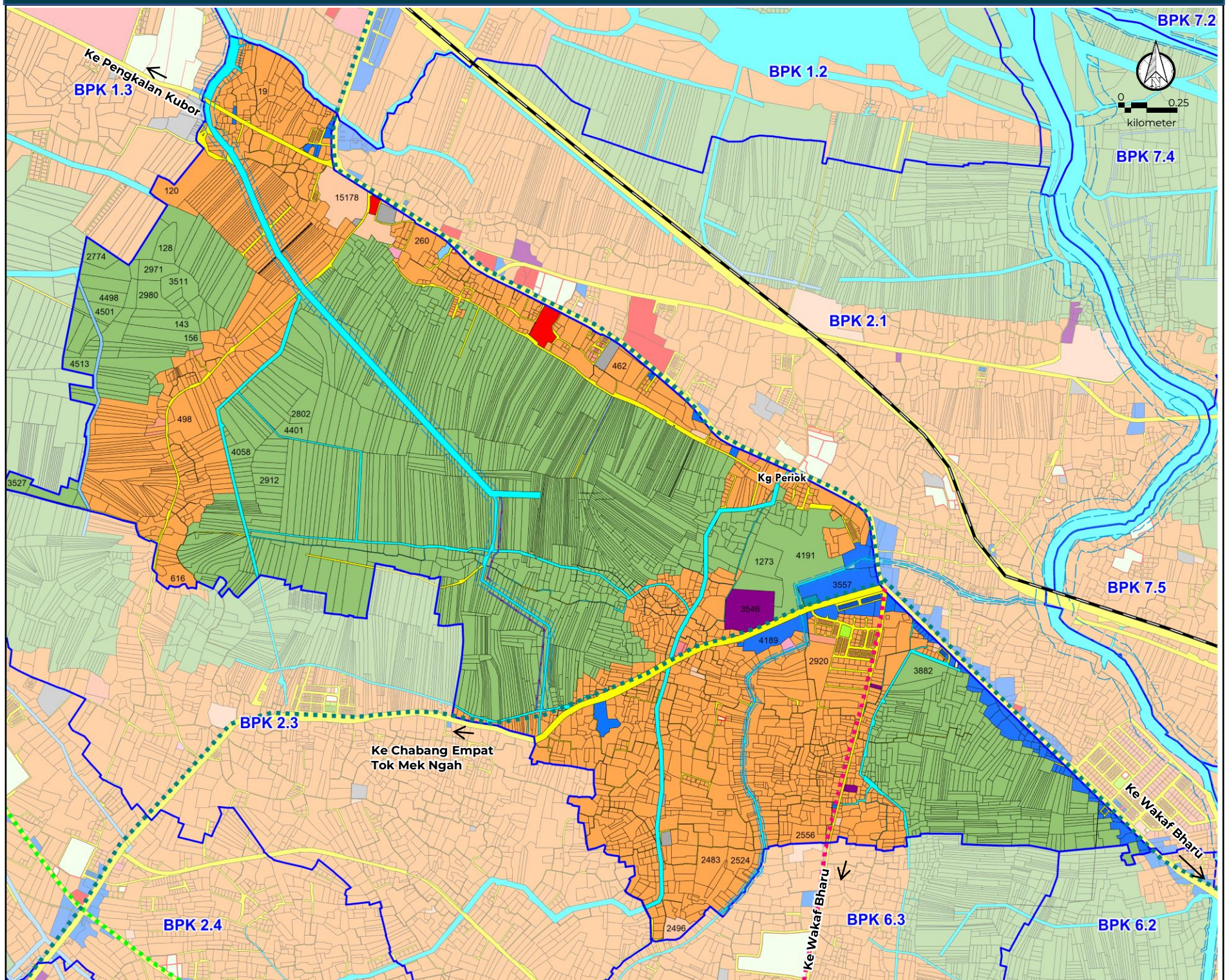
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.1 : TERBAK – SELEHONG UTARA</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi b) Kompleks Sukan  E3. Kawasan Hijau a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawai perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Memberi keutamaan kepada pembangunan kompleks sukan dan kemudahan masyarakat yang lain.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  v. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.  vi. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.1 : TERBAK – SELEHONG UTARA</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan	H1. Tanaman d)Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k)Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H5. Akuakultur  H6. Penternakan a) Penternakan burung walit  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.1 : TERBAK – SELEHONG UTARA</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal  iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan perwartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.  v. Mematuhi rizab sungai diwartakan

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.1 : TERBAK – SELEHONG UTARA</b>						
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik i) Pencawang Elektrik (PE) j) Bekalan Elektrik Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat F4 : Jalan c) Jalan Negeri d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan. ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah. iii. Nisbah plot Kawasan TOD tidak melebihi 1:4. iv. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

Rajah 3.4 : BPK 2.2 : Selehong Selatan



**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Industri
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

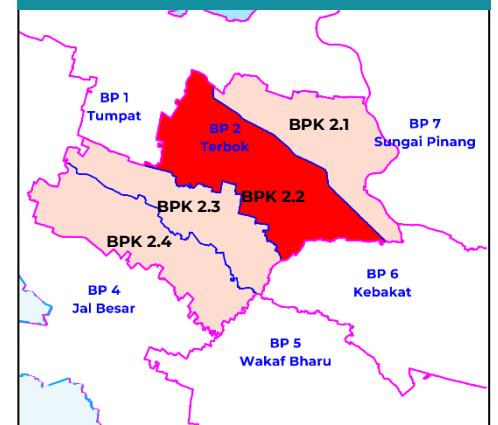
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan/B. Berkanun
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti**
- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti

**Lain-Lain**

- Sempadan BPK
- Sempadan Blok Perancangan
- Jalanraya
- Rizab Sungai
- Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter
- Jajaran LPT 3

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.2 : TERBAK – SELEHONG SELATAN</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan balik kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan Perumahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.2 : TERBAK – SELEHONG SELATAN</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak  B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. MRujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama.  ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;  v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:3  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.2 : TERBAK – SELEHONG SELATAN</b>						
sambungan...		F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi				
INDUSTRI	C1. Bukan Taman Perindustrian c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan B1. Teres a) Kedai B3. Bangunan Sesebuah l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian ii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang. iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM. ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana. iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan. iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.2 : TERBAK – SELEHONG SELATAN</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Maahad Tahfiz  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid c) Kuil  D5. Keselamatan b) Balai Bomba dan Penyelamat  D7. Kegunaan Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk kepada Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.2 : TERBAK – SELEHONG SELATAN</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi b) Kompleks Sukan  E3. Kawasan Hijau a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawai perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Memberi keutamaan kepada pembangunan kompleks sukan dan kemudahan masyarakat yang lain.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  v. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.  vi. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.2 : TERBAK – SELEHONG SELATAN</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran  H.6 Penternakan	H1. Tanaman c) Buah-buahan d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap Desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H5. Akuakultur  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  ii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

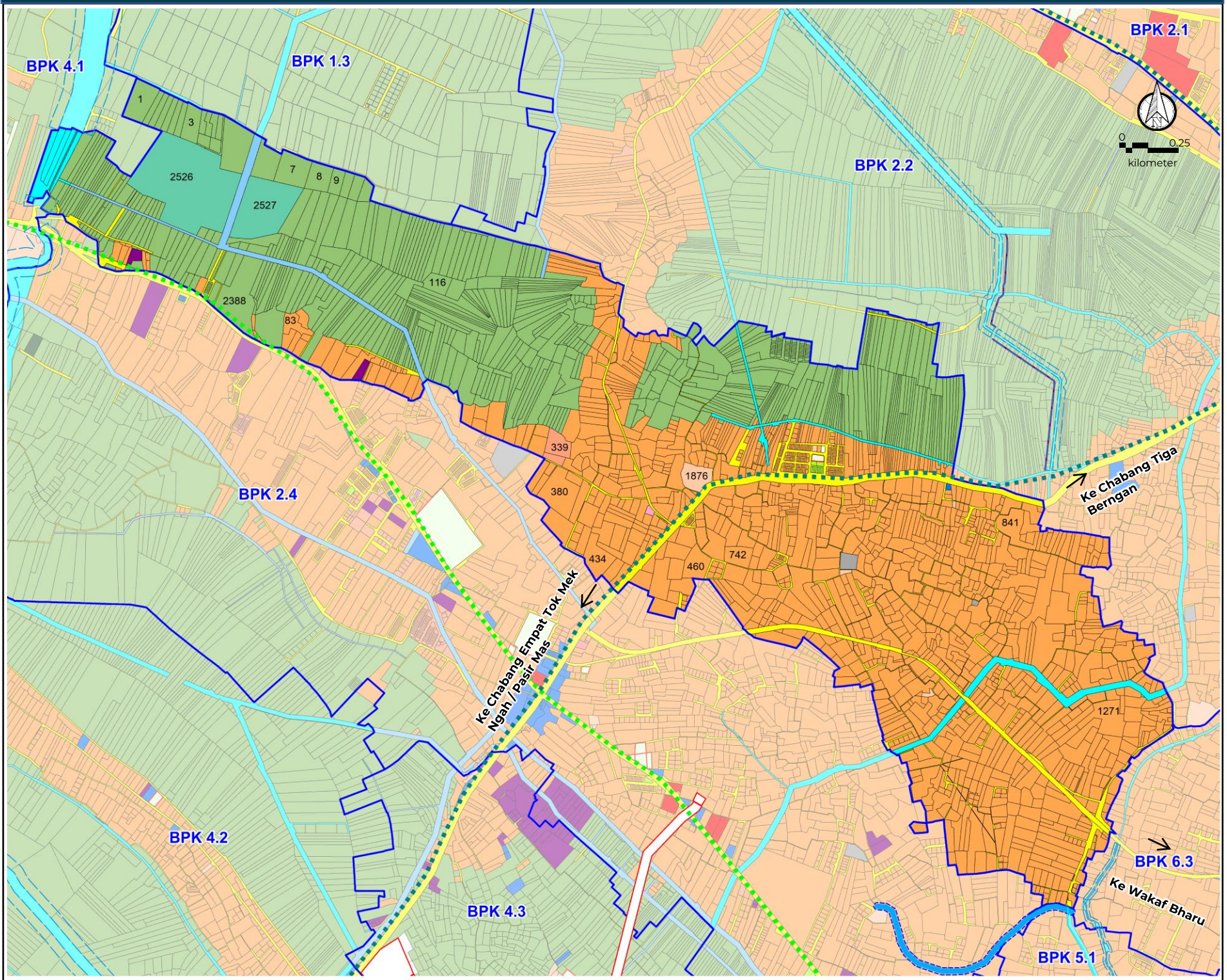
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			

**B.P.K 2.2 : TERBAK – SELEHONG SELATAN**

BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air j) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawai perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. v. Mematuhi rizab sungai diwartakan
-----------	---	---	---	--	---	---

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.2 : TERBAK – SELEHONG SELATAN</b>						
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik i) Pencawang Elektrik (PE) j) Bekalan Elektrik Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat F4 : Jalan c) Jalan Negeri d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

Rajah 3.5 : BPK 2.3 Periok



**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

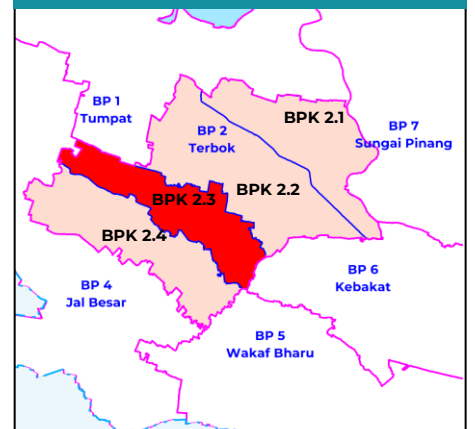
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan/Kegunaan Kerajaan/B. Berkanun
  - Kemudahan Awam
  - Lain-lain Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti**
- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
  - Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti

**Lain-Lain**

- Sempadan BPK
- Sempadan Blok Perancangan
- Jalanraya
- - - Rizab Sungai
- - - Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter
- - - Menaiktaraf Jalan Persekutuan 30 Meter

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.3 : TERBAK – PERIOK</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawai dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan Perumahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			

**B.P.K 2.3 : TERBAK – PERIOK**

PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk keadaan Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan v. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; vi. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat vii. Nisbah plot tidak melebihi 1:3 viii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.
------------	--	---	--	--	--	--

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.3 : TERBAK – PERIOK</b>						
INDUSTRI	Cl. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai  B3. Bangunan Sesebuah l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	.	i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian  ii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.3 : TERBAK – PERIOK</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid c) Kuil  D7. Kegunaan Kerajaan b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.   ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

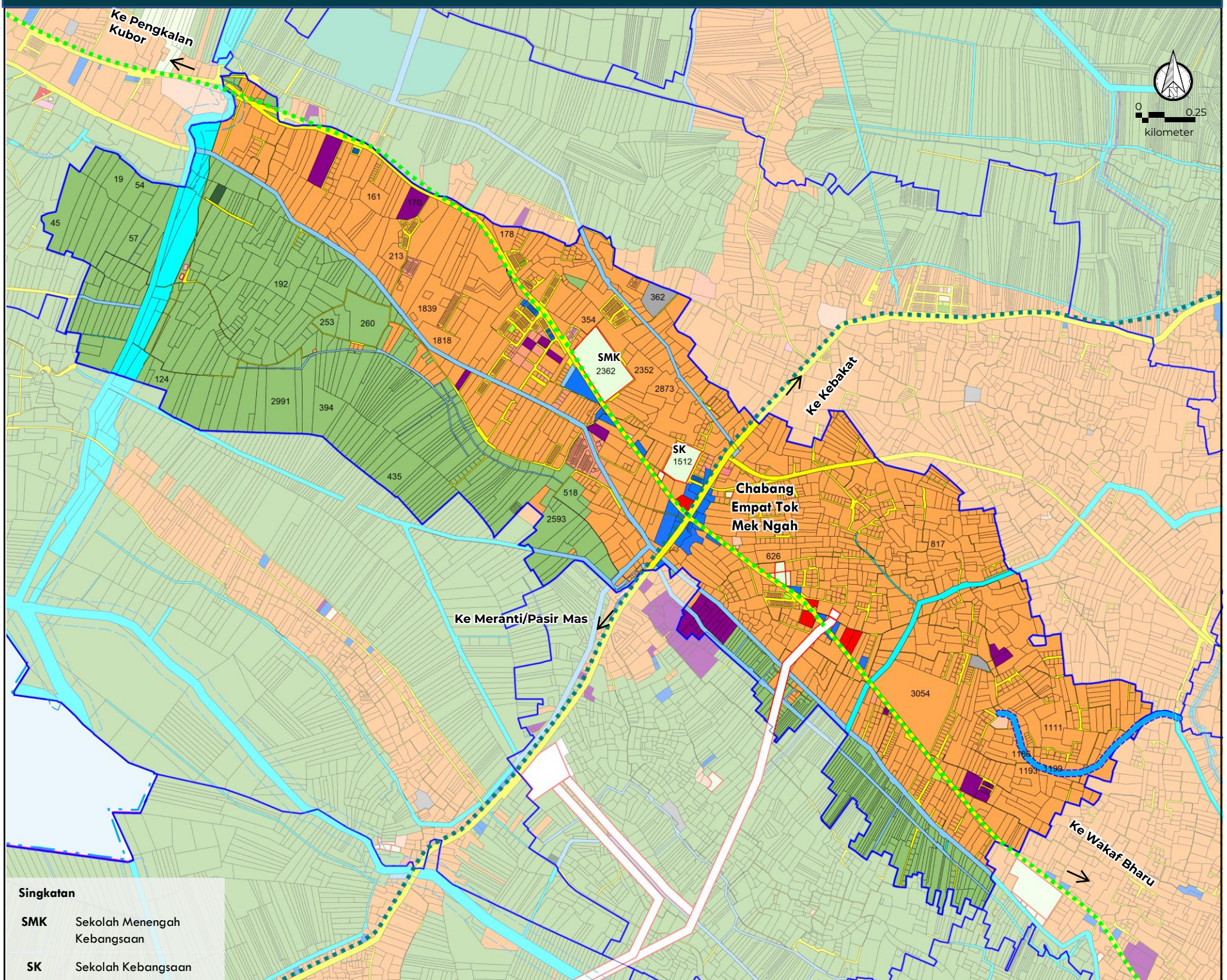
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.3 : TERBAK – PERIOK</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	<p>E1. Tanah Lapang</p> <p>a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain</p> <p>E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi</p> <p>b) Kompleks Sukan</p> <p>E3. Kawasan Hijau</p> <p>a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain</p>	<p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D3. Keagamaan b) Masjid</p> <p>D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air j) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III III</p>	<p>i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Memberi keutamaan kepada pembangunan kompleks sukan dan kemudahan masyarakat yang lain.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter;</p> <p>iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>v. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.</p> <p>vi. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.3 : TERBAK – PERIOK</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan  H5. Akuakultur	H1. Tanaman d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H6. Penternakan  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  G: Infrastruktur dan Utiliti F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  ii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.3 : TERBAK – PERIOK</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air j) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal  iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.  v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.3 : TERBAK – PERIOK</b>						
INFRASUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik i) Pencawang Elektrik (PE) j) Bekalan Elektrik Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F4 : Jalan a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

Rajah 3.6 : BPK 2.4 Bechah Resak



**Singkatan**

- SMK** Sekolah Menengah Kebangsaan  
**SK** Sekolah Kebangsaan

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan/B. Berkanun
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Institusi dan Kemudahan Masyarakat

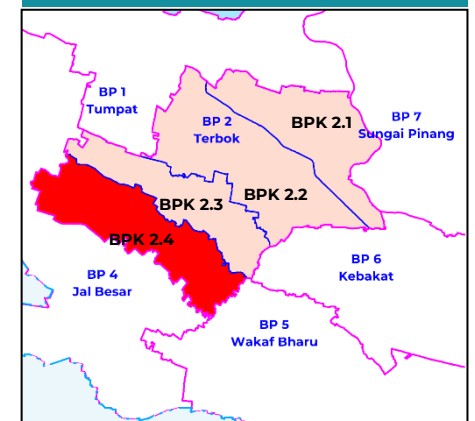
**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
- ▭ Talian Rentis

**Lain-Lain**

- Sempadan BPK
- Sempadan Blok Perancangan
- Jalanraya
- - - Rizab Sungai
- - - Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter
- - - Menaiktaraf Jalan Persekutuan 30 Meter

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.4 : TERBAK - BECHAH RESAK</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Mematuhi Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan Perumahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.4 : TERBAK - BECHAH RESAK</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak  B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;  v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:3  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.4 : TERBAK - BECHAH RESAK</b>						
INDUSTRI	Cl. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai  B3. Bangunan Sesebuah  l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Mematuhi Piawaian Perancangan Perindustrian  ii. Rujuk Mematuhi Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.4 : TERBAK - BECHAH RESAK</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan h) Sekolah Rendah Agama i) Sekolah Menengah Agama  D2. Kesihatan b) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid  D5. Keselamatan k) Keselamatan lain  D7. Kegunaan Kerajaan f) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Orang Ramai b) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLEM I GUNA TANAH UTAMA	KOLEM II AKTIVITI DIBENARKAN	KOLEM III AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLEM IV AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	KOLEM V LAIN-LAIN SYARAT	KOLEM VI CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.4 : TERBAK - BECHAH RESAK</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan  H5. Akuakultur  H6. Penternakan	H1. Tanaman d)Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k)Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.4 : TERBAK - BECHAH RESAK</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal  iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.  iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.  v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 2.4 : TERBAK - BECHAH RESAK</b>						
INFRASUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik i) Pencawang Elektrik (PE) j) Bekalan Elektrik Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F4 : Jalan a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*

4.0

**PETA CADANGAN  
GUNA TANAH  
BP 3 : PENGKALAN  
KUBOR**



# PANTAI GETING

*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*

## 4.1 Hala Tuju Pembangunan BP3 : Pengkalan Kubor

BP 3 Pengkalan Kubor terletak bersempadan Negara Thailand dan mempunyai keluasan merangkumi 2429.55 hektar. BP 3 ini mempunyai 4 BPK yang terdiri Tabar, Ketil, Geting dan Simpangan (rujuk **Jadual 4.1**).

Aktiviti perbandaran tertumpu di kawasan BPK 3.2 Ketil yang menempatkan 3 komponen cadangan utama seperti Zon Bebas Cukai, Perindustrian Baharu Pulau Ular dan Perniagaan Baharu Pengkalan Kubor.

**Jadual 4.1** : Perincian BPK Untuk BP 3

No	Nama	Keluasan (Hek)
3.1	Tabar	117.05
3.2	Ketil	477.19
3.3	Geting	439.69
3.4	Simpangan	1,395.62
<b>Jumlah</b>		<b>2,429.55</b>

Secara keseluruhannya, trend pembangunan tepu bina di BP 3 tertumpu di bahagian pusat petempatan bandar Pengkalan Kubor, Zon Bebas Cukai, dan rangkaian-rangkaian kampung yang berhampiran.

Jumlah guna tanah tepu bina menjelang 2035 adalah sebanyak 1,339.09 hektar bersamaan 55.12 peratus dengan peningkatan sebanyak 649.64 hektar. Sebahagian besar daripada jumlah ini adalah cadangan zon perumahan iaitu sebanyak 978.118 hektar bersamaan 40.26 peratus. Peningkatan tepu bina ini turut diliputi meliputi insitituti dan kemudahan masyarakat, perniagaan, industri dan pengangkutan.

Zon perbandaran utama yang terlibat untuk cadangan adalah di Kawasan Zon Bebas Cukai yang meliputi komponen aktiviti industri, Kompleks ICQ dan kediaman di Pulau Ular.

Guna tanah bukan tepu bina pula mencatatkan jumlah sebanyak 1090.46 hektar yang mana mengalami pengurangan sebanyak 619.51 hektar bersamaan 22.52 peratus. Pengurangan kawasan bukan tepu bina ini meliputi kawasan tanah kosong, dan kawasan pertanian (rujuk **Rajah 4.1**).

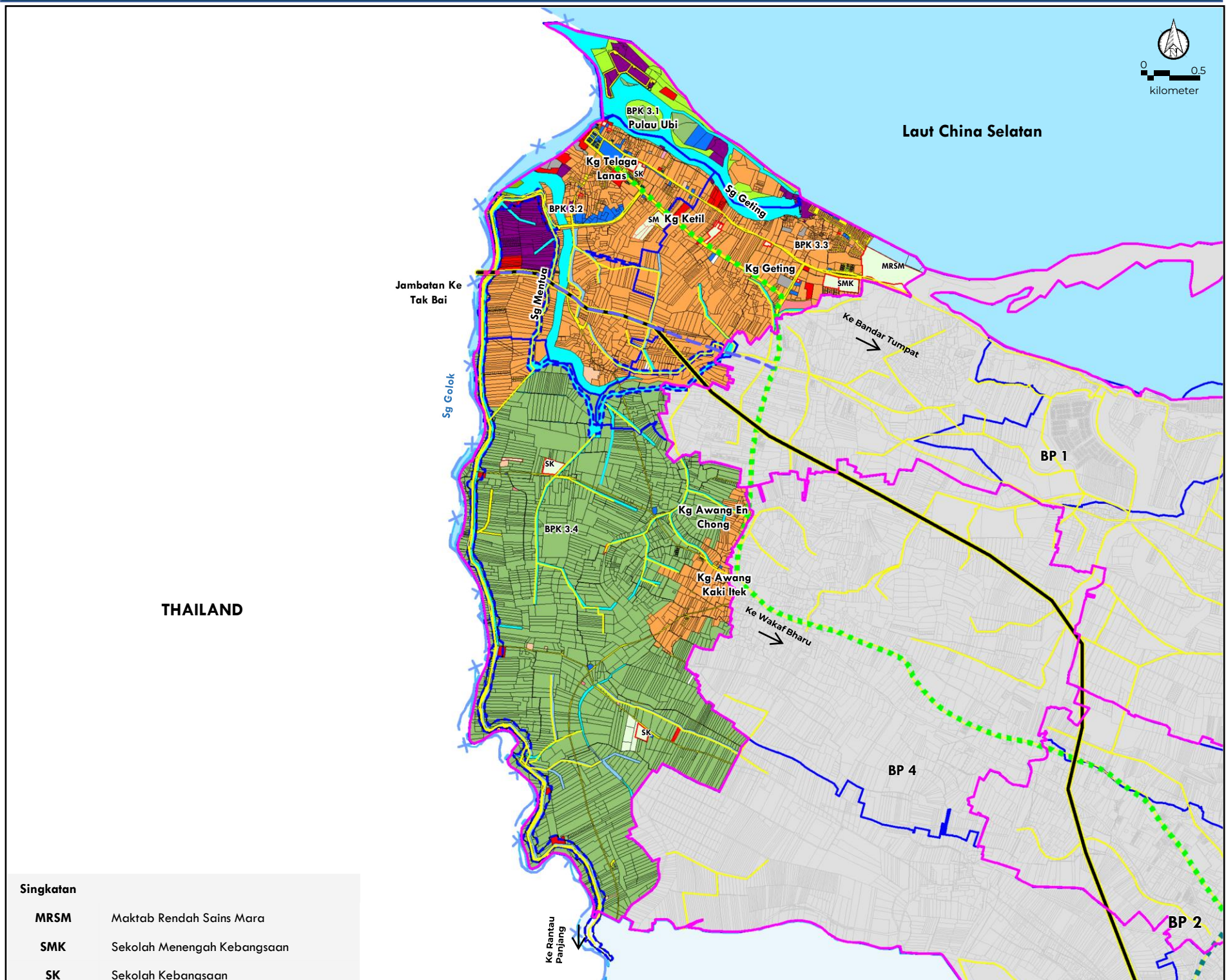
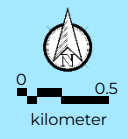
Menjelang 2035, aktiviti pertanian turut menurun iaitu sebanyak 649.64 hektar bersamaan 36.87 peratus. Jadual 4.1 menunjukkan peningkatan aktiviti guna tanah semasa tahun 2021 dengan cadangan guna tanah tahun 2035.

**Jadual 4.2** : Cadangan Guna Tanah BP 3

GUNA TANAH	SEMASA 2021		2035	
	LUAS (HEK)	%	LUAS(HEK)	%
<b>Tepu Bina</b>				
Perumahan	444.75	18.54	978.18	40.26
Pengangkutan	158.95	6.62	210.3	8.66
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	64.44	2.69	70.84	2.92
Perniagaan	7.59	0.32	24.43	1.01
Industri	7.15	0.3	46.96	1.93
Infrastruktur dan Utiliti	6.57	0.27	7.09	0.29
Tanah Lapang dan Rekreasi	1.29	0.05	<b>1.29</b>	0.05
<b>JUMLAH KECIL</b>	<b>689.45</b>	<b>28.73</b>	<b>1,339.09</b>	<b>55.12</b>
<b>Bukan Tepu Bina</b>				
Pertanian	1,424.63	59.37	895.26	36.85
Badan Air	182.55	7.61	182.55	7.61
Tanah Kosong	88.85	3.7	0	0.00
Pantai	12.65	0.51	12.65	0.52
<b>JUMLAH KECIL</b>	<b>1,709.97</b>	<b>71.27</b>	<b>1,090.46</b>	<b>44.98</b>
<b>KESELURUHAN JUMLAH</b>	<b>2,429.55</b>	<b>100.00</b>	<b>2,429.55</b>	<b>100.00</b>

BP 3 Pengkalan Kubor adalah merupakan kawasan sempadan dengan negara jiran iaitu Thailand. Bagi mencapai status bandar bebas cukai, kawasan ini menggalakkan pertumbuhan penduduk yang berkepadatan tinggi agar ekonomi zon ini lebih berdaya saing.

Intensiti dibenarkan di BP ini bagi perumahan adalah 40-60 unit/ekar di kawasan pusat bandar, zon bebas cukai dan 20-40 unit/ekar di sepanjang jalan utama. Manakala nisbah plot untuk perniagaan dibenarkan 4.0 di kawasan bandar dan sepanjang jalan. **Rajah 4.2** menunjukkan taburan intensiti di kawasan BP 3 Pengkalan Kubor.

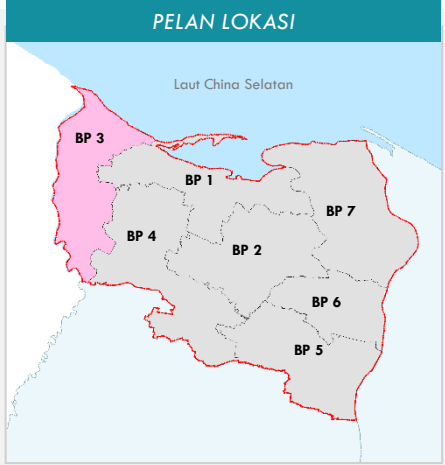


**Singkatan**

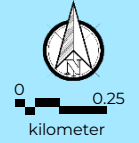
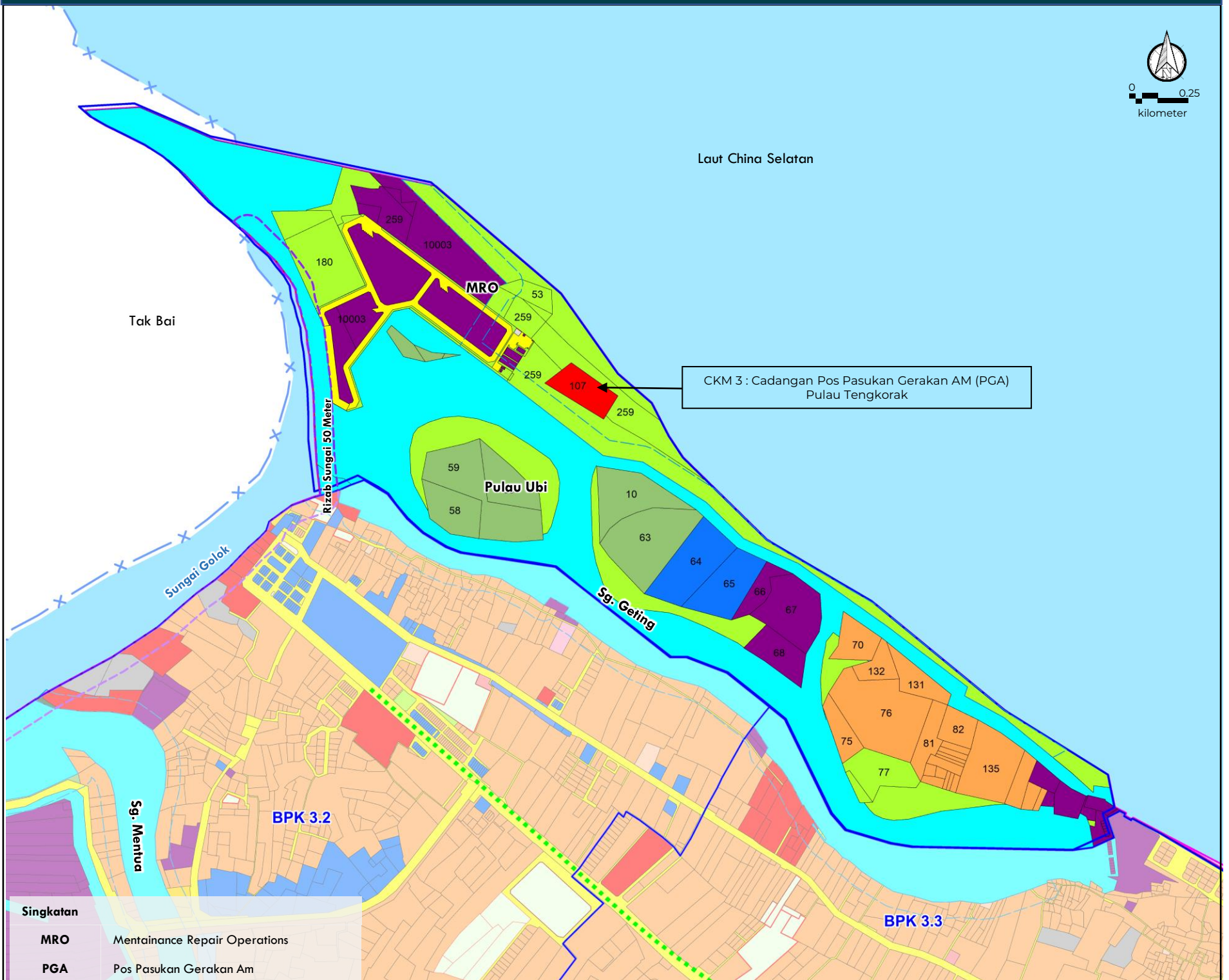
<b>MRSM</b>	Maktab Rendah Sains Mara
<b>SMK</b>	Sekolah Menengah Kebangsaan
<b>SK</b>	Sekolah Kebangsaan

**PETUNJUK**

Perumahan	Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan	Sempadan Jajahan
Perniagaan	Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti	Negara Thailand
Industri	<b>Institusi dan Kemudahan Masyarakat</b>	Sempadan Blok Perancangan
Tanah Lapang dan Rekreasi	Pendidikan	Sempadan BPK
Pengangkutan	Keagamaan	Jalan
Pertanian	Perkuburan	Cadangan LPT 3
Badan Air	Keselamatan/Kegunaan Kerajaan	Menaiktaraf Jalan Persekutuan 30 Meter
	Kemudahan Awam	Jambatan Tak Bai
	Lain-lain Kemudahan Masyarakat	Rizab Sungai







**Singkatan**

<b>MRO</b>	Maintenance Repair Operations
<b>PGA</b>	Pos Pasukan Gerakan Am

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

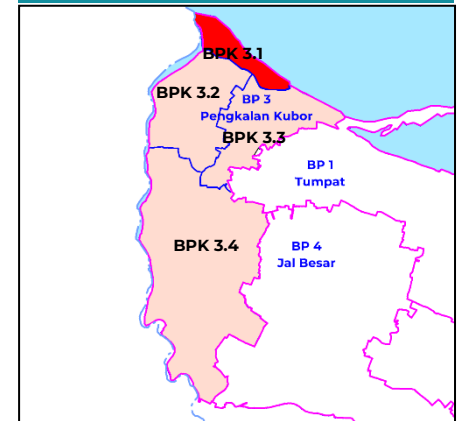
**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat**
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Negara Thailand
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Rizab Sungai

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.1 : PENGKALAN KUBOR – TABAR</b>						
PERUMAHAN	A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  ix. Kepadatan Pusat Bandar: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Perumahan (&lt;60 unit/ ekar) Luar Pusat Bandar</li> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.1 : PENGKALAN KUBOR – TABAR</b>						
PERNIAGAAN	<p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat</p> <p>B3. Bangunan Sesebuah</p> <p>c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak</p> <p>B5. Kegunaan Khusus</p> <p>a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama</p>	<p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain</p> <p>D2. Kesihatan</p> <p>b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D7. Kegunaan Kerajaan</p> <p>b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi syarat teknikal perancangan	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT;</p> <p>iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;</p> <p>v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat</p> <p>vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.1 : PENGKALAN KUBOR – TABAR</b>						
INDUSTRI	C1. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai Pejabat ‘  B3. Bangunan Sesebuah l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D5. Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) e) Balai Bomba dan Penyelamat k) Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian.  ii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			

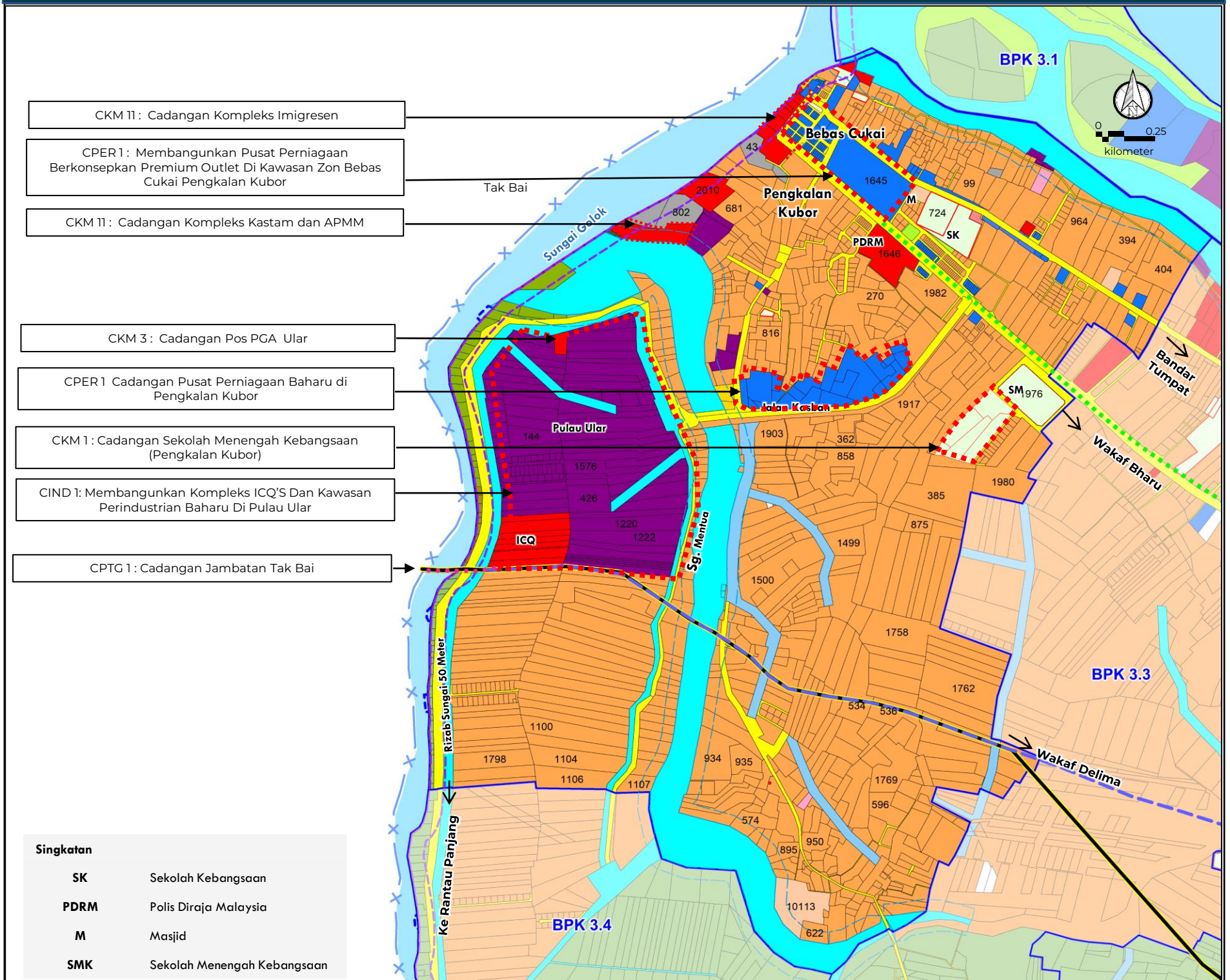
**B.P.K 3.1 : PENGKALAN KUBOR – TABAR**

TANAH LAPANG DAN REKREASI	<p>E1. Tanah Lapang</p> <p>a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain</p> <p>E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi</p> <p>b) Kompleks Sukan</p> <p>E3. Kawasan Hijau</p> <p>a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain</p>	<p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D3. Keagamaan b) Masjid</p> <p>D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Memberi keutamaan kepada pembangunan kompleks sukan dan kemudahan masyarakat yang lain.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter;</p> <p>iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>v. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan</p> <p>vi. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.</p>
---------------------------	--	---	--	---	--	--

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.1 : PENGKALAN KUBOR – TABAR</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan  H5. Akuakultur  H6. Penternakan	H1. Tanaman d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.1 : PENGKALAN KUBOR – TABAR</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan. iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.1 : PENGKALAN KUBOR – TABAR</b>						
INFRASUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik  j) Pencawang Elektrik (PE)	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tidak Berkenaan	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat F4 : Jalan  b) Jalan Persekutuan d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tidak Berkenaan	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.
PANTAI	K1 : Semulajadi  a) Pantai Berpasir b) Pantai Berbatu	i. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.  ii. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab pantai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  i. Mematuhi rizab pantai diwartakan.



CKM 11: Cadangan Kompleks Imigresen

CPER1: Membangunkan Pusat Perniagaan Berkonsepkan Premium Outlet Di Kawasan Zon Bebas Cukai Pengkalan Kubor

CKM 11: Cadangan Kompleks Kastam dan APMM

CKM 3: Cadangan Pos PGA Ular

CPER1 Cadangan Pusat Perniagaan Baharu di Pengkalan Kubor

CKM 1: Cadangan Sekolah Menengah Kebangsaan (Pengkalan Kubor)

CIND1: Membangunkan Kompleks ICQ'S Dan Kawasan Perindustrian Baharu Di Pulau Ular

CPTG 1: Cadangan Jambatan Tak Bai

**Singkatan**

- SK** Sekolah Kebangsaan
- PDRM** Polis Diraja Malaysia
- M** Masjid
- SMK** Sekolah Menengah Kebangsaan

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

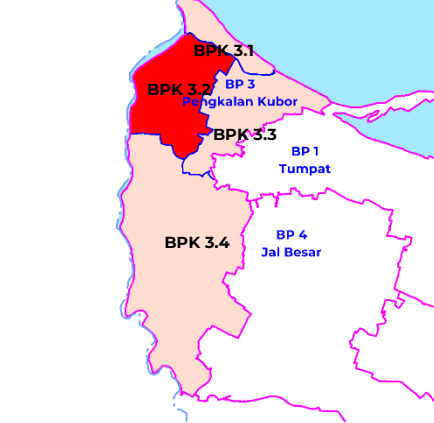
**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat**
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Negara Thailand
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Jajaran LPT 3
- Menaiktaraf Jalan Persekutuan 30 Meter
- Cadangan Jambatan Tak Bai
- Rizab Sungai
- Jalan Baru ke Jambatan Ke Tak Bai

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.2 : PENGKALAN KUBOR – KETIL</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan Pusat Bandar :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumahan (&lt;60 unit/ ekar) Luar Pusat Bandar:</li> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.2 : PENGKALAN KUBOR – KETIL</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  B3. Bangunan Sesebuah  c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak  B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain  F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama.  ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;  v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.2: PENGKALAN KUBOR – KETIL</b>						
INDUSTRI	<p>C1. Bukan Taman Perindustrian</p> <p>c) Pembuatan Produk Makanan</p> <p>d) Pembuatan Minuman</p> <p>f) Pembuatan Tekstil</p> <p>g) Pembuatan Pakaian</p> <p>i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus</p> <p>r) Pembuatan Logam dan Produk Logam</p> <p>w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain</p> <p>x) Pembuatan Perabot</p> <p>y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan</p> <p>z) Pemprosesan Barang Kitar Semula</p> <p>C2. Taman Perindustrian</p> <p>c) Pembuatan Produk Makanan</p> <p>d) Pembuatan Minuman</p> <p>f) Pembuatan Tekstil</p> <p>g) Pembuatan Pakaian</p> <p>i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus</p> <p>k) Pencetakan dan Multimedia Rakaman</p> <p>r) Pembuatan Logam dan Produk Logam</p> <p>s) Pembuatan Komputer, Produk Elektronik dan Optikal</p> <p>t) Pembuatan Kelengkapan Elektrik</p> <p>u) Pembuatan Jentera dan Peralatan</p> <p>w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain</p> <p>x) Pembuatan Perabot</p> <p>y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan</p> <p>z) Pemprosesan Barang Kitar Semula</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai Pejabat ‘</p> <p>B3. Bangunan Sesebuah</p> <p>l) Gerai Statik/ Medan Selera</p> <p>o) Stesen Minyak</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D5.Keselamatan</p> <p>b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD)</p> <p>c) Balai Polis</p> <p>d) Balai Polis Komuniti / Pondok Polis</p> <p>e) Balai Bomba dan Penyelamat</p> <p>f) Depot Tahanan Imigresen / Khas</p> <p>k) Keselamatan lain</p> <p>m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3.Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3.Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama</p> <p>ii. Mematuhi piawaian perancang n dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustria</p> <p>ii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.</p> <p>iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.</p> <p>ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.</p> <p>iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.</p> <p>iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampakan yang mencukupi.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2</p> <p>vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			

**B.P.K 3.2 : PENGKALAN KUBOR – KETIL**

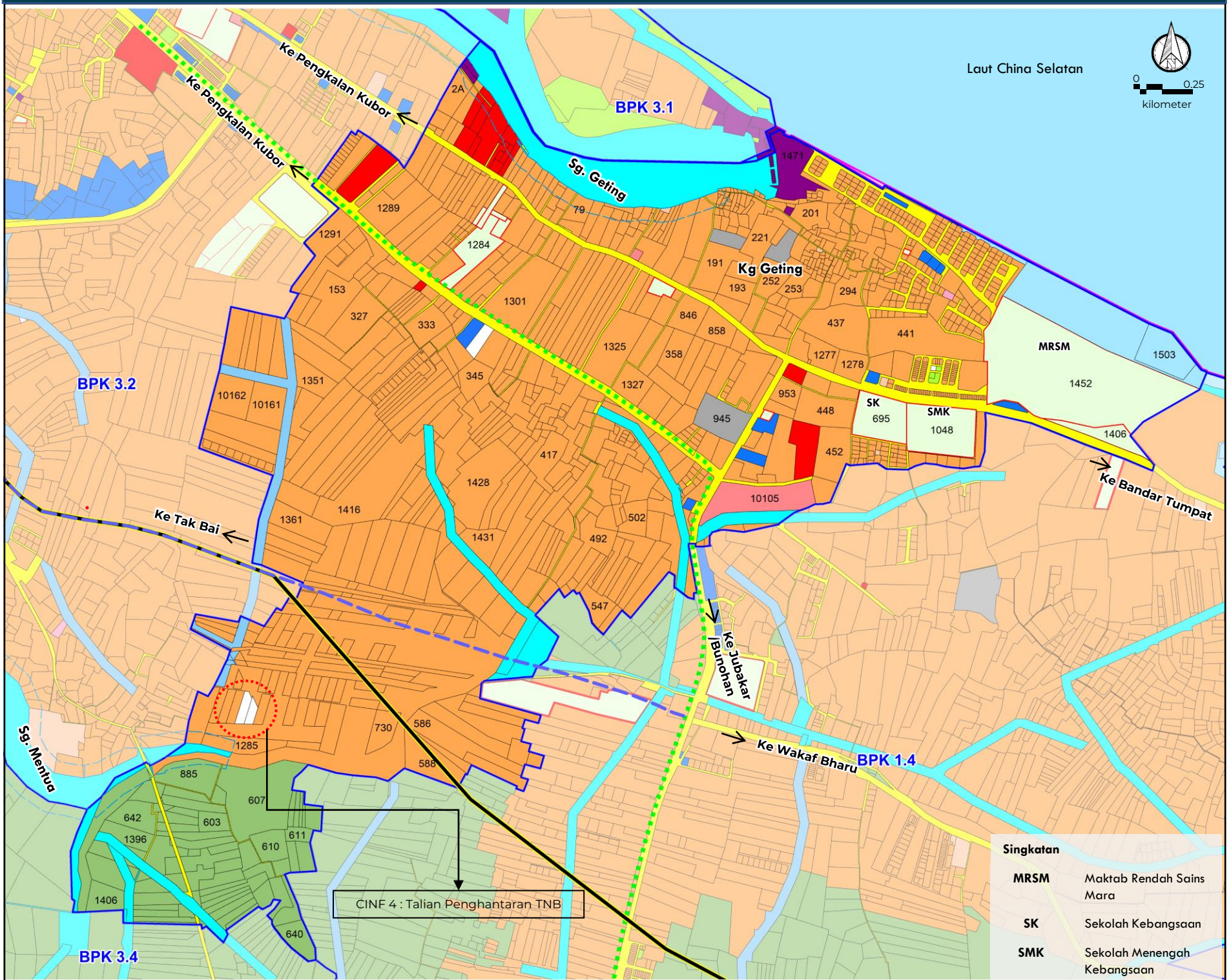
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan e) Sekolah Bersepadu h) Kemudahan Pendidikan Lain i) Sekolah Rendah Agama j) Sekolah Menengah Agama k) Maahad Tahfiz l) Kolej Vokasional n) Pusat Latihan Teknikal dan Vokasional o) Sekolah Wawasan	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4 " "  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%
	D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain					
	D3. Keagamaan b) Masjid					
	D5. Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) e) Balai Bomba dan Penyelamat f) Depot Tahanan Imigresen / Khas k) Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia					
	D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri/ Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan					
	D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain					

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.2 : PENGKALAN KUBOR – KETIL</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	<p>E1. Tanah Lapang</p> <p>a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain</p> <p>E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi</p> <p>b) Kompleks Sukan</p> <p>E3. Kawasan Hijau</p> <p>a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain</p>	<p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D3. Keagamaan b) Masjid</p> <p>D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Memberi keutamaan kepada pembangunan kompleks sukan dan kemudahan masyarakat yang lain.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter;</p> <p>iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>v. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.</p> <p>vi. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.</p>

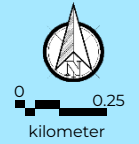
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.2 : PENGKALAN KUBOR – KETIL</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan. iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.2 : PENGKALAN KUBOR – KETIL</b>						
INFRASTUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik  j) Pencawang Elektrik (PE)	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat F4 : Jalan  b) Jalan Persekutuan d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.
PANTAI	K1 : Semulajadi  a) Pantai Berpasir b) Pantai Berbatu	i. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.  ii. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab pantai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Mematuhi rizab pantai diwartakan.

# Rajah 4.5 : BPK 3.3 Geting



Laut China Selatan



**Singkatan**

<b>MRSM</b>	Maktab Rendah Sains Mara
<b>SK</b>	Sekolah Kebangsaan
<b>SMK</b>	Sekolah Menengah Kebangsaan

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

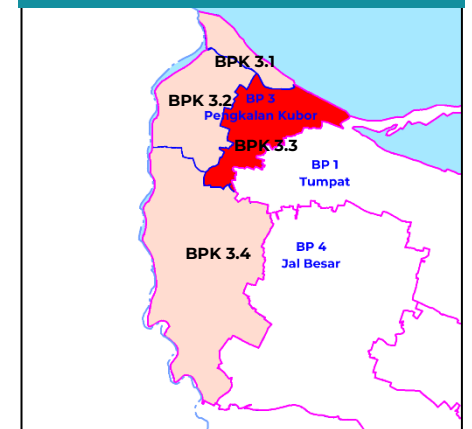
**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat**
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Jajaran LPT 3
- - - Menaiktaraf Jalan Persekutuan 30 Meter
- - - Laluan Cadangan Jambatan Tak Bai
- - - Rizab Sungai

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.3 : PENGKALAN KUBOR – GETING</b>						
PERUMAHAN	A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  ix. Kepadatan : Perumahan <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.3 : PENGKALAN KUBOR – GETING</b>						
PERNIAGAAN	<p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat</p> <p>B3. Bangunan Sesebuah</p> <p>c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak</p> <p>B5. Kegunaan Khusus</p> <p>a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama</p>	<p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain</p> <p>D2. Kesihatan</p> <p>b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D7. Kegunaan Kerajaan</p> <p>b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p> <p>iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;</p> <p>v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat</p> <p>vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:3</p> <p>vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.3 : PENGKALAN KUBOR – GETING</b>						
INDUSTRI	C1. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres  a) Kedai Pejabat ‘  B3. Bangunan Sesebuah  l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D5. Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) c) Balai Polis d) Balai Polis Komuniti // Pondok Polis e) Balai Bomba dan Penyelamat f) Depot Tahanan Imigresen / Khas k) Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia  F: Pengangkutan  F3.Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3.Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi  i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mematuhi Piawaian Perancangan Perindustrian.  ii. Mematuhi Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2 .  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

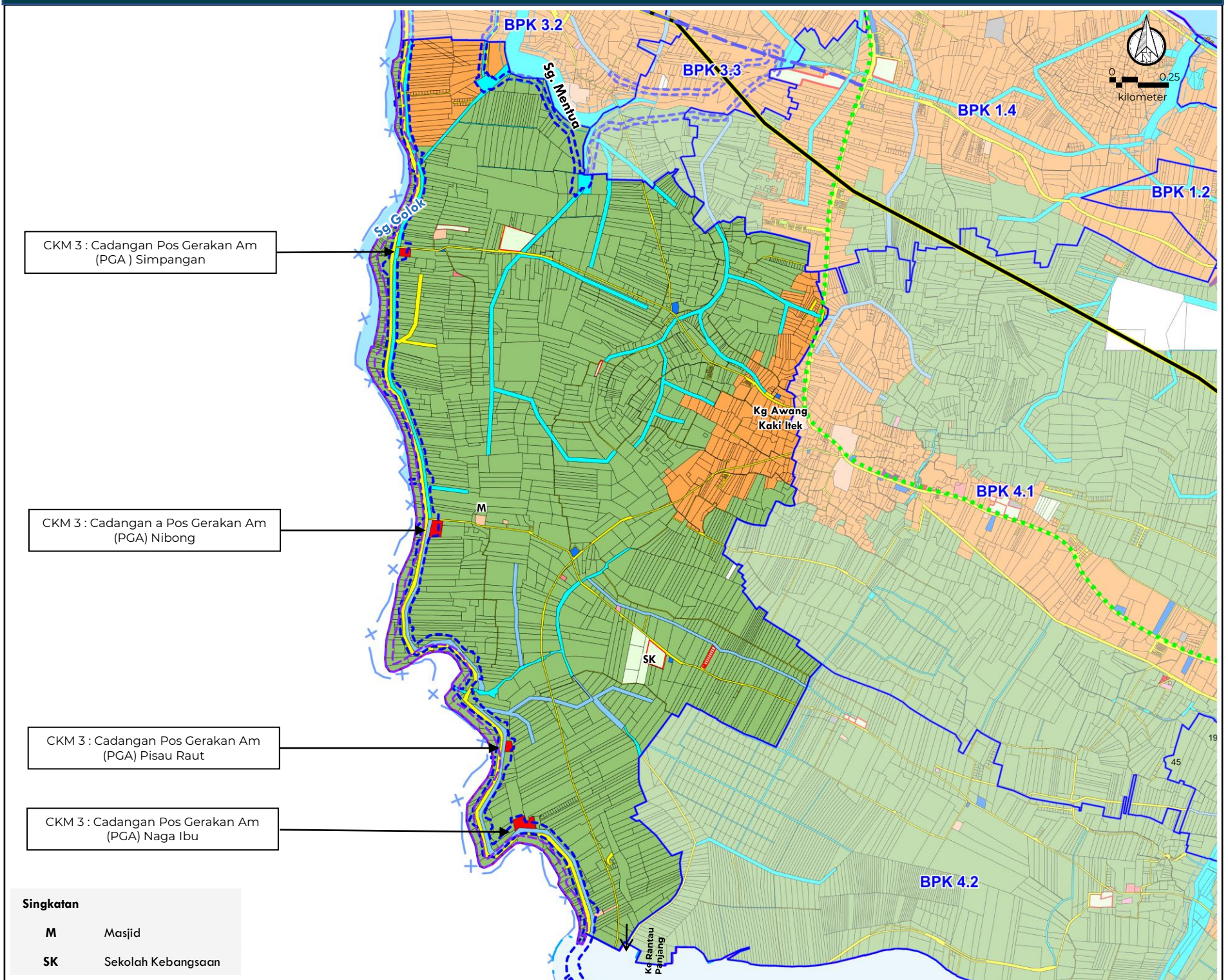
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.3 : PENGKALAN KUBOR – GETING</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	<p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>c) Sekolah Rendah</p> <p>d) Sekolah Menengah Kebangsaan</p> <p>h) Kemudahan Pendidikan Lain</p> <p>i) Sekolah Rendah Agama</p> <p>j) Sekolah Menengah Agama</p> <p>k) Maahad Tahfiz</p> <p>l) Kolej Vokasional</p> <p>D2. Kesihatan</p> <p>b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik</p> <p>d) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D5. Keselamatan</p> <p>e) Balai Bomba dan Penyelamat</p> <p>f) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia</p> <p>D7. Kegunaan Kerajaan</p> <p>f) Badan Berkanun</p> <p>g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>a) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>b) Kemudahan Awam Lain</p>	<p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>a) Taman Bandaran</p> <p>E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi</p> <p>a) Kompleks Sukan</p> <p>b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan .</p> <p>ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan</p> <p>iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4</p> <p>v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.3 : PENGKALAN KUBOR – GETING</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi b) Kompleks Sukan  E3. Kawasan Hijau a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Memberi keutamaan kepada pembangunan kompleks sukan dan kemudahan masyarakat yang lain.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  v. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.3 : PENGKALAN KUBOR – GETING</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap Desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H5. Akuakultur  H6. Penternakan	A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  G: Infrastruktur dan Utiliti  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.3 : PENGKALAN KUBOR – GETING</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan. iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.3 : PENGKALAN KUBOR – GETING</b>						
INFRASUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik  j) Pencawang Elektrik (PE)  G4. Telekomunikasi  i) Menara Pemancar Telekomunikasi  j) Rizab Telekomunikasi	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat F4 : Jalan  b) Jalan Persekutuan d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.
PANTAI	K1 : Semulajadi  a) Pantai Berpasir b) Pantai Berbatu	i. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.  ii. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab pantai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  i. Mematuhi rizab pantai diwartakan.



**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

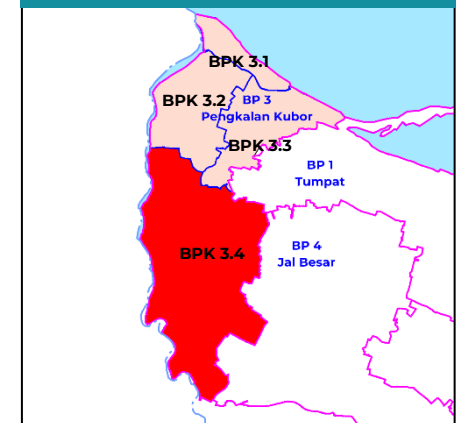
**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
- **Institusi dan Kemudahan Masyarakat**
- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Negara Thailand
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Rizab Sungai

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.4 : PENGKALAN KUBOR – SIMPANGAN</b>						
PERUMAHAN	A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawai dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  ix. Kepadatan : Perumahan <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.4 : PENGKALAN KUBOR – SIMPANGAN</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak  B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT;  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;  v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.4 : PENGKALAN KUBOR – SIMPANGAN</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah h) Maahad Tahfiz  D2. Kesihatan b) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid c) Kuil  D5. Keselamatan k) Keselamatan lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.4 : PENGKALAN KUBOR – SIMPANGAN</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan	H1. Tanaman d)Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k)Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap Desa H3. Bangunan bagi tujuan pertanian H4. Bangunan industri asas tani H5. Akuakultur H.6 Penternakan  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.4 : PENGKALAN KUBOR – SIMPANGAN</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Mematuhi garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan. iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.3 : PENGKALAN KUBOR – GETING</b>						
INFRASUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik  j) Pencawang Elektrik (PE)	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat F4 : Jalan  d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*



5.0

**PETA CADANGAN  
GUNA TANAH  
BP 4 : JAL BESAR**



*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*

## 5.1 Hala Tuju Pembangunan BP4 : Jal Besar

BP 4 Jal Besar terletak bersempadanan di antara BP 1 Tumpat BP 2 Terbak dan BP 5 Wakaf Bharu. Ia nya merangkumi keluasan sebanyak 3,349.09 hektar. BP 4 terdiri daripada 4 BPK yang terdiri Bunohan, Cherang Melintang, Talak dan Jal (rujuk **Jadual 5.1**).

BPK 4.1 Bunohan dan BPK 4.2 Cherang Melintang adalah merupakan BPK yang mempunyai kekuatan sumber terutamanya dalam produk-produk desa dan makanan kerana terdapatnya dua pusat petempatan desa iaitu Chabang Empat Tok Mek Ngah dan Chabang Empat Bendang Pak Yong di dalam BP ini.

**Jadual 5.1** : Perincian BPK Untuk BP 4

No	Nama BPK	Keluasan (Hek)
4.1	Bunohan	1,329.73
4.2	Cherang Melintang	1016.49
4.3	Talak	243.87
4.4	Jal	759.00
<b>Jumlah</b>		<b>3,349.09</b>

Menjelang tahun 2035 corak pembangunan guna tanah tepu bina di BP 4 Jal Besar tertumpu di bahagian pusat petempatan kecil seperti di kampung Kg Baroh, Kg Pau dan sepanjang jalan utama menghala ke Jajahan Pasir Mas (rujuk **Rajah 1.5**).

Jumlah guna tanah tepu bina bagi BP 4 pada 2035 adalah sebanyak 833.85 hektar bersamaan 24.90 peratus iaitu meningkat sebanyak 6.15 peratus yang melibatkan aktiviti perumahan, insitituti dan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti, dan pengangkutan.

Zon pembangunan utama yang menyumbang kepada peningkatan aktiviti tepu bina ini adalah cadangan perumahan dengan pertambahan sebanyak 177.45 hektar bersamaan 4.90 peratus iaitu daripada 12.18 peratus kepada 17.40 peratus menjelang 2035.

guna tanah bukan tepu bina mengalami pengurangan iaitu daripada 81.25 peratus kepada 75.85 peratus. Pengurangan kawasan bukan tepu bina ini meliputi kawasan tanah kosong, dan kawasan pertanian .

Menjelang 2035 , sebahagian besar daripada guna tanah di BP 4 Jal Besar masih mengekalkan aktiviti pertanian sebagai kawasan potensi padi iaitu sebanyak 2449.22 hektar bersamaan 73.13 peratus (Rajah 5.2). Jadual 5.2 menunjukkan peningkatan aktiviti guna tanah semasa tahun 2021 hingga tahun 2035.

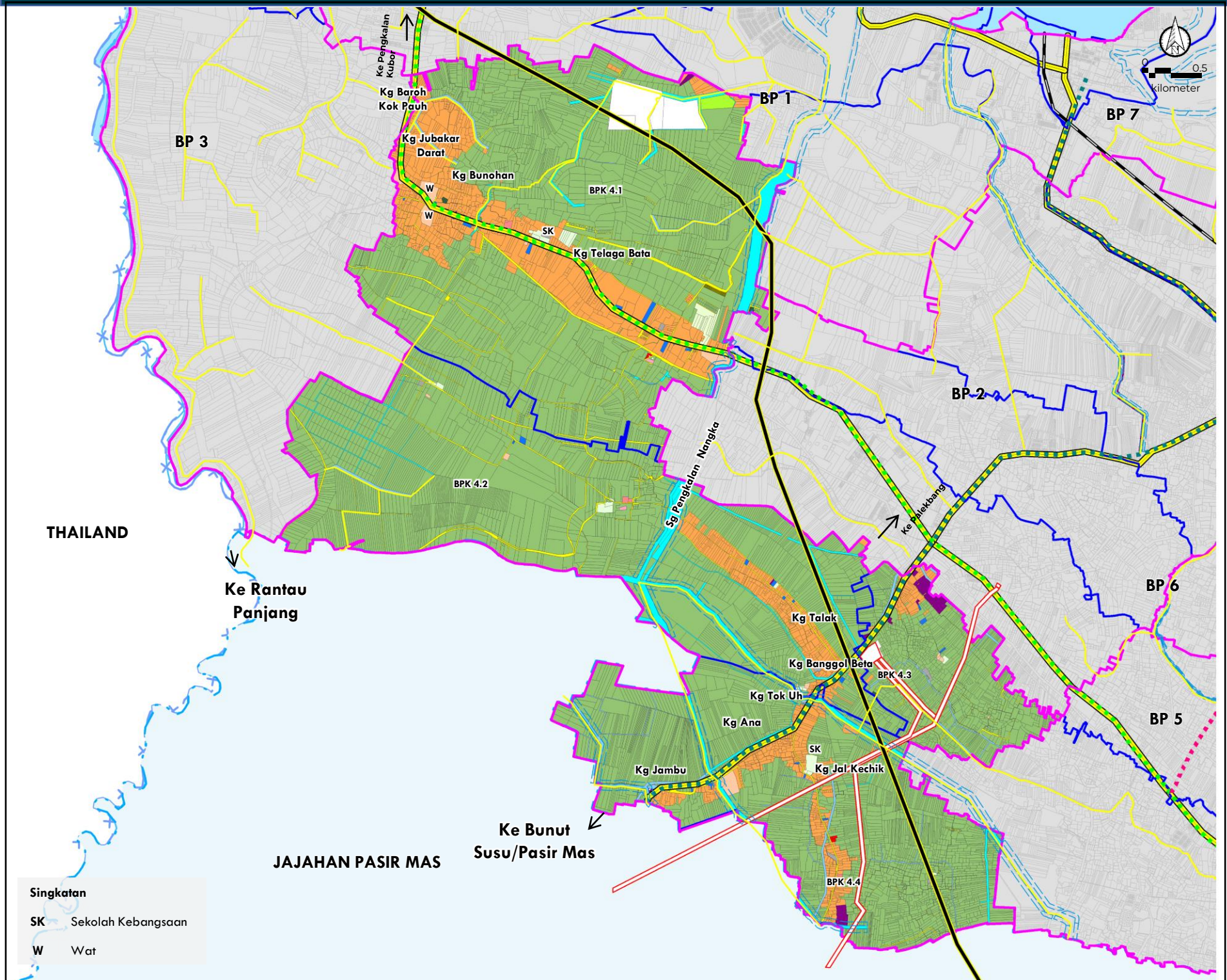
**Jadual 5.2:** Cadangan Guna Tanah BP 4

GUNA TANAH	SEMASA 2021		2035	
	LUAS (HEK)	%	LUAS (HEK)	%
<b>Tepu Bina</b>				
Perumahan	405.13	12.18	582.58	17.40
Pengangkutan	132.53	3.99	148.97	4.45
Infrastruktur dan Utiliti	45.59	1.37	49.19	1.47
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	29.46	0.89	36.36	1.09
Perniagaan	6.79	0.2	6.79	0.20
Tanah Lapang dan Rekreasi	5.81	0.17	5.81	0.17
Industri	4.15	0.12	4.15	0.12
<b>JUMLAH KECIL</b>	<b>623.65</b>	<b>18.75</b>	<b>833.85</b>	<b>24.90</b>
<b>Bukan Tepu Bina</b>				
Pertanian	2,526.90	75.99	2,449.22	73.13
Tanah Kosong	102.92	3.1	0.00	0.00
Badan Air	66.02	1.99	66.02	2.72
<b>JUMLAH KECIL</b>	<b>2,701.65</b>	<b>81.25</b>	<b>2,515.24</b>	<b>75.85</b>
<b>KESELURUHAN JUMLAH</b>	<b>3,349.09</b>	<b>100</b>	<b>3,349.09</b>	<b>100.00</b>

Bagi mencapai objektif *security food* negara, sebahagian besar BP 4 Jal Besar merupakan kawasan pengekalan padi KADA . Bagi mencapai objektif tersebut, kawasan ini menggalakkan intensiti sederhana dan rendah.

Intensiti dibenarkan di BP ini bagi perumahan adalah 20-40 unit/ekar dan 6-10 unit/ekar di kawasan jalan-jalan utama pertanian. Manakala nisbah plot untuk perniagaan dibenarkan 3.5 di kawasan perniagaan sedia ada. **Rajah 5.2** menunjukkan taburan intensiti di kawasan BP 4 Jal Besar

**Rajah 5.1 : Peta Cadangan Zon Guna Tanah BP 4 Jal Besar**

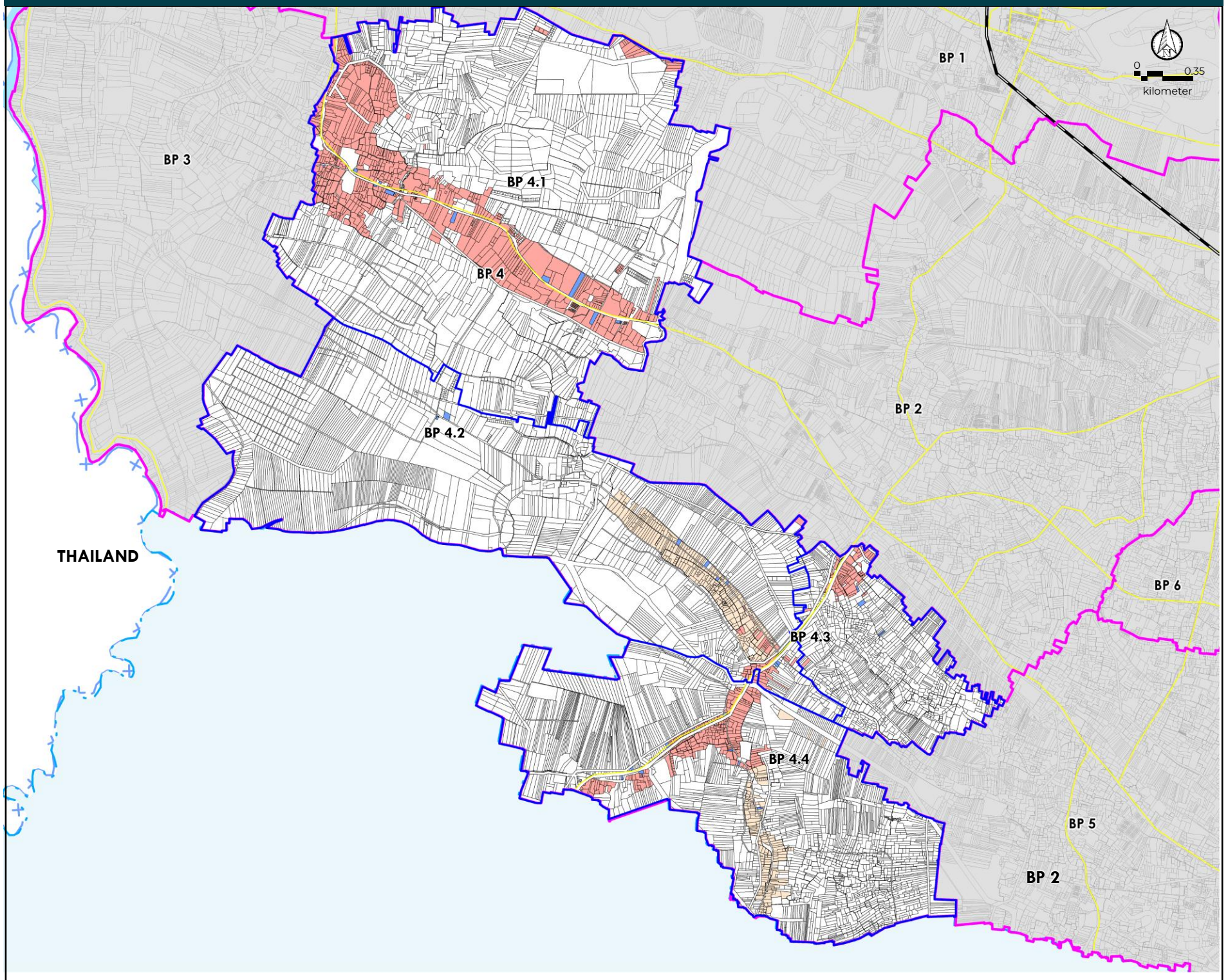


**Singkatan**  
 SK Sekolah Kebangsaan  
 W Wat

**PETUNJUK**

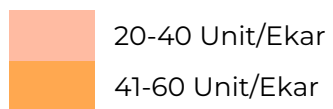
- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border-radius: 50%;"></span> Perumahan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: blue; border-radius: 50%;"></span> Perniagaan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: purple; border-radius: 50%;"></span> Industri</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border-radius: 50%;"></span> Tanah Lapang dan Rekreasi</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border-radius: 50%;"></span> Pengangkutan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightblue; border-radius: 50%;"></span> Pertanian</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgrey; border-radius: 50%;"></span> Badan Air</li> </ul> | <p><b>Infrastruktur dan Utiliti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid blue; border-radius: 50%;"></span> Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid red; border-radius: 50%;"></span> Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-top: 1px solid red; border-bottom: 1px solid red;"></span> Talian Rentis</li> </ul> <p><b>Institusi dan Kemudahan Masyarakat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid orange; border-radius: 50%;"></span> Pendidikan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid grey; border-radius: 50%;"></span> Keagamaan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid red; border-radius: 50%;"></span> Perkuburan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid pink; border-radius: 50%;"></span> Keselamatan/Kegunaan Kerajaan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid lightpink; border-radius: 50%;"></span> Kemudahan Awam</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid lightcoral; border-radius: 50%;"></span> Lain-lain Kemudahan Masyarakat</li> </ul> | <p><b>Lain-lain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px dashed grey; border-radius: 50%;"></span> Sempadan Jajahan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> Negara Thailand</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid magenta; border-radius: 50%;"></span> Sempadan Blok Perancangan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid blue; border-radius: 50%;"></span> Sempadan BPK</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Jalan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black;"></span> Jajaran LPT 3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 3px dashed green;"></span> Menaiktaraf Jalan Persekutuan 30 Meter</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 3px dashed teal;"></span> Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed blue;"></span> Rizab Sungai</li> </ul> | <p><b>PELAN LOKASI</b></p> <p>Laut China Selatan</p> |
|--|--|---|--|

Rajah 5.2 : Peta Intensiti BP4 Jal Besar

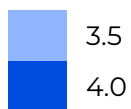


**PETUNJUK**

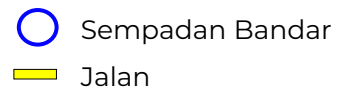
Kepadatan



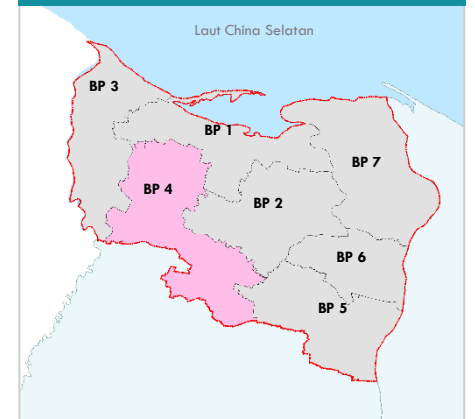
Nisbah Plot



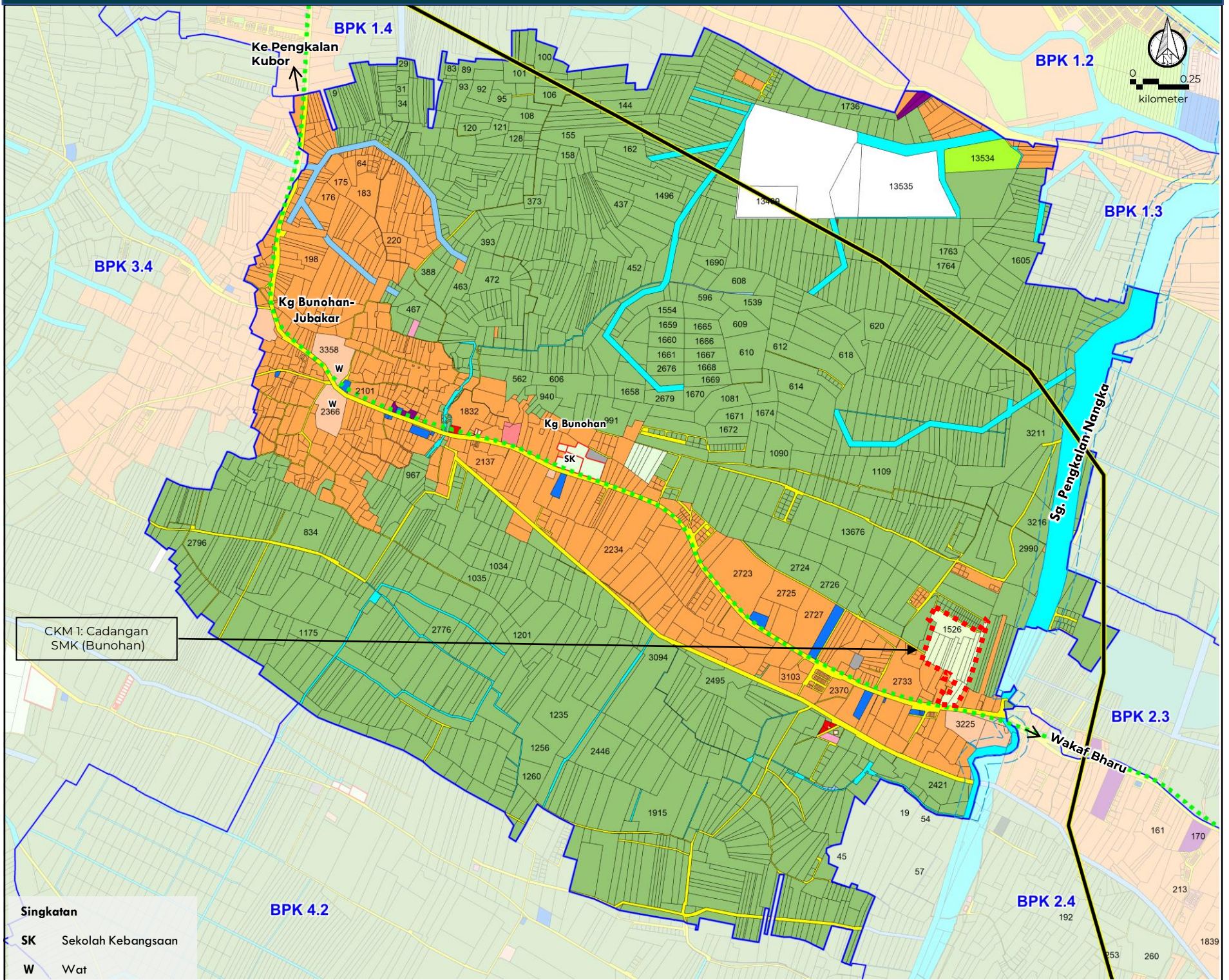
**Lain - lain**



**PELAN LOKASI**



Rajah 5.3 : BPK 4.1 Bunohan



**Singkatan**  
**SK** Sekolah Kebangsaan  
**W** Wat

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Sungai
- Industri

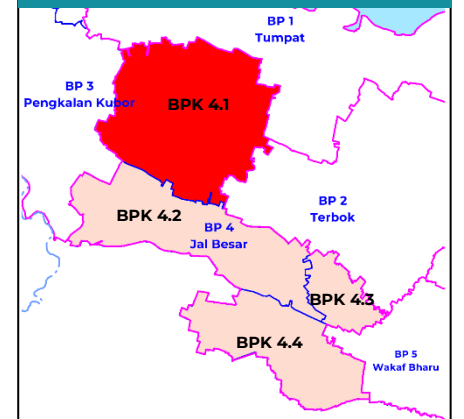
**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
- **Institusi dan Kemudahan Masyarakat**
- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat
- Perkuburan

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Jajaran LPT 3
- - - Menaktaraj Jalan Persekutuan 30 Meter
- - - Rizab Sungai

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.1 : JAL BESAR – BUNOHAN</b>						
PERUMAHAN	A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  ix. Kepadatan Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.1 : JAL BESAR – BUNOHAN</b>						
PERNIAGAAN	<p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat</p> <p>B3. Bangunan Sesebuah</p> <p>c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak</p> <p>B5. Kegunaan Khusus</p> <p>a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama</p>	<p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain</p> <p>D2. Kesihatan</p> <p>b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D7. Kegunaan Kerajaan</p> <p>b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT</p> <p>iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;</p> <p>v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat</p> <p>vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2</p> <p>vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.1 : JAL BESAR – BUNOHAN</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan b) Masjid c) Kuil  D5. Keselamatan b) Keselamatan lain  D7. Kegunaan Kerajaan f) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain  D8. Kemudahan Awam a) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			

**B.P.K 4.1 : JAL BESAR – BUNOHAN**

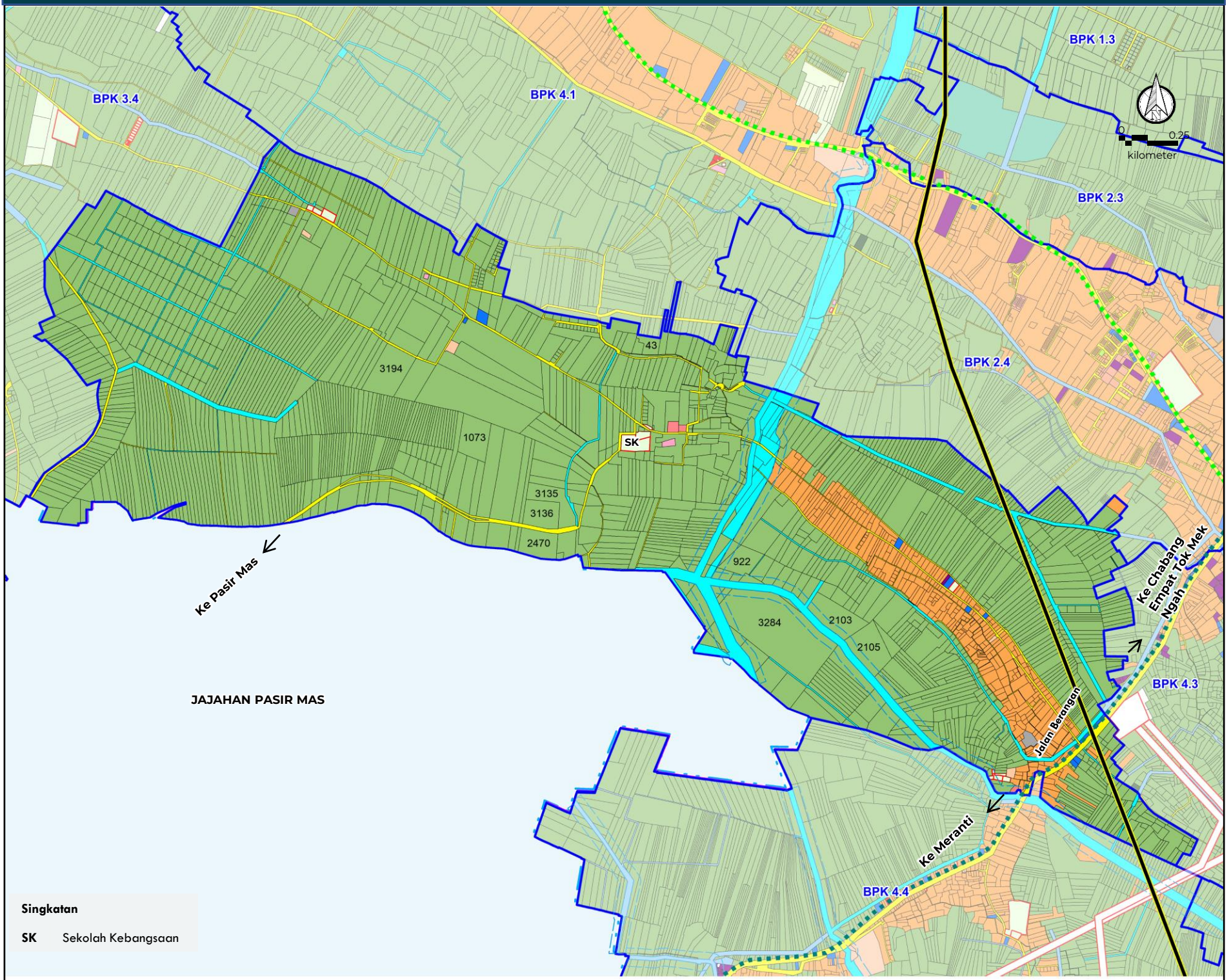
TANAH LAPANG DAN REKREASI	<p>E1. Tanah Lapang</p> <p>a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain</p> <p>E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi</p> <p>b) Kompleks Sukan</p> <p>E3. Kawasan Hijau</p> <p>a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain</p>	<p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D3. Keagamaan b) Masjid</p> <p>D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Memberi keutamaan kepada pembangunan kompleks sukan dan kemudahan masyarakat yang lain.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanakkanak.</p> <p>iii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter;</p> <p>iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>v. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan</p> <p>vi. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale;</p>
---------------------------	--	---	--	---	--	---

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.4 : JAL BESAR – BUNOHAN</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan e) Tanaman Industri  H.6 Penternakan	H1. Tanaman d)Tanaman Ladang f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k)Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk garis panduan Khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada tanaman padi  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;
		H2. Inap Desa				
		H3. Bangunan bagi tujuan pertanian				
		H4. Bangunan industri asas tani				
		H5. Akuakultur				
		A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja				
		D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat				
		E: Tanah Lapang dan Rekreasi				
		F: Pengangkutan				
		F3. Jalan e) Jalan Lain				
		G: Infrastruktur dan Utiliti				
		G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)				
		G3. Bekalan Air e) Tangki Air				
		G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi				

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.1 : JAL BESAR – BUNOHAN</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal iii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan. v. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. vi. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.1 : JAL BESAR – BUNOHAN</b>						
INDUSTRI	<p>C1. Bukan Taman Perindustrian</p> <p>c) Pembuatan Produk Makanan</p> <p>d) Pembuatan Minuman</p> <p>f) Pembuatan Tekstil</p> <p>g) Pembuatan Pakaian</p> <p>i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus</p> <p>r) Pembuatan Logam dan Produk Logam</p> <p>w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain</p> <p>x) Pembuatan Perabot</p> <p>y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan</p> <p>z) Pemprosesan Barang Kitar Semula</p> <p>C2. Taman Perindustrian</p> <p>c) Pembuatan Produk Makanan</p> <p>d) Pembuatan Minuman</p> <p>f) Pembuatan Tekstil</p> <p>g) Pembuatan Pakaian</p> <p>i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus</p> <p>r) Pembuatan Logam dan Produk Logam</p> <p>w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain</p> <p>x) Pembuatan Perabot</p> <p>y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan</p> <p>z) Pemprosesan Barang Kitar Semula</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai Pejabat</p> <p>B3. Bangunan Sesebuah</p> <p>l) Gerai Statik/ Medan Selera</p> <p>o) Stesen Minyak</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D5. Keselamatan</p> <p>b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD)</p> <p>e) Balai Bomba dan Penyelamat</p> <p>k) Keselamatan lain</p> <p>m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar elekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama</p> <p>ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian.</p> <p>ii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.</p> <p>iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.</p> <p>ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.</p> <p>iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.</p> <p>iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2 .</p> <p>vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 3.3 : PENGKALAN KUBOR – GETING</b>						
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	<p>G6 : Pengurusan Sisa Pepejal</p> <p>a) Pusat Rawatan Sisa Pepejal</p> <p>b) Pusat Pemindahan Sisa Pepejal</p> <p>c) Insinerator (Termaplant)</p> <p>d) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Sanitari</p> <p>e) Tapak Pusat Pengumpulan / Pemindahan</p> <p>f) Pusat Kitar Semula</p> <p>g) Pelupusan Sisa Pepejal Lain</p> <p>h) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Bukan Sanitari</p> <p>i) Tapak Pengurusan Sisa Pepejal Bersepadu</p>	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	<p>F1 : Pengangkutan Darat</p> <p>F4 : Jalan</p> <p>a) Lebuhraya</p> <p>b) Jalan Persekutuan</p> <p>d) Jalan Bandaran</p> <p>e) Jalan Lain</p>	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.



**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Airi

**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan

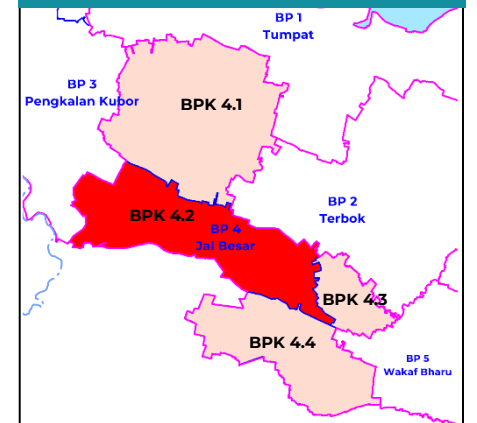
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat
- Perkuburan

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Jajaran LPT 3
- Rizab Sungai

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			

**B.P.K 4.2 : JAL BESAR – CHERANG MELINTANG**

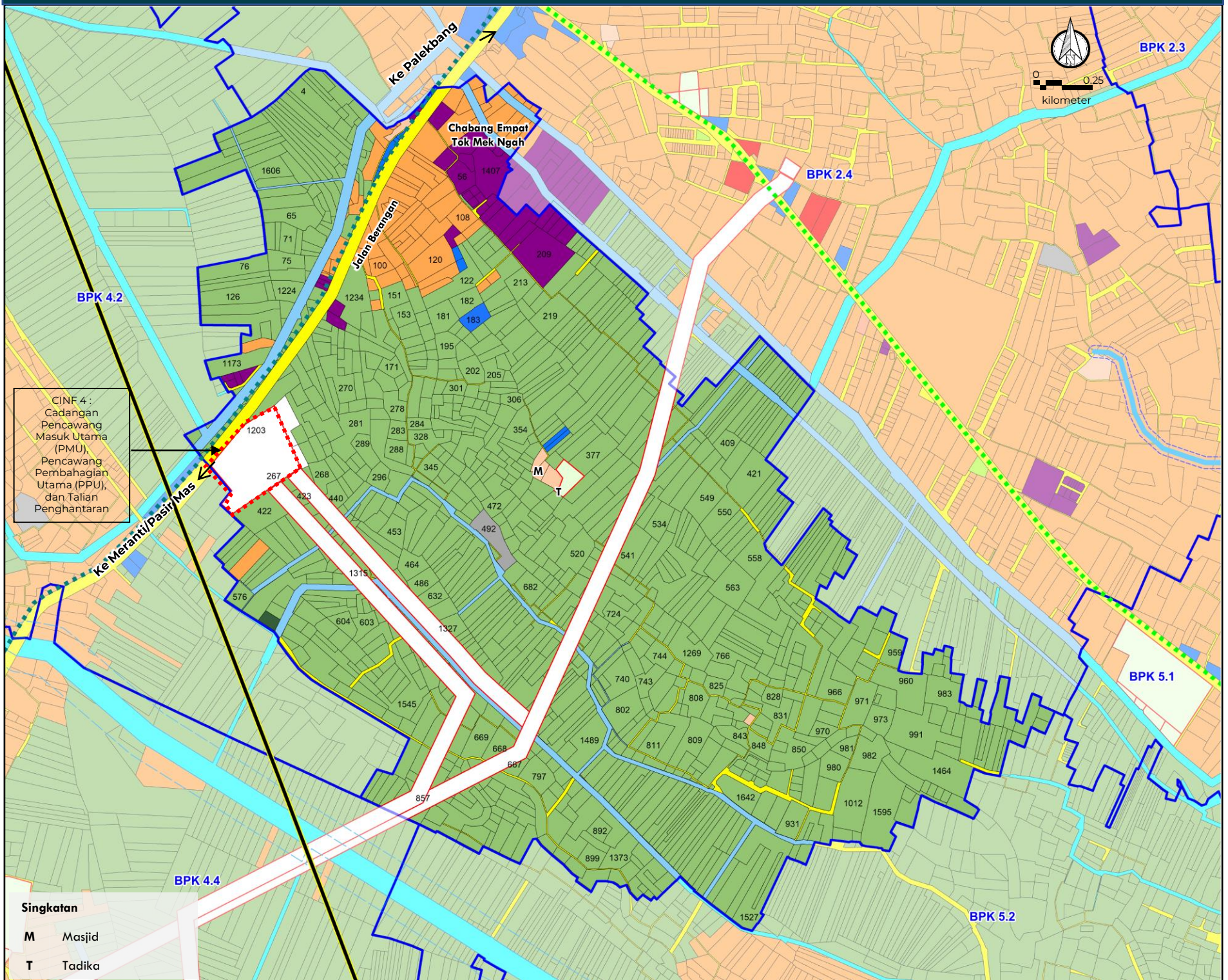
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika D3. Keagamaan a) Surau D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat. ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak. iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan. iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan. v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5 vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat. ix. Kepadatan: Perumahan • Kondominium (&lt;20 unit/ ekar) • Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar) • Pangsapuri (&lt;40unit/ekar) • Teres (&lt;10 unit / ekar)</p>
-----------	--	---	---	---	--	--

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.2 : JAL BESAR – CHERANG MELINTANG</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2 i. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.2 : JAL BESAR – CHERANG MELINTANG</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan h) Sekolah Rendah Agama i) Sekolah Menengah Agama  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.2 : JAL BESAR – CHERANG MELINTANG</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan j) Getah  H.6 Penternakan	H1. Tanaman d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap Desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H5. Akuakultur  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  G: Infrastruktur dan Utiliti F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.2 : JAL BESAR – CHERANG MELINTANG</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai)  i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal  iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.  iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.  v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat F4 : Jalan  a) Lebuhraya d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.



**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Industri
- Perniagaan
- Pertanian
- Pengangkutan
- Badan Air

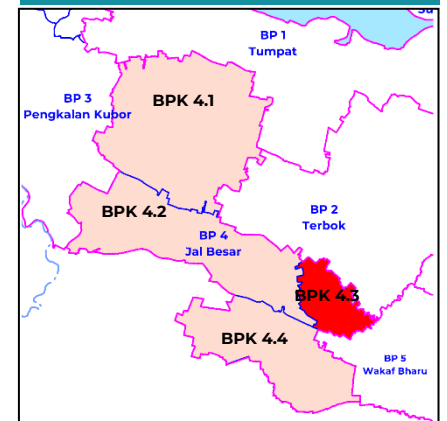
**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
- Talian Rentsi
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat**
- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat
- Perkuburan

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Jajaran LPT 3
- Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter
- Rizab Sungai

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.3 : JAL BESAR – TALAK</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan Perumahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

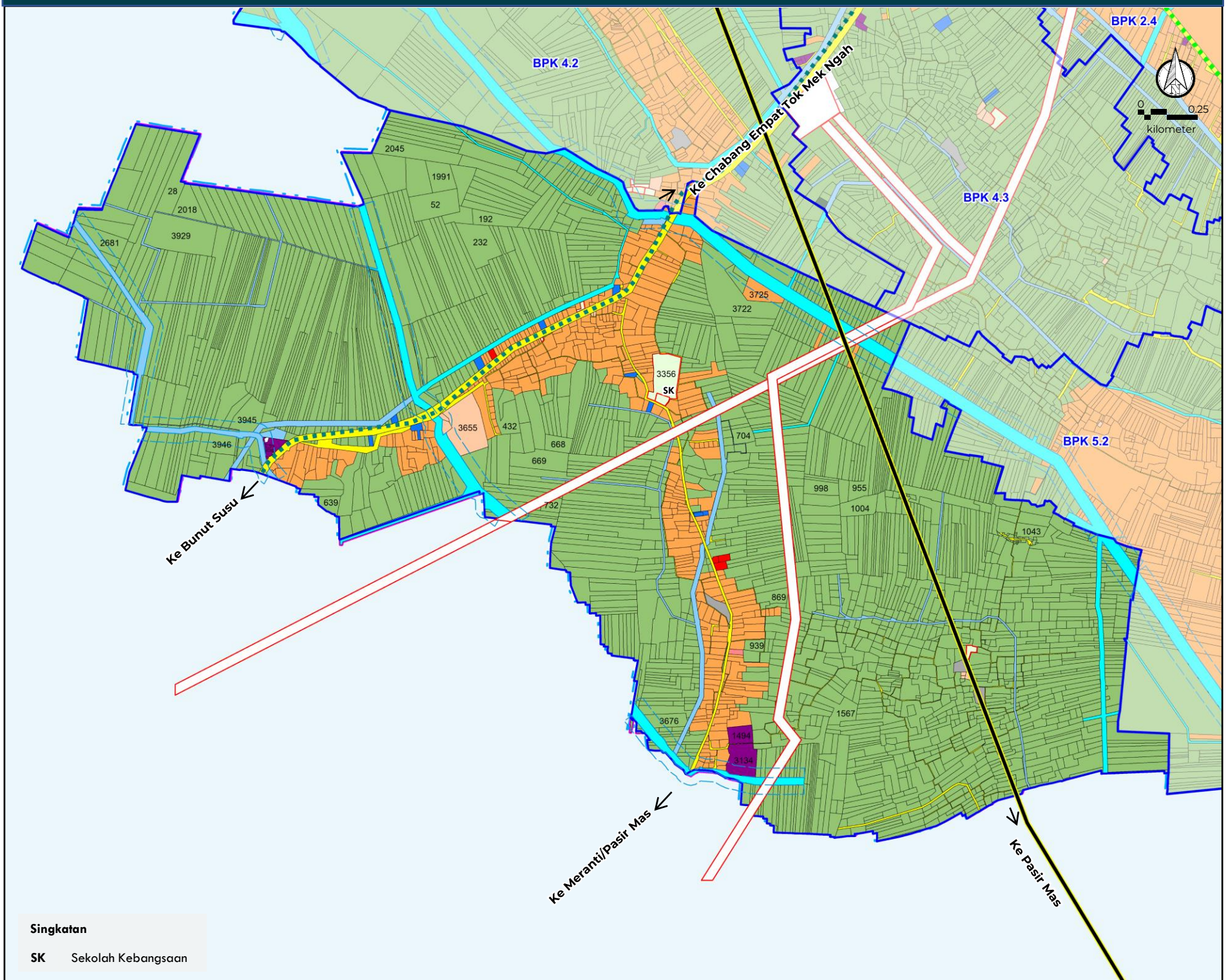
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.3 : JAL BESAR – TALAK</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak  B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Simpa	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;  v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:3  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.3 : JAL BESAR – TALAK</b>						
INDUSTRI	<p>C1. Bukan Taman Perindustrian</p> <p>c) Pembuatan Produk Makanan</p> <p>d) Pembuatan Minuman</p> <p>f) Pembuatan Tekstil</p> <p>g) Pembuatan Pakaian</p> <p>i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus</p> <p>r) Pembuatan Logam dan Produk Logam</p> <p>w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain</p> <p>x) Pembuatan Perabot</p> <p>y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan</p> <p>z) Pemprosesan Barang Kitar Semula</p> <p>C2. Taman Perindustrian</p> <p>c) Pembuatan Produk Makanan</p> <p>d) Pembuatan Minuman</p> <p>f) Pembuatan Tekstil</p> <p>g) Pembuatan Pakaian</p> <p>i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus</p> <p>r) Pembuatan Logam dan Produk Logam</p> <p>w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain</p> <p>x) Pembuatan Perabot</p> <p>y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan</p> <p>z) Pemprosesan Barang Kitar Semula</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai Pejabat '</p> <p>B3. Bangunan Sesebuah</p> <p>l) Gerai Statik/ Medan Selera</p> <p>o) Stesen Minyak</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D5.Keselamatan</p> <p>b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD)</p> <p>c) Balai Polis</p> <p>d) Balai Polis Komuniti // Pondok Polis</p> <p>e) Balai Bomba dan Penyelamat</p> <p>f) Depot Tahanan Imigresen / Khas</p> <p>k) Keselamatan lain</p> <p>m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3.Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3.Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama</p> <p>ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian.</p> <p>ii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.</p> <p>iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.</p> <p>ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.</p> <p>iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.</p> <p>iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2 .</p> <p>vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.3 : JAL BESAR – TALAK</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan	H1. Tanaman d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;
		H2. Inap Desa				
		H3. Bangunan bagi tujuan pertanian				
		H4. Bangunan industri asas tani				
		H5. Akuakultur				
		H.6 Penternakan				
		A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja				
		D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat				
		E: Tanah Lapang dan Rekreasi				
		F: Pengangkutan				
		F3. Jalan e) Jalan Lain				
		G: Infrastruktur dan Utiliti				
		G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)				
G3. Bekalan Air e) Tangki Air						
G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi						

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.3 : JAL BESAR – TALAK</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi b) Kompleks Sukan  E3. Kawasan Hijau a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III dan III	i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Memberi keutamaan kepada pembangunan kompleks sukan dan kemudahan masyarakat yang lain.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter  iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  v. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  vi. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.3 : JAL BESAR – TALAK</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan b) Masjid  D4. Perkuburan a) Perkuburan Islam	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi		i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.
INFRASUKTUR DAN UTILITI	G1: Bekalan Elektrik  a) Lualan Rentis 500 kv b) Lualan Rentis 275 kv c) Lualan Rentis 132 kv d) Lualan Rentis 66 kv e) Lualan Rentis 33 kv h) Pencawang Masuk Utama (PMU)	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1: Pengangkutan Darat F4: Jalan  a) Lebuhraya c) Jalan Negeri d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.



**Singkatan**

SK Sekolah Kebangsaan

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Pertanian
- Pengangkutan
- Badan Air

**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
- Talian Rentis

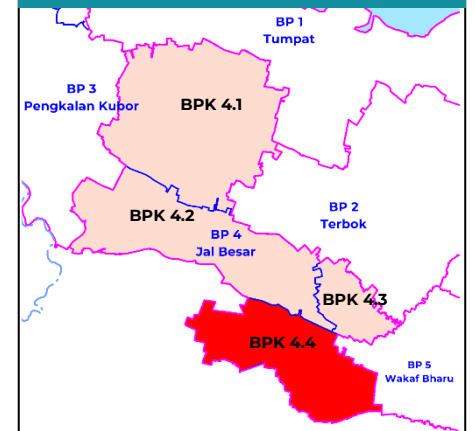
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Perkuburan

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Jajaran LPT 3
- Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter
- Rizab Sungai

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.4 : JAL BESAR – JAL</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawai dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan Perumahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.4 : JAL BESAR – JAL</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak  B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT;  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;  v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.4 : JAL BESAR – JAL</b>						
INDUSTRI	Cl. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai Pejabat ‘  B3. Bangunan Sesebuah l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D5. Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) c) Balai Polis d) Balai Polis Komuniti // Pondok Polis e) Balai Bomba dan Penyelamat f) Depot Tahanan Imigresen / Khas k) Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian.  ii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.4 : JAL BESAR – JAL</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah  D2. Kesihatan b) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan b) Masjid c) Kuil  D5. Keselamatan k) Keselamatan lain  D8. Kemudahan Awam a) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.4 : JAL BESAR – JAL</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan	H1. Tanaman d)Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k)Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap Desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H5. Akuakultur  H.6 Penternakan  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.4 : JAL BESAR – JAL</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 4.4 : JAL BESAR – JAL</b>						
INFRASUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik a) Lalan Rentis 500 kv b) Lalan Rentis 275 kv c) Lalan Rentis 132 kv d) Lalan Rentis 66 kv e) Lalan Rentis 33 kv	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat F4 : Jalan a) Lebuhraya c) Jalan Negeri d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*



6.0

**PETA CADANGAN  
GUNA TANAH  
BP 5 : WAKAF BHARU**



*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*

## 6.1 Hala Tuju Pembangunan BP5 Wakaf Bharu

BP 5 Wakaf Bharu terletak bersempadanan di antara Jajahan Kota Bharu di sebelah Timur, Jajahan Pasir Mas di sebelah Selatan dan BP 6 Kebakat di sebelah utara. Ia nya merangkumi keluasan sebanyak 2,526.43 hektar dan mempunyai 5 BPK (rujuk **Jadual 6.1**).

Limpahan pembangunan daripada Jajahan Kota Bharu dan Jajahan Pasir Mas memberi impak kepada corak pembangunan tebu bina di dalam BP ini khususnya kepada BPK 5.3 Wakaf Bharu, BPK 5.4 Pasir Pekan dan BPK 5.5 Kutang. Hierarki petempatan Wakaf Bharu juga telah dinaiktaraf kepada Bandar Tempatan yang akan berfungsi sebagai kawasan perbandaran utama di Jajahan Tumpat dan sokongan kepada Jajahan Kota Bharu.

**Jadual 6.1** : Perincian BPK Untuk BP 5

No	Nama BPK	Keluasan (Hek)
5.1	Chenderong Batu	500.59
5.2	Wakaf Delima	660.12
5.3	Wakaf Bharu	408.37
5.4	Pasir Pekan	441.35
5.5	Kutang	516.00
<b>Jumlah</b>		<b>2,526.43</b>

Corak cadangan pembangunan tepu bina di BP 5 Wakaf Bharu tertumpu di Bandar Wakaf Bharu dan sepanjang jalan utama Jalan Pengkalan Kubor ke Kota Bharu (rujuk **Rajah 6.1**).

guna tanah utama BP 5 Wakaf Bharu adalah terdiri daripada aktiviti guna tanah tepu bina selaras dengan fungsinya sebagai Bandar Petempatan yang menyokong kepada Zon Promosi Pembangunan Jajahan Kota Bharu. Menjelang tahun 2035, guna tanah tepu bina BP 5 mencatatkan keluasan sebanyak 2155.41 hektar bersamaan 85.31 peratus. Pertambahan guna tanah perumahan mencatatkan keluasan sebanyak 1050.00 hektar. Lain-lain yang turut menyumbang peningkatan adalah guna tanah seperti perniagaan, institusi dan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti, dan pengangkutan.

guna tanah bukan tepubina seperti aktiviti guna tanah pertanian mengalami pengurangan iaitu sebanyak 1,081.06 hektar bersamaan 42.79 peratus. Pengurangan kawasan bukan tepu bina ini meliputi kawasan tanah kosong dan kawasan pertanian. (rujuk **Rajah 6.1**)

Menjelang 2035, guna tanah utama di BP 5 Wakaf Bharu adalah aktiviti perumahan iaitu sebanyak 1750.37 hektar bersamaan 69.28 peratus. **Jadual 6.1** menunjukkan trend aktiviti guna tanah semasa tahun 2021 hingga tahun 2035.

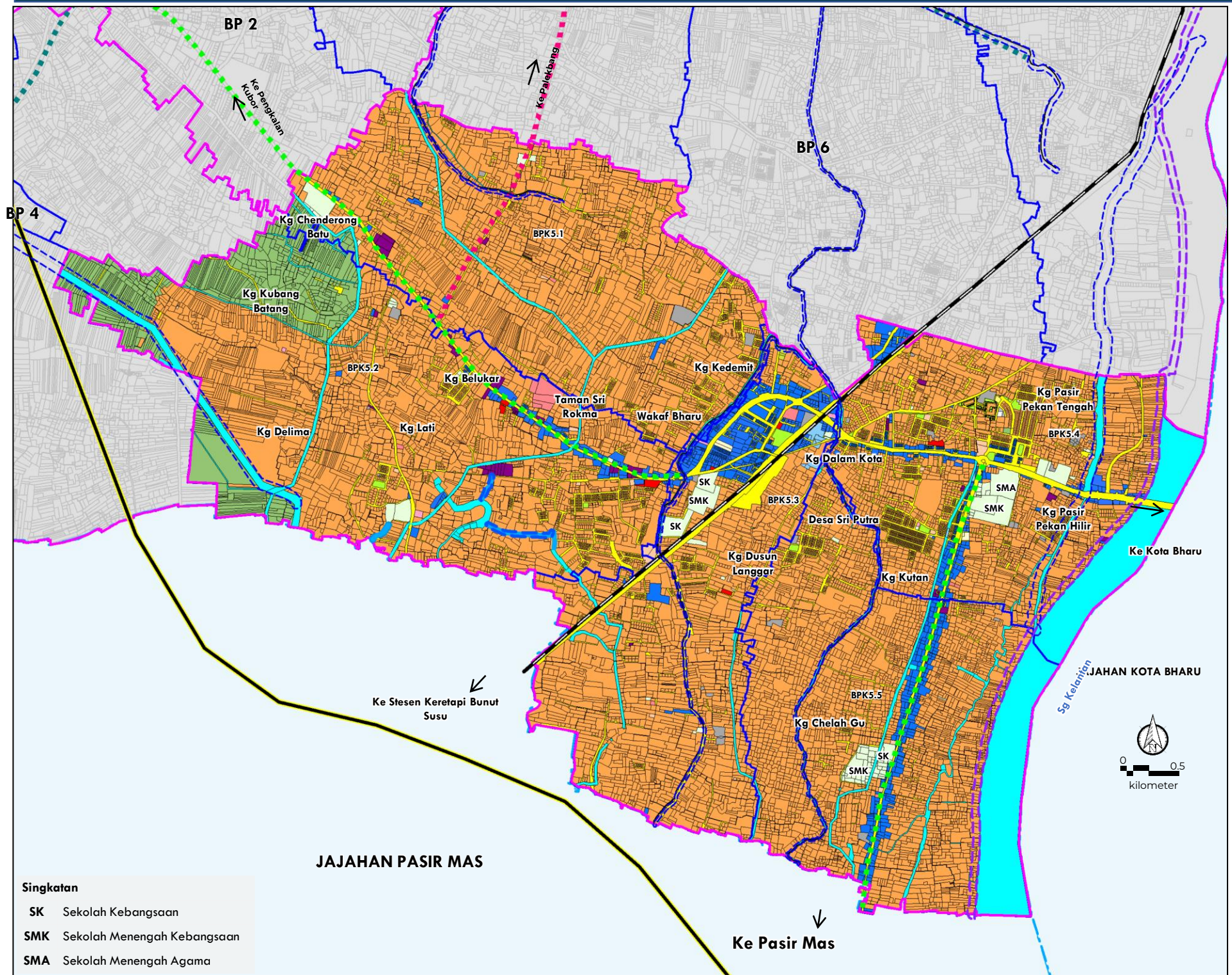
**Jadual 6.2** : Cadangan Guna Tanah BP 5

GUNA TANAH	SEMASA 2021		2035		
	LUAS (HEK)	%	LUAS (HEK)	%	
<b>Tepu Bina</b>					
Perumahan	700.37	27.72	1,750.37	69.28	
Pengangkutan	215.07	8.51	262.57	10.39	
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	60.86	2.41	61.62	2.44	
Perniagaan	32.18	1.27	57.6	2.28	
Industri	7.92	0.31	9.03	0.36	
Tanah Lapang dan Rekreasi	6.20	0.25	6.2	0.25	
Infrastruktur dan Utiliti	2.95	0.12	8.02	0.32	
<b>JUMLAH KECIL</b>		<b>1,019.35</b>	<b>40.34</b>	<b>2155.41</b>	<b>85.31</b>
<b>Bukan Tepu Bina</b>					
Pertanian	1,276.22	50.51	195.16	7.72	
Badan Air	175.86	6.96	175.86	6.96	
Tanah Kosong	49.05	1.94	-	-	
<b>JUMLAH KECIL</b>		<b>1,507.33</b>	<b>59.66</b>	<b>371.02</b>	<b>14.69</b>
<b>KESELURUHAN JUMLAH</b>		<b>2,526.43</b>	<b>100.00</b>	<b>2,526.43</b>	<b>100.00</b>

Sebahagian besar BP 5 Wakaf Bharu adalah merupakan kawasan tepu bina yang terdiri dari perumahan, perniagaan dan merupakan bandar bersempadanan dengan Jajahan Kota Bharu. BP ini menggalakan pertambahan penduduk yang berkepadatan tinggi agar menepati matlamat fungsi bandar Wakaf Bharu sebagai bandar sempadan.

Intensiti dibenarkan di BP ini bagi kawasan TOD ialah 40-60 unit/ekar bagi perumahan dan nisbah plot 4.0 untuk kawasan perniagaan. Manakala luar TOD adalah 20-40 unit/ekar untuk perumahan dan nisbah plot 3.5 untuk kawasan perniagaan. **Rajah 6.2** menunjukkan taburan intensiti di kawasan BP 5 Wakaf Bharu.

Rajah 6.1: Peta Cadangan Guna Tanah BP 5 Wakaf Bharu



**JAJAHAN PASIR MAS**

**Singkatan**

- SK Sekolah Kebangsaan
- SMK Sekolah Menengah Kebangsaan
- SMA Sekolah Menengah Agama

**PETUNJUK**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti

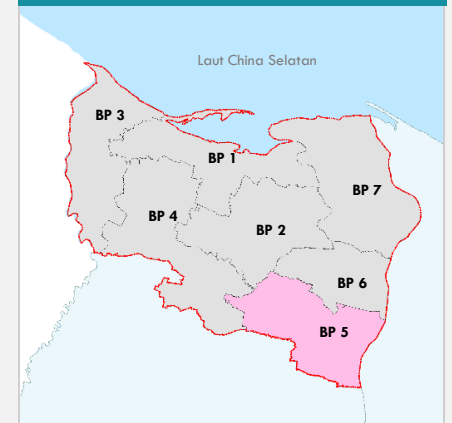
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat

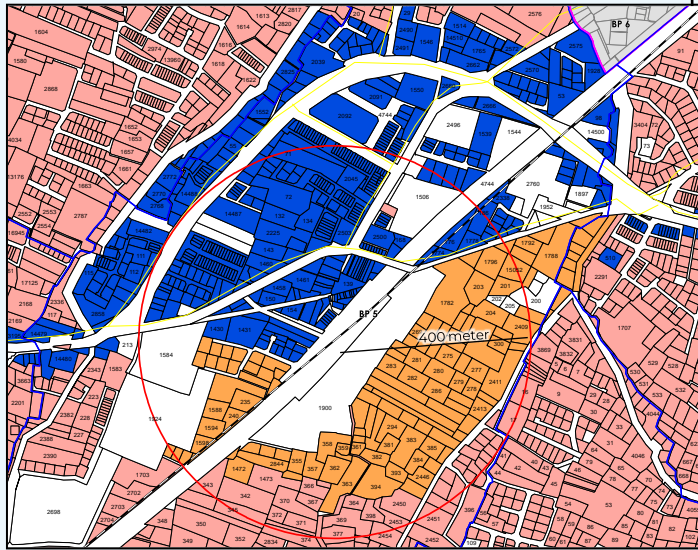
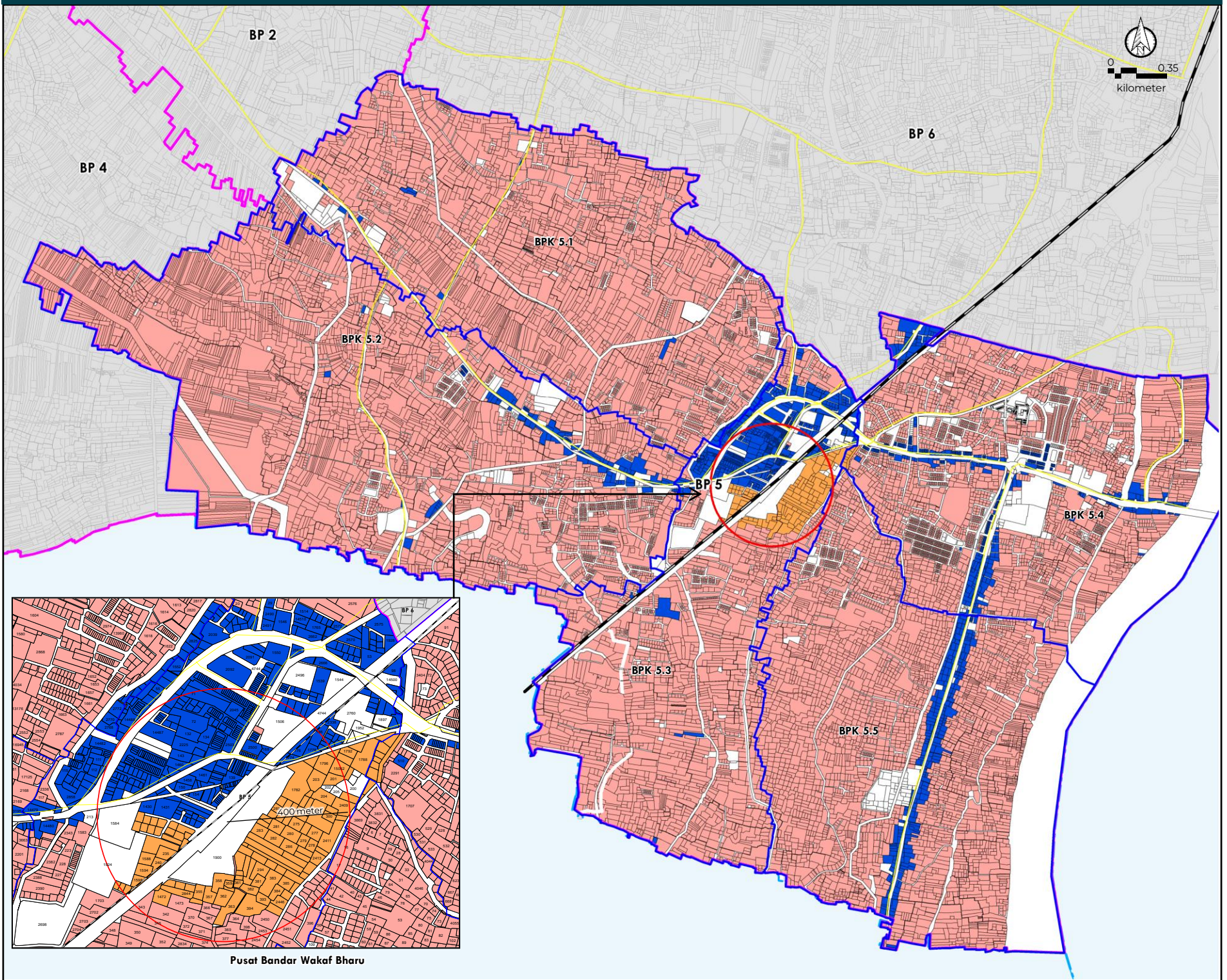
**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Laluan Keretapi
- Jajaran LPT 3
- Menaiktaraf Jalan Persekutuan 30 Meter
- Menaiktaraf Jalan Tempatan 20 Meter
- Rizab Sungai

**PELAN LOKASI**



Rajah 6.2 : Peta Intensiti Bandar Wakaf Bharu



**PETUNJUK**

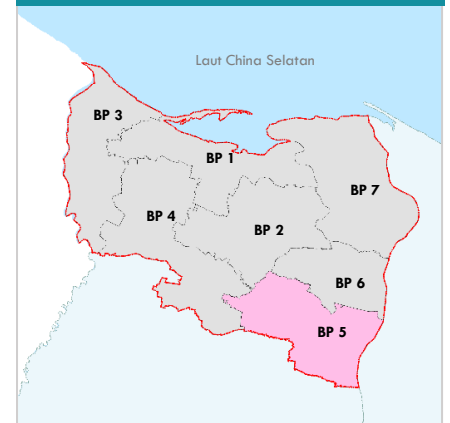
- Kepadatan**
- 6-10 Unit /Ekar
  - 20-40 Unit/Ekar
  - 41-60 Unit /Ekar

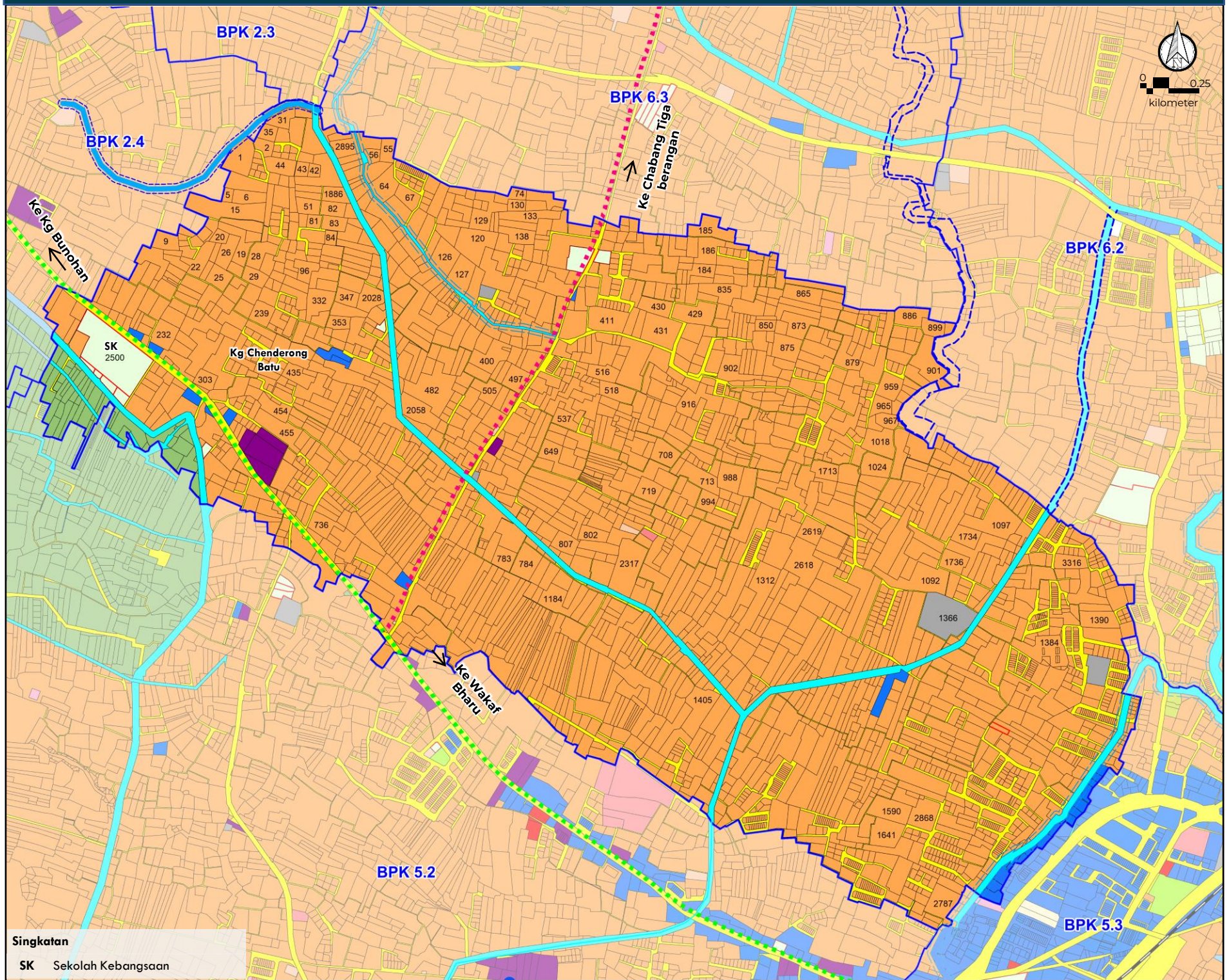
- Nisbah Plot**
- 3.5
  - 4

**Lain - lain**

- Sempadan Bandar
- Jalan
- Landasan Keretapi
- Jarak 400 meter TOD

**PELAN LOKASI**





**Singkatan**  
SK Sekolah Kebangsaan

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan

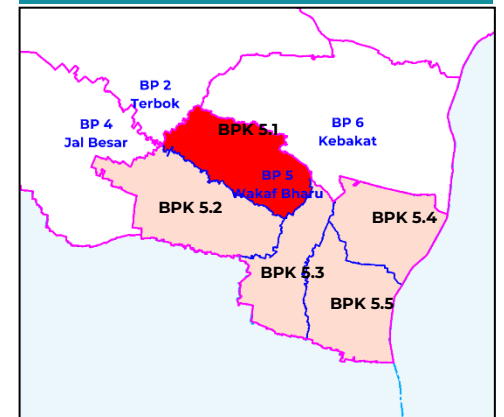
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Lain-Lain Kemudahan Awam

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Rizab Sungai
- - - Menaiktaraf Jalan Tempatan 20 Meter

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.1 : WAKAF BHARU – CHENDERONG BATU</b>						
PERUMAHAN	A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawai dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  ix. Kepadatan : Perumahan <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

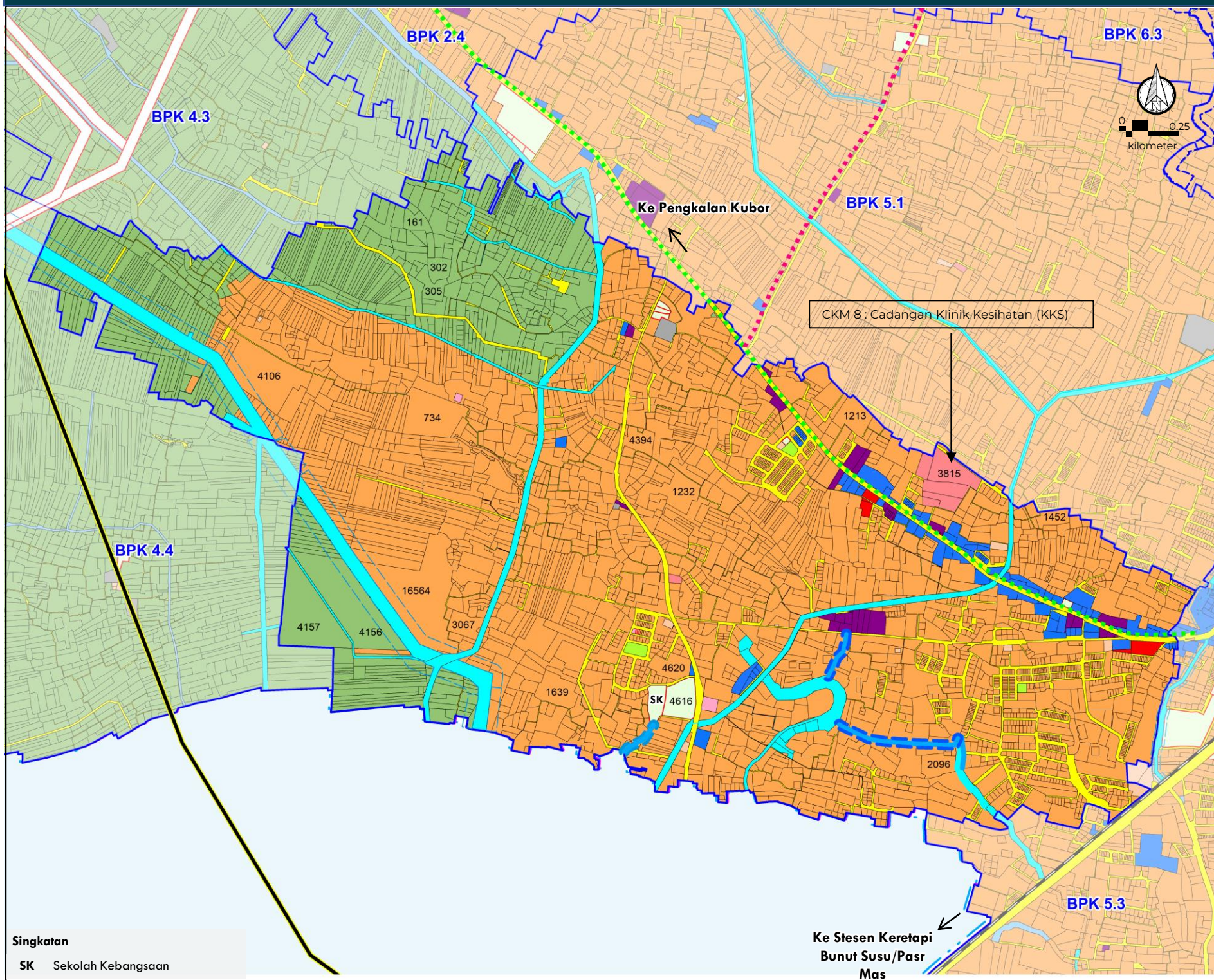
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.1 : WAKAF BHARU – CHENDERONG BATU</b>						
PERNIAGAAN	<p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat</p> <p>B3. Bangunan Sesebuah</p> <p>c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak</p> <p>B5. Kegunaan Khusus</p> <p>a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama</p>	<p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain</p> <p>D2. Kesihatan</p> <p>b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D7. Kegunaan Kerajaan</p> <p>b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p>	<p>Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p> <p>iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;</p> <p>v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat</p> <p>vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2</p> <p>vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.1 : WAKAF BHARU – CHENDERONG BATU</b>						
INDUSTRI	C1. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai Pejabat  B3. Bangunan Sesebuah  l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D5. Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) c) Balai Polis d) Balai Polis Komuniti // Pondok Polis e) Balai Bomba dan Penyelamat f) Depot Tahanan Imigresen / Khas k) Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi  i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Mematuhi Piawaian Perancangan Perindustrian.  ii. MRujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.1 : WAKAF BHARU – CHENDERONG BATU</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah  D2. Kesihatan d) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.1 : WAKAF BHARU – CHENDERONG BATU</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan	H2. Inap Desa H3. Bangunan bagi tujuan pertanian H4. Bangunan industri asas tani H5. Akuakultur H6. Penternakan A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat E: Tanah Lapang dan Rekreasi G: Infrastruktur dan Utiliti F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT. ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah. ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan. iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.1 : WAKAF BHARU – CHENDERONG BATU</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai)  i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal  iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.  iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.  v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat F4 : Jalan  c) Jalan Negeri d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.



**Singkatan**  
SK Sekolah Kebangsaan

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air
- Industri

**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti

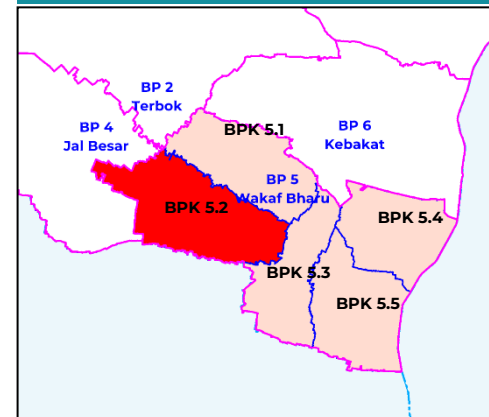
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Menaktarraf Jalan Persekutuan 30 Meter
- Rizab Sungai

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.2 : WAKAF BHARU – WAKAF DELIMA</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan Pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawai dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan : Perumahan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.2 : WAKAF BHARU – WAKAF DELIMA</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak  B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama.  ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;  v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:3  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.2 : WAKAF BHARU – WAKAF DELIMA</b>						
INDUSTRI	Cl. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai Pejabat ‘  B3. Bangunan Sesebuah l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D5.Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) c) Balai Polis d) Balai Polis Komuniti // Pondok Polis e) Balai Bomba dan Penyelamat f) Depot Tahanan Imigresen / Khas k) Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia  F: Pengangkutan  F3.Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3.Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian.  ii. RujukGaris Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.2 : WAKAF BHARU – WAKAF DELIMA</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan h) Kemudahan Pendidikan Lain i) Sekolah Rendah Agama j) Sekolah Menengah Agama k) Maahad Tahfiz  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid c) Kuil  D5. Keselamatan b) Balai Bomba dan Penyelamat k) Keselamatan lain  D7. Kegunaan Kerajaan b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan  D8. Kemudahan Awam a) Balai Raya/ Pusat Komuniti b) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

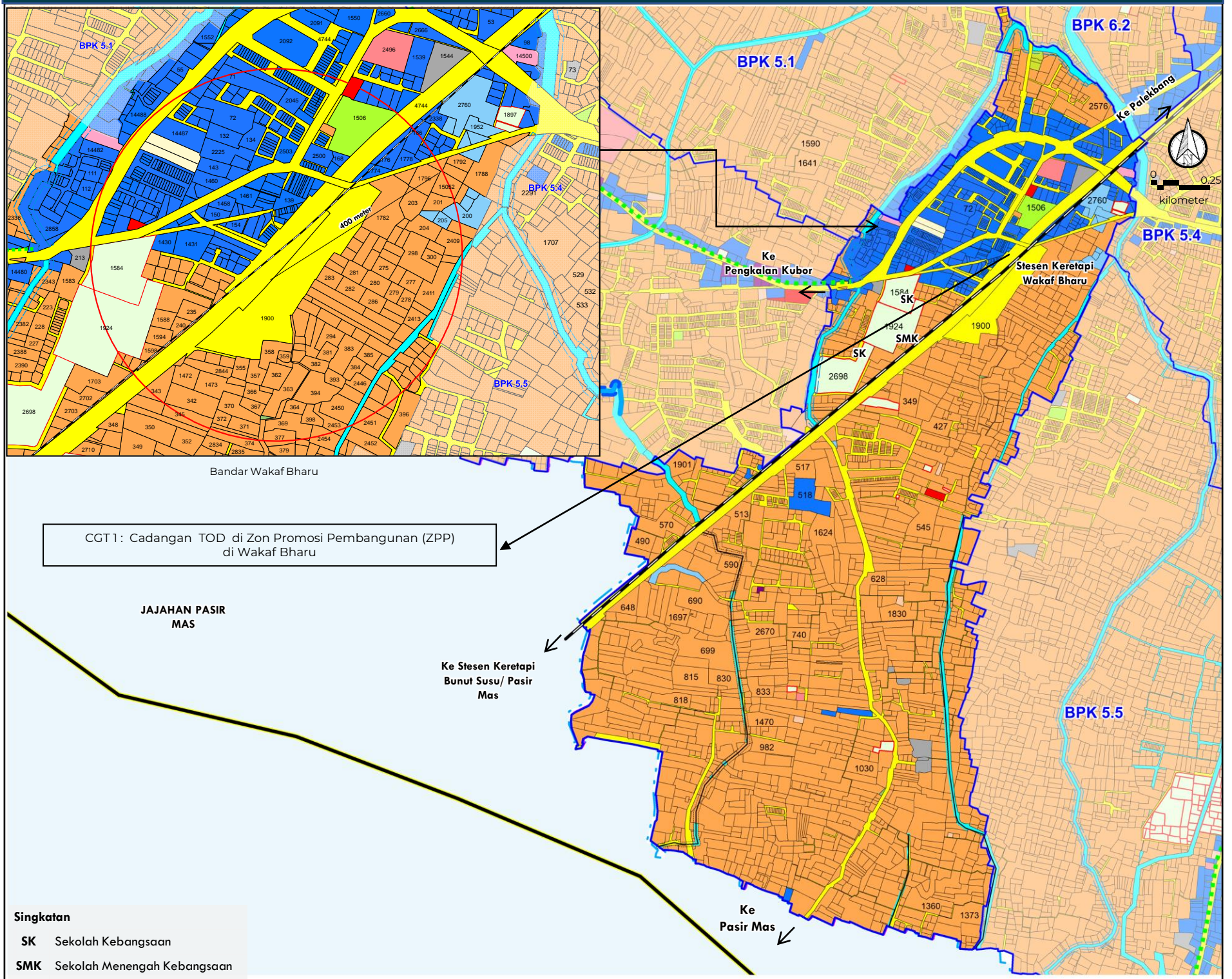
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.2 : WAKAF BHARU – WAKAF DELIMA</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi b) Kompleks Sukan  E3. Kawasan Hijau a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawain perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Memberi keutamaan kepada pembangunan kompleks sukan dan kemudahan masyarakat yang lain.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter  iv. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  v. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  vi. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.2 : WAKAF BHARU – WAKAF DELIMA</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan  H.6 Penternakan	H1. Tanaman d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap Desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H5. Akuakultur  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.2 : WAKAF BHARU – WAKAF DELIMA</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal iv. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan. iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.2 : WAKAF BHARU – WAKAF DELIMA</b>						
INFRASUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat F4 : Jalan c) Jalan Persekutuan d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

Rajah 6.5 : BPK 5.3 Wakaf Bharu



**Singkatan**

- SK Sekolah Kebangsaan  
 SMK Sekolah Menengah Kebangsaan

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Badan Air

**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti

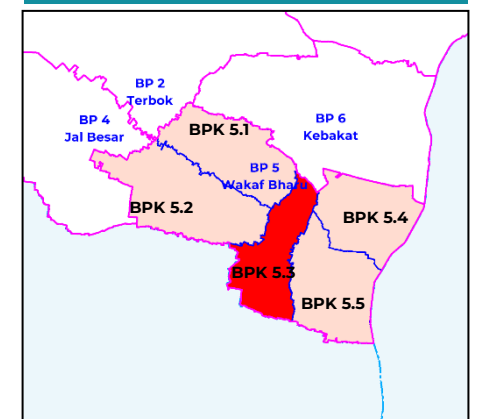
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Menataraf Jalan Persekutuan 30 Meter
- Rizab Sungai
- Jarak 400 Meter TOD
- Landasan Keretapi

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.4 : WAKAF BHARU – WAKAF BHARU</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan TOD:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Perumahan (&lt;60 unit/ ekar) Luar TOD</li> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

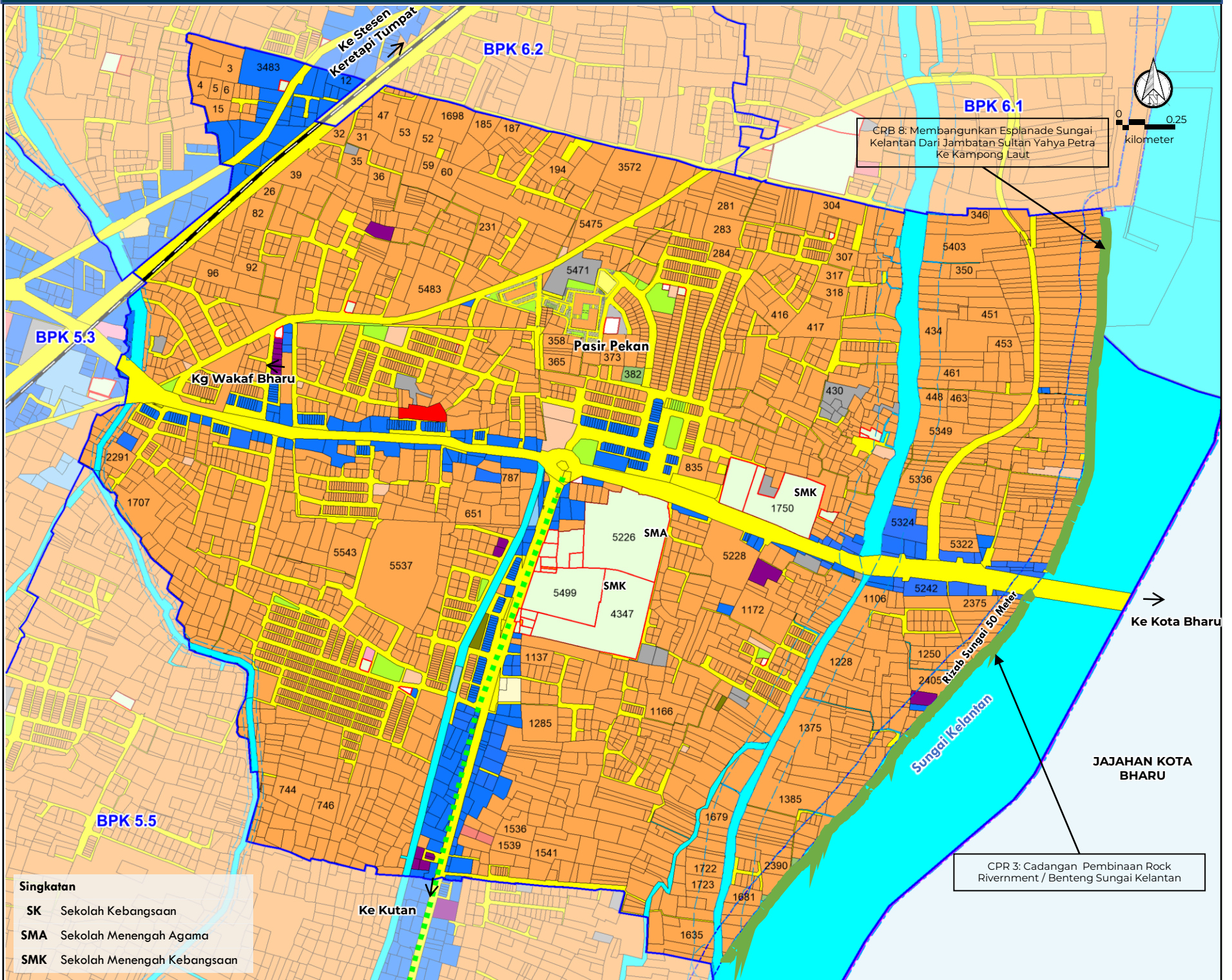
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.3 : WAKAF BHARU – WAKAF BHARU</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak  B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta f) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi i) Pizah	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah.  v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  vi. Nisbah plot Kawasan TOD tidak melebihi 1:4  vii. Nisbah plot Luar kawasan TOD tidak melebihi 1:3.5.  viii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%..

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.3 : WAKAF BHARU – WAKAF BHARU</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan h) Maahad Tahfiz  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid c) Wat  D5. Keselamatan k) Keselamatan lain  D7. Kegunaan Kerajaan b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan  D8. Kemudahan Awam a) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mematuhi Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.3 : WAKAF BHARU – WAKAF BHARU</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi b) Kompleks Sukan  E3. Kawasan Hijau a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Central Forest Spine: Master Plan For Ecological Linkages.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.3 : WAKAF BHARU – WAKAF BHARU</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai)  i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.  iv. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir.  iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.  v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.3 : WAKAF BHARU – WAKAF BHARU</b>						
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	G2 : Bekalan Air  c) Takat Pengambilan Air d) Rumah Pam Bekalan Air e) Tangki Air f) Bekalan Air Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat  a) Terminal/Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal/Stesen Keretapi/Rel  F4 : Jalan  c) Jalan Persekutuan d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.  B. Perniagaan  B1. Teres  a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	i. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah. iii. Nisbah plot Kawasan TOD tidak melebihi 1:4. iv. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.



**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air
- Industri

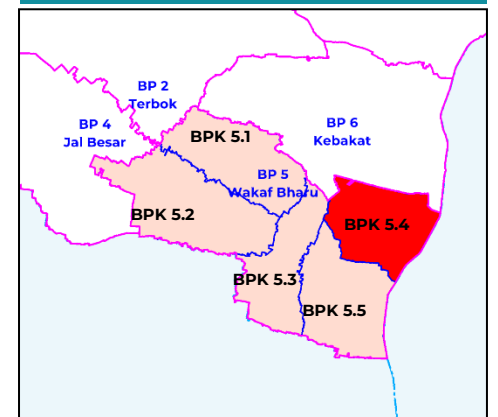
**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
- **Institusi dan Kemudahan Masyarakat**
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat

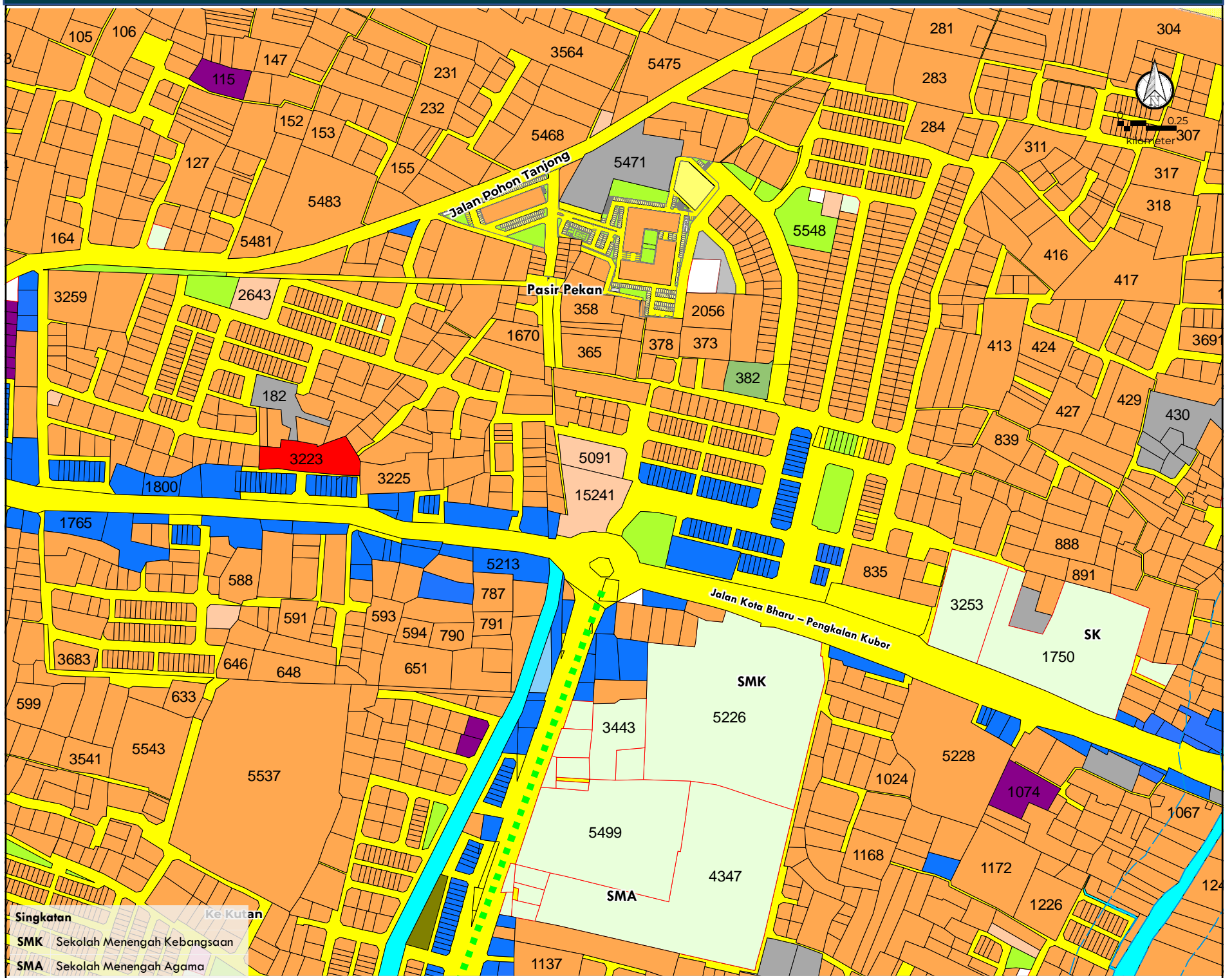
**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Menaktaraj Jalan Persekutuan 30 Meter
- Rizab Sungai

**PELAN LOKASI**



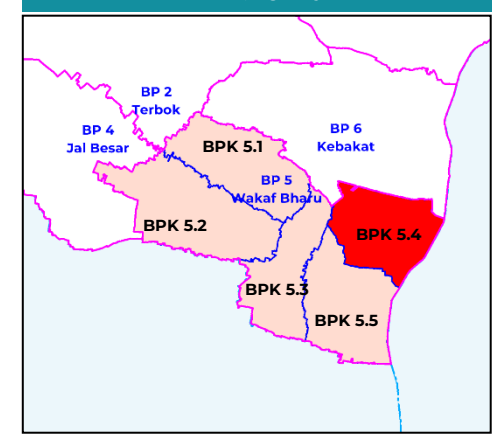
Rajah 6.7 : BPK 5.4 A Pasir Pekan (Pembesaran Peta)



**PETUNJUK**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Guna Tanah</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Perumahan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4169e1; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Perniagaan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Tanah Lapang dan Rekreasi</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Pengangkutan</li> </ul> | <p><b>Infrastruktur dan Utiliti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #4169e1; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #ff0000; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti</li> </ul> <p><b>Institusi dan Kemudahan Masyarakat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #f4a460; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Pendidikan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #808080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Keagamaan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #808080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Perkuburan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #ffb6c1; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Kemudahan Awam</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #ff6347; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Lain-lain Kemudahan Masyarakat</li> </ul> | <p><b>Lain-lain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 2px solid #ffff00; margin-right: 5px;"></span> Jalan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed #00ff00; margin-right: 5px;"></span> Menataraf Jalan Persekutuan 30 Meter</li> </ul> |
|---|--|--|

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.4 : WAKAF BHARU - PASIR PEKAN</b>						
PERUMAHAN	A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mematuhi garis panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawai dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  ix. Kepadatan: Perumahan <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.4 : WAKAF BHARU - PASIR PEKAN</b>						
PERNIAGAAN	<p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai b) Rumah c) Kedai Pejabat</p> <p>B3. Bangunan Sesebuah</p> <p>c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak</p> <p>B5. Kegunaan Khusus</p> <p>a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama</p>	<p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain</p> <p>D2. Kesihatan</p> <p>b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D7. Kegunaan Kerajaan</p> <p>b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Mematuhi Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garispanduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p> <p>iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;</p> <p>v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat</p> <p>vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.4 : WAKAF BHARU - PASIR PEKAN</b>						
INDUSTRI	C1. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai Pejabat ‘  B3. Bangunan Sesebuah l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D5. Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) c) Balai Polis d) Balai Polis Komuniti // Pondok Polis e) Balai Bomba dan Penyelamat f) Depot Tahanan Imigresen / Khas k) Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mematuhi Piawaian Perancangan Perindustrian.  ii. Mematuhi Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampakan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			

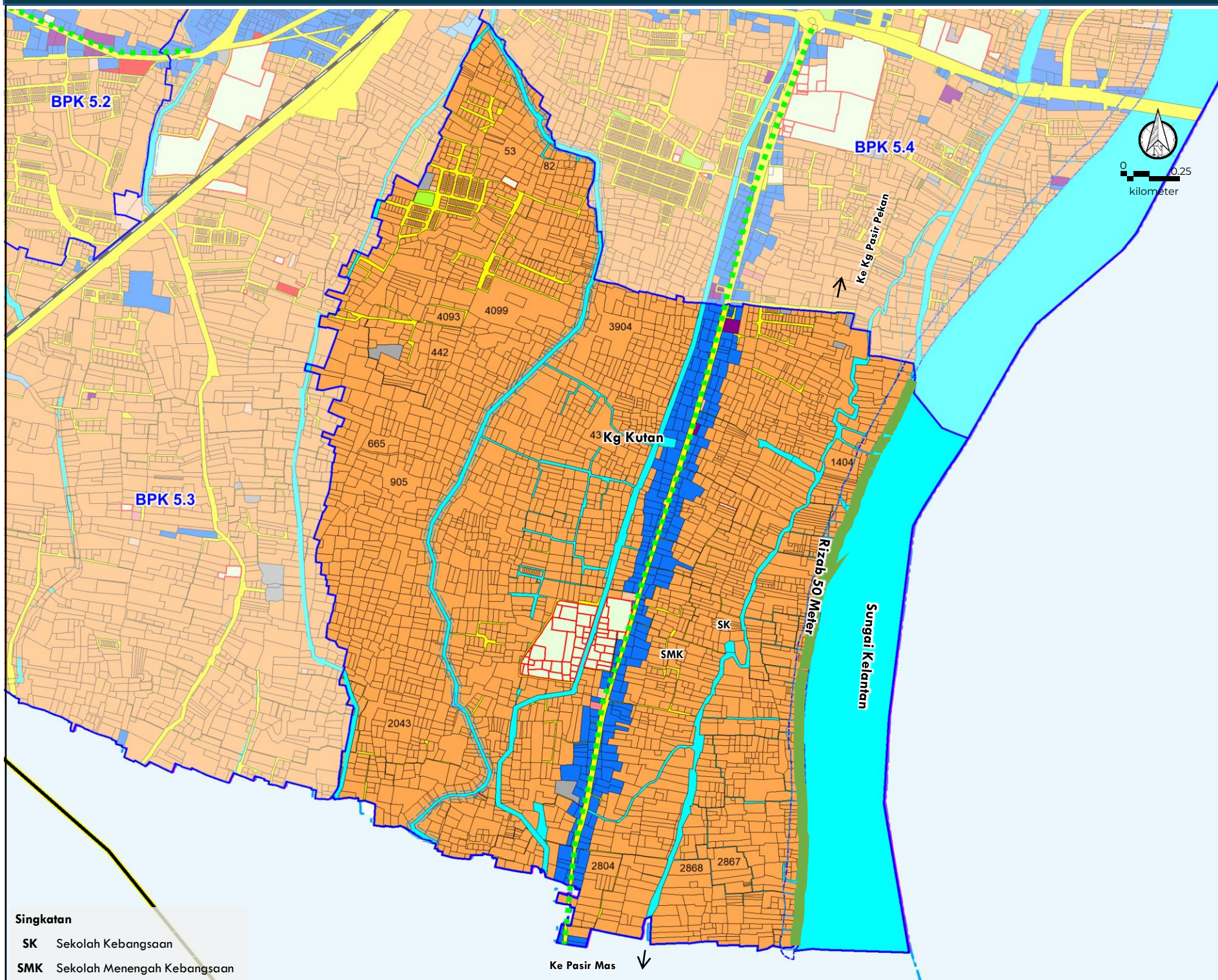
**B.P.K 5.4 : WAKAF BHARU - PASIR PEKAN**

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	<p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>c) Sekolah Rendah</p> <p>d) Sekolah Menengah Kebangsaan</p> <p>e) Sekolah Bersepadu</p> <p>h) Kemudahan Pendidikan Lain</p> <p>i) Sekolah Rendah Agama</p> <p>j) Sekolah Menengah Agama</p> <p>k) Maahad Tahfiz</p> <p>l) Kolej Vokasional</p> <p>n) Pusat Latihan Teknikal dan Vokasional</p> <p>o) Sekolah Wawasan</p> <p>D2. Kesihatan</p> <p>b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik</p> <p>d) Klinik Ibu dan Anak</p> <p>e) Klinik Komuniti</p> <p>f) Klinik Gigi</p> <p>g) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>b) Masjid</p> <p>D5. Keselamatan</p> <p>b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD)</p> <p>e) Balai Bomba dan Penyelamat</p> <p>k) Keselamatan lain</p> <p>m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia</p> <p>D7. Kegunaan Kerajaan</p> <p>b) Muzium</p> <p>c) Galeri/ Memorial</p> <p>d) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan</p> <p>f) Badan Berkanun</p> <p>g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain</p> <p>h) Institut Latihan</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>a) Dewan Serbaguna Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>d) Perpustakaan</p> <p>e) Tandas Awam</p> <p>f) Kemudahan Awam Lain</p>	<p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>a) Taman Bandaran</p> <p>E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi</p> <p>a) Kompleks Sukan</p> <p>b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.</p> <p>ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan</p> <p>iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4</p> <p>v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%</p>
------------------------------------	--	--	--	---	---	---

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.4 : WAKAF BHARU - PASIR PEKAN</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi b) Kompleks Sukan  E3. Kawasan Hijau a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Central Forest Spine: Master Plan For Ecological Linkages.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.4 : WAKAF BHARU - PASIR PEKAN</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN. iv. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi SemulaJadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan v. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. vi. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.4 : WAKAF BHARU - PASIR PEKAN</b>						
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	G1 : Bekalan Elektrik  a) Pencawang Pembahagi Utama (PPU)  b) Pencawang Elektrik (PE)	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat  F4 : Jalan  b) Jalan Persekutuan d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.



**Singkatan**

- SK Sekolah Kebangsaan
- SMK Sekolah Menengah Kebangsaan

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air
- Industri

**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan

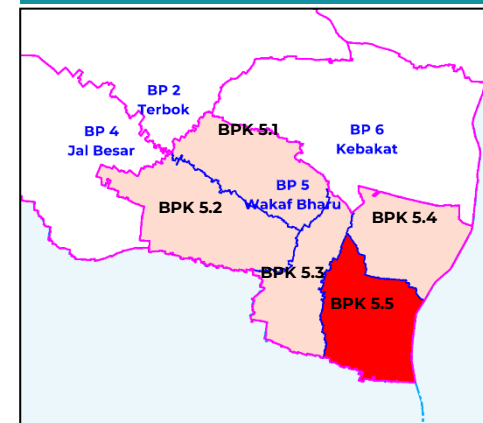
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat
- Perkuburan

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Jajaran LPT 3
- Menaktaraj Jalan Persekutuan 30 Meter
- Rizab Sungai

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.5 : WAKAF BHARU – KUTAN</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III dan III</p>	<p>i. Mematuhi garis panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawai dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan : Perumahan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.5 : WAKAF BHARU – KUTAN</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah. v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat. vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:3. vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.5 : WAKAF BHARU – KUTAN</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan  D2. Kesihatan bKemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid c) Kuil  D7. Kegunaan Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain  D8. Kemudahan Awam a) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.5 : WAKAF BHARU – KUTAN</b>						
INDUSTRI	<p>C1. Bukan Taman Perindustrian</p> <p>c) Pembuatan Produk Makanan</p> <p>d) Pembuatan Minuman</p> <p>f) Pembuatan Tekstil</p> <p>g) Pembuatan Pakaian</p> <p>i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus</p> <p>r) Pembuatan Logam dan Produk Logam</p> <p>w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain</p> <p>x) Pembuatan Perabot</p> <p>y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan</p> <p>z) Pemprosesan Barang Kitar Semula</p> <p>C2. Taman Perindustrian</p> <p>c) Pembuatan Produk Makanan</p> <p>d) Pembuatan Minuman</p> <p>f) Pembuatan Tekstil</p> <p>g) Pembuatan Pakaian</p> <p>i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus</p> <p>r) Pembuatan Logam dan Produk Logam</p> <p>w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain</p> <p>x) Pembuatan Perabot</p> <p>y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan</p> <p>z) Pemprosesan Barang Kitar Semula</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai Pejabat</p> <p>B3. Bangunan Sesebuah</p> <p>l) Gerai Statik/ Medan Selera</p> <p>o) Stesen Minyak</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D5. Keselamatan</p> <p>b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD)</p> <p>e) Balai Bomba dan Penyelamat</p> <p>k) Keselamatan lain</p> <p>m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar elekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama</p> <p>ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.</p>	<p>Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III</p>	<p>i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian.</p> <p>ii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.</p> <p>iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.</p> <p>ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.</p> <p>iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.</p> <p>iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampakan yang mencukupi.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2 .</p> <p>vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.5 : WAKAF BHARU – KUTAN</b>						
TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi b) Kompleks Sukan  E3. Kawasan Hijau a) Zon Penamparan b) Kawasan Hijau Lain	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mamatuhi Garis Panduan Central Forest Spine: Master Plan For Ecological Linkages.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.1 : WAKAF BHARU – KUTAN</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan	H1. Tanaman d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H2. Inap Desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H5. Akuakultur  H6. Penternakan  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  G: Infrastruktur dan Utiliti F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan	Semua aktiviti selain yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman padi.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 5.5 : WAKAF BHARU – KUTAN</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.  iv. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.  v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat  F4 : Jalan  b) Jalan Persekutuan d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*



7.0

**PETA CADANGAN  
GUNA TANAH  
BP 6 : KEBAKAT**



*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*

## 7.1 Hala Tuju Pembangunan Tanah BP6 : Kebakat

BP 6 Kebakat terletak bersempadanan di antara Jajahan Kota Bharu di sebelah Timur, BP 5 Wakaf Bharu di sebelah Selatan, BP 2 Terbak di sebelah Barat, dan BP 7 Sg Pinang di sebelah utara. Ia nya merangkumi keluasan sebanyak 1,545.98 hektar dan terdiri daripada 5 BPK (rujuk **Jadual 7.1**).

BPK 6.1 Palekbang antara BPK yang mempunyai permintaan tinggi terhadap pembangunan perumahan dan perniagaan kerana terdapat pembinaan Jambatan Palekbang yang menghubungkan ke Jajahan Kota Bharu. Kemudahansampai dan akses yang baik antara faktor utama kepada keseimbangan pembangunan.

**Jadual 7.1** : Perincian BPK Untuk BP 6

No	Nama BPK	Keluasan (Hek)
6.1	Palekbang	519.70
6.2	Morak	718.49
6.3	Bunut Sarang Burong	307.79
<b>Jumlah</b>		<b>1,545.98</b>

Corak cadangan pembangunan tepu bina di BP 6 Kebakat tertumpu di bahagian pusat petempatan Kg Laut, Kg Pak Lekbang dan kampung rangkaian sepanjang jalan utama Jalan Wakaf Bharu –Pak Lekbang.

Peningkatan guna tanah tepu bina bagi BP 6 adalah amat ketara dengan pertambahan sebanyak 639.29 hektar bersamaan 41.21 peratus pada tahun 2035. Pertambahan aktiviti guna tanah ini meliputi perumahan, perniagaan, insititusi dan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti, dan pengangkutan. Cadangan guna tanah ini juga sebagai pemangkin kepada aktiviti pelancongan terutama di Kg Laut.

Pembangunan utama yang menyumbang kepada peningkatan aktiviti tepu bina ini adalah cadangan zon perumahan dengan mencatatkan keluasan 923.06 hektar bersamaan 59.71 peratus menjelang tahun 2035. Pertambahan ini melibatkan keluasan sebanyak 585.35 hektar bersamaan 37.77 peratus yang melibatkan pengurangan kawasan pertanian.

Jumlah aktiviti bukan tepu bina pada tahun 2035 adalah sebanyak 402.77 hektar bersamaan 26.09 peratus. Jumlah pengurangan ini adalah sebanyak 585.35 hektar yang melibatkan kawasan tanah kosong dan kawasan pertanian (rujuk **Jadual 7.1 dan Rajah 7.1**).

Menjelang 2035, sebahagian besar daripada guna tanah di BP 6 Kebakat adalah aktiviti perumahan iaitu sebanyak 923.06 hektar bersamaan 59.71 peratus. Jadual 1.7 menunjukkan perbezaan peningkatan aktiviti guna tanah semasa tahun 2021 hingga tahun 2035.

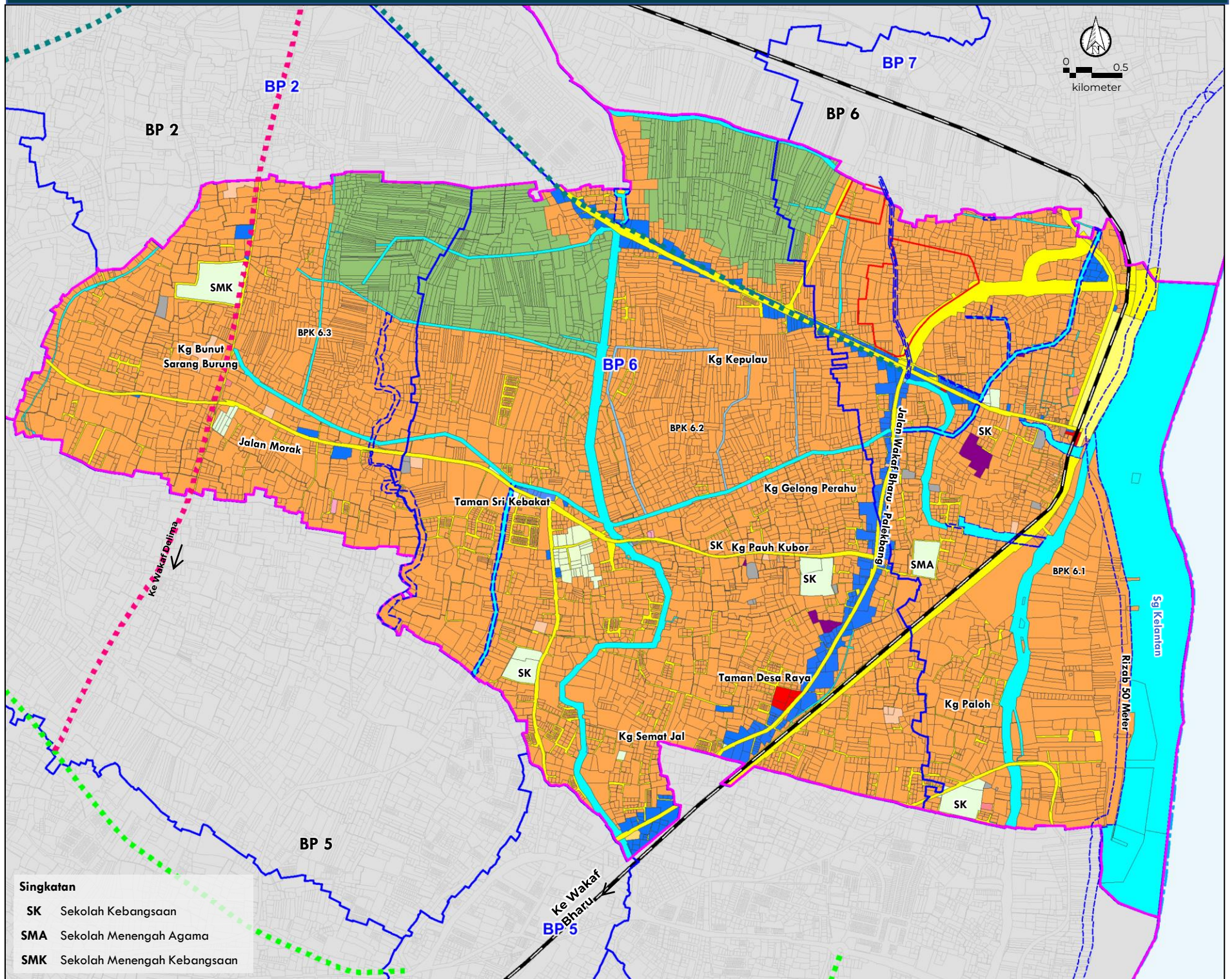
**Jadual 7.2** : Cadangan Guna Tanah BP 6

GUNA TANAH	SEMASA 2021		2035	
	LUAS (HEK)	%	LUAS (HEK)	%
<b>Tepu Bina</b>				
Perumahan	337.71	21.94	923.06	59.71
Pengangkutan	126.77	8.24	150.24	9.72
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	29.32	1.91	34.12	2.21
Perniagaan	6.40	0.42	6.4	0.41
Industri	3.45	0.22	24.73	1.60
Tanah Lapang dan Rekreasi	0.39	0.03	0.39	0.03
Infrastruktur dan Utiliti	0.27	0.02	4.27	0.28
<b>Jumlah kecil</b>	<b>503.92</b>	<b>32.74</b>	<b>1143.21</b>	<b>73.95</b>
<b>Bukan Tepu Bina</b>				
Pertanian	784.86	51	273.17	17.67
Badan Air	129.6	8.42	129.60	8.42
Tanah Kosong	120.23	7.81	0	0.00
<b>Jumlah kecil</b>	<b>1,035.08</b>	<b>67.26</b>	<b>402.77</b>	<b>26.09</b>
<b>KESELURUHAN JUMLAH</b>	<b>1,545.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,545.98</b>	<b>100.00</b>

Palekbang adalah antara kawasan tumpuan pembangunan di dalam BP 6 Kebakat kerana terdapat pelbagai pembangunan infrastruktur sedang di jalankan antaranya adalah jambatan Palekbang yang menghubungkan ke Kota Bharu. Oleh yang demikian, kawasan ini menggalakkan pertambahan penduduk untuk menyokong pelaburan infrastruktur pengangkutan.

Intensiti dibenarkan di BP ini bagi perumahan adalah 20-40 unit/ekar sepanjang jalan utama dan 40-60 unit/ekar di pusat petempatan Pelakbang. Manakala nisbah plot untuk perniagaan dibenarkan 4.0 di kawasan perniagaan sedia ada sepanjang jalan utama. **Rajah 7.2** menunjukkan taburan intensiti di kawasan BP 6 Kebakat.p

Rajah 7.1 : Peta Cadangan Guna Tanah BP 6 Kebakat



**Singkatan**

SK	Sekolah Kebangsaan
SMA	Sekolah Menengah Agama
SMK	Sekolah Menengah Kebangsaan

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

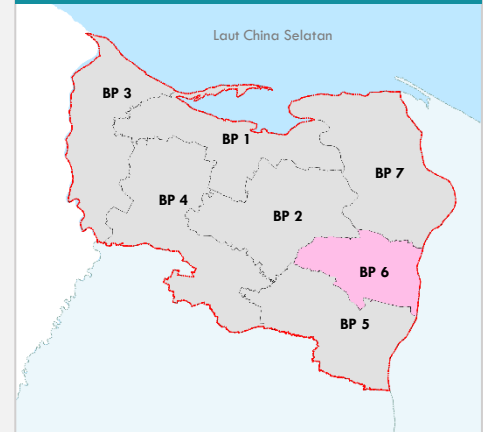
**Infrastruktur dan Utiliti**

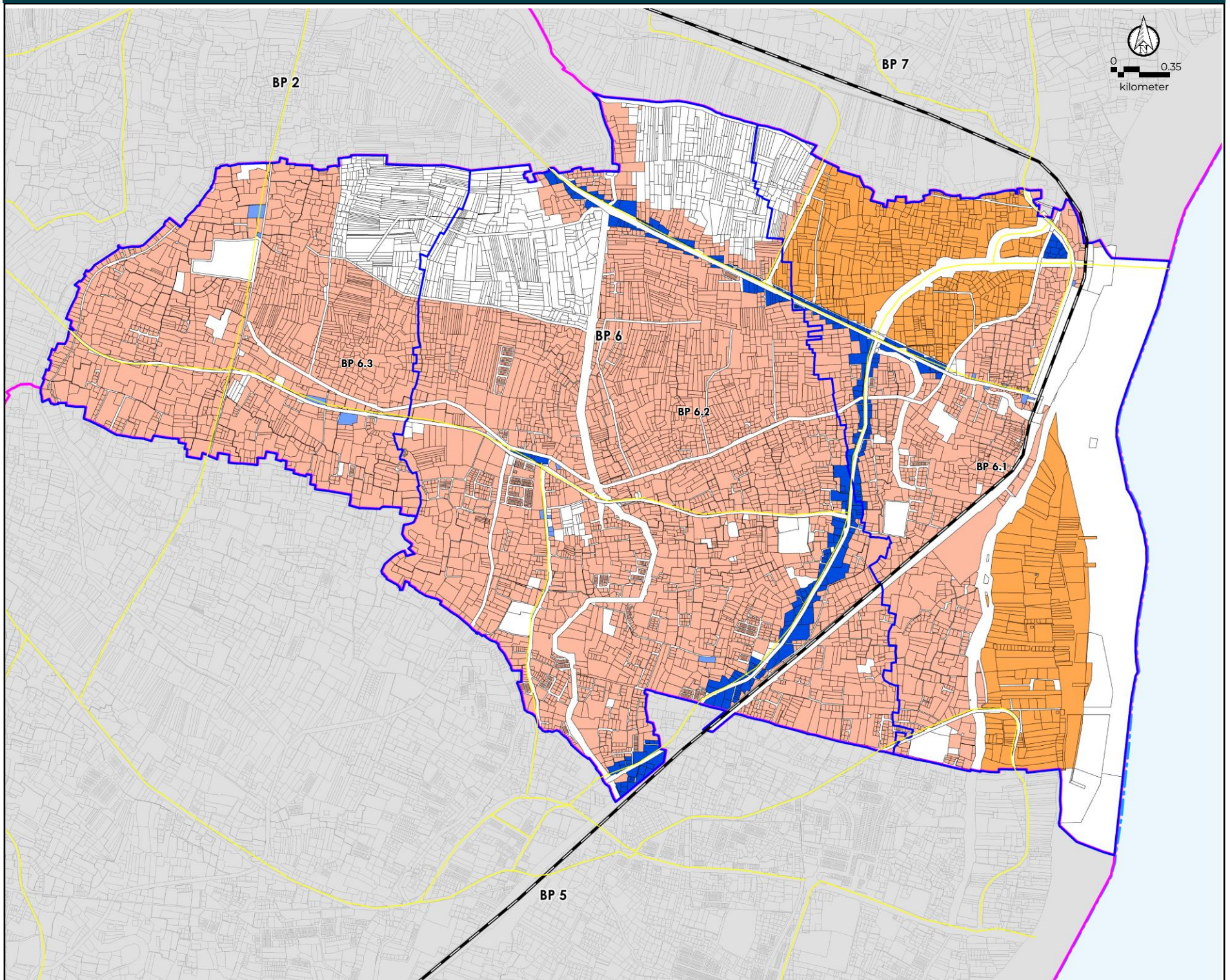
- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat**
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat

**Lain-lain**



- Sempadan Jajahan
- Sempadan Blok Perancangan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Landasan Keretapi
- Jajaran LPT 3
- Menaiktaraf Jalan Persekutuan 30 Meter
- Menaiktaraf Jalan Tempatan 20 Meter
- Rizab Sungai



**PELAN LOKASI**









**PETUNJUK**

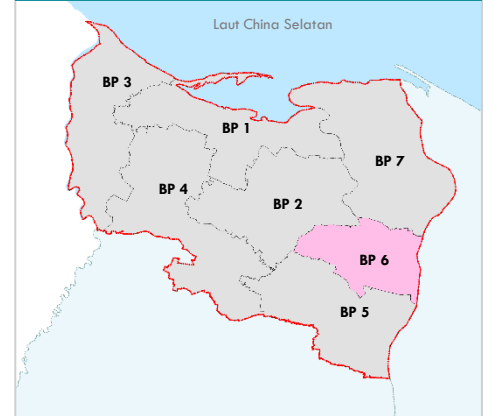
Kepadatan	
	20-40 Unit/Ekar
	41-60 Unit /Ekar

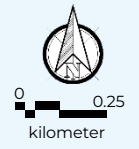
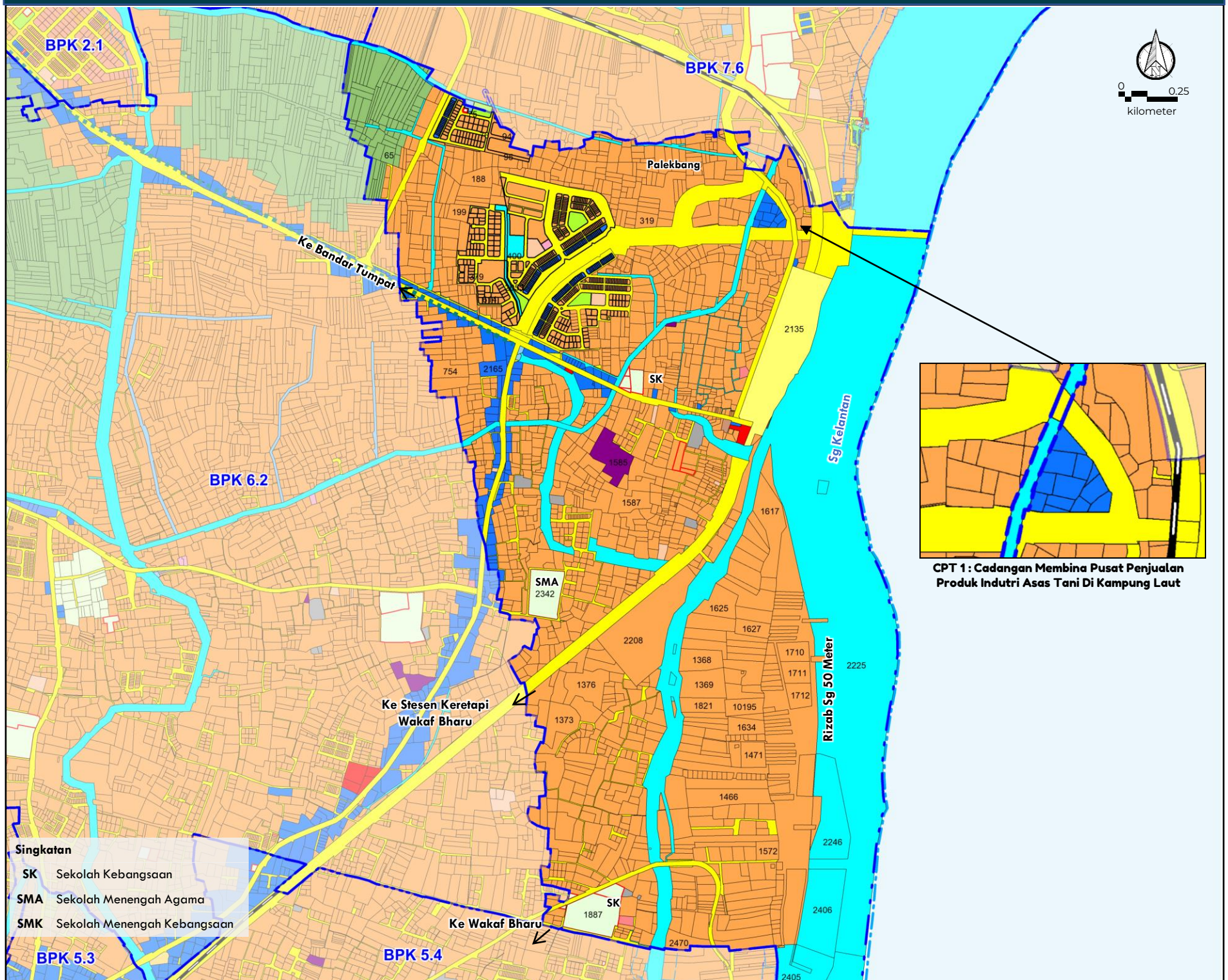
Nisbah Plot	
	3.5
	4

**Lain - lain**

-  Sempadan Bandar
-  Jalan
-  Landasan Keretapi
-  Jarak 400 meter TOD

**PELAN LOKASI**





CPT 1 : Cadangan Membina Pusat Penjualan Produk Industri Asas Tani Di Kampung Laut

**Singkatan**

SK	Sekolah Kebangsaan
SMA	Sekolah Menengah Agama
SMK	Sekolah Menengah Kebangsaan

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

Perumahan
Perniagaan
Industri
Pengangkutan
Pertanian
Badan Air

**Infrastruktur dan Utiliti**

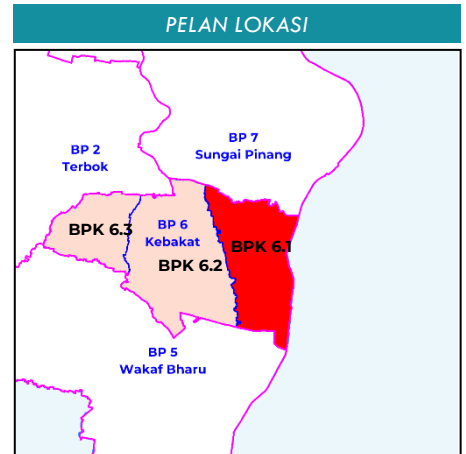
Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
--------------------------------------

**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

Pendidikan
Keselamatan/Kegunaan Kerajaan/B. Berkanun
Perkuburan

**Lain-lain**

Sempadan Jajahan
Sempadan BPK
Jalan
Rizab Sungai
Landasan Keretapi
Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.1 : KEBAKAT - PALEKBANG</b>						
PERUMAHAN	A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  ii. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  iii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  iv. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  v. Kepadatan Perumahan Bandar Baru Palekbang: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.1 : KEBAKAT - PALEKBANG</b>						
PERNIAGAAN	<p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat</p> <p>B3. Bangunan Sesebuah</p> <p>c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak</p> <p>B5. Kegunaan Khusus</p> <p>a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama</p>	<p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain</p> <p>D2. Kesihatan</p> <p>b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D7. Kegunaan Kerajaan</p> <p>b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT;</p> <p>iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;</p> <p>v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat</p> <p>vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.</p>

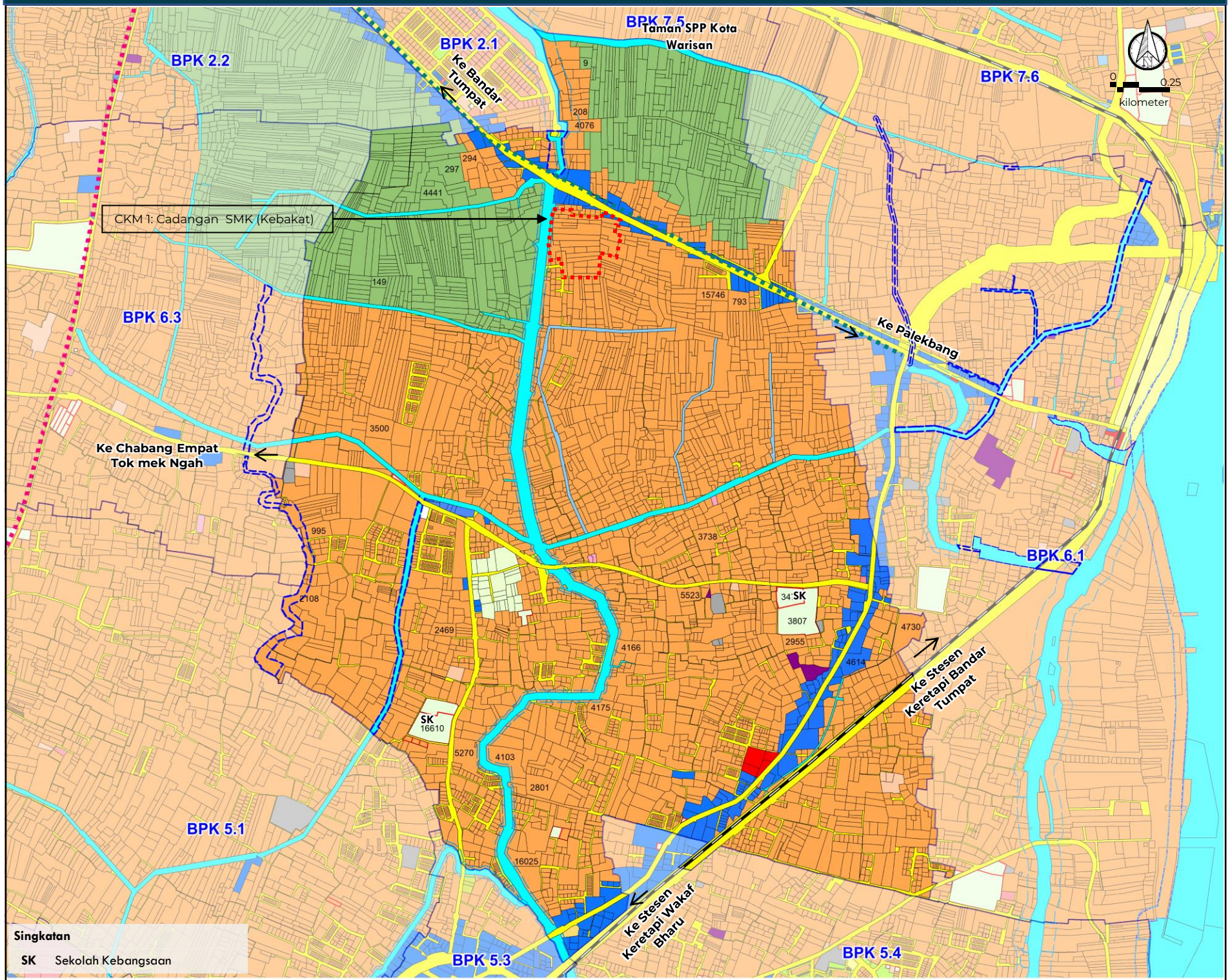
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.1 : KEBAKAT - PALEKBANG</b>						
INDUSTRI	C1. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres a)Kedai Pejabat ‘  B3. Bangunan Sesebuah l)Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D5. Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) e) Balai Bomba dan Penyelamat k)Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian. ii. Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  i. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.  ii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.1 : KEBAKAT - PALEKBANG</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan  D2. Kesihatan d) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid  D5. Keselamatan k) Keselamatan lain  D8. Kemudahan Awam a) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.1 : KEBAKAT - PALEKBANG</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman	H2. Inap Desa	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman padi.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;
	a) Padi	H3. Bangunan bagi tujuan pertanian	ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.			
	b) Sayur-sayuran	H4. Bangunan industri asas tani	iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan			
	c) Buah-buahan	H5. Akuakultur				
	d) Tanaman Ladang	H.6 Penternakan				
	e) Tanaman Industri	A2. Perumahan Bukan Strata				
	f) Tanaman herba dan rempah ratus	a) Sesebuah				
	g) Tanaman florikultur	f) Rumah Pekerja				
	h) Nurseri	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat				
	i) Kebun bandar / komuniti	E: Tanah Lapang dan Rekreasi				
	j) Getah	G: Infrastruktur dan Utiliti				
	k) Kelapa Sawit	F: Pengangkutan				
	l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan	F3. Jalan e) Jalan Lain				
	G: Infrastruktur dan Utiliti					
	G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)					
	G3. Bekalan Air e) Tangki Air					
	G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi					

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.1 : KEBAKAT - PALEKBANG</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.
PENGANGKUTAN	F1 : Pengangkutan Darat c) Terminal/Stesen Keretapi/Rel F4 : Jalan d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

Rajah 7.4 : BPK 6.2 Morak



Singkatan  
SK Sekolah Kebangsaan

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Industri
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti

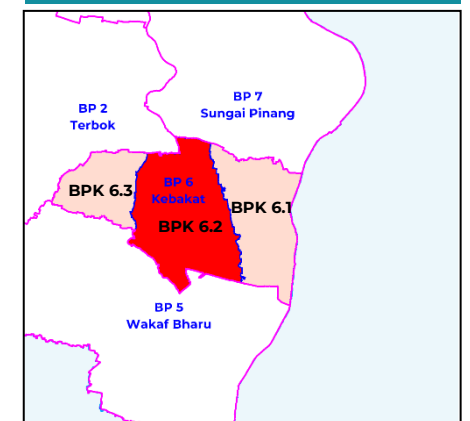
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat

**Lain-lain**

- Sempadan Jajahan
- Sempadan BPK
- Jalan
- Rizab Sungai
- Menaiktaraf Jalan Negeri 40 Meter
- Landasan Keretapi

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.2 : KEBAKAT - MORAK</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Mematuhi Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawai dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan Perumahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.2 : KEBAKAT - MORAK</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak  B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain  D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain  D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mematuhi Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan.  ii. Tertakluk kepada garispanduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT;  iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah;  v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

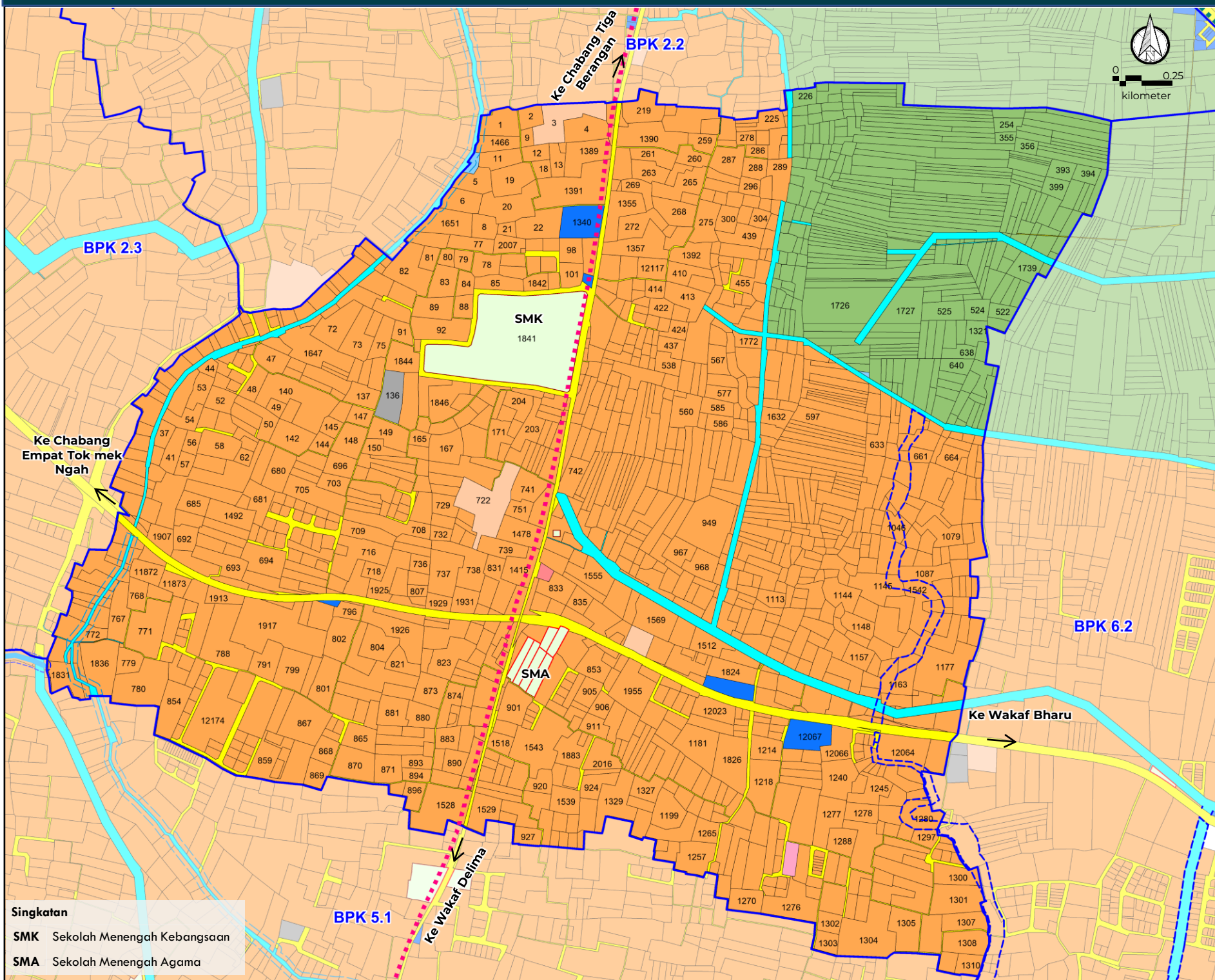
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.2 : KEBAKAT - MORAK</b>						
INDUSTRI	Cl. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres  a)Kedai Pejabat ‘  B3. Bangunan Sesebuah  l)Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D5. Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) e) Balai Bomba dan Penyelamat k) Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian. ii. Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampakan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  i. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.  ii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.2 : KEBAKAT - MORAK</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan e) Agama h) Maahad Tahfiz  D2. Kesihatan d) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid  D7. Kegunaan Kerajaan b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan  D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam b) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.2 : KEBAKAT - MORAK</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan	H1. Tanaman d)Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k)Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;
		H2. Inap Desa				
		H3. Bangunan bagi tujuan pertanian				
		H4. Bangunan industri asas tani				
		H5. Akuakultur				
		H.6 Penternakan				
		A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja				
		D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat				
		E: Tanah Lapang dan Rekreasi				
		G: Infrastruktur dan Utiliti F: Pengangkutan				
		F3. Jalan e) Jalan Lain				
		G: Infrastruktur dan Utiliti				
		G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)				
		G3. Bekalan Air e) Tangki Air				
		G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi				

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.2 : KEBAKAT - MORAK</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN. iv. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan v. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. vi. Mematuhi rizab sungai diwartakan.
PENGANGKUTAN	F1: Pengangkutan Darat c) Terminal/Stesen Keretapi/Rel F4: Jalan c) Jalan Negeri d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

Rajah 7.5 : BPK 6.3 Bunot Sarang Burung



**Singkatan**  
**SMK** Sekolah Menengah Kebangsaan  
**SMA** Sekolah Menengah Agama

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan

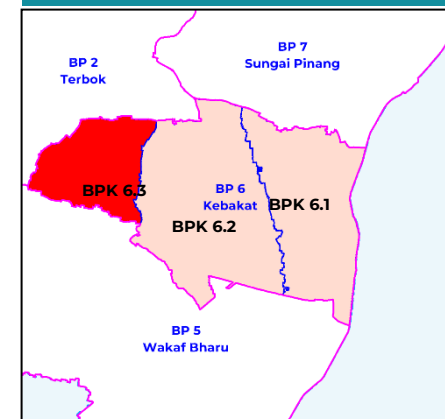
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat
- 

**Lain-lain**

- Sempadan BPK
- Jalan
- Rizab Sungai
- - - Menaiktaraf Jalan Tempatan 20 Meter

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.3 : KEBAKAT - BUNUT SARANG BURONG</b>						
PERUMAHAN	A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mematuhi Garis Panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  ix. Kepadatan Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.3 : KEBAKAT - BUNUT SARANG BURONG</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT; iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2 vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.3 : KEBAKAT - BUNUT SARANG BURONG</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Menengah Kebangsaan h) Sekolah Menengah Agama  D2. Kesihatan d) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.3 : KEBAKAT - BUNUT SARANG BURONG</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H.6 Penternakan	H2. Inap Desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H5. Akuakultur  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  G: Infrastruktur dan Utiliti  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 6.3 : KEBAKAT - BUNUT SARANG BURONG</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.  iv. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.  iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.  v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.
PENGANGKUTAN	F1: Pengangkutan Darat  F4: Jalan  d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*

A woman in traditional Indonesian attire, including a white t-shirt and a patterned batik sarong, is holding a large, ornate, crescent-shaped ceremonial object. The object is decorated with intricate floral and geometric patterns in blue, yellow, and purple. It has a pointed top and a curved bottom, with tassels hanging from the ends. The background is a bright blue sky with scattered white clouds. The entire image has a light blue overlay.

8.0

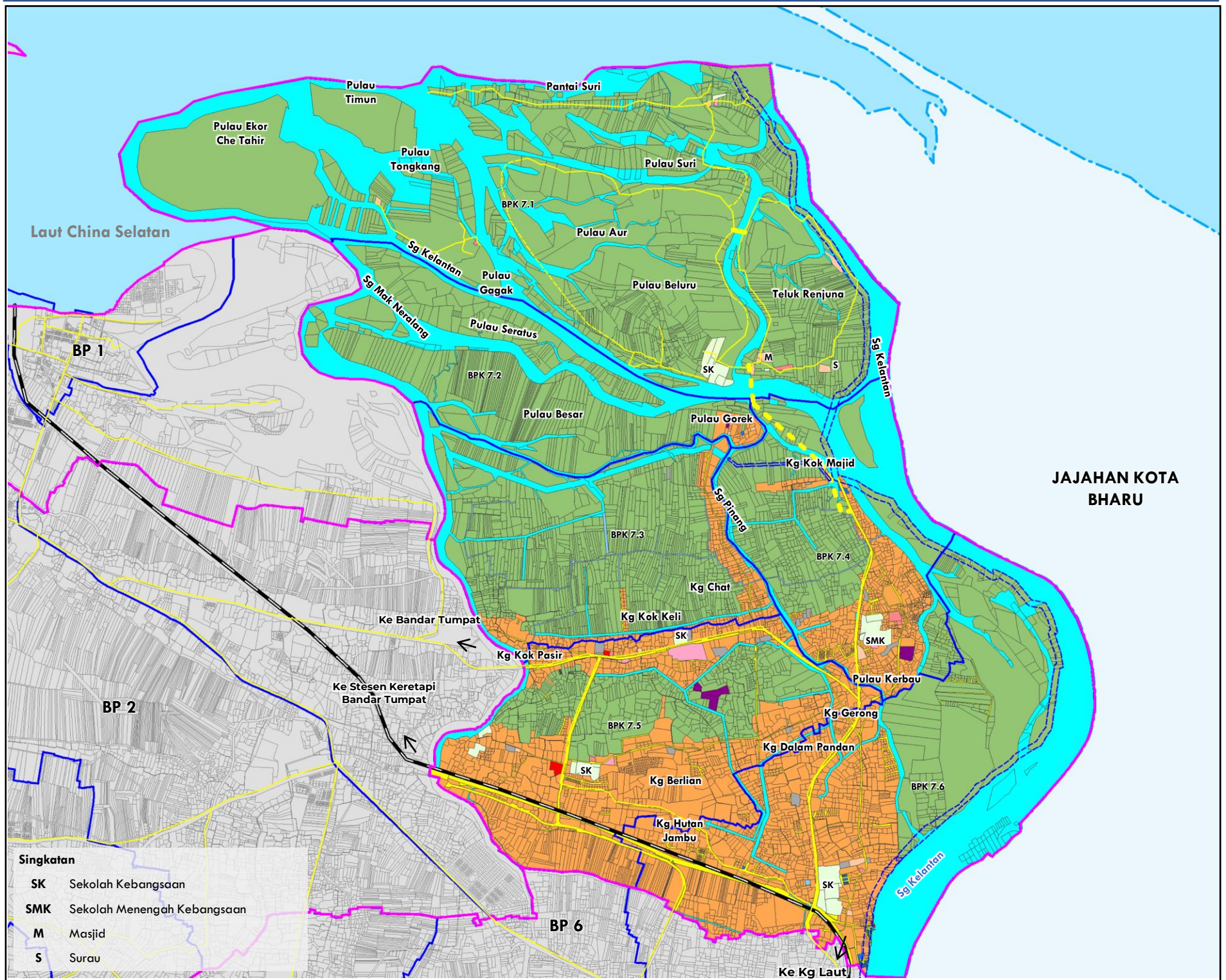
**PETA CADANGAN  
GUNA TANAH  
BP 7 : SUNGAI PINANG**



*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*



Rajah 8.1 : Peta Cadangan guna tanah BP 7 Sg Pinang



**Singkatan**

SK	Sekolah Kebangsaan
SMK	Sekolah Menengah Kebangsaan
M	Masjid
S	Surau

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

	Perumahan
	Perniagaan
	Industri
	Pengangkutan
	Pertanian
	Badan Air
	Pantai

**Infrastruktur dan Utiliti**

	Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
	Lain-lain Infrastruktur dan Utiliti

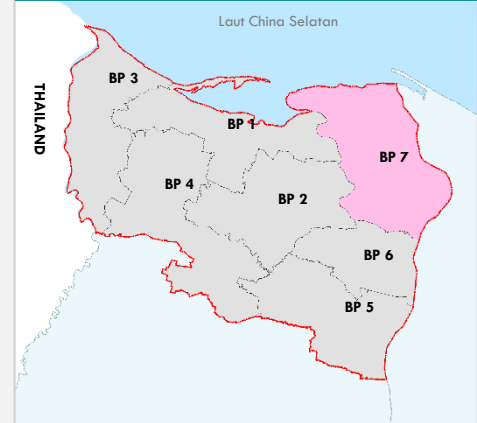
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

	Pendidikan
	Keagamaan
	Perkuburan
	Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
	Kemudahan Awam
	Lain-lain Kemudahan Masyarakat

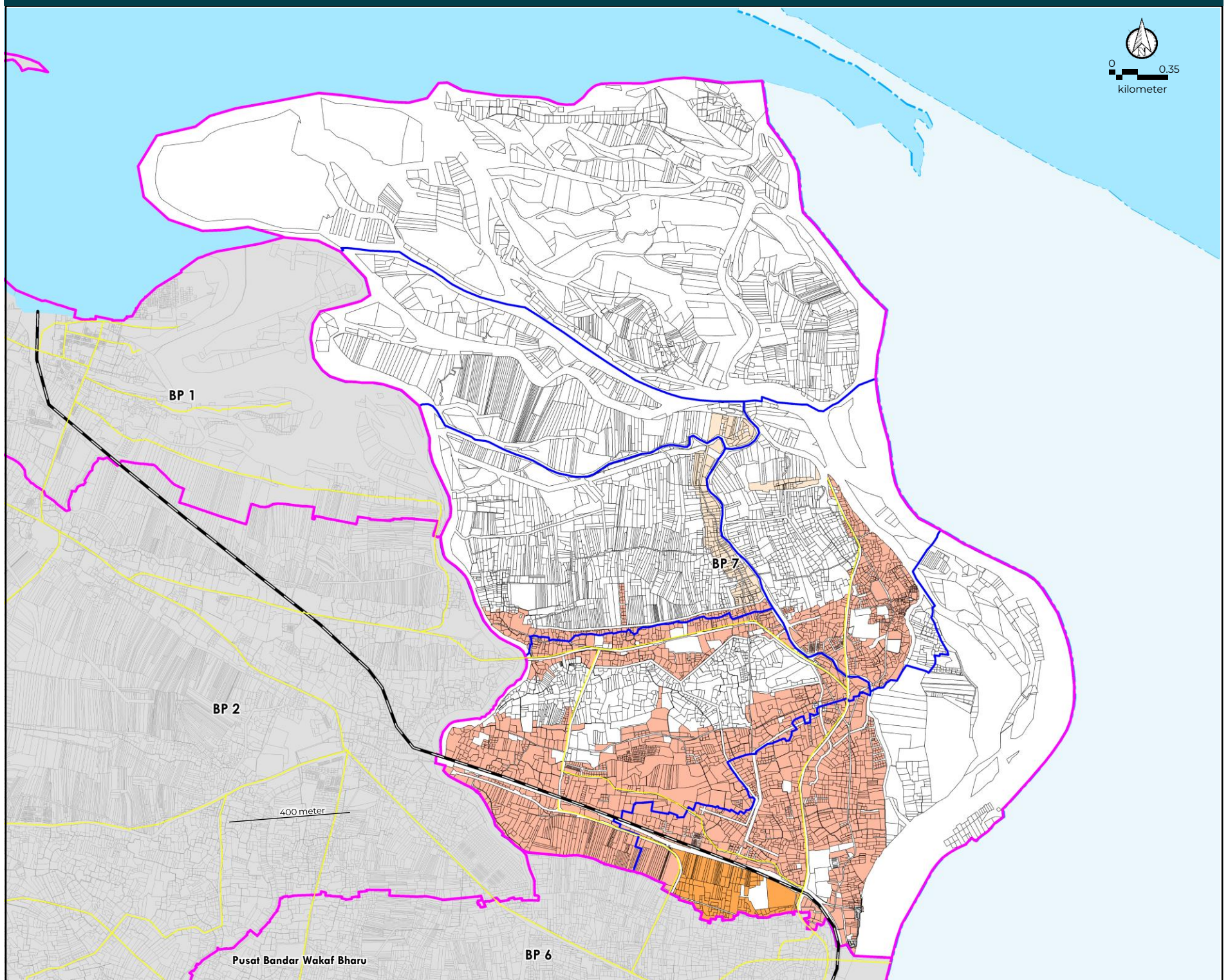
**Lain-lain**

	Sempadan Jajahan
	Sempadan Blok Perancangan
	Sempadan BPK
	Jalan
	Landasan Keretapi
	Menaiktaraf Jalan
	Rizab Sungai




**PELAN LOKASI**





Rajah 8.2 : Peta Intensiti BP 7 Sg Pinang


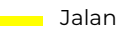




**PETUNJUK**

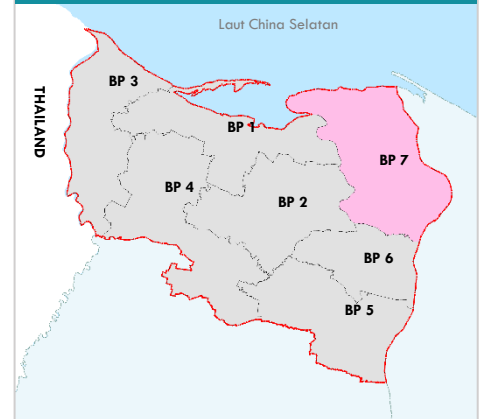
Kepadatan	
	6-10 Unit /Ekar
	20-40 Unit/Ekar
	41-60 Unit /Ekar

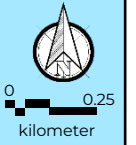
Nisbah Plot	
	3.5
	4

**Lain - lain**

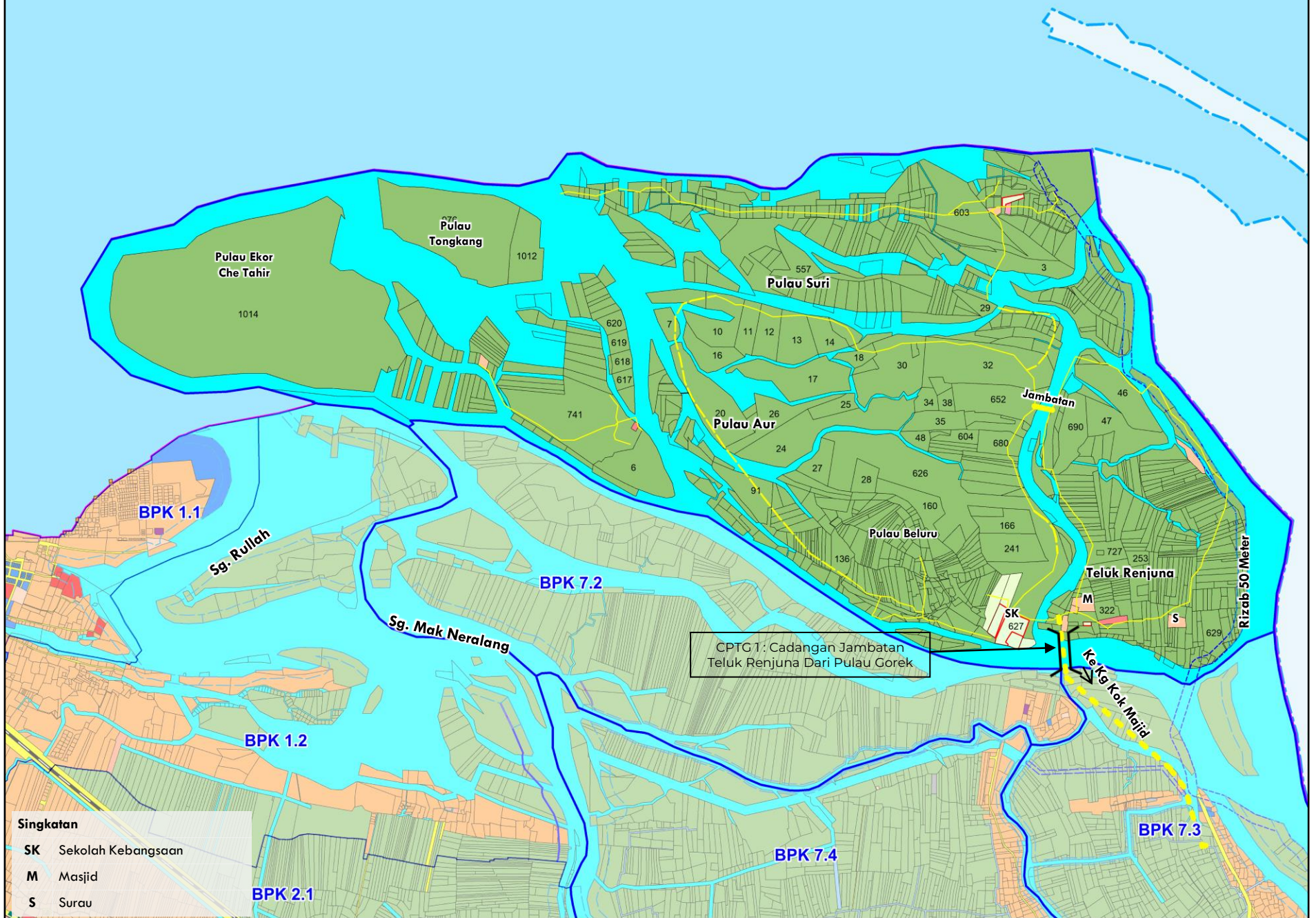
-  Sempadan Bandar
-  Jalan
-  Landasan Keretapi
-  Jarak 400 meter TOD

**PELAN LOKASI**





Laut China Selatan



**Singkatan**

SK	Sekolah Kebangsaan
M	Masjid
S	Surau

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

	Pertanian
	Badan Air
	Pantai

**Infrastruktur dan Utiliti**

	Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
--	--------------------------------------

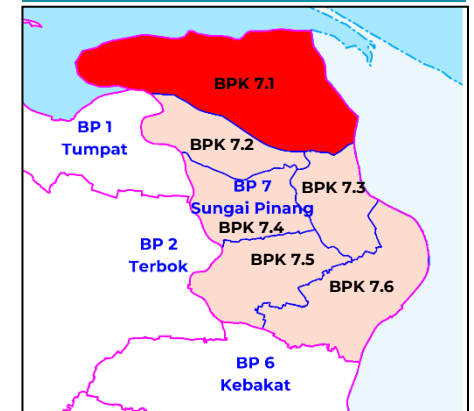
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

	Pendidikan
	Keagamaan
	Kemudahan Awam
	Lain-Lain Kemudahan Masyarakat

**Lain-lain**

	Sempadan Jajahan
	Sempadan BPK
	Jalan
	Menaiktaraf Jalan / Jambatan

**PELAN LOKASI**

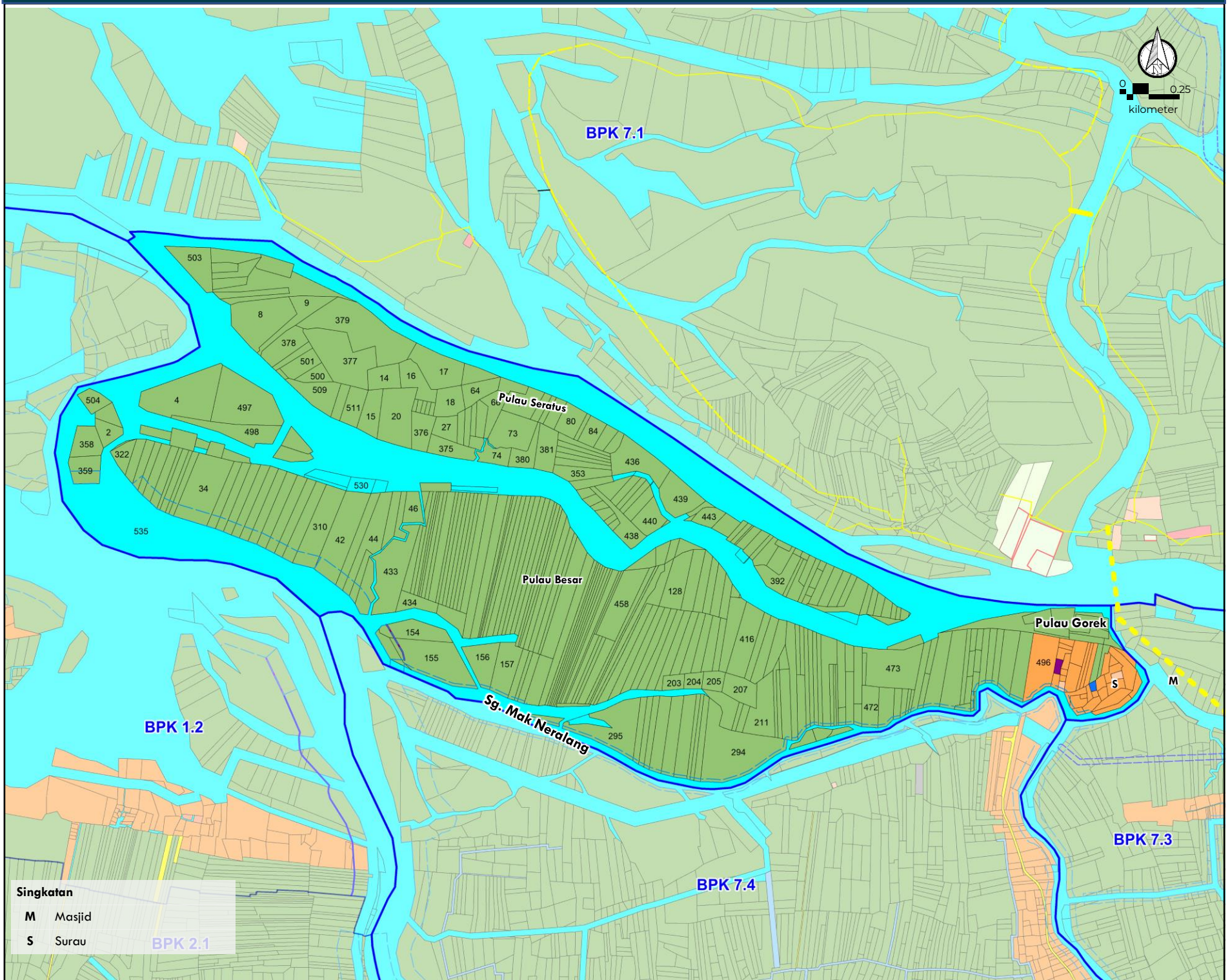


KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.1 : SUNGAI PINANG – TELUK RENJUNA</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / j) komuniti k) Getah l) Kelapa Sawit m) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan H5. Akuakultur	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan d) Tanaman Ladang H2. Inap Desa H3. Bangunan bagi tujuan pertanian H4. Bangunan industri asas tani H6. Penternakan A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat E: Tanah Lapang dan Rekreasi G: Infrastruktur dan Utiliti F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT. ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah. ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan. iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

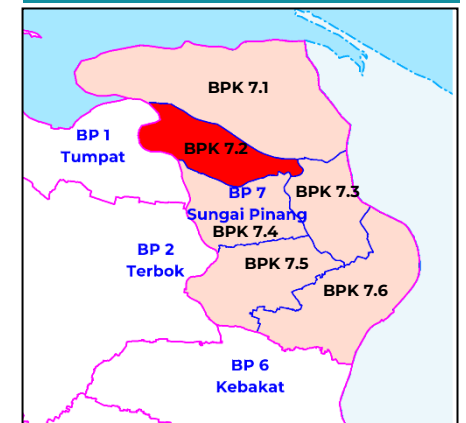
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.1 : SUNGAI PINANG – TELUK RENJUNA</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan  D2. Kesihatan d) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Balai Raya/ Pusat Komuniti b) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.1 : SUNGAI PINANG – TELUK RENJUNA</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/Pejabat Tanah dan Galian Negeri/Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN. iv. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.1 : SUNGAI PINANG – TELUK RENJUNA</b>						
PENGANGKUTAN	F4 : Jalan  d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.
PANTAI	K1 : Semulajadi  a) Pantai Berpasir b) Pantai Berbatu	i. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan. ii. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab pantai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan iv. Mematuhi rizab pantai diwartakan.



PELAN LOKASI



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.2 : SUNGAI PINANG – PULAU BESAR</b>						
PERUMAHAN	A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua Aktiviti Selain Dari Yang Dinyatakan Pada Kolum II Dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  vii. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  viii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  ix. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  x. Kepadatan Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.2 : SUNGAI PINANG – PULAU BESAR</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan d) Tanaman Ladang	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Rujuk Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;
	e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / j) komuniti k) Getah l) Kelapa Sawit m) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan	H2. Inap Desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H5. Akuakultur	ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.			
		A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  G: Infrastruktur dan Utiliti  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi				

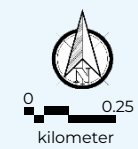
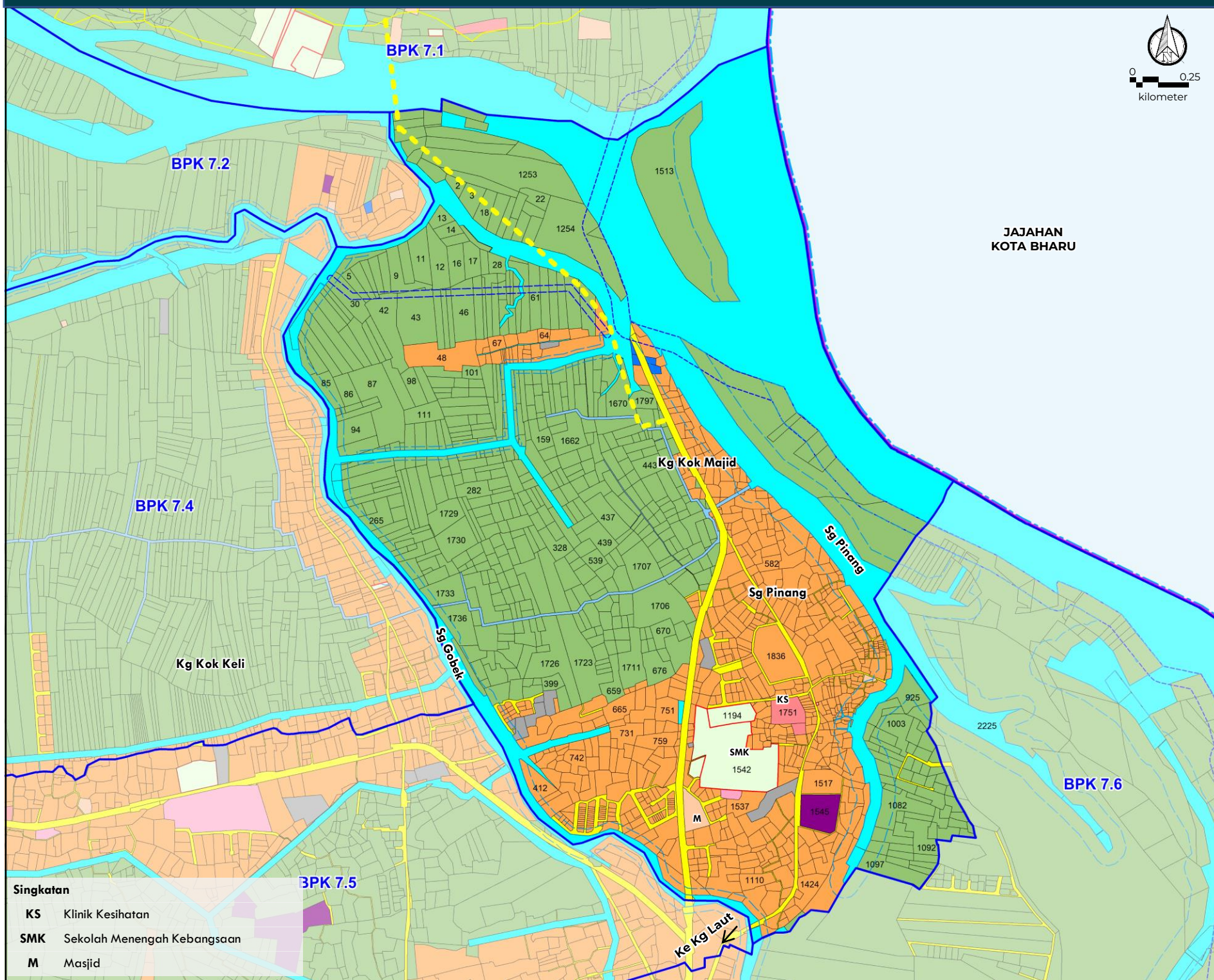
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.2 : SUNGAI PINANG – PULAU BESAR</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri /Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT; iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2 vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.2 : SUNGAI PINANG – PULAU BESAR</b>						
INDUSTRI	C1. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai Pejabat ‘  B3. Bangunan Sesebuah  l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D5. Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) e) Balai Bomba dan Penyelamat k) Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian  : i. Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2.  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.2 : SUNGAI PINANG – PULAU BESAR</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	<p>D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan</p> <p>D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D3. Keagamaan b) Masjid</p> <p>D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam b) Kemudahan Awam Lain</p>	<p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran</p> <p>E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.</p> <p>ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan</p> <p>iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4</p> <p>v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM V
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.2 : SUNGAI PINANG – PULAU BESAR</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN. iv. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan. iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.
PENGANGKUTAN	F4 : Jalan d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

Rajah 8.5 : BPK 7.3 Sungai Pinang

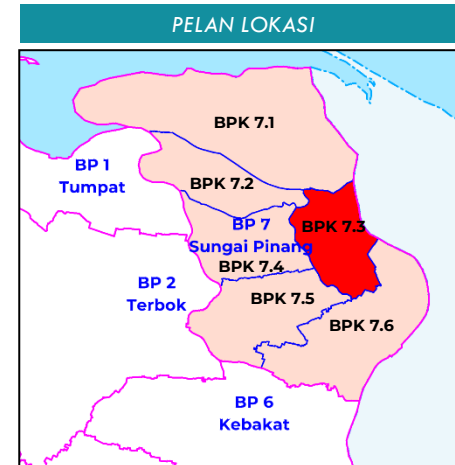


JAJAHAN  
KOTA BHARU

- Singkatan**
- KS Klinik Kesihatan
  - SMK Sekolah Menengah Kebangsaan
  - M Masjid

**PETUNJUK**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Guna Tanah</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">●</span> Perumahan</li> <li><span style="color: blue;">●</span> Perniagaan</li> <li><span style="color: purple;">●</span> Industri</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> Pengangkutan</li> <li><span style="color: green;">●</span> Pertanian</li> <li><span style="color: cyan;">●</span> Badan Air</li> </ul> | <p><b>Infrastruktur dan Utiliti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightblue;">●</span> Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan</li> </ul> <p><b>Institusi dan Kemudahan Masyarakat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightorange;">●</span> Pendidikan</li> <li><span style="color: lightorange;">●</span> Keagamaan</li> <li><span style="color: grey;">●</span> Perkuburan</li> <li><span style="color: pink;">●</span> Kemudahan Awam</li> <li><span style="color: red;">●</span> Lain-Lain Kemudahan Masyarakat</li> </ul> | <p><b>Lain-lain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">○</span> Sempadan BPK</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> Jalan</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> Menaiktaraf Jalan</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Rizab Sungai</li> </ul> |
|---|---|--|



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.3 : SUNGAI PINANG – SUNGAI PINANG</b>						
PERUMAHAN	A1. Perumahan Strata a) Rumah Berbilang Tingkat h) Perumahan Strata Lain  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawai dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  ix. Kepadatan Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>



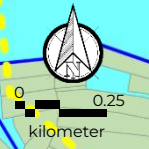
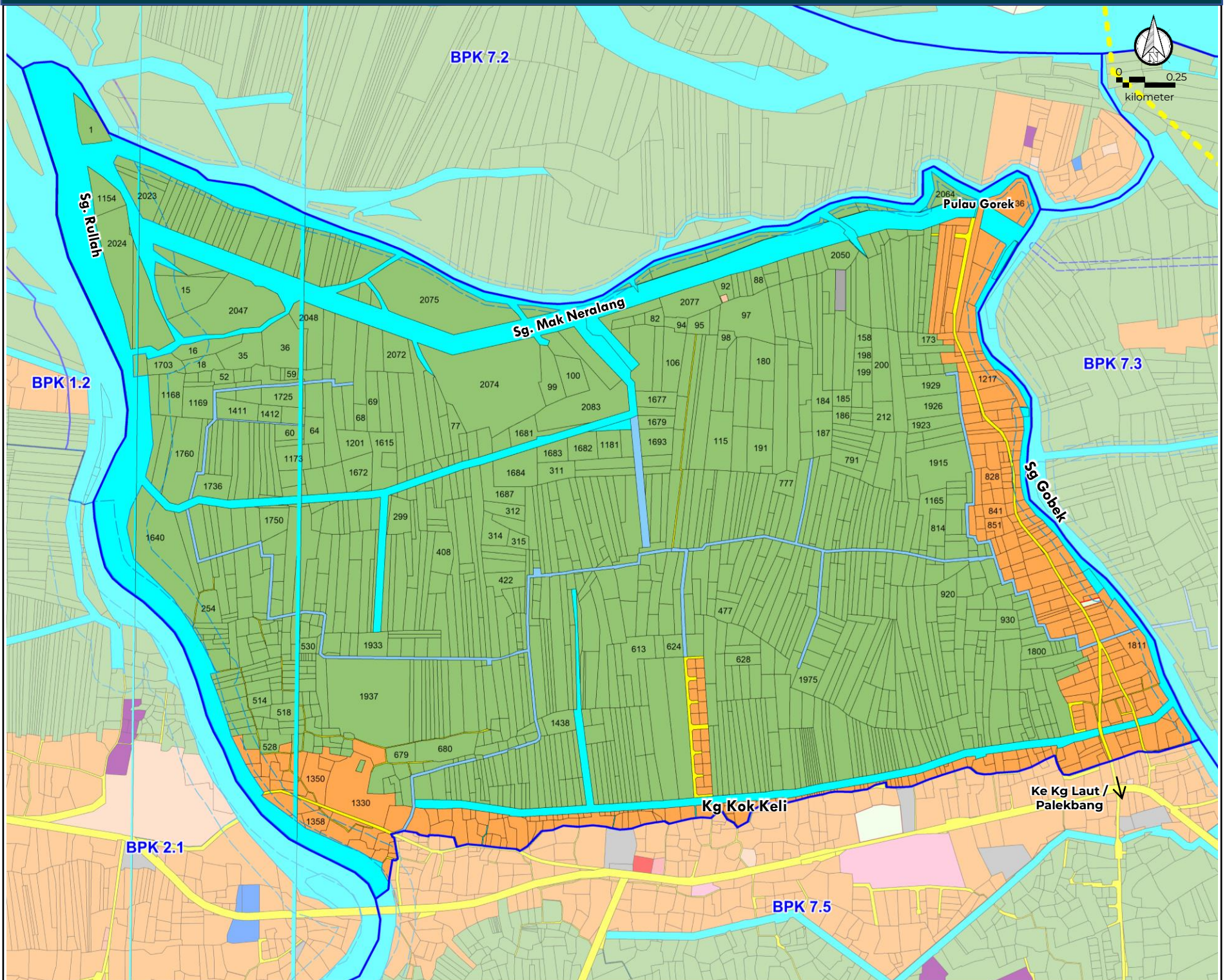


KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.3 : SUNGAI PINANG – SUNGAI PINANG</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	<p>D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan</p> <p>D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D3. Keagamaan b) Masjid</p> <p>D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam b) Kemudahan Awam Lain</p>	<p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran</p> <p>E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.</p> <p>ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan</p> <p>iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4</p> <p>v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.3 : SUNGAI PINANG – SUNGAI PINANG</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman	H2. Inap Desa	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.
	a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan	H3. Bangunan bagi tujuan pertanian H4. Bangunan industri asas tani H.6 Penternakan A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat E: Tanah Lapang dan Rekreasi G: Infrastruktur dan Utiliti F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.			
	H5. Akuakultur					

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.3 : SUNGAI PINANG – SUNGAI PINANG</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Rujuk garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN. iv. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia iv. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan. v. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. vi. Mematuhi rizab sungai diwartakan.
PENGANGKUTAN	F4 : Jalan  d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

Rajah 8.6 : BPK 7.4 Mak Neralang



**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Pertanian
- Pengangkutan
- Badan Air

**Infrastruktur dan Utiliti**

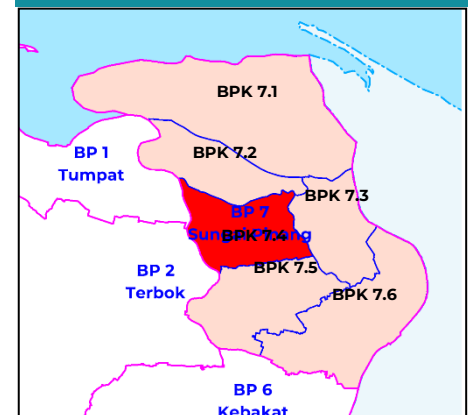
- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan
- Pendidikan
- Perkuburan

**Lain-lain**

- Sempadan BPK
- Jalan
- Rizab Sungai

**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

**PELAN LOKASI**



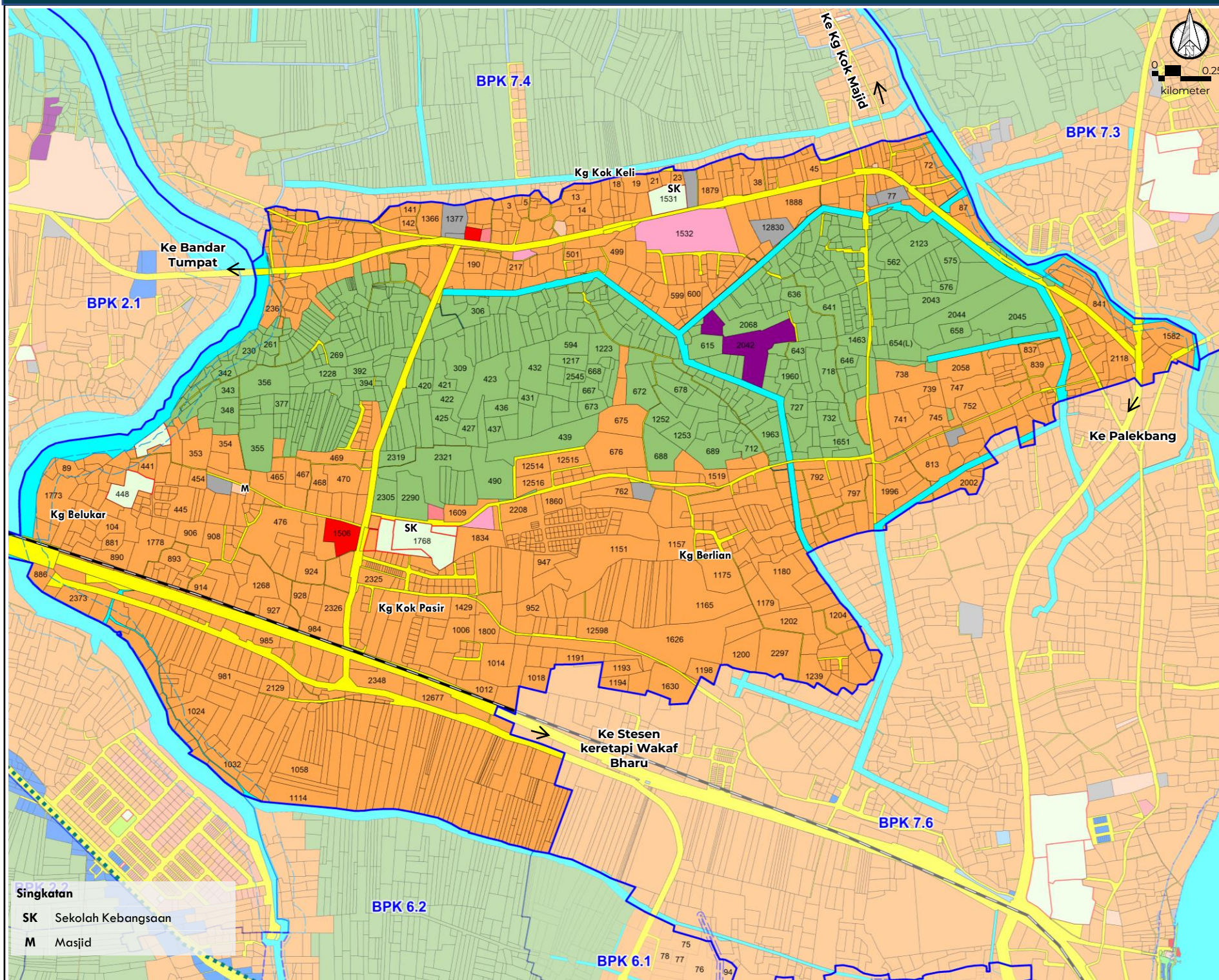
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.4 : SUNGAI PINANG - MAK NERALANG</b>						
PERUMAHAN	A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Rumah Pekerja g) Perumahan Bukan Strata Lain  A3. Kampung a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional h) Perumahan Kampung Lain	B: Perniagaan  B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika  D3. Keagamaan a) Surau  D8. Kemudahan Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama  ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan  iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.  ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.  iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawai dan diserahkan kepada kerajaan.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia  vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5  vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat  viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.  ix. Kepadatan Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.4 : SUNGAI PINANG - MAK NERALANG</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah  D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.4 : SUNGAI PINANG - MAK NERALANG</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman	H2. Inap Desa H3. Bangunan bagi tujuan pertanian H4. Bangunan industri asas tani H5. Akuakultur H.6 Penternakan A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat E: Tanah Lapang dan Rekreasi G: Infrastruktur dan Utiliti F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT. ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah. ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan. iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.4 : SUNGAI PINANG - MAK NERALANG</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN. iv. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan. iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.
PENGANGKUTAN	F4 : Jalan d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan PBT serta agensi lain yang berkaitan.

Rajah 8.7 : BPK 7.5 Kg Kok Keli



**Singkatan**

- SK Sekolah Kebangsaan
- M Masjid

**PETUNJUK**

- Perumahan
- Industri
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan

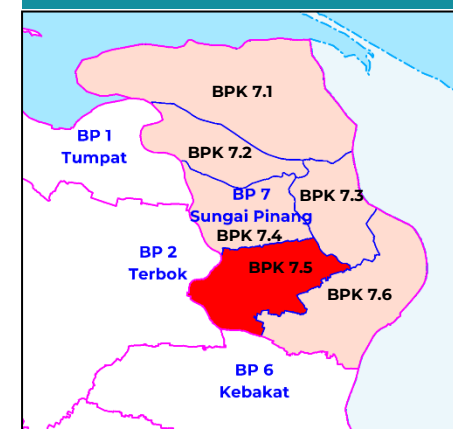
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan/Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Lain-lain Kemudahan Masyarakat

**Lain-lain**

- Sempadan BPK
- Jalan
- Landasan Keretapi
- Rizab Sungai

**PELAN LOKASI**



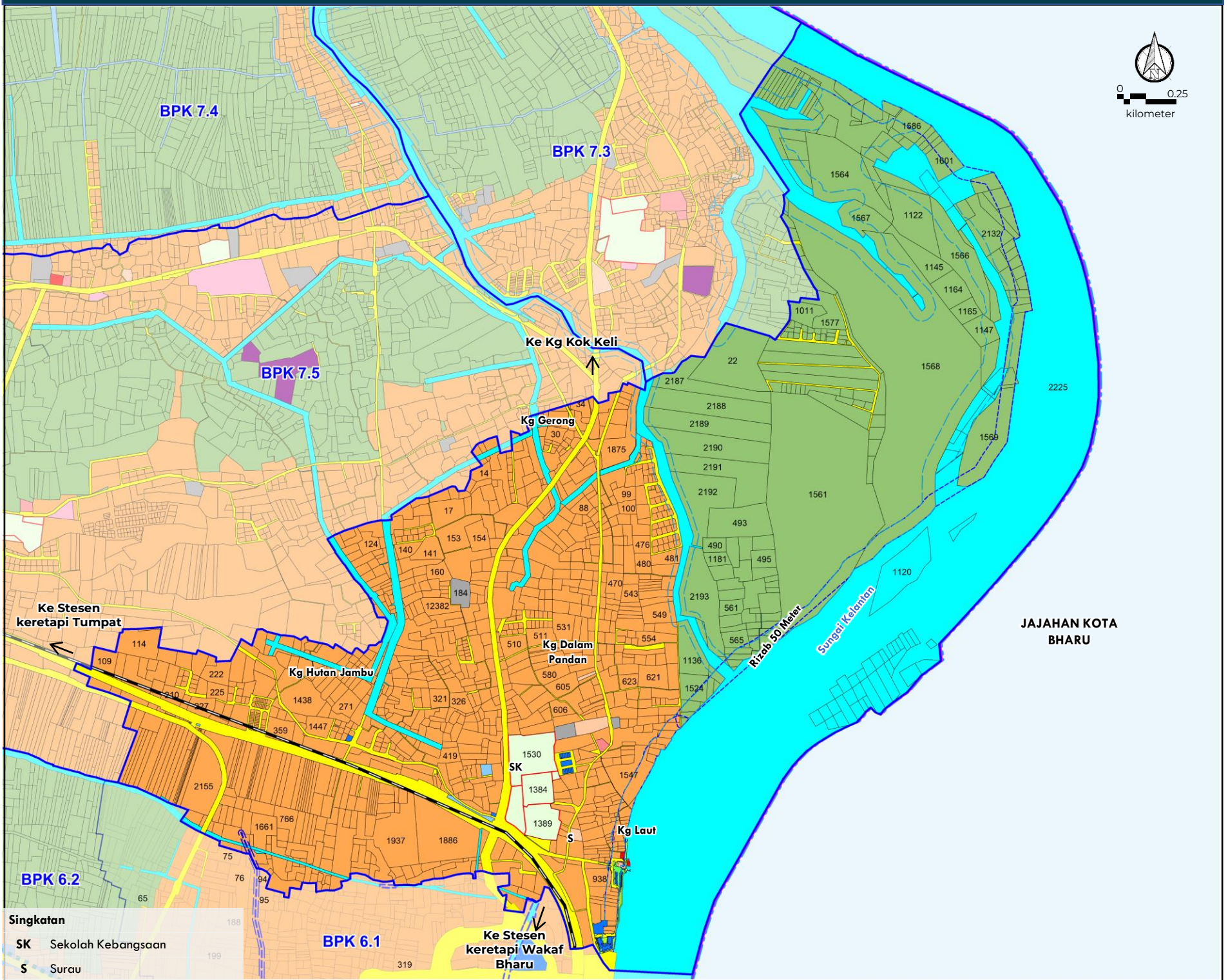
KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.5 : SUNGAI PINANG – KOK KELI</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawaian dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan : Perumahan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>• Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>• Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>• Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.5 : SUNGAI PINANG – KOK KELI</b>						
INDUSTRI	Cl. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres a)Kedai Pejabat '  B3. Bangunan Sesebuah  l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D5. Keselamatan  b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) e) Balai Bomba dan Penyelamat k) Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia  F: Pengangkutan  F3. Jalan  e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air  e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi  i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian.  ii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2 .  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.5 : SUNGAI PINANG – KOK KELI</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	<p>D1. Pendidikan a) Sekolah Rendah h) Kemudahan Pendidikan Lain</p> <p>D2. Kesihatan d) Kemudahan Kesihatan Lain</p> <p>D3. Keagamaan a) Surau b) Masjid</p> <p>D5. Keselamatan k) Keselamatan lain</p> <p>D8. Kemudahan Awam a) Balai Raya/ Pusat Komuniti b) Kemudahan Awam Lain</p>	<p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran</p> <p>E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.</p> <p>ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan</p> <p>iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4</p> <p>v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%</p>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.5 : SUNGAI PINANG – KOK KELI</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan rempah ratus g) Tanaman florikultur h) Nurseri i) Kebun bandar / komuniti j) Getah k) Kelapa Sawit l) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H.6 Penternakan	H2. Inap Desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H5. Akuakultur  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.5 : SUNGAI PINANG – KOK KELI</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan.  ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan.  iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS).  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.  iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale.  v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.
PENGANGKUTAN	F4 : Jalan  d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.		Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN



**Singkatan**  
 SK Sekolah Kebangsaan  
 S Surau

**PETUNJUK**

**Guna Tanah**

- Perumahan
- Perniagaan
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

**Infrastruktur dan Utiliti**

- Bekalan Air/Pengairan dan Perparitan

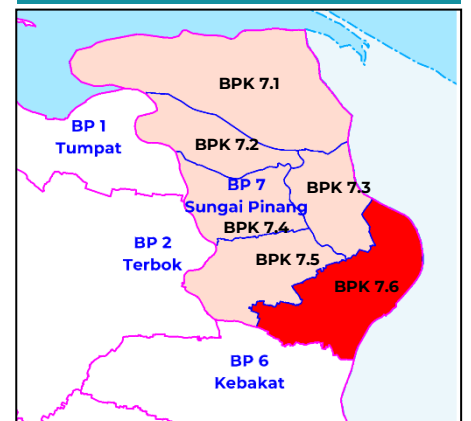
**Institusi dan Kemudahan Masyarakat**

- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kemudahan Awam
- Lain-Lain Kemudahan Masyarakat

**Lain-lain**

- Sempadan BPK
- Jalan
- Menaiktaraf Jalan
- Rizab Sungai
- Landasan Keretapi

**PELAN LOKASI**



KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.6 : SUNGAI PINANG – KAMPONG LAUT</b>						
PERUMAHAN	<p>A1. Perumahan Strata</p> <p>a) Rumah Berbilang Tingkat</p> <p>h) Perumahan Strata Lain</p> <p>A2. Perumahan Bukan Strata</p> <p>a) Sesebuah</p> <p>b) Berkembar</p> <p>c) Teres</p> <p>d) Kluster</p> <p>e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat</p> <p>f) Perumahan Bukan Strata Lain</p> <p>A3. Kampung</p> <p>a) Kampung Tersusun</p> <p>b) Kampung Baru</p> <p>c) Kampung Tradisional</p> <p>h) Perumahan Kampung Lain</p>	<p>B: Perniagaan</p> <p>B1. Teres</p> <p>a) Kedai</p> <p>b) Rumah Kedai</p> <p>c) Kedai Pejabat</p> <p>D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat</p> <p>D1. Pendidikan</p> <p>a) Taska</p> <p>b) Tadika</p> <p>D3. Keagamaan</p> <p>a) Surau</p> <p>D8. Kemudahan Awam</p> <p>b) Dewan Orang Ramai</p> <p>c) Balai Raya/ Pusat Komuniti</p> <p>E: Tanah Lapang dan Rekreasi</p> <p>E1. Tanah Lapang</p> <p>c) Kejiranan</p> <p>d) Padang Permainan</p> <p>e) Lot Permainan</p> <p>f) Tanah Lapang Lain</p> <p>F: Pengangkutan</p> <p>F3. Jalan</p> <p>e) Jalan Lain</p> <p>G: Infrastruktur dan Utiliti</p> <p>G1. Bekalan Elektrik</p> <p>j) Pencawang Elektrik (PE)</p> <p>G3. Bekalan Air</p> <p>e) Tangki Air</p> <p>G4. Telekomunikasi</p> <p>i) Menara Pemancar Telekomunikasi</p> <p>j) Rizab Telekomunikasi</p>	<p>i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama</p> <p>ii. Nisbah 1 kedai : 40 rumah; dan</p> <p>iii. Kawasan tadahan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT.</p>	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	<p>i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan</p> <p>ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.</p>	<p>i. Keutamaan kepada pembangunan perumahan dan institusi dan kemudahan masyarakat.</p> <p>ii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.</p> <p>iii. Pembangunan perumahan perlu mematuhi rizab pantai dan sungai diwartakan.</p> <p>iv. Kemudahan tanah lapang perlu dikelompokkan, mengikut piawai dan diserahkan kepada kerajaan.</p> <p>v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.</p> <p>vi. Nisbah plot kelas A1 tidak melebihi 1:3.5</p> <p>vii. Ketinggian bangunan kelas A2 tidak melebihi 3 tingkat</p> <p>viii. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat.</p> <p>ix. Kepadatan Perumahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kondominium (&lt;20 unit/ ekar)</li> <li>● Pangsa Kos Rendah (&lt;60 unit/ekar)</li> <li>● Pangsapuri (&lt;40unit/ekar)</li> <li>● Teres (&lt;10 unit / ekar)</li> </ul>

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.6 : SUNGAI PINANG – KAMPUNG LAUT</b>						
PERNIAGAAN	B1. Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3. Bangunan Sesebuah c) Hypermarket d) Superstore e) Kompleks Perniagaan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/ Bazar l) Gerai Statik/ Medan selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak B5. Kegunaan Khusus a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan f) Rekreasi Swasta g) Pusat Penjagaan Swasta h) Rumah Persatuan / Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama	D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat D1. Pendidikan a) Taska b) Tadika h) Kemudahan Pendidikan Lain D2. Kesihatan b) Klinik Kesihatan/ Poliklinik d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain D7. Kegunaan Kerajaan b) Muzium c) Galeri/Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi e) Kerajaan f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan D8. Kemudahan Awam a) Dewan Serbaguna Awam d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan. ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Bangunan perniagaan hanya dibenarkan di baris pertama dan kedua berhadapan dengan jalan utama ii. Kompleks perniagaan hanya dibenarkan dengan akses jalan utama dan berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh PBT. iii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia. iv. Nisbah 1 kedai : 40 rumah. v. Ketinggian bangunan kelas B1 tidak melebihi 4 tingkat vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2 vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.6 : SUNGAI PINANG – KAMPUNG LAUT</b>						
INDUSTRI	Cl. Bukan Taman Perindustrian  c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus r) Pembuatan Logam dan Produk Logam w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan z) Pemprosesan Barang Kitar Semula	B: Perniagaan  B1. Teres a)Kedai Pejabat ‘  B3. Bangunan Sesebuah l) Gerai Statik/ Medan Selera o) Stesen Minyak  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  D5. Keselamatan b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) e) Balai Bomba dan Penyelamat k) Keselamatan lain m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia  F: Pengangkutan  F3. Jalan  e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kedai/ stesen minyak hanya dibenarkan berhadapan jalan utama  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Piawaian Perancangan Perindustrian.  ii. Rujuk Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang.  iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Mematuhi kehendak JAS, piawaian perancangan, garis panduan serta syarat-syarat kelulusan KM.  ii. Menggalakkan aktiviti industri desa, ringan dan sederhana.  iii. Aktiviti industri berat dan penternakan burung walit dibenarkan sekiranya dapat memenuhi garis panduan yang telah ditetapkan.  iv. Bagi zon industri yang bersempadan dengan zon perumahan perlu menyediakan zon penampungan yang mencukupi.  v. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  vi. Nisbah plot tidak melebihi 1:2 .  vii. Kawasan plinth tidak melebihi 60%.

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.6 : SUNGAI PINANG – KAMPONG LAUT</b>						
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D1. Pendidikan a) Sekolah Rendah b) Sekolah Menengah Kebangsaan  D2. Kesihatan d) Kemudahan Kesihatan Lain  D3. Keagamaan b) Masjid  D8. Kemudahan Awam a) Kemudahan Awam Lain	E: Tanah Lapang dan Rekreasi  E1. Tanah Lapang a) Taman Bandaran  E2. Kemudahan Sukan dan Rekreasi  a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Mengikut keperluan setempat dan mematuhi piawaian perancangan.  ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.  ii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN.	i. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan warga emas, OKU dan kanak-kanak.  ii. Menerapkan elemen bandar pintar yang sesuai selaras dengan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan  iv. Nisbah plot tidak melebihi 1:4  v. Kawasan plinth tidak melebihi 60%

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.6 : SUNGAI PINANG – KAMPONG LAUT</b>						
PERTANIAN	H1. Tanaman a) Padi b) Sayur-sayuran c) Buah-buahan d) Tanaman Ladang e) Tanaman Industri f) Tanaman herba dan g) rempah ratus h) Tanaman florikultur i) Nurseri j) Kebun bandar / komuniti k) Getah l) Kelapa Sawit m) Lain-lain berkaitan yang dibenarkan  H5. Akuakultur H.6 Penternakan	H2. Inap Desa  H3. Bangunan bagi tujuan pertanian  H4. Bangunan industri asas tani  H.6 Penternakan  A2. Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah f) Rumah Pekerja  D: Institusi dan Kemudahan Masyarakat  E: Tanah Lapang dan Rekreasi  G: Infrastruktur dan Utiliti  F: Pengangkutan  F3. Jalan e) Jalan Lain  G: Infrastruktur dan Utiliti  G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE)  G3. Bekalan Air e) Tangki Air  G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	i. Kepadatan rendah bergantung kepada kelulusan garis panduan pembangunan PBT.  ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter.  iii. Rekabentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir.  ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.  iii. Rujuk Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun	i. Memberi keutamaan kepada penanaman getah.  ii. Aktiviti penternakan burung walit dan industri desa (PKS) dibenarkan sekiranya mendapat kelulusan jabatan teknikal berkaitan.  iii. Menyediakan buffer zon di antara tapak cadangan dengan tebing sungai;

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V	KOLUM VI
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT	CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT			
<b>B.P.K 7.6 : SUNGAI PINANG – KAMPUNG LAUT</b>						
BADAN AIR	(Rizab Sungai) i. Projek Khas Kerajaan	i. Tiada sebarang pembangunan selain projek khas kerajaan. ii. Aktiviti akuakultur mengikut Zon Industri Akuakultur (ZIA) yang ditetapkan. iii. Penggunaan rizab kerajaan tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan. F: Pengangkutan F3. Jalan e) Jalan Lain G: Infrastruktur dan Utiliti G1. Bekalan Elektrik j) Pencawang Elektrik (PE) G3. Bekalan Air e) Tangki Air G4. Telekomunikasi i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Rizab Telekomunikasi	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	i. Tertakluk kepada Pelan Pengurusan Risiko Banjir. ii. Mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. iii. Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN. iv. Rujuk Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan Pembangunan Fizikal	i. Mematuhi senarai aktiviti yang dibenarkan di dalam kawasan pewartaan rizab sungai oleh Jabatan Perairan dan Saliran (JPS). ii. Pembangunan bertiang dengan aras platform 3 meter. iii. Reka bentuk bangunan mengambil kira ketahanan impak banjir dan hakisan. iv. Penyediaan reka bentuk sistem saliran dan perparitan seperti penggunaan swale. v. Mematuhi rizab sungai diwartakan.
PENGANGKUTAN	F1: Pengangkutan Darat c) Terminal/Stesen Keretapi/Rel F4: Jalan d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain	Tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri/ Pejabat Tanah dan Galian Negeri/ Pejabat Tanah dan Jajahan.	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	Semua aktiviti selain dari yang dinyatakan pada Kolum II dan III	Tertakluk kepada garis panduan dan dasar semasa PBN	

*Muka surat ini sengaja dibiarkan kosong*



9.0

**GARIS PANDUAN  
KAWALAN  
PEMBANGUNAN**



## 9.1 Garis Panduan Perancangan Bagi Kawalan Pembangunan

Terdapat dua Garis Panduan Perancangan (GPP) bagi Kawalan Pembangunan yang diguna iaitu Garis Panduan Umum dan Garis Panduan Khusus.

### 9.1.1 Garis Panduan Umum

Garis Panduan Umum terdiri daripada garis panduan, manual dan piawaian perancangan yang telah disediakan oleh agensi yang berkenaan dan sememangnya digunapakai pada ketika ini. Oleh itu, ia perlu dirujuk dalam membuat pembangunan dan pemajuan dalam kawasan kajian.

Jadual 9.1 menyenaraikan Garis Panduan Umum yang perlu dirujuk mengikut bidang tertentu dan jenis pembangunan yang berkaitan.

**Jadual 9.1:** Garis Panduan Umum yang Diguna Pakai

BIL	GARIS PANDUAN UMUM JPBD	PENGURUSAN RISIKO BENCANA DAN ALAM SEKITAR	PERUMAHAN DAN PETEMPATAN DESA	INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	PERTANIAN, PENTERNAKAN DAN PERIKANAN	PERNIAGAAN	PERINDUSTRIAN	PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS	INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	REKREASI, LANDSKAP DAN REKA BENTUK BANDAR
1.	Garis Panduan Perancangan Bandar Berdaya Tahan Bencana Di Malaysia	■								
2.	Garis Panduan Bangunan Rumah Kos Rendah Dan Sederhana Rendah Bercirikan Islam Di Negeri Kelantan		■							
3.	Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat			■						
4.	Garis Panduan Perancangan Tanah Perkuburan Islam dan Bukan Islam			■						
5.	Panduan Pembangunan Pertanian Di Tanah Bercerun				■					
6.	Garis Panduan Pembangunan Industri Burung Walit (Igp) Bagi Tujuan Pelaksanaan Di Negeri Kelantan				■					
7.	Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan					■				
8.	Piawaian Perancangan Perindustrian						■			
9.	Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang						■			
10.	Panduan Pelaksanaan Pengasingan Laluan Pejalan Kaki Dari Laluan Bermotor: Pemasangan Tonggak Jalan dan Rel Penghadang							■		
11.	Garis Panduan Tapak Pencawang Elektrik								■	

sambungan...

BIL	GARIS PANDUAN UMUM JPBD	PENGURUSAN RISIKO BENCANA DAN ALAM SEKITAR	PERUMAHAN DAN PETEMPATAN DESA	INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	PERTANIAN, PENTERNAKAN DAN PERIKANAN	PERNIAGAAN	PERINDUSTRIAN	PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS	INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	REKREASI, LANDSKAP DAN REKA BENTUK BANDAR
12.	Garis Panduan Perancangan Tapak Incinerator									
13.	Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan Utiliti (Service Protokol)									
14.	Manual Saliran Mesra Alam									
15.	Garis Panduan Landskap Negara									
16.	Garis Panduan Bandar Span ( <i>Sponge City</i> )									
17.	Garis Panduan Bandar Rendah Karbon									
18.	Garis Panduan Perancangan Tanah Lapang Dan Rekreasi									

## 9.1.2 Garis Panduan Khusus

Garis Panduan Khusus menerangkan dengan terperinci dan lebih spesifik serta tidak dinyatakan dalam garis panduan sedia ada yang bersifat umum. Ia disediakan atas dasar untuk memandu arah pembangunan bagi kawasan terbabit dan menjadi rujukan khusus bagi cadangan dan strategi pembangunan yang dikemukakan dalam Jilid 1. Jadual 9.2 menunjukkan perkaitan di antara garis panduan khusus dengan sektor pembangunan yang terlibat.

**Jadual 9.2** Garis Panduan Khusus RTJ Tumpat 2035

BIL	GARIS PANDUAN KHUSUS RTJ TUMPAT 2035	PENGURUSAN RISIKO BENCANA DAN ALAM SEKITAR	PERUMAHAN DAN PETEMPATAN DESA	INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	PERTANIAN, PENTERNAKAN DAN PERIKANAN	PERNIAGAAN	PERINDUSTRIAN	PENGANGKUTAN DAN LALU LINTAS	INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	REKREASI, LANDSKAP DAN REKA BENTUK BANDAR
1.	Garis Panduan Khusus Zon Kawalan Pembangunan									
2.	Garis Panduan Khusus Transit Oriented Development (TOD)									
3.	Garis Panduan Khusus Bagi Pembangunan <i>Stilt House</i>									
4.	Garis Panduan Khusus Pembangunan <i>Amphibious House</i>									
5.	Garis Panduan Khusus Reka Bentuk Bandar									
6.	Garis Panduan Khusus Pembangunan Di Kawasan Pembangunan Baharu, 'Infill' Dan Di Kawasan Berpotensi Warisan									
7.	Garis Panduan Khusus Taman Negeri Kepulauan Tumpat									
8.	Garis Panduan Khusus Taman Wilayah Pantai Geting dan Pantai Sri Tujoh									
9.	Garis Panduan Khusus Taman Bandaran Tumpat									
10.	Garis Panduan Khusus Penyediaan Elemen Landskap Kejur									

### 1) Garis Panduan Khusus Bagi Zon Kawalan Pembangunan

Garis Panduan Khusus Bagi Zon Kawalan Pembangunan memberi perincian kepada 3 jenis zon pembangunan mengikut tahap keterdedahan risiko bencana yang berkaitan dan ditunjukkan di Jadual 9.3

**Jadual 9.3 :** Garis Panduan Khusus Bagi Zon Kawalan Pembangunan

Zon Kawalan Pembangunan	Kesan Kepada Alam Sekitar	Garis Panduan Pembangunan
<b>Zon Tiada Pembangunan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kualiti air di hilir sungai akan mempunyai kadar kelodak yang tinggi ekoran daripada hakisan tebing sungai di kawasan hulu yang bercampur dengan aliran air sungai .</li> <li>2. Mendapan ini akan terkumpul di dasar sungai dan menyebabkan sungai serta muara menjadi semakin cetek.</li> <li>3. Mendapan ini menyebabkan kandungan TSS menjadi tinggi dan mempengaruhi status air sungai (kebarangkalian menjadi sedikit tercemar, IKA 60-80)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bahan pembangunan hendaklah jenis tebat banjir untuk mengurangkan tahap kemusnahan pada waktu banjir.</li> <li>2. Mengadakan pembinaan struktur (seperti flood mitigation dams, tetambak, lintasan banjir) serta memperbaiki saluran air keluar dan membentuk takungan air sebagai pilihan kedua sekiranya langkah-langkah bukan berstruktur kurang berkesan.</li> <li>3. Sebarang struktur kekal tidak dibenarkan.</li> <li>4. Struktur tidak kekal yang dibina mestilah tidak menghalang laluan air (channel).</li> <li>5. Langkah kawalan tebatan banjir perlu dilaksanakan di kawasan ini.</li> <li>6. Pembangunan di kawasan rizab sungai tidak dibenarkan dan perlu mengikut Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) dan garis panduan JPS.</li> <li>7. Tertakluk kepada syarat-syarat umum kebenaran dari PBT untuk pembangunan di daratan banjir.</li> </ol>
<b>Zon Pembangunan Terkawal</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Potensi berlaku banjir di kawasan petempatan di mana guna tanah utamanya pertanian / penternakan.</li> <li>2. Kawasan pertanian yang dilanda banjir akan menghasilkan kurang produktiviti daripada kebiasaan (tanpa gangguan banjir).</li> <li>3. Terdapat kawasan perlombongan sedang aktif beroperasi yang dikhuatiri boleh mencemarkan air sungai sewaktu banjir.</li> <li>4. Kualiti air telaga bawah tanah di petempatan boleh terjejas.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jenis kegunaan bangunan yang tidak menyebabkan pencemaran sumber air.</li> <li>2. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira risiko banjir dan mempunyai elemen tebat banjir.</li> <li>3. Memastikan sebarang struktur yang dibina tidak menghalang laluan air (channel).</li> <li>4. Penyediaan infrastruktur saluran yang berkesan.</li> <li>5. Pembangunan di kawasan rizab sungai tidak dibenarkan dan perlu mengikut MASMA dan garis panduan JPS.</li> </ol>
<b>Zon Promosi Pembangunan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Potensi banjir di kawasan pendalaman di mana guna tanah utamanya perhutanan dan pertanian.</li> <li>2. Kehidupan beberapa spesis fauna mungkin terjejas.</li> <li>3. Manakala kawasan pertanian yang dilanda banjir akan menghasilkan produktiviti yang kurang daripada kebiasaan (tanpa gangguan banjir).</li> <li>4. Terdapat kawasan perlombongan sedang aktif beroperasi yang dikhuatiri boleh mencemarkan air sungai sewaktu banjir.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memaksimumkan peratusan kawasan hijau (perhutanan)</li> <li>2. Menggalakan pembangunan yang menyediakan kemudahan mengumpul air hujan (contohnya kolam takungan)</li> <li>3. Menghadang pembukaan kawasan perhutanan untuk tujuan pertanian dan sebagainya.</li> <li>4. Mengamalkan kaedah terbaik di dalam operasi harian.</li> <li>5. Memantuhi keperluan MSMA dan garis panduan agensi terlibat (contohnya Jab. Pertanian dan Jab. Veterinar)</li> </ol>

Berikut merupakan garis panduan pembangunan khusus di dalam Lembangan Sungai Kelantan yang boleh diguna pakai di semua kawasan tumpuan mengikut zon pembangunan.

### i. Zon Tiada Pembangunan (Rizab Sungai)

Langkah Pencegahan Banjir:

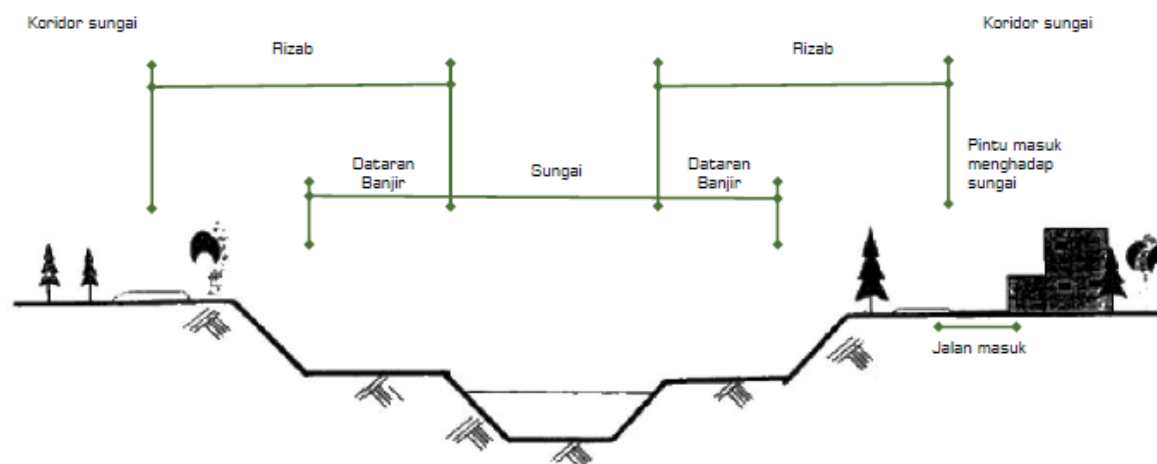
- Melaksanakan projek pemuliharaan rizab sungai bagi sungai-sungai yang telah diwartakan rizabnya.
- Pembinaan tiang elektrik, saluran utiliti, jeti dan lain struktur infrastruktur adalah tertakluk kepada kebenaran dan keperluan teknikal yang ditetapkan oleh JPS.
- Menggalakan penggunaan rizab sungai sebagai taman rekreasi seperti taman permainan kanak-kanak, padang bola, gelanggang futsal dan lain-lain yang dapat digunakan semasa air sungai rendah.
- Kerja-kerja pengindahan sungai tertakluk kepada kebenaran JPS.
- Menggunakan struktur pertahanan banjir yang mesra alam bagi projek-projek tebatan banjir.
- Memastikan bahawa kawasan-kawasan tebing sungai yang dipagarkan untuk menanam semula tumbuh-tumbuhan adalah cukup lebar supaya dapat mewujudkan persekitaran yang pelbagai dan stabil. Umpamanya selebar 30 meter diperlukan bagi sungai yang besar.
- Kawasan pembangunan yang mempunyai kelebaran melebihi 10 hektar perlu menyediakan kolan retensi untuk mengawal penambahan kadar aliran kepada sungai berdasarkan 3% hingga 5% daripada keseluruhan kawasan pembangunan.



**Rajah 9.1:** Reka Bentuk Kawasan Rekreasi di Rizab Sungai

Langkah Pengurangan Impak Banjir:

- Aras platform bangunan secukupnya perlu disediakan berasaskan kepada keadaan setempat bagi tujuan melindungi dan mengurangkan kerosakan akibat banjir.
- Bangunan dan infrastruktur perlu mengambilkira Garis Panduan Konsep Pembangunan Tepi Sungai.
- Memastikan bahagian belakang rumah tidak menghadap sungai.
- Memastikan jalan masuk hendaklah menghadap sungai dan boleh digunakan sebagai jalan masuk untuk kerja-kerja pengendalian dan penyelenggaraan.

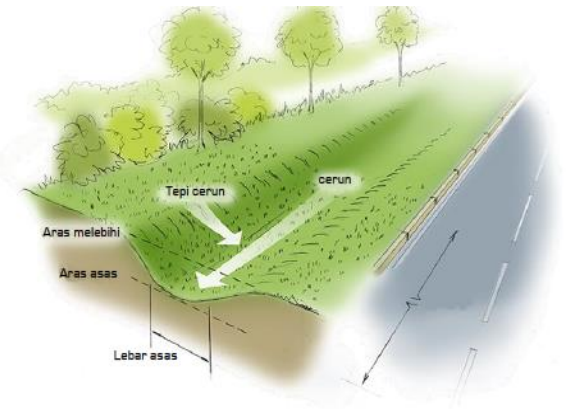


**Rajah 9.2:** Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai

## ii. Zon Pembangunan Terkawal

### Langkah Pencegahan Banjir:

- Menggunakan mekanisme *control at source* (garis panduan MASMA) bagi menangani tempoh hujan ribut (stormwater) bagi reka bentuk sistem saliran dan perparitan.



**Rajah 9.3 :** Reka Bentuk Swale Bagi Mengurangkan Larian Air Permukaan

### Langkah Pengurangan Impak Banjir:

- Sekiranya terdapat keperluan bagi pembangunan baru, reka bentuk bangunan hendaklah mengambil kira impak banjir seperti penggunaan bahan binaan kalis air/ struktur pembinaan tahan banjir atau bangunan bertiang (ketinggian bersesuaian dengan aras platform) untuk mengurangkan kerosakan kepada harta benda.
- Reka bentuk berdaya tahan (resilient design) perlu diambilkira dalam perancangan dan reka bentuk bandar bagi mengurangkan kos dan masa yang perlu diambil kira bagi mengembalikan keadaan bangunan seperti sedia kala:
  - Special vent covers can be used to close ventilation bricks to prevent underfloor voids.*
  - Raised electrics and outlet should be distributed at high level rather under the ground floor and drop down within walls to sockets and radiators.*
  - Boundary wall and fencing a be designed to create flood resistant barrier. Option include solid gates with waterproof seals and where possible, integral drains or fencing where the lower elements are constructed to be more resistant to flooding.*
  - Building fabrics and components should be designed and specified to be inherently resistant, or resilient to mitigate the risk of flooding.*



**Rajah 9.4:** Reka Bentuk Bangunan yang Mengambil Kira Ketahanan Impak Banjir

**Ciri-ciri:**

- Kawasan yang mengalami tahap keterdedahan yang sederhana kepada risiko banjir.

**Garis Panduan Pembangunan:**

- Pemajuan tanah adalah tertakluk kepada zoning Rancangan Tempatan Tumpat dan kawalan pembangunan seperti berikut:

**Jadual 9.4 :** Piawaian Kawalan Pembangunan

Tepatan Banjir	Densiti Perumahan	Nisbah Plot Pembangunan Perniagaan
Benteng / Ban Banjir	Mengikut rancangan tempatan	
Tiada	Maksimum 40 unit / ekar	1 : 2.5

**Pembangunan baru ini perlu:**

- Menyediakan aras platform 50 tahun ARI bagi memastikan ketinggian aras untuk pembinaan baru adalah bebas dari keterdedahan masalah banjir.
- Menggalakan penggunaan bahan binaan kalis air/struktur pembinaan tahan banjir atau bangunan bertiang (ketinggian bersesuai dengan aras platform) untuk mengurangkan kerosakan kepada harta benda jika kejadian banjir besar seperti tahun 2014 (100 tahun ARI) berlaku.
  - Menempatkan semula aset utiliti loji rawatan air, sebahagian pencawang elektrik, serta memperbanyakkan pembinaan sistem rawatan kumbahan berpusat di masa hadapan bagi kawasan tumpuan ini.
  - Mengekalkan tanah lapang dan rekreasi sedia ada.
  - Menyediakan lokasi pendaratan helikopter berhadapan jalan 8 (pejabat hutan renjer). Cadangan ini adalah untuk perkhidmatan pengangkutan udara ketika banjir besar.

## 2) Garis Panduan Khusus Transit Oriented Development (TOD)

Bil	Elemen Perancangan	Lingkungan Jarak 400 meter
1.	<b>NISBAH PLOT PERNIAGAAN</b> (Kawalan Ketinggian bangunan)	1 : 4.0 (Ketinggian : mematuhi peraturan DCA (Jabatan Penerbangan Awam))
2.	<b>NISBAH PLOT PERUMAHAN</b> (Kawalan ketinggian bangunan)	
3.	<b>ANJAKAN BANGUNAN</b> (Keperluan Building Footprint adalah dikecualikan)	<p><b>Anjakan Depan bangunan : 12.2 m(40 kaki)</b> 6.1m(20kaki) (Rizab Jalan) 6.1m(20kaki)(Rizab utility, Kawasan Hijau dan Lanskap)</p> <p><b>Anjakan Tepi/Sisi Bangunan : 9.14m(30kaki)</b> 6.1m(20kaki) (Rizab Jalan) 3.048m(10kaki)(Rizab Utiliti, Kawasan Hijau dan lanskap)</p> <p><b>Anjakan Belakang Bangunan : 6.1m(20 kaki)</b> 3.048(10kaki) (Rizab Jalan) 3.048m(10kaki)(Rizab Utiliti, Kawasan Hijau dan lanskap)</p>
4.	<b>TEMPAT LETAK KERETA</b> (Pengurangan jumlah keperluan berdasarkan Laporan Traffic Impact Assessment)	<p><b>Komponen Perniagaan</b> Pengurangan maksima 30%</p> <p><b>Komponen Perumahan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 TLK/ unit</li> <li>• Pembangunan Keseluruhan : 10% untuk pelawat</li> </ul>
5.	<b>AKTIVITI YANG MENJANA PENGGUNAAN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang Awam</li> <li>• Identiti &amp; Ikon yang unik</li> <li>• Kawasan Reka Bentuk Bandar</li> <li>• Pelan Pemuliharaan &amp; Pelan Monumen</li> </ul>	<p>Kawasan awam yang boleh digunakan : Plaza terbuka, shaded atrium atau jalan pejalan kaki, dan lain-lain. 5% terbuka kepada orang ramai (bahagian hadapan)+ 10% untuk pangsapuri = 15% jumlah bersih Kawasan</p> <p>Atau</p> <p>15% terbuka kepada orang ramai (jika perniagaan sepenuhnya)</p>
6.	<b>TAMAN DAN BADAN AIR</b>	Dalam Perkara 5. Ruang Awam Sekurang-kurangnya 1.0% badan air atau yang berciri air, seperti air terjun di dalam kolam, aliran / saluran buatan dan sebagainya hendaklah disediakan.
7.	<b>KEMUDAHAN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Laluan Pejalan Kaki</li> <li>• Laluan Basikal dan Tempat letak basikal</li> <li>• Zon menunggu dan menurunkan penumpang</li> <li>• Pusat Pengumpulan Sisa Pepejal</li> <li>• Identiti, Seni dan Kebudayaan</li> </ul>	<p>Berbumbung ke semua bangunan di dalam zon TOD Di pintu masuk utama bangunan Untuk teksi, commercial cars, autonomous vehicles&amp;bas Pusat Kitar Semula, termasuk sisa toksik&amp;elektronik Ikon/identity yang unik dan diletakkan di Kawasan awam</p>

### 3) Garis Panduan Khusus Bagi Pembangunan *Stilt House*

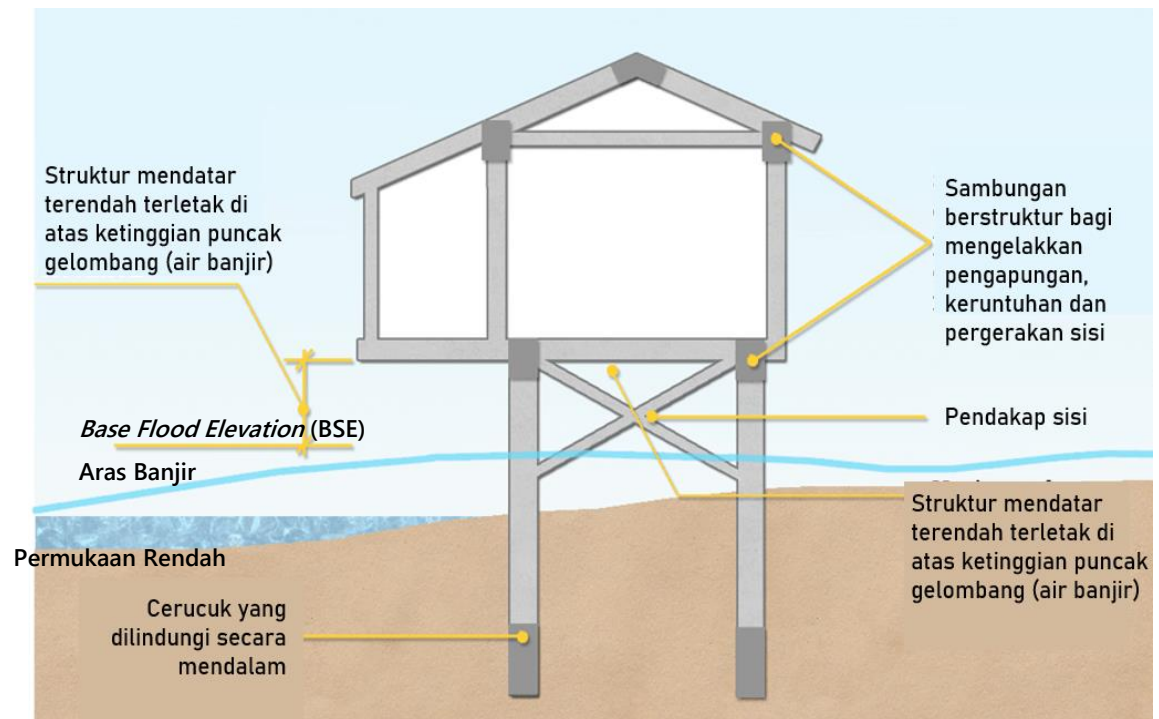
Pembangunan *stilt house* merupakan pembangunan yang menggunakan kaedah *floodproofing* dengan menaikkan aras lantai melebihi aras banjir tanpa menambak tanah sebaliknya menggunakan tiang.

#### a. Garis Panduan Pembangunan *Stilt House*

- Pembangunan *stilt house* di persisiran sungai dan pantai adalah dengan menaikkan paras lantai rumah kepada keperluan dan ketinggian yang telah ditetapkan bagi mengetahui tahap minimum dan maksimum paras air kawasan pembangunan tersebut serta berpandukan panduan daripada *Base Flood Elevation* (BSE) dan perlindungan banjir, *Flood Protection Elevation* (FPE).
- Paras ketinggian akan ditentukan dengan meninggikan lantai rumah tersebut agar lantai yang rendah akan berada pada ketinggian paras air yang minimum berdasarkan (BSE).
- Apabila ketinggian minimum melebihi dari paras air, hanya tapak asas sesebuah rumah itu sahaja yang akan terdedah di kawasan air.

#### b. Perincian Reka Bentuk

- Reka bentuk bangunan hendaklah memastikan sistem peredaran udara serta pencahayaan yang efektif. Lantai rumah atas air yang dibina di atas tiang (*stilt*) perlu direka bentuk dengan ketinggian yang sesuai dari permukaan air bagi membolehkan cahaya sampai ke permukaan air dan mengurangkan kesan bayang (*shading impacts*).
- Reka bentuk bangunan hendaklah mengambil kira beban struktur bangunan di atas air dengan memastikan bahan binaan adalah daripada jenis yang ringan dan diperbuat daripada bahan mesra alam.
- Orientasi bangunan hendaklah disesuaikan bagi tujuan estetik dan mengambil kira arah matahari dan tiupan angin.



**Rajah 9.5** Reka Bentuk Struktur Rumah Bagi Pembangunan *Stilt House*

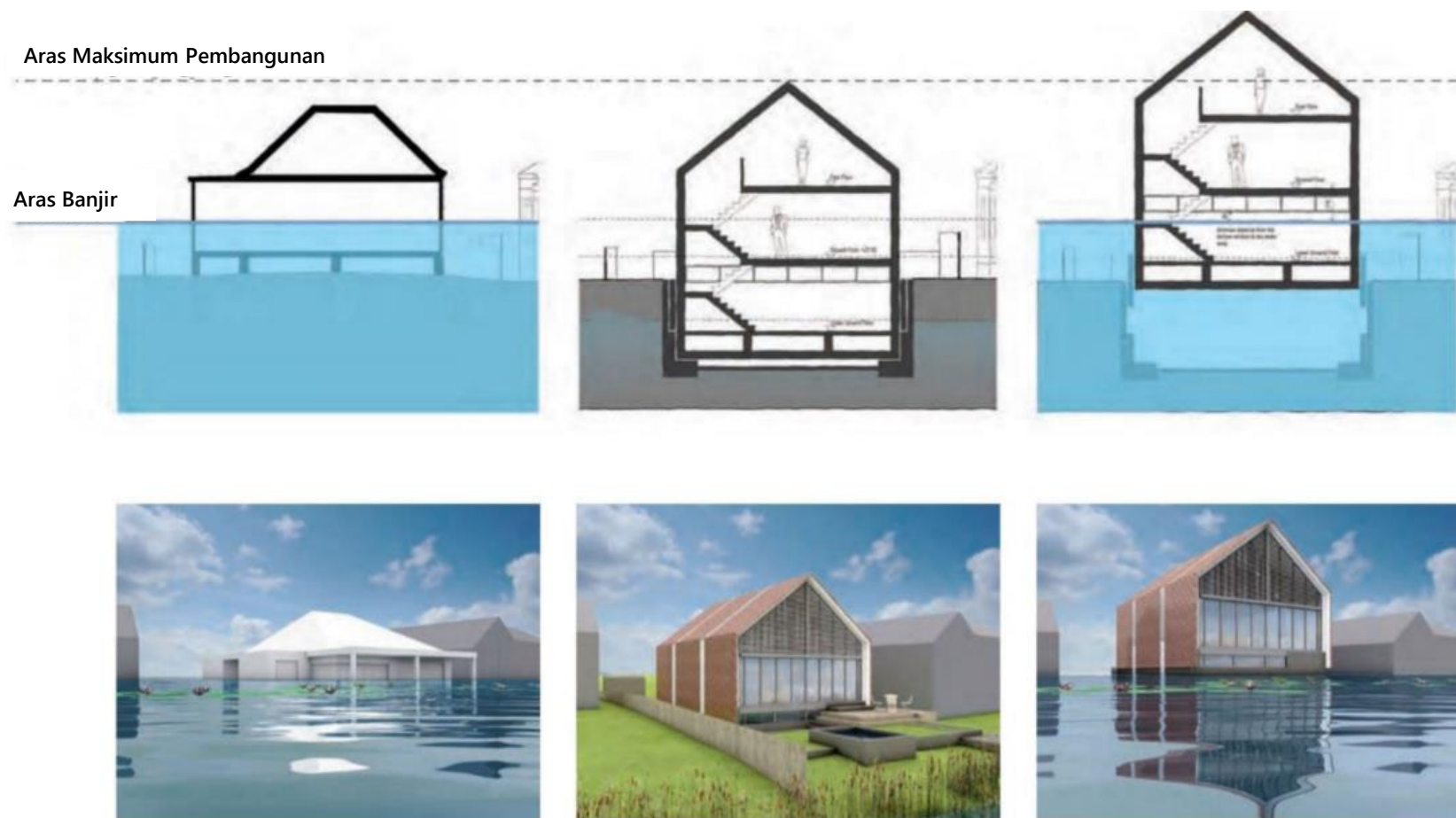
#### 4) Garis Panduan Khusus Pembangunan *Amphibious House*

Asas pembinaan *amphibious house* adalah berbeza dengan konsep *stilt house* yang mempunyai konsep *static elevation*. Hal ini kerana, walaupun bangunan jenis ini terletak di atas tapak asas yang statik, tetapi apabila banjir berlaku, struktur bangunan ini mempunyai konsep hidraulik yang membolehkan dok bangunan tersebut terapung mengikut kedalaman paras air semasa. Oleh itu, ketinggian apungan *amphibious house* boleh berubah mengikut paras air banjir.

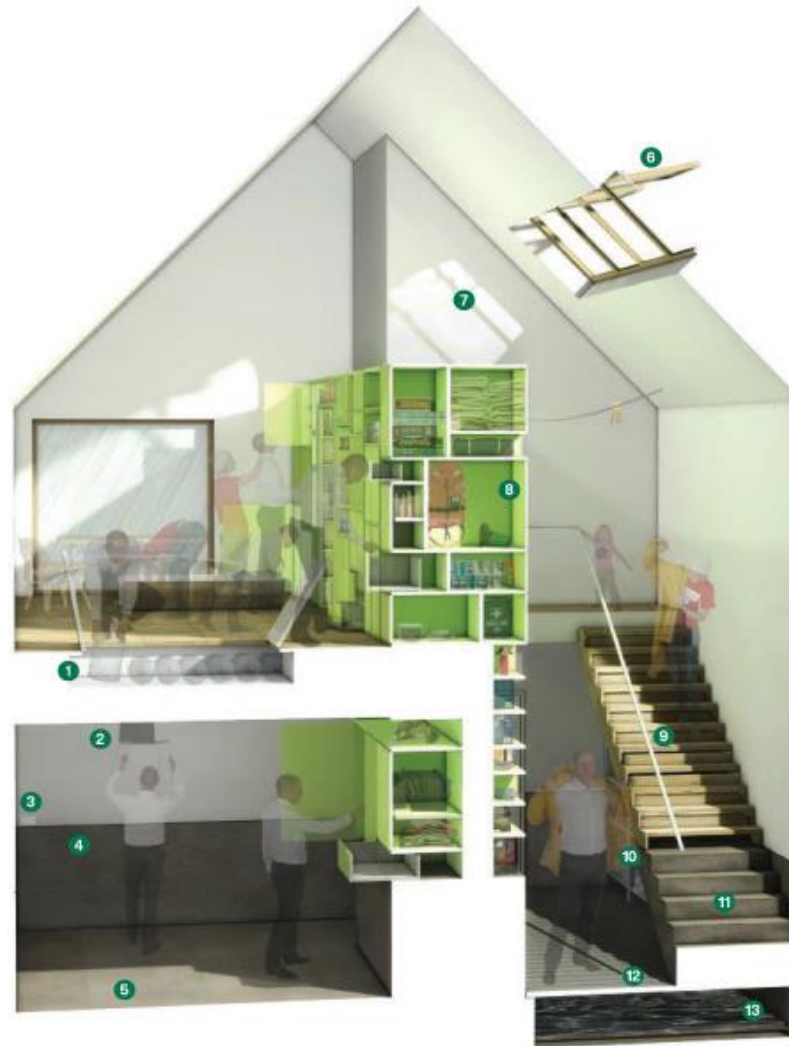
Namun, terdapat dua (2) jenis kategori *amphibious building* iaitu jenis *hull* dan jenis rakit. Jenis *hull* tidak membenarkan air memasuki bangunan dengan cara bangunan tersebut akan terapung mengikut paras air seperti konsep pembinaan sebuah bot. Manakala bangunan jenis rakit pula menggabungkan tahap keapungan ke dalam tapak asas bangunan itu sendiri.

#### Perincian Reka Bentuk

Reka bentuk *amphibious house* perlulah direka khas bagi mempunyai sambungan fleksibel yang boleh mengikut paras bangunan.



**Rajah 9.6** : Perbandingan Reka Bentuk Rumah Sedia Ada Dengan *Amphibious House* Semasa Banjir



**Rajah 9.7** : Keratan Rentas Konsep Pembangunan *Amphibious House* di Zon Pembangunan Terkawal

1. Struktur lantai yang tebal memudahkan pengguna untuk menyimpan barang keperluan sementara seperti bekalan air dan lain-lain.
2. Menyediakan ruang siling yang mempunyai ruang penyimpanan barangan penting seperti dokumen dan lain-lain.
3. Memastikan sambungan elektrik di atas paras banjir.
4. Paras dinding konkrit di atas paras banjir.
5. Pemasangan permukaan lantai yang mudah dibersihkan selepas banjir.
6. Penyediaan siling lut sinar untuk memberikan pencahayaan yang cukup.
7. Memastikan tempat penyimpanan air untuk kegunaan domestik diletakkan di bahagian atas rumah untuk kegunaan pada musim banjir.
8. Kabinet dinding – keperluan penting di simpan untuk kegunaan pada musim banjir.
9. Tangga pelbagai guna dijadikan tempat penyimpanan keperluan harian seperti kasut dan keperluan kecemasan.
10. Tangga kayu pelbagai guna dibina pada ketinggian melepasi paras banjir.
11. Tangga konkrit dibina melepasi paras banjir.
12. Binaan lantai konkrit yang mempunyai ruang diantaranya untuk mengalirkan air banjir.
13. Menyediakan ruang bawah rumah yang mencukupi untuk laluan air apabila berlaku banjir kecil.

## 5) Garis Panduan Khusus Reka Bentuk Bandar

Pembentukan reka bentuk bandar adalah berdasarkan kepada imej dan identiti bagi setiap bandar dengan penyediaan komponen-komponen mengikut panduan seperti berikut.

### 1. Pintu Masuk

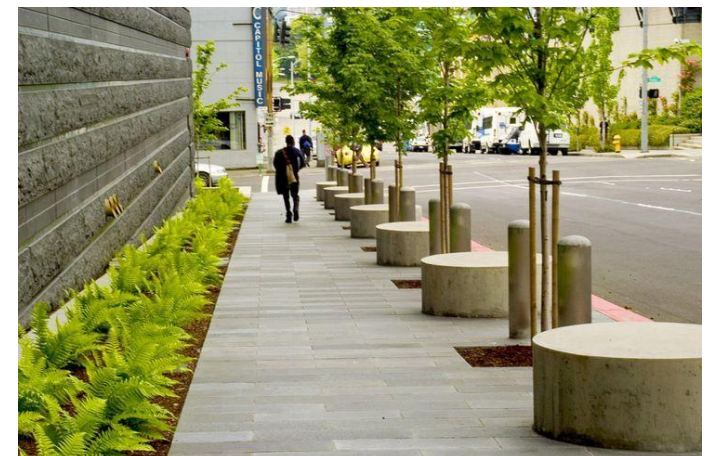
- i. Reka bentuk elemen ketibaan di pintu-pintu masuk utama bandar, perlu direkabentuk mengikut karakter yang unik bagi kawasan yang terlibat.
- ii. Reka bentuk elemen ketibaan di pintu masuk daerah, juga perlu diberi perhatian untuk membezakan antara sempadan daerah.
- iii. Elemen ketibaan yang disediakan boleh dirancang di dalam bentuk pintu gerbang, papan tanda bandar arca/penyataan landskap yang menarik.
- iv. Papan petunjuk arah, pelan lokasi dan laluan pejalan kaki perlu disediakan di kiri dan kanan jalan utama/jalan protokol mengikut kesesuaian perletakan.



**Rajah 9.8 :** Contoh penyediaan reka bentuk elemen ketibaan di kawasan persempadanan daerah dengan imej pintu gerbang beridentitikan wau.

### 2. Laluan Pejalan Kaki

- i. Laluan pejalan kaki perlu diutamakan dalam zon perniagaan dan zon institusi /kemudahan masyarakat. Konsep pengoptimuman ruang antara bangunan amat ditekankan bagi mewujudkan kesinambungan pejalan kaki
- ii. Laluan pejalan kaki zon ini tidak dibenarkan terputus dan mempunyai aras yang sama serta mempunyai ciri-ciri mesra golongan kurang upaya (OKU)
- iii. Laluan pejalan kaki perlu dilengkapi dengan perabot jalan, papan tanda, arah jalan yang menggunakan rekabentuk yang mengikut tema dan konsep.



**Rajah 9.9 :** Keperluan penyediaan laluan pejalan kaki yang berkesinambungan ke seluruh kawasan bandar.

### 3. Reka Bentuk Pembangunan Baru di dalam Pusat Bandar

- i. Reka bentuk bangunan mesti mencerminkan atau mempunyai ciri-ciri identiti dan imej yang ditetapkan.
- ii. Reka bentuk bangunan baharu mesti mengambil kira bangunan bersebelahan dan persekitaran bagi mewujudkan kesinambungan dan keharmonian di antara bangunan. Reka bentuk haruslah *'sympathetic'* terhadap pembangunan sedia ada di lot bersebelahan dan perlu mengambil kira ciri-ciri fizikal dan sosio budaya setempat.
- iii. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan golongan kurang upaya (OKU).
- iv. Bangunan baharu perlulah dibina dengan mengambil kira keadaan sekeliling dan rekabentuk bangunan sedia ada dan menitikberatkan aspek visual dan fungsinya dengan kawasan dan bangunan sekitar.



**Rajah 9.10:** Reka bentuk bangunan baharu mesti mengambil kira bangunan bersebelahan dan persekitaran bagi mewujudkan kesinambungan dan keharmonian di antara bangunan.

### 4. Rekabentuk Fasad

- i. Rekabentuk fasad hendaklah menarik berdasarkan konsep senibina yang berkaitan dengan sejarah dan budaya tempatan.
- ii. Peralatan tambahan seperti penghawa dingin tidak dibenarkan di bahagian hadapan fasad bangunan.
- iii. Papan tanda bagi bangunan perniagaan perlu dikawal dan tidak menutup fasad bangunan.
- iv. Sebarang pendawaian elektrik tidak dibenarkan melintang mana-mana bahagian fasad bangunan secara terbuka.



**Rajah 9.11:** Papan tanda moden yang menutupi keseluruhan fasad bangunan adalah tidak dibenarkan

### 5. Warna Bangunan

- i. Penggunaan tona warna lembut dan cerah seperti coklat dan krim (*brown and cream*) adalah digalakkan di kawasan perniagaan bandar.
- ii. Pewarnaan bangunan mestilah dilakukan berfasa dan diutamakan di bangunan kerajaan bagi menonjolkan tema bangunan tersebut.
- iii. Warna yang digunakan mesti serasi dan harmoni dengan bangunan bersebelahan dan persekitaran alam dan semulajadi.



**Rajah 9.12** Perincian Penggunaan Warna Bangunan di Bandar Tumpat

## 6) Garis Panduan Khusus Pembangunan Di Kawasan Bangunan Baharu 'Infill' Di Kawasan Berpotensi Warisan

Pembangunan tertumpu di jalan utama merupakan fenomena biasa dalam perancangan. Walaubagaimanapun pembinaan jalan baharu yang dibuat selepas sesuatu pusat penempatan atau pusat bandar dirancang akan sedikit sebanyak mempengaruhi pandangan asal atau '*building massing*'/pengaturan blk bangunan yang tidak menjangka kewujudan lebuh raya/jalan baharu ini. Oleh itu cadangan garis panduan dibuat mengikut pembahagian zon kawasan seperti berikut;

### Pembangunan baharu:

- Tanah kosong berlukar – Pembangunan baharu.
- Poket tanah kosong, berlukar dan bangunan kosong – pembangunan infill.

Garis panduan pembangunan bagi kawasan baharu dan pembangunan sedia ada (tepu bina) ditunjukkan dalam jadual 9.5.

**Jadual 9.5 :** Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Sedia Ada (Tepu Bina)

Garis Panduan	Ukuran
<b>A. Pembangunan baharu</b>	
a. Garisan Bangunan	Bangunan hendaklah dibina sehingga sempadan tanah pemilikan.
b. Rekabentuk bangunan hendaklah memberi sumbangan kepada interaksi pandangan di antara aktiviti di tingkat bawah dan laluan pejalan kaki	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Menyediakan kaki lima.</li> <li>ii. Mengabungkan cermin lutcahaya di tingkat bawah</li> <li>iii. Menyediakan pintu masuk pejalan kaki ke kawasan perniagaan runcit.</li> </ul>
c. Fasad bangunan	Bangunan di tingkat atas perlu direka bentuk dengan fasad yang lebih menarik.
d. <i>Egress dan ingress</i>	Jalan masuk kenderaan hendaklah melalui bahagian belakang atau tepi bangunan mengikut kesesuaian.
e. Ruang terbuka bersebelahan	Pembangunan baharu tidak dibenarkan menghalang ruang terbuka persendirian terutama di kawasan perumahan.
<b>B. Pembaikan Dan Pengekalan Bangunan Lama Berpotensi Warisan</b>	
a. Pembangunan hendaklah mengikut ciri-ciri bangunan warisan dengan menterjemahkan seperti berikut ;	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. <i>Punched opening</i></li> <li>ii. <i>Parapets</i></li> <li>iii. Corak/bentuk menegak ketara</li> <li>iv. Corak ketara pada bangunan sedia ada seperti penisbahan tingkap dan kedudukannya</li> </ul>
b. <i>Intervention</i>	Tambahan struktur baharu hendaklah menyokong keseluruhan fasad bangunan semasa
<b>C. Pembangunan Infill</b>	
a. Pembangunan hendaklah mengikut ciri-ciri bangunan bersebelahan	a. Pembangunan mestilah menyokong konsep bangunan bersebelahan sedia ada.
b. Garis bangunan	Garis bangunan hendaklah dibangunkan melalui ' <i>intervention</i> ' yang baik.



## 8) Garis Panduan Khusus Taman Wilayah Pantai Geting dan Pantai Sri Tujoh

Taman Wilayah merupakan suatu cadangan pembangunan kawasan rekreasi dan landskap yang mampan dan berimpak rendah. Pembangunan yang dirancang di kawasan ini perlu mematuhi garis panduan pembangunan dan kawalan aktiviti terutamanya bagi memelihara kualiti visual dan keindahan landskap kawasan semula jadi pantai selain meminimumkan aktiviti yang boleh merosakkan ekosistem persekitaran.

### Garis Panduan Pembangunan Landskap Taman Wilayah Pantai Geting dan Pantai Sri Tujoh

#### 1. Reka Bentuk Landskap

- Menyediakan ruang untuk aktiviti rekreasi dan riadah yang berimpak minima seperti dataran berumput, menara tinjau, gazebo dan tempat duduk.
- Menyediakan kemudahan awam yang mencukupi bagi menampung kegunaan pengguna seperti kemudahan tempat letak kereta, tandas, surau dan ruang jualan.
- Mewujudkan laluan berpelantar dan laluan denai dengan kemudahan laluan pejalan kaki dan basikal yang menghubungkan kawasan-kawasan di persisiran pantai.
- Elemen-elemen seperti ruang informasi dan sistem pencahayaan hendaklah disediakan mengikut kesesuaian bagi memudahkan aktiviti dan menjamin keselamatan pengguna.

#### 2. Spesis Tumbuhan

- Memelihara pokok kelapa dan rhu yang menjadi penampan angin dan ombak di pesisiran pantai..
- Elakkan daripada menggunakan pokok yang mempunyai kadar reput yang tinggi seperti *Acacia spp.*
- Menggalakkan aktiviti penanaman semula landskap tanaman penampan pantai (kelapa dan rhu).
- Memastikan pokok sedia ada yang mempunyai nilai istimewa tidak ditebang untuk keperluan pemeliharaan

#### 3. Kawalan Aktiviti Yang Dibenarkan Mengikut Zon

Zon	Aktiviti Dibenarkan Dengan Syarat	Aktiviti Tidak Dibenarkan
Zon Pembangunan Mampan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembangunan berkepadatan rendah dan terkawal dibenarkan seperti menara tinjau dan laluan berpelantar.</li> <li>• Aktiviti ekopelancongan seperti keindahan flora dan fauna, rekreasi pantai dan rekreasi pasif yang tidak merosakkan alam sekitar dan mengekalkan ciri-ciri semula jadi sedia ada.</li> <li>• Pembangunan resort dan chalet yang berimpak minima dan terkawal.</li> <li>• Aktiviti perindustrian ringan (membaiki kapal) yang terancang dan berkepadatan rendah.</li> <li>• Laluan berpelantar pejalan kaki dan basikal dengan kelebaran maksimum 3m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bangunan tinggi yang menyekat vista dan pandangan ke pantai tidak dibenarkan.</li> <li>• Pembalakan, penebangan dan pembersihan kawasan</li> </ul>
Zon Penampan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan rizab tumbuhan semula jadi dan elemen pantai.</li> <li>• Elemen landskap semula jadi perlu dikekalkan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembalakan, penebangan dan pembersihan kawasan</li> <li>• Bangunan kekal</li> </ul>

## 9) Garis Panduan Khusus Taman Bandar Tumpat

Taman Bandar Tumpat merupakan suatu cadangan pembangunan kawasan landskap dan rekreasi yang menjadi kawasan tumpuan penduduk untuk aktiviti rekreasi pasif dan aktif di Bandar Tumpat. Pembangunan kawasan ini perlu mematuhi garis panduan pembangunan dan kawalan aktiviti terutamanya bagi mewujudkan sebuah kawasan yang terancang selain meminimumkan aktiviti yang boleh merosakkan ekosistem persekitaran.

### Panduan Pembangunan Taman Bandar Tumpat

1. Mengenalpasti tapak
2. Lawatan tapak
3. Mendapatkan pelan tinjauan untuk menentukan keluasan kawasan
4. Kelulusan perancangan
  - Menyediakan laporan saliran berserta laporan kesan saliran (*Drainage Impact Report*)
  - Menyediakan laporan kesan alam sekitar (*Environmental Impact Assessment Report*)
5. Kelulusan perincian reka bentuk taman daripada Majlis Daerah Tumpat (MDT)

### Garis Panduan Pembangunan Landskap Taman Bandar Tumpat

#### 1. Reka Bentuk Landskap

- Menyediakan ruang untuk aktiviti rekreasi dan riadah yang berimpak minima seperti taman herba/buah, taman bunga, dataran terbuka, anjung tinjau, dewan serbaguna dan padang awam.
- Menyediakan kemudahan awam yang mencukupi bagi menampung kegunaan pengguna seperti kemudahan tempat letak kereta, tandas, surau dan ruang jualan.
- Mewujudkan kemudahan laluan pejalan kaki dan basikal yang menjadi penghubung kawasan-kawasan dalam taman.
- Elemen-elemen seperti ruang informasi dan sistem pencahayaan hendaklah disediakan mengikut kesesuaian bagi memudahkan aktiviti dan menjamin keselamatan pengguna.

#### 2. Spesis Tumbuhan

- Memelihara pokok kelapa dan rhu yang menjadi penampan angin dan ombak di pesisiran pantai.
- Memelihara dan mengekalkan hutan bakau dan nipah untuk tujuan kawalan ekologi dan hakisan
- Menggalakkan aktiviti penanaman semula landskap tanaman penampan pantai (kelapa dan rhu).
- Menanam pokok yang dapat menarik perhatian burung dan serangga lain seperti kelip-kelip terutamanya di kawasan berpayau.
- Menanam pokok daripada spesis buah-buahan yang dapat memberikan kelangsungan makanan (*food security*) apabila banjir.
- Penanaman pokok yang bercirikan Islam yang dapat memperlihatkan pembangunan taman yang berkonsepkan Islamik.

## Pemilihan Jenis Tanaman Taman Bandar

### Spesis Pokok Buah-Buahan

Cadangan penanaman pokok buah-buahan ini perlu diambil kira dalam pembangunan taman bandar. Penanaman pokok buah-buahan ini merupakan salah satu pembangunan bandar berdaya tahan yang mana ianya dapat membantu bukan sahaja mempertingkatkan imej landskap malah mampu memberikan kelangsungan makanan (*food security*).



Nama saintifik : ***Mangifera indica***  
Nama biasa : **Pokok Mangga**



Nama saintifik : ***Morinda citrifolia***  
Nama biasa : **Pokok Mengkudu**



Nama saintifik : ***Citrus aurantifolia***  
Nama biasa : **Limau Kasturi**



Nama saintifik : ***Syzygium aqueum***  
Nama biasa : **Pokok Jambu Air**



Nama saintifik : ***Tamarindus indica***  
Nama biasa : **Pokok Asam Jawa**



Nama saintifik : ***Syzygium aromaticum***  
Nama biasa : **Pokok Cengkih**

### Spesis Pokok Bercirikan Islamik

Penanaman pokok yang bercirikan Islam ini merupakan salah satu aspek pembangunan bandar yang memperlihatkan Bandar Tumpat sebagai bandar yang berkonsepkan Islamik. Ia dapat mempertingkatkan imej landskap malah mampu memberikan imej dan identiti yang baru ke kawasan taman.



Nama saintifik :  
***Olea europaea***  
Nama biasa :  
**Pokok Zaitun**



Nama saintifik :  
***Punica granatum***  
Nama biasa :  
**Pokok Delima**



Nama saintifik :  
***Phoenix dactylifera***  
Nama biasa :  
**Pokok Kurma**



Nama saintifik :  
***Nigella sativa***  
Nama biasa :  
**Pokok Habbatus Sauda**

## 10) Garis Panduan Khusus Penyediaan Elemen Landskap Kejur

1. Setiap penyediaan elemen landskap kejur seperti tong sampah, papan tanda, lampu, siar kaki, arca dan sebagainya perlu direka bentuk bersesuaian dengan konsep pembangunan di sesuatu kawasan yang hendak dibangunkan.
2. Elakkan penyediaan lampu dari terlindung oleh pokok teduhan.
3. Penyediaan elemen air di kawasan tumpuan seperti kawasan rehat, taman-taman rekreasi utama, taman esplanade, bulatan jalan dan pintu masuk utama ke bangunanbangunan kerajaan utama.
4. Penyediaan papan tanda yang seragam, berkualiti dan dapat memberikan maklumat kepada pengunjung secukupnya.
5. Penyediaan lampu dekoratif yang bersesuaian dengan konsep pembangunan di sesebuah kawasan mampu mewujudkan suasana menarik khususnya pada waktu malam.

### B. Pusat Bandar

#### Kawasan Menunggu

- i. Terletak antara Jalan dan laluan pejalan kaki untuk mengelakkan kesesakan jalan.
- ii. Kawasan menunggu diletakkan 300 kaki atau 30 meter dari pintu masuk bangunan.
- iii. Lindungan dari keadaan cuaca, bangku dan pencahayaan diperlukan untuk kawasan ini.

#### Pintu Masuk Kawasan

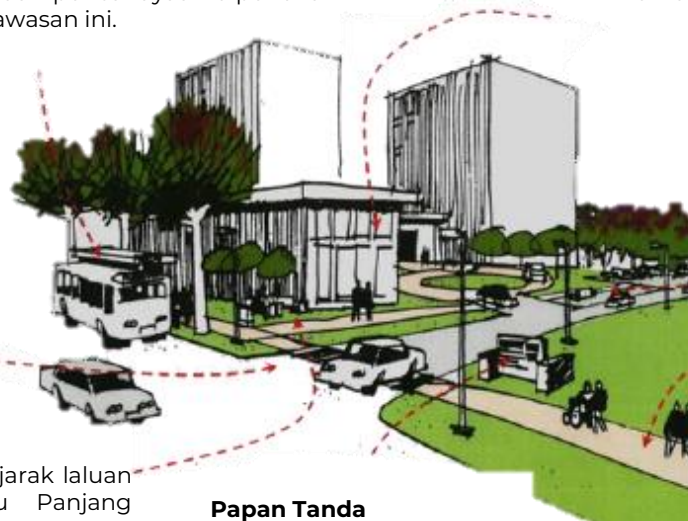
- i. Pintu masuk kawasan seharusnya mudah dikenalpasti oleh pengguna.
- ii. Mempunyai hubungan yang ketara dengan bangunan dan kawasan itu sendiri.
- iii. Menyediakan papan tanda sebagai penunjuk arah kepada pengguna Jalan ke kawasan tersebut.

#### Kawasan Rehat

Perlu disediakan jika jarak laluan pejalan kaki terlalu Panjang untuk keselesaan pengguna.

#### Papan Tanda

Papan tanda perlu disediakan untuk menunjukkan arah sesuatu kawasan kepada orang ramai.



### A. Perhentian Bas

#### Perincian Garis Panduan

- i. Membenarkan pandangan pengguna untuk melihat bas yang akan tiba.
- ii. Menyediakan papan tanda bagi perjalanan bas
- iii. Menyediakan tempat hentian bas berbumbung
- iv. Menyediakan kawasan untuk golongan kurang upaya
- v. Menyediakan kawasan yang dapat menampung sekumpulan orang



#### Ruang Singgah

- i. Disediakan berdekatan dengan pintu masuk bangunan.
- ii. Ruang singgah juga disediakan berhampiran dengan kawasan meletak kenderaan, laluan kenderaan dan juga kawasan pintu masuk kawasan.
- iii. Papan penunjuk arah perlu disediakan untuk memudahkan pengguna.

#### Tempat Letak Kenderaan

- i. Kawasan tempat meletak kenderaan diletakkan berhampiran dengan kawasan bangunan.
- ii. Kawasan meletak kenderaan bagi orang kurang upaya juga perlu disediakan.

#### Ruang Pejalan Kaki

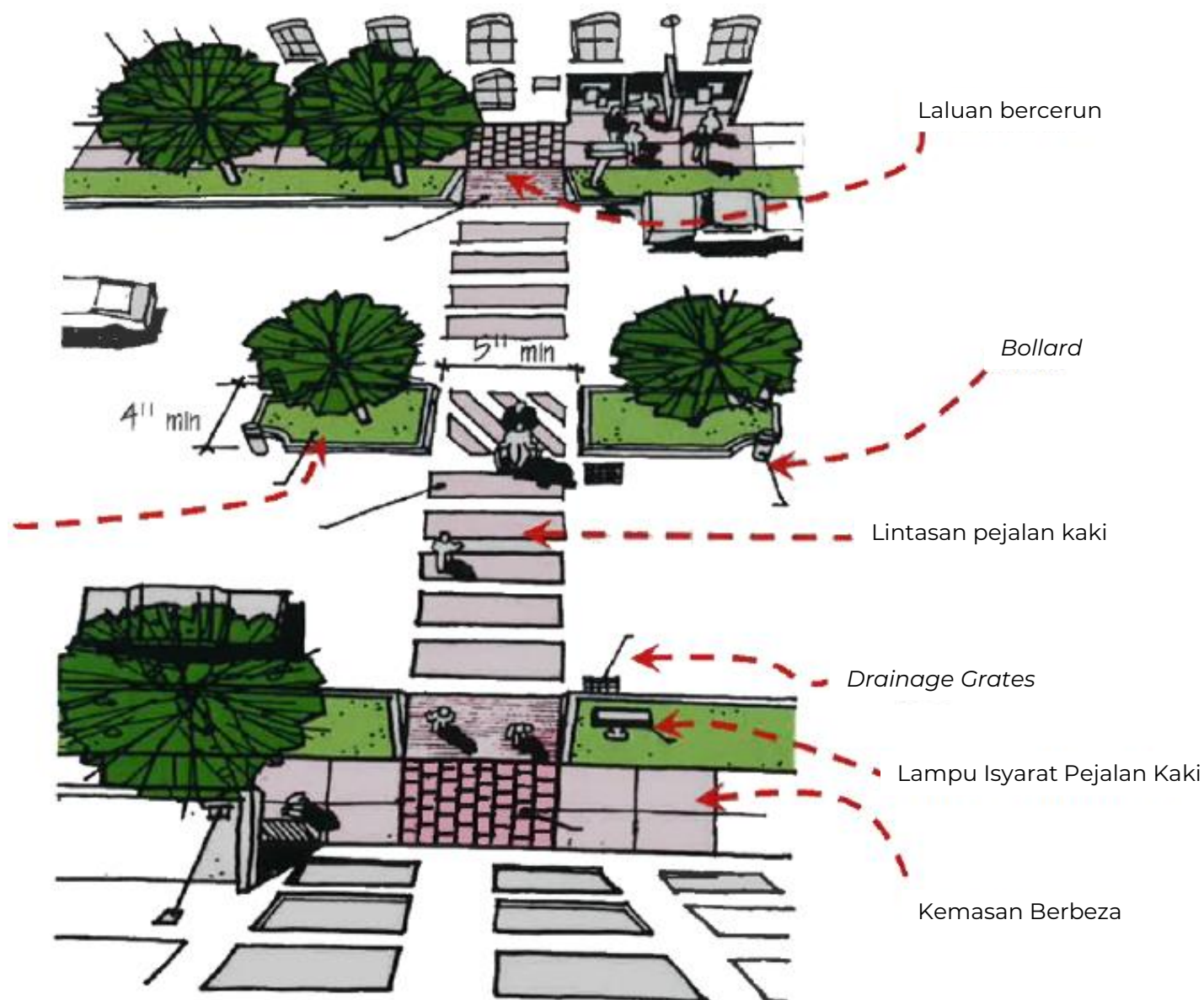
- i. Menyediakan laluan pejalan kaki di sepanjang kawasan bandar untuk kegunaan penduduk setempat.
- ii. Laluan pejalan kaki ini haruslah disediakan lebih tinggi dari Jalan.
- iii. 'Kerb' dan laluan cerun harus disediakan di tempat yang sesuai.



## 5. Lintasan Pejalan Kaki

### Perincian Garis Panduan

1. Lampu isyarat pejalan kaki perlu disediakan pada jalan yang agak sibuk.
2. Ketinggian butang untuk lampu isyarat pejalan kaki haruslah bersesuaian untuk orang dewasa, kanak-kanak dan golongan kurang upaya.
3. Lintasan pejalan kaki haruslah 5" lebar untuk laluan 2 hala.
4. Minima 4" lebar untuk traffic island bagi melindungi pengguna lintasan pejalan kaki daripada lalulintas kenderaan.
5. 'Drainage grates' haruslah diletakkan jauh daripada laluan pejalan kaki.
6. Pemilihan kemasan laluan yang berbeza boleh diletakkan untuk membezakan setiap kawasan dan juga sebagai amaran kepada golongan kurang upaya agar lebih berhati-hati.



## 9.2 Pembangunan Elemen Bandar Pintar Dalam RTJ Tumpat 2035

### 9.2.1 Pengenalan

Perancangan dan pembangunan bandar pintar adalah bersifat *'People Centric'* yang menggabungkan pendekatan infrastruktur, pengoperasian sistem bandar dan perkhidmatan digital yang mampu meningkatkan fungsi kecekapan dan produktiviti pengurusannya melalui adaptasi perkembangan teknologi terkini yang membolehkan pelaksanaan yang lebih efisien dan menyeluruh bagi meningkatkan kualiti kehidupan dan kesejahteraan hidup dan ekonomi rakyat serta kualiti alam persekitaran.

Penyediaan Rancangan Tempatan (RT) Jajahan Tumpat 2035 ini telah menerapkan konsep bandar pintar bagi menangani isu dan cabaran perbandaran semasa bagi Jajahan Tumpat yang memerlukan pendekatan baharu dan penyelesaian pintar dalam perancangan dan pengurusan bandar bagi memastikan peningkatan kualiti kehidupan masyarakat. Selain itu, ianya adalah untuk memastikan semua perancangan pembangunan jajahan ini selari dengan pencapaian matlamat dan agenda pembangunan di peringkat negeri dan nasional serta antarabangsa ke arah menjadikan jajahan ini lebih berdaya saing.

Di samping itu juga, bandar pintar dilihat sebagai salah satu mekanisma penting ke arah mencapai matlamat Pembangunan Mampan (SDGs). Keupayaan pendekatan penyelesaian pintar melalui penggunaan teknologi ICT di dalam mengatasi cabaran perbandaran merupakan kunci kepada pencapaian matlamat SDGs tersebut. Daripada 17 matlamat SDGs, terdapat 11 matlamat berkait rapat dengan bandar pintar.



Sumber : Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia 2018-2025

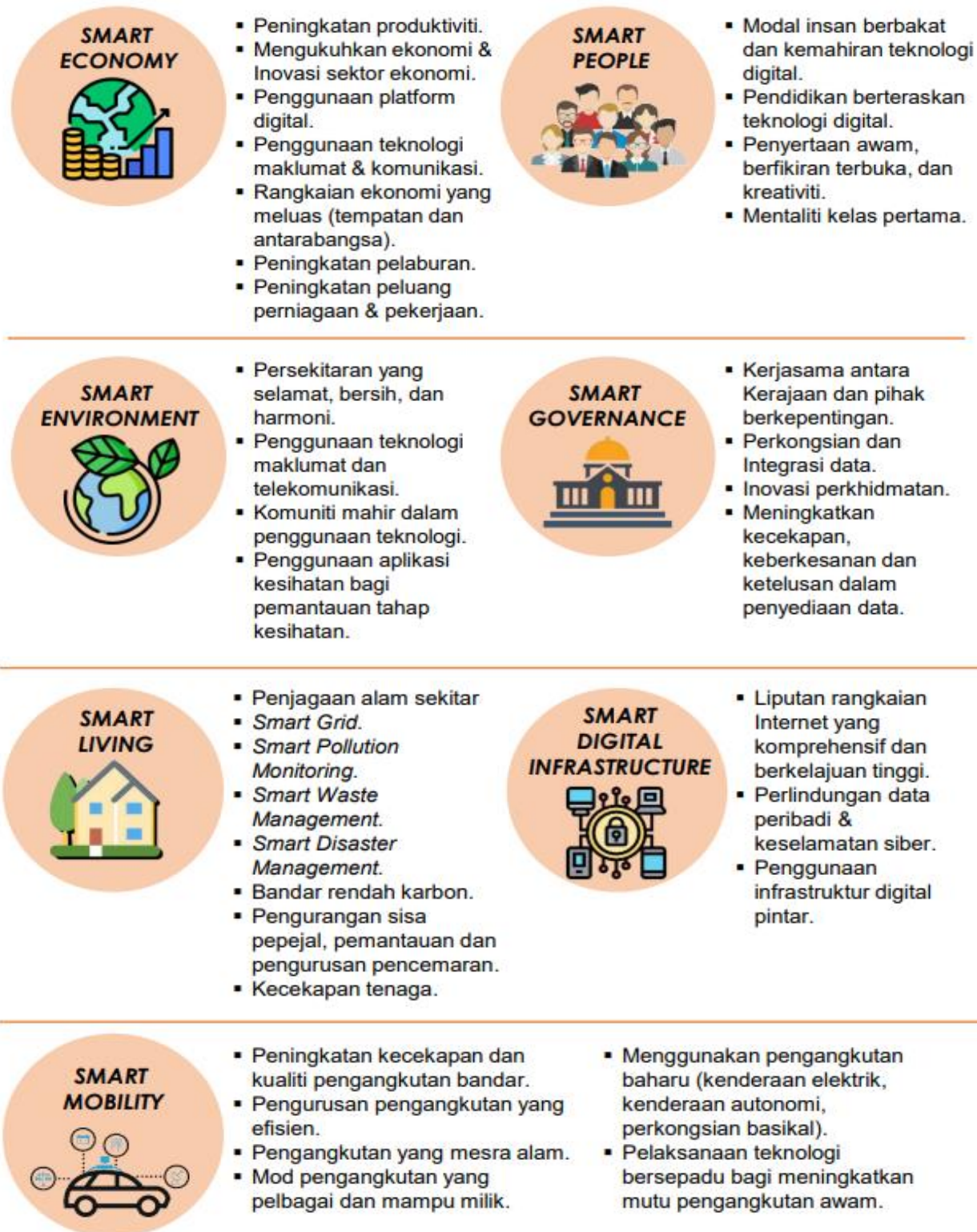


#### DEFINISI BANDAR PINTAR

*'Bandar yang menggunakan teknologi maklumat dan komunikasi (ICT) secara meluas dan kemajuan infrastruktur berteraskan teknologi termaju untuk menangani isu dan cabaran perbandaran bagi meningkatkan tahap kualiti kehidupan, pertumbuhan ekonomi, kemampuan alam sekitar bagi memastikan pengurusan bandar yang efektif, efisien dan selamat'.*

## 9.2.2 Komponen dan Ciri-Ciri Bandar Pintar

Pembangunan Bandar Pintar di Malaysia memberi penekanan kepada tujuh (7) komponen utama iaitu Smart Economy (Ekonomi Pintar), Smart Living (Kehidupan Pintar), Smart Environment (Alam, Sekitar Pintar), Smart People (Komuniti Pintar), Smart Governance (Tadbir Urus Pintar), Smart Mobility (M,obiliti Pintar) dan Smart Digital Infrastructure (Infrastruktur Digital Pintar) seperti yang berikut:



### 9.2.3 Prinsip Bandar Pintar


Berikut adalah antara prinsip bandar pintar yang perlu diterapkan bagi menggalakkan pembangunan bandar di negara ini:

1. Sistem infrastruktur utama perlu dipertingkatkan bagi menggabungkan elemen-elemen pintar dan lot bagi menangani cabaran utama perbandaran.
2. Perkongsian kesinambungan infrastruktur digital dan internet bagi semua bandar-bandar di Malaysia.
3. Kualiti modal insan perlu dipertingkatkan bagi menangani keperluan masa akan datang industri dan alam sekitar di bandar.
4. Amalan dasar terbuka kerajaan dan data terbuka (open data) perlu dipertingkatkan.
5. Keselamatan Siber (Cybersecurity) perlu diperkukuhkan dalam konteks bandar pintar.
6. Akreditasi piawaian bandar pintar perlu diperkenalkan sebagai penanda aras kelayakan dan pengiktirafan sesebuah bandar pintar'.
7. Penyertaan masyarakat terutamanya kesaksamaan jantina perlu diberikan keutamaan dalam pembangunan bandar pintar.
8. Amalan kemampanan dan kepintaran rekabentuk alam sekeliling perlu digalakkan dalam pembangunan bandar pintar.
9. Sistem pengangkutan awam dari segi fizikal dan digital perlu diintegrasikan untuk memastikan aksesibiliti yang lancar.
10. E- Government perlu diperkukuhkan dalam pembangunan bandar pintar.
11. Pembangunan ekonomi digital perlu dipertingkatkan bagi melengkapkan inisiatif bandar pintar.
12. Pemerkasaan masyarakat perlu dipertingkatkan dalam perancangan pengurusan bandar.
13. Pembangunan ekonomi digital perlu dipertingkatkan bagi melengkapkan inisiatif bandar pintar.
14. Public-Private Partnership (PPPs) perlu ditekankan dalam inisiatif bandar pintar.
15. Keupayaan dan sumberjaya kerajaan tempatan perlu dipertingkatkan.
16. Kehidupan dan kesejahteraan semua peringkat umur penduduk perlu dipertingkatkan.



Sumber : Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia 2018-2025

## 9.2.4 Kriteria Untuk Senarai Semak Dan Aplikasi Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia (RKBPM)





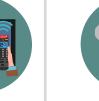


KRITERIA RANGKA KERJA BANDAR PINTAR MALAYSIA (RKBPM)			
URUSTADBIR PINTAR (SMART GOVERNANCES)	Meningkatkan perkhidmatan kerajaan kepada orang ramai	Penyertaan awam	Perkhidmatan awam dan sosial yang cekap ( <i>Private public partnership</i> )
		Tadbir urus yang telus	
		Komuniti menyihatkan	
KOMUNITI PINTAR (SMART PEOPLE)	Meningkatkan cara hidup penduduk, modal insan yang tinggi, berpengetahuan, fleksibel dan berdaya tahan dengan perubahan semasa	Modal insan yang mahir, berbakat dan berteknologi tinggi	
		Keharmonian kaum dan bangsa	
INFRASTRUKTUR DIGITAL PINTAR (SMART DIGITAL INFRASTRUCTURES)	Meningkatkan kecekapan, produktiviti dan keselamatan organisasi	Liputan rangkaian	
		Internet berkelajuan tinggi	
		Perlindungan data peribadi	
EKONOMI PINTAR (SMART ECONOMY)	Mewujudkan daya saing, peluang ekonomi yang inovatif dan pelbagai untuk disediakan bagi cabaran peluang globalisasi ekonomi	Pertumbuhan ekonomi yang inovatif	
		Keusahawanan yang tinggi	
		Penggunaan teknologi menjalankan perniagaan	
PENGANGKUTAN PINTAR (SMART MOBILITY)	Meningkatkan kecekapan pengangkutan awam, aksesibiliti dan pengurusan lalu lintas yang efisien	Akses kepada jalanraya yang cekap	
		Pengangkutan awam yang cekap	
		Ketersediaan infrastruktur ICT	
KEHIDUPAN PINTAR (SMART LIVING)	Mewujudkan tempat tinggal yang mampan dan vibran terutamanya untuk wanita, kanak-kanak dan warga emas	Keselamatan yang tinggi	
		Gaya hidup rendah karbon	
		Kualiti perumahan yang tinggi	
		Keadaan kesihatan yang tinggi	
		Kualiti pendidikan yang menyeluruh	
		Kemudahan kebudayaan yang menarik	
		Mempunyai daya tarikan pelancongan dan rekreasi	
ALAM SEKITAR PINTAR (SMART ENVIRONMENT)	Mewujudkan persekitaran yang mampan melalui pengurangan pelepasan gas rumah hijau, gaya hidup rendah karbon dengan memberi tumpuan kepada kecekapan tenaga, tenaga boleh diperbaharui dan teknologi hijau	Persekitaran yang bersih	
		Perlindungan alam sekitar	
		Pembangunan hijau	
		Infrastruktur hijau	
		Ekonomi hijau	

## 9.2.5 Inisiatif Bandar Pintar Dalam RTJ Tumpat 2035

Draf Rancangan Tempatan Jajahan Tumpat 2035 (P) ini telah mengenalpasti 5 (lima) teras pembangunan iaitu pembangunan fizikal dan alam sekitar berdaya tahan, sosio ekonomi kukuh dan pelancongan warisan, perbandaran pintar dan komuniti sejahtera, infrastruktur mampan dan perhubungan yang menyeluruh dan sistem penyampaian dan tadbir urus efektif.

Sebahagian dari 128 cadangan projek daripada lima teras ini mempunyai hubungkait dalam penerapan inisiatif bandar pintar di Jajahan Tumpat sebagaimana yang ditunjukkan dalam Jadual 9.6

**Jadual 9.6 :** Matriks Cadangan Inisiatif Bandar Pintar Mengikut Teras Pembangunan dengan Komponen Bandar Pintar

Malaysia			KOMPONEN BANDAR PINTAR MALAYSIA							FASA		
			1	2	3							
CADANGAN INISIATIF								2022 - 2025	2026 - 2030	2031 - 2035		
												
	Ekonomi Pintar	Kehidupan Pintar	Alam Sekitar Pintar	Komuniti Pintar	Urus Tadbir Pintar	Mobiliti Pintar	Infrastruktur Digital Pintar					
<b>TERAS 1 : PEMBANGUNAN FIZIKAL DAN ALAM SEKITAR BERDAYA TAHAN</b>												
1.	CPR4	Menyediakan sistem amaran awal tsunami di Kg. Teluk Rejuna							/	-	-	
<b>TERAS 2 : SOSIO EKONOMI KUKUH DAN PELANCONGAN WARISAN</b>												
2.	CPER 4	Mewujudkan hab keusahawanan <i>start-up</i> berkonsepkan e-dagang di bangunan lama pasar Bandar Tumpat dan Wakaf Bharu							/	-	-	
3.	CPER 5	Menyediakan ruang perniagaan secara informal di kawasan pusat tumpuan penduduk di bandar Tumpat							-	/	-	
4.	CPT1	Membina Pusat Penjualan Produk Industri Asas Tani (IAT) di Kampung Laut							-	/	/	
5.	CPT 4	Melaksanakan aktiviti kebun komuniti di dalam Kawasan perbandaran							/	/	/	
6.	CPT 6	Menggabungkan kawasan tanaman sayur-sayuran menjadi kluster yang lebih luas dan diusahakan secara berkelompok							/	/	/	
7.	CPT 9	Mewujudkan zon ternakan unggas							/	-	-	
8.	CPT 11	Menaik taraf jeti pendaratan ikan LKIM Geting							-	-	/	
9.	CPT 8	Meningkatkan penganjuran pelbagai festival dan aktiviti pelancongan secara berkala di peringkat negara dan antarabangsa							/	/	-	









