DRAF
RANCANGAN TEMPATAN
D A E R A H
MUAR
2030

JILID 2: KAWALAN PERANCANGAN

DRAF RANCANGAN TEMPATAN DAERAH MUAR 2030 (PENGGANTIAN)

DISEDIAKAN OLEH:

Majlis Perbandaran Muar

DENGAN KERJASAMA:

PLANMalaysia
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning: Beyond Conventional

PLANMalaysia@Johor
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning: Beyond Conventional

ISI KANDUNGAN

		KANDUNGAN	MUKA SURAT
1.0		**PENDAHULUAN**	**1**
	1.1	Pengenalan	1
	1.2	Kategori Guna Tanah	1
	1.3	Kelas Guna Tanah	1
	1.4	Klasifikasi Guna Tanah	1
	1.5	Intensiti Pembangunan	9
	1.6	Senarai Blok Perancangan dan Blok Perancangan Kecil	10
	1.7	Inisiatif Masyarakat Rendah Karbon	12
2.0		**PETA CADANGAN GUNA TANAH DAN KELAS KEGUNAAN TANAH**	**13**
	2.1	Pencapaian RT DAERAH Muar 2030 (Penggantian)	13
	2.2	Peta Cadangan Guna Tanah Blok Perancangan 1: Bandar Maharani Bandar Diraja - Bukit Bakri - Bukit Pasir	18
		BPK 1.1: Bandar Maharani Bandar Diraja 1	20
		BPK 1.2: Bandar Maharani Bandar Diraja 2	24
		BPK 1.3: Bandar Maharani Bandar Diraja 3	28
		BPK 1.4: Bandar Maharani Bandar Diraja 4	33
		BPK 1.5: Bandar Maharani Bandar Diraja 5	38
		BPK 1.6: Bandar Maharani Bandar Diraja 6	42
		BPK 1.7: Bandar Maharani Bandar Diraja 7	46
		BPK 1.8: Bandar Maharani Bandar Diraja 8	52
		BPK 1.9: Bandar Maharani Bandar Diraja 9	57
		BPK 1.10: Bandar Maharani Bandar Diraja 10	63
		BPK 1.11: Industri Sungai Terap	69
		BPK 1.12: Sungai Terap 2	73
		BPK 1.13: Bakri 2	78
		BPK 1.14: Pekan Bakri	82
		BPK 1.15: Bakri 3	86
		BPK 1.16: Parit Bakar 1	89
		BPK 1.17: Pekan Parit Bakar	93
		BPK 1.18: Sungai Raya 1	98
		BPK 1.19: Sungai Raya 2	101
		BPK 1.20: Pekan Bukit Pasir	105
		BPK 1.21: Sungai Raya 3	110
		BPK 1.22: Industri Bakri	112
		BPK 1.23: Muar Furniture Park	116
		BPK 1.24: Parit Bakar 2	119
	2.3	Peta Cadangan Guna Tanah Blok Perancangan 2: Parit Jawa - Parit Yusof	122
		BPK 2.1: Pekan Parit Yusof	124
		BPK 2.2: Sungai Balang 1	129
		BPK 2.3: Sungai Balang 2	132
		BPK 2.4: Sri Menanti 1	135
		BPK 2.5: Parit Jawa 2	137
		BPK 2.6: Sri Menanti 2	142
		BPK 2.7: Parit Jawa 1	147
		BPK 2.8: Parit Jawa - Parit Yusof	149
		BPK 2.9: Industri Parit Jawa 1	154
		BPK 2.10: Parit Jawa 3	156
	2.4	Peta Cadangan Guna Tanah Blok Perancangan 3: Bandar	158
		BPK 3.1: Jorak 1	160
		BPK 3.2: Jorak 2	164
		BPK 3.3: Bandar Universiti Pagoh	167
		BPK 3.4: Jorak 3	172
		BPK 3.5: Jorak 4	175
		BPK 3.6: Ayer Hitam	179
	2.5	Peta Cadangan Guna Tanah Blok Perancangan 4: Lenga - Bukit Kepong	182
		BPK 4.1: Lenga	184
		BPK 4.2: Pekan Lenga	189
		BPK 4.3: Hutan Ma'okil	193
		BPK 4.4: Bukit Kepong	195
		BPK 4.5: Pekan Bukit Kepong	200
3.0		**GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN**	**204**
	3.1	Garis Panduan Pembangunan Umum	204
	3.2	Garis Panduan Pelaksanaan Khusus Pembangunan	205

SENARAI JADUAL

	KANDUNGAN	MUKA SURAT
1.0	**PENDAHULUAN**	**1**
Jadual 1.1	Jadual Klasifikasi Guna Tanah	1
Jadual 1.2	Kepadatan Perumahan Mengikut Koridor	9
Jadual 1.3	Nisbah Plot	9
Jadual 1.4	Peratusan Kawalan Kawasan Liputan	9
Jadual 1.5	Perincian Kolum bagi Kelas Guna Tanah	9
Jadual 1.6	Senarai Blok Perancangan Kecil (BPK) dalam BP 1 Bandar Maharani Bandar Diraja - Bukit Bakri - Bukit Pasir	10
Jadual 1.7	Senarai Blok Perancangan Kecil (BPK) dalam BP 2 Parit Jawa - Parit Yusof	10
Jadual 1.8	Senarai Blok Perancangan Kecil (BPK) dalam BP 3 Bandar Universiti Pagoh - Ayer Hitam	10
Jadual 1.9	Senarai blok Perancangan Kecil (BPK) dalam BP 4 Bukit Lenga - Kepong	10
Jadual 1.10	Cadangan yang Berpotensi Mengurangkan Karbon Mengikut 13 Sektor	12
2.0	**PETA CADANGAN GUNA TANAH DAN KELAS KEGUNAAN TANAH**	**13**
Jadual 2.1.1	Perbezaan Guna Tanah Semasa 2018 dengan Guna Tanah Cadangan 2030	13
Jadual 2.1.2	Perbezaan Peta Cadangan RT Daerah Muar (Penggantian) 2030 dengan RT Daerah Muar 2002 - 2015 (Pengubahan)	14
Jadual 2.1.3	Cadangan Zon Guna Tanah RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)	14
Jadual 2.2.1	Cadangan Zon Guna Tanah BP 1: Bandar Maharani Bandar Diraja - Bukit Bakri - Bukit Pasir	18
Jadual 2.2.2	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.1: Bandar Maharani Bandar Diraja 1	21
Jadual 2.2.3	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.2: Bandar Maharani Bandar Diraja 2	25
Jadual 2.2.4	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.3: Bandar Maharani Bandar Diraja 3	29
Jadual 2.2.5	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.4: Bandar Maharani Bandar Diraja 4	34
Jadual 2.2.6	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.5: Bandar Maharani Bandar Diraja 5	39
Jadual 2.2.7	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.6: Bandar Maharani Bandar Diraja 6	43
Jadual 2.2.8	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.7: Bandar Maharani Bandar Diraja 7	47
Jadual 2.2.9	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.8: Bandar Maharani Bandar Diraja 8	53
Jadual 2.2.10	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.9: Bandar Maharani Bandar Diraja 9	58
Jadual 2.2.11	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10: Bandar Maharani Bandar Diraja 10	64
Jadual 2.2.12	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.11: Industri Sungai Terap	70
Jadual 2.2.13	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.12: Sungai Terap 2	74
Jadual 2.2.14	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.13: Bakri 2	79
Jadual 2.2.15	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.14: Pekan Bakri	83
Jadual 2.2.16	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.15: Bakri 3	87
Jadual 2.2.17	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.16: Parit Bakar 1	90
Jadual 2.2.18	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.17: Pekan Parit Bakar	94
Jadual 2.2.19	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.18: Sungai Raya 1	99
Jadual 2.2.20	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.19: Sungai Raya 2	102
Jadual 2.2.21	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.20: Pekan Bukit Pasir	106
Jadual 2.2.22	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.21: Sungai Raya 3	111
Jadual 2.2.23	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.22: Industri Bakri	113
Jadual 2.2.24	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.23: Muar Furniture Park	117
Jadual 2.2.25	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.24: Parit Bakar 2	120
Jadual 2.3.1	Cadangan Zon Guna Tanah BP 2: Parit Jawa - Parit Yusof	122
Jadual 2.3.2	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1: Pekan Parit Yusof	125
Jadual 2.3.3	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.2: Sungai Balang 1	130
Jadual 2.3.4	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.3: Sungai Balang 2	133
Jadual 2.3.5	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.4: Sri Menanti 1	136
Jadual 2.3.6	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.5: Parit Jawa 2	138
Jadual 2.3.7	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6: Sri Menanti 2	143
Jadual 2.3.8	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.7: Parit Jawa 1	148
Jadual 2.3.9	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.8: Parit Jawa - Parit Yusof	150
Jadual 2.3.10	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.9: Industri Parit Jawa 1	155
Jadual 2.3.11	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.10: Parit Jawa 3	157
Jadual 2.4.1	Cadangan Zon Guna Tanah BP 3: Bandar Universiti Pagoh - Ayer Hitam	158
Jadual 2.4.2	Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.1: Jorak 1	161
Jadual 2.4.3	Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.2: Jorak 2	165
Jadual 2.4.4	Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.3: Bandar Universiti Pagoh	168
Jadual 2.4.5	Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.4: Jorak 3	173
Jadual 2.4.6	Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.5: Jorak	176
Jadual 2.4.7	Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.6: Ayer Hitam	180
Jadual 2.5.1	Cadangan Zon Guna Tanah BP 4: Lenga - Bukit Kepong	182
Jadual 2.5.2	Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1: Lenga	185
Jadual 2.5.3	Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.2: Pekan Lenga	190
Jadual 2.5.4	Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.3: Hutan Ma'okil	194
Jadual 2.5.5	Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.4: Bukit Kepong	196
Jadual 2.5.6	Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.5: Pekan Bukit Kepong	201
3.0	**GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN**	**204**
Jadual 3.1.1	Senarai Garis Panduan Pembangunan Umum	204
Jadual 3.2.1	Aspek Piawaian dan Piawaian Perumahan dan Komersial yang Melibatkan Lot Lidi dan Lot Kecil	205

SENARAI RAJAH

	KANDUNGAN	MUKA SURAT
Jadual 3.2.2	GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil Dalam Aspek Lot Tanah Mengikut Jenis Rumah	206
Jadual 3.2.3	GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil Dalam Aspek Jalan, Utiliti, Anjakan Bangunan, Tanah Lapang dan Rekreasi serta Tempat Letak Kenderaan bagi Semua Jenis Rumah	206
Jadual 3.2.4	GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil Dalam Aspek Lot Tanah Mengikut Jenis Komersial	207
Jadual 3.2.5	GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil dalam Aspek Jalan, Utiliti dan Anjakan Bangunan bagi Semua Jenis Komersial	207
Jadual 3.2.6	GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil dalam Aspek Tanah Lapang dan Rekreasi, Kemudahan Sokongan serta Tempat Letak Kenderaan bagi Semua Jenis Komersial	207
Jadual 3.2.7	Zon Promosi Pembangunan (ZPP)	208
Jadual 3.2.8	GPP Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan	208
Jadual 3.2.9	Pembangunan Bangunan Kedai / Kedai Pejabat dan Kedai Kos Sederhana Rendah	209
Jadual 3.2.10	Pembangunan Bangunan Kedai / Kedai Pejabat Berkembar	210
Jadual 3.2.11	Pembangunan Kedai / Pejabat (*Business Park*)	210
Jadual 3.2.12	Pembangunan *Free Standing Building*	211
Jadual 3.2.13	Pembangunan Hotel / Motel / Hotel Butik / Rumah Tumpangan (Bangunan Kedai Pejabat)	211
Jadual 3.2.14	Pembangunan Hotel Apartment	212
Jadual 3.2.15	Senarai GPP Persisiran Sungai	213
Jadual 3.2.16	GPP Khusus KSAS (Hutan Simpan Kekal)	214
Jadual 3.2.17	GPP Khusus KSAS (Bekas dan Tapak Pelupusan Sisa Pepejal)	214
Jadual 3.2.18	GPP Khusus KSAS (Kawasan Pertanian Makanan)	214
Jadual 3.2.19	GPP Khusus KSAS (Persisiran Pantai)	215
Jadual 3.2.20	GPP Khusus KSAS (Kawasan Tadahan Air dan Sumber Air Tanah)	215
Jadual 3.2.21	GPP Khusus KSAS (Dataran Banjir, Tanah Lembap, Tanah Bekas Lombong, Tasik dan Sungai)	216
Jadual 3.2.22	Komponen dan GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung	216
Jadual 3.2.23	GPP Khusus Pembangunan TOD	217
Jadual 3.2.24	GPP Pengubahsuaian Bangunan Warisan	218
Jadual 3.2.25	GPP Pemasangan Papan Iklan, Sistem Pencahayaan dan Penghawa Dingin Bangunan Warisan	218
Jadual 3.2.26	Komponen dan GPP Lukisan Dinding (*Mural Painting*) Bangunan Warisan	219
Jadual 3.2.27	GPP Penilaian Impak Warisan (HIA)	220
Jadual 3.2.28	GPP Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan	220

	KANDUNGAN	MUKA SURAT
1.0	**PENDAHULUAN**	**1**
Rajah 1.1	Kandungan Utama Laporan	1
Rajah 1.2	Pengezonan Guna Tanah	1
Rajah 1.3	Perincian Kelas Kegunaan Tanah RT Daerah Muar	1
Rajah 1.4	Elemen Intensiti Pembangunan	8
Rajah 1.5	Kategori Kepadatan Rumah	9
Rajah 1.6	Kategori Nisbah Plot	10
Rajah 1.7	Asas Penentuan Blok Perancangan	10
Rajah 1.8	Sempadan Blok Perancangan (BP)	11
Rajah 1.9	Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)	11
2.0	**PETA CADANGAN GUNA TANAH DAN KELAS KEGUNAAN TANAH**	**15**
Rajah 2.1.1	Peta Guna Tanah Semasa RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)	15
Rajah 2.1.2	Peta Cadangan Zon Guna Tanah RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)	16
Rajah 2.1.3	Peta Cadangan Game Changer RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)	17
Rajah 2.1.4	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BP 1: Bandar Maharani Bandar Diraja - Bukit Bakri - Bukit Pasir	19
Rajah 2.1.5	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.1: Bandar Maharani Bandar Diraja 1	20
Rajah 2.1.6	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.2: Bandar Maharani Bandar Diraja 2	24
Rajah 2.1.7	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.3: Bandar Maharani Bandar Diraja 3	28
Rajah 2.1.8	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.4: Bandar Maharani Bandar Diraja 4	33
Rajah 2.1.9	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.5: Bandar Maharani Bandar Diraja 5	38
Rajah 2.1.10	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.6: Bandar Maharani Bandar Diraja 6	42
Rajah 2.1.11	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.7: Bandar Maharani Bandar Diraja 7	46
Rajah 2.1.12	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.8: Bandar Maharani Bandar Diraja 8	52
Rajah 2.1.13	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.9: Bandar Maharani Bandar Diraja 9	57
Rajah 2.1.14	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.10: Bandar Maharani Bandar Diraja 10	63
Rajah 2.1.15	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.11: Industri Sungai Terap	69

	KANDUNGAN	MUKA SURAT
Rajah 2.1.16	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.12: Sungai Terap 2	73
Rajah 2.1.17	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.13: Bakri 2	78
Rajah 2.1.18	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.14: Pekan Bakri	82
Rajah 2.1.19	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.15: Bakri 3	86
Rajah 2.1.20	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.16: Parit Bakar 1	89
Rajah 2.1.21	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.17: Pekan Parit Bakar	93
Rajah 2.1.22	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.18: Sungai Raya 1	98
Rajah 2.1.23	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.19: Sungai Raya 2	101
Rajah 2.1.24	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.20: Pekan Bukit Pasir	105
Rajah 2.1.25	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.21: Sungai Raya 3	110
Rajah 2.1.26	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.22: Industri Bakri	112
Rajah 2.1.27	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.23: Muar Furniture Park	116
Rajah 2.1.28	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.24: Parit Bakar 2	119
Rajah 2.3.1	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BP 2: Parit Jawa - Parit Yusof	123
Rajah 2.3.2	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.1: Pekan Parit Yusof	124
Rajah 2.3.3	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.2: Sungai Balang 1	129
Rajah 2.3.4	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.3: Sungai Balang 2	132
Rajah 2.3.5	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.4: Sri Menanti 1	135
Rajah 2.3.6	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.5: Parit Jawa 2	137
Rajah 2.3.7	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.6: Sri Menanti 2	142
Rajah 2.3.8	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.7: Parit Jawa 1	147
Rajah 2.3.9	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.8: Parit Jawa - Parit Yusof	149
Rajah 2.3.10	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.9: Industri Parit Jawa 1	154
Rajah 2.3.11	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.10: Parit Jawa 3	156
Rajah 2.4.1	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BP 3: Bandar Universiti Pagoh - Ayer Hitam	159
Rajah 2.4.2	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.1: Jorak 1	160
Rajah 2.4.3	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.2: Jorak 2	164
Rajah 2.4.4	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.3: Bandar Universiti Pagoh	167
Rajah 2.4.5	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.4: Jorak 3	172
Rajah 2.4.6	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.5: Jorak 4	175
Rajah 2.4.7	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.6: Ayer Hitam	179
Rajah 2.5.1	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BP 4: Lenga - Bukit Kepong	183
Rajah 2.5.2	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 4.1: Lenga	184
Rajah 2.5.3	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 4.2: Pekan Lenga	189
Rajah 2.5.4	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 4.3: Hutan Ma'okil	193
Rajah 2.5.5	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 4.4: Bukit Kepong	195
Rajah 2.5.6	Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 4.5: Pekan Bukit Kepong	200
3.0	**GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN**	**205**
Rajah 3.2.1	Senarai Garis Panduan Pembangunan Khusus	205
Rajah 3.2.2	Contoh Pelan Susun Atur Pemajuan Perumahan bagi Cantuman Lot	205
Rajah 3.2.3	Lakaran Dua(2) Dimensi Kedai 3 - 4 Tingkat	209
Rajah 3.2.4	Lakaran Dua (2) Dimensi Kedai Kos Sederhana Rendah	209
Rajah 3.2.5	Lakaran Dua (2) Dimensi Kedai / Kedai Pejabat Berkembar	210
Rajah 3.2.6	Lakaran Dua (2) Dimensi Kedai / Pejabat (*Business Park*)	210
Rajah 3.2.7	Lakaran Dimensi 2D *Free Standing Building*	211

SENARAI FOTO

2.0	**PETA CADANGAN GUNA TANAH DAN KELAS KEGUNAAN TANAH**	**13**
Foto 2.3.1	Perkampungan Nelayan di Parit Jawa (BP2)	122
Foto 2.4.1	Pembangunan di Kawasan BP3: Jorak	158
Foto 2.5.1	Galeri Darurat Bukit Kepong	182
Foto 2.5.2	Hutan Simpan Kekal (HSK) Maokil	182
3.0	**GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN**	**204**
Foto 3.2.1	Hotel sebagai *Free Standing Building* di Bandar Maharani Bandar Diraja	211

1.0 PENDAHULUAN

1.1 PENGENALAN

Laporan Rancangan Tempatan (RT) Daerah Muar 2030 (Penggantian) ini disediakan sebagai dokumen asas kawalan perancangan dan pembangunan yang akan diguna pakai oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Majlis Perbandaran Muar (MPM). PBT menjadikan dokumen ini sebagai panduan dalam membuat keputusan dan mempertimbangkan permohonan kebenaran merancang di dalam Daerah Muar.

Kandungan laporan ini terdiri daripada peta cadangan guna tanah Daerah Muar 2030 serta panduan kegunaan tanah melalui klasifikasi guna tanah dan bangunan serta intensiti pembangunan. Dengan adanya dokumen ini, ia dapat diguna pakai oleh agensi pelaksana sebagai panduan perancangan serta membuat keputusan dalam proses kebenaran merancang (rujuk Rajah 1.1).

KANDUNGAN UTAMA

- Peta Cadangan Guna Tanah 2030
- Kelas Penggunaan Tanah
- Garis Panduan Pembangunan

Rajah 1.1: Kandungan Utama Laporan
Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

1.2 KATEGORI GUNA TANAH

Pengezonan guna tanah dilakukan dengan mengambil kira beberapa faktor seperti pembangunan komited dan cadangan pembangunan sektoral. Pengezonan guna tanah ini dibuat berdasarkan seperti kategori yang ditunjukkan dalam Rajah 1.2.

11 Kategori Guna Tanah

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan dan Lalulintas
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air
- Pantai

Rajah 1.2: Pengezonan Guna Tanah
Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

1.3 KELAS GUNA TANAH

Jadual kelas kegunaan tanah disediakan bagi memperincikan penggunaan tanah mengikut Blok Perancangan dan Blok Perancangan Kecil. Jadual kelas guna tanah dihasilkan mengikut perincian di Rajah 1.3.

Jenis guna tanah | Aktiviti yang dibenarkan | Aktiviti yang dibenarkan dengan syarat / Lain-lain syarat / Catatan | Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon

Rajah 1.3: Perincian Kelas Kegunaan Tanah RT Daerah Muar
Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Kelas kegunaan tanah disediakan dalam bentuk jadual bagi menerangkan jenis guna tanah dan aktiviti yang boleh dibenarkan bagi setiap lot dalam Daerah Muar. Jadual kelas kegunaan tanah ini dibahagikan kepada empat (4) kolum (rujuk Jadual 1.5).

Jadual 1.5: Penerangan Kolum bagi Kelas Guna Tanah

Kolum	Perincian
Kolum 1	**Jenis guna tanah utama** Klasifikasi guna tanah yang dibenarkan di BPK tersebut
Kolum 2	**Aktiviti yang dibenarkan** Kelas penggunaan yang dibenarkan berdasarkan klasifikasi guna tanah di kawasan tersebut
Kolum 3	**Aktiviti lain yang dibenarkan dengan syarat** Kelas penggunaan lain yang tidak terdapat dalam Kolum 2. Ianya dibenarkan dengan syarat-syarat terperinci yang perlu dipatuhi.
Kolum 4	**Lain-lain syarat / catatan** Syarat-syarat umum yang perlu diambil kira dalam setiap pembangunan. Ianya juga mengandungi cadangan pembangunan yang dikenal pasti sebagai inisiatif LCS / Masyarakat Rendah Karbon dan perlu dilaksanakan.

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

1.4 KLASIFIKASI GUNA TANAH

Peta Cadangan Guna Tanah Daerah Muar 2030 perlu dirujuk dengan kelas kegunaan tanah yang memperincikan aktiviti-aktiviti guna tanah atau bangunan yang dibenarkan bagi setiap guna tanah atau pembangunan yang dibenarkan, dibenarkan dengan syarat atau tidak dibenarkan bagi setiap guna tanah. Kegunaan tanah dan aktiviti pembangunan adalah dikawal melalui klasifikasi guna tanah (rujuk Jadual 1.1).

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS A PERUMAHAN	A1 Rumah Sesebuah	A1a	Rumah sesebuah setingkat
		A1b	Rumah sesebuah bertingkat
		A1c	*Zero Lot*
	A2 Rumah Berkembar	A2a	Rumah berkembar setingkat
		A2b	Rumah berkembar bertingkat
	A3 Rumah Kluster	A3a	Rumah kluster setingkat
		A3b	Rumah kluster bertingkat
	A4 Rumah Teres	A4a	Rumah teres setingkat
		A4b	Rumah teres bertingkat
		A4c	Kuarters Kerajaan
	A5 Rumah Bertingkat	A5a	Kondominium
		A5b	Pangsapuri/ Apartment
		A5c	Rumah pangsa
		A5d	Rumah bandar/ *Town House*
		A5e	Kuarters Kerajaan
		A5f	Rumah Pekerja
		A5g	Asrama Pelajar/Kolej
	A6 Rumah Kampung	A6a	Kampung Tradisi
		A6b	Felda / Felcra / Risda / Lain-Lain Rancangan
		A6c	Perumahan Ladang / Estet
		A6d	Kampung Tersusun
		A6e	Kampung Baru
KELAS B KOMERSIAL DAN PERKHIDMATAN	B1 Kedai	B1a	• Runcit • Kedai akuarium (ikan peliharaan dan eksesori) • Kedai menjual barangan keperluan harian • Kedai menjual bunga dan barang perhiasan • Kedai menjual cermin mata (optikal) • Kedai menjual elektrik (peralatan dan kelengkapan) • Kedai menjual cenderamata dan barangan antik • Kedai menjual hamparan dan permaidani

DRAFT

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS B KOMERSIAL DAN PERKHIDMATAN	B1 Kedai	B1a	• Kedai menjual mesin jahit dan peralatan menjahit
			• Kedai menjual permainan kanak-kanak
			• Kedai menjual barang kemas dan aksesori
			• Kedai menjual lukisan (cat dan peralatan lukisan)
			• Kedai menjual barangan pewter
			• Kedai menjual peralatan makmal sains
			• Kedai menjual alat solek dan haruman
			• Kedai menjual barangan plastik, aluminium dan kaca seperti sudu-garpu dan pinggan mangkuk
			• Kedai menjual barang tekstil
			• Kedai menjual alat tulis/buku
			• Kedai menjual perabot rumah dan pejabat
			• Lain-lain
		B1b	• Kedai borong runcit
		B1c	• Kedai menjual dan membaiki
			• Jam dinding dan jam tangan
			• Peralatan sukan
			• Peralatan elektrik
			• Barang kemas
			• Peralatan komputer
			• Peralatan rumah, perabot dan besi buruk
			• Lain-lain
		B1d	• Kedai Sewaan
			• Peralatan rumah
			• Aksesori peribadi
			• Cakera padat
			• Buku
			• Lain-lain
		B1e	• Perkhidmatan Khusus
			• Kedai salun rambut dan kecantikan Spa / Pusat kecantikan
			• Kedai muzik dan studio
			• Kedai ubat dan farmasi
			• Kedai tukang jahit dan pembuat pakaian yang tidak termasuk kilang pakaian
			• Kedai bingkai dan cermin
			• Kedai membuat kunci pendua
			• Wakil akhbar
			• Agensi Perkapalan
			• Agensi Pelancongan
			• Syarikat pengiklanan dan perfileman
			• Pusat kesihatan jasmani, senamrobik dan bina badan
			• Syarikat multimedia
			• Pejabat pos, kurier dan aktiviti seumpamanya
			• Kedai perkhidmatan dobi
			• Lain-lain
		B1f	• Bilik pameran
			• Balai seni lukis
			• Bilik pameran kereta
			• Bilik pameran perabot
			• Hiasan dalaman dan dekorasi

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS B KOMERSIAL DAN PERKHIDMATAN	B1 Kedai	B1f	• Bangsal
			• Lain-lain
		B1g	• Kegunaan bercampur
			• Kedai / hotel
			• Kedai / kediaman
			• Kedai / pejabat
			• Kedai / pejabat / kediaman
	B2 Perkhidmatan dan Profesional	B2a	Pusat kewangan dan insurans seperti bank, syarikat pelaburan, syarikat insurans, broker saham
		B2b	Perkhidmatan hartanah dan pelancongan seperti pemaju, agensi pelancongan
		B2c	Perkhidmatan profesional seperti perunding hartanah, guaman, akauntan, arkitek, jurutera, jururancang
		B2d	Perkhidmatan kesihatan swasta seperti klinik, hospital dan perkhidmatan pergigian serta pusat dialisis
		B2e	Perkhidmatan pendidikan swasta seperti Institusi Pengajian Tinggi Swasta (IPTS), sekolah memandu, tadika, pusat tuisyen, sekolah tahfiz dan sekolah swasta
		B2g	Perkhidmatan pusat jagaan orang tua, kanak-kanak dan Orang Kurang Upaya (OKU)
		B2h	Perkhidmatan kesihatan seperti pusat refleksologi, urut tradisional, *sanum per aqua (SPA),* pusat kecantikan
		B2i	Perkhidmatan kesihatan seperti *fitness centre, slimming centre*
		B2j	Perkhidmatan / Persatuan seperti Persatuan Bulan Sabit Merah dan pertubuhan bukan kerajaan (NGO)
		B2k	Rumah persatuan / pertubuhan / kerajaan / politik
		B2l	Perkhidmatan jagaan haiwan seperti kedai menjual haiwan, rumah tumpangan haiwan, klinik haiwan
	B3 Kompleks Komersial	B3a	Pejabat
		B3b	Pusat beli belah
		B3c	Arked
		B3d	Pasaraya besar
		B3e	Pusat konvensyen dan dewan serbaguna swasta, dewan untuk aktiviti sukan umum
		B3f	Lain-lain
	B4 *Hypermarket*	B4a	*Hypermarket* seperti Tesco, Mydin, AEON BIG, Econsave
	B5 Perkhidmatan Kenderaan	B5a	Perniagaan menjual kenderaan termasuk kereta, motosikal, lori, van, kenderaan berat dan lain-lain
		B5b	Perniagaan berasaskan aksesori meliputi pemasangan dan penjualan aksesori bagi kenderaan ringan (basikal, motosikal, kereta dan van)
		B5c	Perkhidmatan pembersihan kenderaan
	B6 Pusat Hiburan	B6a	Aktiviti hiburan terkawal seperti lounge / pub bar / pub cafe
		B6b	Aktiviti hiburan umum seperti pusat hiburan keluarga/ karaoke, pusat snuker, billiard dan boling
		B6c	Aktiviti hiburan umum seperti panggung wayang / teater
		B6d	*Internet café,* kafe siber dan pusat e-sukan *(e-sport café)*
	B7 Bangunan Penginapan	B7a	Hotel
		B7b	Motel (low rise)
		B7c	Hotel Apartment
		B7d	Hostel
		B7e	Chalet
		B7f	Rumah Tamu
		B7g	Inap Desa
		B7h	Lain-lain

DRAFT

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-Kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS B KOMERSIAL DAN PERKHIDMATAN	B8 Gerai	B8a	Gerai statik
		B8b	Gerai sementara
	B9 Pasar	B9a	Pasar borong
		B9b	Pasar basah
		B9c	Mini kompleks pendaratan ikan
	B10 Pusat Makanan Dan Minuman	B10a	Restoran
		B10b	Medan selera
		B10c	Kedai minuman (selain minuman keras)
		B10d	Kedai kek dan roti
		B10e	Kafeteria dan kantin
		B10f	Kafe terbuka
		B10g	Pusat Perkhidmatan Industri (gerai, surau, tandas, TLK)
	B11 Tempat Letak Kenderaan	B11a	Tempat Letak Kereta / Motorsikal Swasta
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan	B12a	Stesen
		B12b	Stesen dengan restoran makanan segera
		B12c	Stesen dengan perkhidmatan pembersihan kenderaan dan membaiki kenderaan
		B12d	Stesen dengan kemudahan penginapan
	B13 Perkuburan Swasta	B13a	Kubur
		B13b	Taman peringatan
		B13c	Kolumbarium
		B13d	Krematorium
KELAS C PERINDUSTRIAN	C1 Industri Berisiko Tinggi	C1a	Perlombongan arang batu, besi bijih, bauksit, emas, dan lain-lain (Perlombongan di bawah tanah atau permukaan termasuk perlombongan melalui kaedah pencairan)
		C1b	Perlombongan lignit (perlombongan lignit (arang batu coklat) di bawah tanah atau permukaan perlombongan, termasuk perlombongan melalui kaedah pencairan)
		C1c	Pengekstrakan petroleum mentah
		C1d	Pengekstrakan gas asli
		C1e	Segala industri hiliran yang berkaitan dengan pengeskstrakan petroleum dan gas asli.
		C1f	Pembuatan produk petroleum bertapis
		C1g	Pembuatan kimia asas (pembuatan kimia menggunakan proses asas, seperti keretakan haba dan penyulingan. Produk termasuk unsur-unsur kimia yang berasingan atau mengasingkan sebatian kimia yang ditetapkan untuk pengeluaran bukan organik dan bahan kimia organik)
		C1h	Pembuatan kimia asas (pengayaan uranium dan torium bijih dan pengeluaran unsur-unsur bahan api untuk reaktor nuklear)
		C1i	Pembuatan racun perosak dan produk kimia pertanian lain
		C1j	Pembuatan lain-lain produk kimia (pembuatan serbuk propelan)
		C1k	Pembuatan lain-lain produk kimia (pembuatan bahan letupan dan produk piroteknik, termasuk topi perkusi, peledak, isyarat suar)
		C1l	Pengeluaran plumbum, zink dan timah daripada bijih
		C1m	Pengeluaran tembaga daripada bijih
		C1n	Pengeluaran logam *uranium* dari *pitchblende* atau bijih lain peleburan dan penapisan *uranium*
		C1o	Pembuatan senjata dan peluru (pembuatan senjata kecil (revolver, senapang patah, mesingan ringan)
		C1p	Pembuatan senjata dan peluru (pembuatan peluru perang seperti tujuan untuk memburu, sukan atau senjata api perlindungan dan peluru dan pembuatan bahan letupan seperti bom, lombong dan torpedo)

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-Kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS C PERINDUSTRIAN	C1 Industri Berisiko Tinggi	C1q	Pembuatan senjata dan peluru (pembuatan senjata berat (meriam, senjata api mudah alih, pelancar roket, tiub torpedo, mesingan berat)
		C1r	Pelupusan di tapak pelupusan sisa seperti bahan toksik dan bahan berbahaya, buangan terjadual, haiwan toksik dan / atau tercemar dan sisa tercemar lain
		C1s	Rawatan dan pelupusan sisa pepejal
		C1t	Rawatan sisa dan pelupusan
		C1u	Rawatan dan pelupusan sisa tidak berbahaya
	C2 Industri Berat	C2a	Pembuatan kimia asas (pembuatan produk daripada jenis yang digunakan sebagai agen mencerahkan lampu kalimantang atau sebagai luminophores)
		C2b	Pembuatan baja dan sebatian nitrogen
		C2c	Pembuatan plastik dan getah sintetik dalam bentuk utama
		C2d	Pembuatan kaca dan produk kaca (pembuatan kaca dalam semua bentuk, yang dibuat oleh manamana proses dan pengilangan barang-barang kaca ke dalam kaca rata, termasuk wayar, kaca berwarna (*tinted)* atau berwarna rata, tungku atau kaca rata berlapis, kaca dalam rod atau tiub, turapan blok kaca, cermin kaca, unit kaca penebat berdinding pelbagai
		C2e	Pengeluaran simen, kapur dan plaster
		C2f	Pembuatan besi asas dan keluli
		C2g	Pembuatan barangan berharga bukan berasaskan logam bukan ferus
		C2h	Pengeluaran plumbum, zink dan timah daripada penapisan elektrolitik plumbum, zink dan sisa timah dan sekerap
		C2i	Pengeluaran tembaga daripada penapisan elektrolitik sisa tembaga dan sekerap
		C2j	Pengeluaran aloi tembaga
		C2k	Pembuatan wayar fius tembaga atau jalur pembuatan semi tembaga
		C2l	Pengeluaran krom, mangan, nikel dan lain-lain daripada bijih atau oksida
		C2m	Pengeluaran krom, mangan, nikel dan lain-lain dari elektrolisis dan *aluminothermic ,* penapisan krom, mangan, nikel dan lain-lain, bahan buangan dan sekerap seperti pengeluaran aloi krom, mangan, nikel dan lain-lain
		C2n	Penuangan besi dan keluli (pembuatan produk separuh siap dan pelbagai tuangan melalui proses penuangan seperti menuang produk separuh siap besi, berbentuk bola tuangan besi grafit, produk besi tuang boleh tempa, keluli separa siap, tuangan keluli)
		C2o	Industri yang berasaskan penuangan logam bukan ferus
		C2p	Menempa logam, tekanan, hentakan dan pembentukan secara gelekan untuk logam dan penghasilan serbuk logam
		C2q	Pemprosesan logam dan bukan logam bahan buangan dan sekerap dan barang-barang lain ke dalam bahan-bahan mentah sekunder, biasanya melibatkan satu proses transformasi mekanikal atau kimia
		C2r	Pembinaan kapal dan struktur terapung
		C2s	Pembuatan kereta api lokomotif dan peralatan pengangkutan
		C2t	Perlombongan arang batu, besi bijih, bauksit, emas, dan lain-lain (Industri yang melibatkan kemudahan-kemudahan termasuk untuk pembersihan, saiz, penggredan, menulenkan, memampatkan dan lain-lain)

DRAFT

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-Kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS C PERINDUSTRIAN	C2 Industri Berat	C2u	Perlombongan lignit (Industri yang melibatkan kemudahan-kemudahan termasuk untuk pembersihan, saiz, penggredan, menulenkan, memampatkan dan lain-lain)
		C2v	Perlombongan besi bijih
		C2w	Perlombongan bijih logam bukan ferus selain daripada uranium dan torium
		C2x	Pengkuarian batu, pasir dan tanah liat (kuari, pemangkasan kasar dan menorah monumen dan bangunan batu seperti marmar, granit, batu pasir dan lain-lain. Aktiviti di tapak termasuk menghancurkan dan memecahkan bahan di lombong)
		C2y	Perlombongan dan kuari
		C2z	Pemprosesan dan memelihara daging (operasi rumah penyembelihan yang terlibat dalam mematikan, memakaikan atau pembungkusan daging seperti daging lembu, ayam, kambing, arnab, kambing, unta, dan lain-lain. Ini termasuk pengeluaran di tapak segar, sejuk atau daging beku, dalam bentuk bangkai, luka, bahagian individu, daging kering, masin atau salai)
		C2aa	Pemprosesan & memelihara daging (pengeluaran belulang dan kulit yang berasal dari rumah penyembelihan, termasuk proses mengasingkan bulu seperti bulu biri-biri)
		C2ab	Pemprosesan dan pemeliharaan daging (pemprosesan organ haiwan)
		C2ac	Pemprosesan makanan yang lain, minuman dan sisa tembakau dan bahan-bahan sisa ke dalam bahan-bahan mentah sekunder dan pemprosesan minyak masak terpakai dan lemak ke dalam bahan-bahan mentah sekunder
		C2ad	Mengilang papan dan mengetam kayu
		C2ae	Pembuatan kepingan venier dan panel berasaskan kayu
		C2af	Pembuatan pulpa, kertas dan papan kertas
		C2ag	Pembuatan produk ketuhar arang kok
		C2ah	Pembuatan kimia asas (pembuatan asid organik kecuali asid nitrik)
		C2ai	Pembuatan kimia asas (pembuatan alkali, *Lyes dan bes organik* lain kecuali ammonia, sebatian bukan organik lain, bahan kimia organik asas *(hidrokarbon acyclic,* tepu dan tak tepu, hidrokarbon kitaran, tepu dan tak tepu, *acyclic* dan *alcohol* kitaran, mono dan asid *polycarboxylic,* termasuk asid asetik, lain sebatian oksigen fungsi, termasuk aldehid, keton, quinon dan sebatian dua atau *poli oxygenfunction,* gliserol sintetik, nitrogen fungsi sebatian organik, termasuk amina)
		C2aj	Pembuatan kimia asas (pembuatan produk sintetik aroma dan pemanggangan daripada *pyrites* besi)
		C2ak	Pengilang kapal udara, kapal angkasa dan jentera
		Cal	Pembuatan kenderaan tempur bagi tentera
		C2am	Penjanaan kuasa elektrik pukal, penghantaran dari kemudahan pusat pengedaran dan pengagihan menjana kepada pengguna akhir dengan menggunakan gas, arang, sulingan
		C2an	Operasi kemudahan penjanaan yang menghasilkan tenaga elektrik daripada hidro
		C2ao	Penghasilan gas untuk tujuan bekalan gas daripada pengkarbonan arang batu, dari produk pertanian atau daripada sisa
		C2ap	Pembuatan bahan api berunsur gas dengan nilai kalori yang ditetapkan mengikut penulenan, pencampuran dan proses lain dari jenis gas termasuk gas asli

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-Kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS C PERINDUSTRIAN	C2 Industri Berat	C2aq	Industri pembuatan minyak kelapa / kelapa sawit
	C3 Industri Sederhana	C3a	Pengkuarian batu, pasir dan tanah liat (pengeluaran dan pengorekan pasir industri, pasir untuk pembinaan dan batu)
		C3b	Pengkuarian batu, pasir dan tanah liat (pengkuarian pasir)
		C3c	Pengkuarian batu, pasir dan tanah liat (perlombongan tanah liat, tanah liat refraktori dan kaolin)
		C3d	Segala aktiviti hiliran bagi segala aktiviti perlombongan dan pengkuarian
		C3e	Pemprosesan daging (pengasingan lemak dan lain-lain yang boleh dimakan dari lemak yang berasal dari haiwan)
		C3f	Pemprosesan daging (pengeluaran bulu dan mencarik)
		C3g	Pemprosesan daging (pengasingan daging)
		C3h	Pemprosesan dan memelihara ikan (krustasia, moluska dan ekinoderma)
		C3i	Pemprosesan dan pemeliharaan buah-buahan dan sayur-sayuran (pembuatan marjerin, lemak memasak kompaun)
		C3j	Pembuatan produk bijian
		C3k	Pembuatan gula
		C3l	Pembuatan cuka
		C3m	Pembuatan makanan haiwan segera
		C3n	Menyuling, membetulkan dan pengadunan minuman beralkohol
		C3o	Pembuatan minuman keras berasaskan gandum
		C3p	Penyediaan dan pemintalan gentian tekstil
		C3q	Tenunan berasaskan tekstil
		C3r	Kemasan tekstil
		C3s	Pembuatan tali dan jaring
		C3t	Penyamakan dan pembersihan kulit, pembersihan dan pewarnaan bulu
		C3u	Pembuatan pertukangan kayu dan tanggam
		C3v	Pembuatan bekas kayu
		C3w	Pembuatan kertas beralun dan papan kertas dan bekas kertas dan papan kertas
		C3x	Pembuatan kimia asas
		C3y	Pembuatan kimia pewarna dan pigmen dari mana-mana sumber dalam bentuk asas atau unsur-unsur pekat kimia
		C3z	Pembuatan kimia asas (pembuatan penapaian tebu, jagung atau serupa dengan menghasilkan alkohol dan ester, sebatian organik yang lain, termasuk produk penyulingan kayu (seperti arang) dan lain-lain)
		C3aa	Pembuatan cat, varnis dan lapisan sama, dakwat percetakan dan *mastic*
		C3ab	Pembuatan sabun dan bahan pencuci, pembersihan dan pengilat,pewangi dan produk tandas
		C3ac	Pembuatan lain-lain produk kimia (pembuatan gelatin dan terbitannya, gam dan pelekat disediakan, termasuk gam berasaskan getah dan pelekat
		C3ad	Pembuatan lain-lain produk kimia (pembuatan plat fotografi, filem, kertas sensitif dan bahan-bahan yang tidak terdedah sensitif dan pembuatan persediaan kimia untuk kegunaan fotografi)
		C3ae	Pembuatan lain-lain produk kimia (Pembuatan pelbagai bahan kimia, seperti pepton, derivatif pepton, bahan-bahan protein lain dan terbitannya, minyak pati dan minyak kimia diubahsuai dan lemak dan lain-lain)
		C3af	Pembuatan lain-lain produk kimia (pembuatan mancis)
		C3ag	Segala pembuatan berasaskan produk plastik

DRAFT

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-Kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS C PERINDUSTRIAN	C3 Industri Sederhana	C3ah	Pembuatan serat buatan manusia
		C3ai	Pembuatan radioaktif dalam vivo bahan diagnostik
		C3aj	Pembuatan tayar getah dan tiub dan membina semula tayar getah
		C3ak	Pembuatan lain-lain produk berasaskan getah
		C3al	Pembuatan kaca dan produk kaca (pembuatan kaca dalam semua bentuk, yang dibuat oleh mana-mana proses dan pengilangan barang-barang kaca ke dalam botol dan bekas lain daripada kaca atau farmaseutikal barangan kaca, jam atau cermin mata, kaca optik dan elemen-elemen optik tidak optik, barangan kaca yang digunakan dalam barang kemas tiruan, penebat kaca dan pemasangan kaca penebat, sampul surat kaca untuk lampu, patung kaca)
		C3am	Pembuatan bahan tahan panas seperti marmar dan konkrit
		C3an	Pembuatan bahan binaan tanah liat
		C3ao	Pembuatan produk porselin dan seramik lain
		C3ap	Pembuatan artikel konkrit, simen dan plaster
		C3aq	Memotong, membentuk dan kemasan batu
		C3ar	Pembuatan produk mineral bukan logam
		C3as	Pengeluaran aloi aluminium seperti pembuatan semi aluminium, pengeluaran kerajang pembalut aluminium, pembuatan laminates aluminium (timah) foil yang diperbuat daripada aluminium (timah) foil sebagai komponen utama
		C3at	Pengeluaran plumbum, zink dan timah aloi dan pembuatan semi plumbum, zink dan timah
		C3au	Penuangan besi dan keluli (pembuatan tiub, paip dan profil berongga dan tiub atau paip kelengkapan untuk besi tuang seperti pembuatan tiub dan paip tanpa kelim daripada keluli oleh pemutus empar dan pembuatan tiub atau paip kelengkapan cast keluli)
		C3av	Aktiviti yang berasaskan pengeluaran produk logam struktur
		C3aw	Pembuatan tangki, takungan dan bekas logam
		C3ax	Pembuatan penjana wap, kecuali pemanasan pusat dandang air panas
		C3ay	Pembuatan pam, pemampat, kepala paip dan injap
		C3az	Pengolahan dan penyalutan logam, pemesinan
		C3ba	Pembuatan kutleri, alatan tangan dan perkakasan am
		C3bb	Pembuatan produk logam yang direka
		C3bc	Pembuatan bateri dan akumulator (pengeluaran sel utama dan bateri utama sel-sel yang mengandungi dioksida mangan, merkurik dioksida, oksida perak seperti pembuatan bateri sel kering, pembuatan bateri asid plumbum dan pembuatan bateri sel basah)
		C3bd	Pembuatan peranti pendawaian
		C3be	Pembuatan kelengkapan pencahayaan elektrik
		C3bf	Pembuatan kelengkapan elektrik lain (pembuatan kelengkapan elektrik yang pelbagai selain daripada motor, penjana dan transformer, bateri dan akumulator, wayar dan peranti pendawaian, peralatan lampu atau peralatan domestik dan lain-lain)
		C3bg	Pembuatan enjin dan turbin kecuali pesawat, kenderaan dan kitaran enjin
		C3bh	Pembuatan peralatan kuasa bendalir
		C3bi	Pembuatan bearing, gear dan peralatan gear
		C3bj	Pembuatan ketuhar, relau dan relau pembakar
		C3bk	Pembuatan mengangkat dan kelengkapan pengendalian

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-Kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS C PERINDUSTRIAN	C3 Industri Sederhana	C3bl	Pembuatan jentera untuk tujuan khas
		C3bm	Pembuatan jentera pertanian dan perhutanan
		C3bn	Pembuatan jentera dan peralatan mesin pembentukan logam
		C3bo	Pembuatan jentera untuk metalurgi (cabang sains dan teknologi yang berkenaan dengan sifat-sifat logam dan pengeluaran dan pembersihan mereka)
		C3bp	Pembuatan jentera untuk tekstil, pakaian dan pengeluaran kulit
		C3bq	Pembuatan jentera tujuan khas seperti jentera untuk membuat pulpa kertas, kertas dan papan kertas, pembuatan jentera, pengering untuk kayu, pulpa, kertas atau papan kertas
		C3br	Pembuatan kenderaan bermotor
		C3bs	Pembuatan badan (*coachwork*) untuk kenderaan bermotor, pembuatan treler dan semi treler
		C3bt	Pembuatan alat ganti dan aksesori untuk kenderaan bermotor
		C3bu	Membina bot untuk tujuan sukan dan rekreasi
		C3bv	Pembuatan motorsikal
		C3bw	Pembuatan mesin untuk perlombongan, kuari dan pembinaan
		C3bx	Pembuatan mesin untuk makanan, minuman dan pemprosesan tembakau
		C3by	Pembuatan perabot
		C3bz	Pembuatan peralatan keselamatan perlindungan seperti pakaian tahan api dan keselamatan perlindungan, tali pinggang keselamatan dan tali pinggang lain untuk kegunaan pekerjaan dan lain-lain
		C3ca	Pembaikan produk logam yang direka
		C3cb	Pembaikan jentera
		C3cc	Pembaikan kelengkapan pengangkutan, kecuali kenderaan bermotor
		C3cd	Pengangkutan, pengagihan dan pembekalan bahan api bergas dari semua jenis melalui sistem sesalur
		C3ce	Pengeluaran, pengumpulan dan pengagihan wap dan air panas untuk pemanasan, tenaga dan tujuan lain
		C3cf	Pengumpulan air, rawatan dan bekalan
		C3cg	Operasi sistem pembetung atau kemudahan rawatan kumbahan (kemudahan perbandaran atau serantau)
	C4 Industri Ringan	C4a	Pemprosesan dan menjeruk buah-buahan dan sayur-sayuran
		C4b	Pemprosesan dan pemeliharaan buah-buahan dan sayur-sayuran (Pembuatan marjerin, lemak memasak kompaun)
		C4c	Pembuatan produk tenusu, pembuatan makanan bijirin sarapan seperti pembuatan campuran tepung dan yang disediakan dengan tepung dan doh untuk roti, kek, biskut atau lempeng yang dicampur
		C4d	Pembuatan kanji dan produk kanji
		C4e	Pengeluaran berskala kilang untuk produk roti, gula dan kuih-muih, makaroni, mi dan produk yang sama, makanan tersedia dan hidangan (segera), kopi, teh dan rempah, produk makanan yang mudah rosak dan khusus
		C4f	Segala pembuatan berasaskan produk roti
		C4g	Pembuatan koko, coklat dan konfeksi gula
		C4h	Pembuatan makaroni, mi, kaskas dan produk tepung sama
		C4i	Pembuatan makanan segera
		C4j	Pembuatan lain-lain produk makanan

DRAFT

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-Kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS C PERINDUSTRIAN	C4 Industri Ringan	C4k	Pembuatan wain
		C4l	Pembuatan minuman ringan, pengeluaran air mineral dan air botol lain
		C4m	Pembuatan produk tembakau
		C4n	Pembuatan fabrik dikait dan kaedah membuat kain atau pakaian dengan menggunakan jarum dengan cangkuk pada akhir untuk membentuk dan menenun gelung dalam benang
		C4o	Pembuatan dibuat daripada barang tekstil kecuali pakaian
		C4p	Pembuatan permaidani dan karpet
		C4q	Pembuatan pakaian kecuali pakaian bulu
		C4r	Mengilang barangan daripada bulu
		C4s	Pembuatan bagasi, beg tangan dan seumpamanya, pelana dan abah-abah
		C4t	Pembuatan kasut
		C4u	Pembuatan produk lain dari kayu, mengilang barangan daripada gabus, jerami dan bahan anyaman
		C4v	Pembuatan barang-barang lain dari kertas dan papan kertas seperti tisu dan lain-lain
		C4w	Percetakan dan aktiviti perkhidmatan berkaitan dengan percetakan
		C4x	Aktiviti perkhidmatan berkaitan dengan percetakan
		C4y	Pencetakan semula media rakaman
		C4z	Pembuatan air suling
		C4aa	Pembuatan lain-lain produk kimia (pembuatan ekstrak produk semula jadi aromatik seperti pembuatan resinoids, pembuatan aromatik, air suling dan pembuatan campuran produk yang berbau busuk untuk pembuatan minyak wangi atau makanan)
		C4ab	Pembuatan farmaseutikal, kimia perubatan dan produk botani
		C4ac	Pembuatan komponen dan papan elektronik
		C4ad	Pembuatan komputer dan kelengkapan persisian
		C4ae	Pembuatan peralatan komunikasi
		C4af	Pembuatan elektronik pengguna
		C4ag	Pembuatan mengukur, menguji, memandu arah dan kelengkapan kawalan
		C4ah	Pembuatan jam tangan dan jam
		C4ai	Pembuatan peralatan penyinaran, peralatan elektro dan elektroterapeutik
		C4aj	Pembuatan peralatan optik dan peralatan fotografi
		C4ak	Pembuatan media magnet dan optik
		C4al	Pembuatan motor elektrik, penjana, transformer dan pengagihan elektrik dan peralatan kawalan
		C4am	Pembuatan bateri dan akumulator (Pengeluaran sel utama dan bateri utama sel-sel yang mengandungi dioksida mangan, merkurik dioksida, oksida perak seperti pembuatan akumulator elektrik, termasuk bahagian-bahagian daripadanya pemisah, bekas, penutup,pembuatan bateri NiCad dan pembuatan bateri NiMH)
		C4an	Pembuatan kabel gentian optik
		C4ao	Pembuatan wayar dan kabel lain elektronik dan elektrik
		C4ap	Pembuatan peralatan domestik
		C4aq	Pembuatan mesin dan kelengkapan pejabat (kecuali kelengkapan komputer dan peranti)
		C4ar	Pembuatan peralatan yang didorong oleh kekuatan tangan
		C4as	Pembuatan jentera kegunaan umum

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-Kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS C PERINDUSTRIAN	C4 Industri Ringan	C4at	Pembuatan basikal dan kenderaan orang cacat
		C4au	Pembuatan kelengkapan pengangkutan lain
		C4av	Pembuatan barang kemas dan artikel berkaitan
		C4aw	Pembuatan barang kemas tiruan dan artikel berkaitan
		C4ax	Pembuatan alat muzik
		C4ay	Pembuatan barangan sukan
		C4az	Pembuatan permainan dan barangan mainan
		C4ba	Pengilang alat perubatan dan pergigian dan pembekalan alatan perubatan
		C4bb	Pembaikpulihan kelengkapan elektronik dan optik
		C4bc	Pembaikan peralatan elektrik
		C4bd	Pembaikan dan penyelenggaraan peralatan yang tidak terkandung dalam kumpulan-kumpulan lain bahagian ini seperti pembaikan pukat, termasuk membaiki,pembaikan atau tali, kanvas dan lain-lain
		C4be	Operasi kemudahan penjanaan yang menghasilkan tenaga elektrik daripada sumber yang boleh diperbaharui (tenaga suria)
		C4bf	Pengeluaran dan pengedaran udara yang disejukkan
		C4bg	Pengeluaran dan pengedaran air sejuk untuk tujuan penyejukan
		C4bh	Penghasilan ais, termasuk ais untuk makanan dan bukan makanan (contohnya untuk tujuan penyejukan)
		C4bi	Gudang (tempat simpanan barang secara sementara seperti gudang getah, plastik dan kontena)
		C4bj	Perkhidmatan servis kenderaan berat dan ringan
	KELAS C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej	C5a	Penghasilan produk berasaskan sumber-sumber semula jadi (kayu, rotan, sabut dan bahan semula jadi lain)
		C5b	Penghasilan produk dalam bentuk makanan seperti kerepek dan pes makanan
		C5c	Produk berasaskan herba
		C5d	Penghasilan produk cenderamata
		C5e	Penghasilan produk barangan rumah
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM	D1 Institusi Awam	D1a	Pendidikan • Taska • Tadika • Sekolah Rendah Kebangsaan • Sekolah Menengah Kebangsaan • Sekolah agama • Sekolah bersepadu • Sekolah pendidikan khas • Kolej / maktab / politeknik • Institusi pendidikan tinggi awam • Pusat penyelidikan • Institusi latihan • Sekolah Rendah Jenis Kebangsaan • Sekolah Menengah Jenis Kebangsaan • Sekolah Berasrama Penuh • Sekolah tahfiz kerajaan • Institusi latihan atau kemahiran (KKTM, KPM, IKTBN, KV dan lain-lain)
		D1b	Kesihatan • Hospital daerah • Klinik komuniti • Klinik kesihatan

DRAFT

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-Kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM	D1 Institusi Awam	D1b	• Klinik pergigian
		D1c	Keagamaan • Masjid • Surau • Tokong • Kuil • Gereja • Gudwara • Lain-lain
		D1d	Perkuburan • Perkuburan Islam • Jirat cina • Perkuburan Kristian • Perkuburan Hindu/Sikh • Lain-lain
		D1e	Keselamatan • Ibu pejabat polis negeri / daerah • Balai polis • Pondok polis • Pusat latihan polis / tentera /bomba • Kem tentera • Lapangan sasar • Pusat tahanan imigresen / khas • Balai bomba dan penyelamat • Pusat serenti • Penjara
		D1f	Rumah kebajikan • Rumah anak yatim • Rumah warga emas • Rumah orang kurang upaya /istimewa • Rumah persatuan / pertubuhan kerajaan • Pusat pemulihan akhlak • Rumah transit gelandangan
		D1g	Kegunaan kerajaan • Muzium • Galeri • Pejabat kerajaan / agensi kerajaan • Bangunan kegunaan kerajaan / badan berkanun
	D2 Kemudahan Awam	D2a	Kemudahan lain • Dewan serbaguna • Dewan orang ramai • Balai raya • Perpustakaan • Rumah kelab persatuan • Dataran • Medan selera • Tandas awam
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1 Tanah Lapang	E1a	Lot permainan
		E1b	Padang permainan
		E1c	Padang kejiranan

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas Penggunaan	Sub-Kelas Penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI	E1 Tanah Lapang	E1d	Taman tempatan
		E1e	Taman / padang bandaran
		E1f	Taman wilayah / negeri
	E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi	E2a	Stadium
		E2b	Kompleks sukan
		E2c	Kompleks renang
		E2d	Lain-lain
	E3 Rekreasi Komersial	E3a	Rumah Kelab
		E3b	Taman Tema
		E3c	Taman Haiwan / Zoo
		E3d	Gelanggang Sukan / Permainan
		E3e	*Golf Driving Range*
		E3f	Padang Golf
		E3g	Lapang Sasar/ Memanah/ Menembak
		E3h	Litar lumba kereta/motosikal
		E3i	Pusat Sukan Air
		E3j	Pusat aktiviti belia
		E3k	Lain-lain
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS	F1 Pengangkutan Darat	F1a	Terminal/stesen bas
		F1b	Terminal/stesen teksi
		F1c	Terminal pengangkutan rel
		F1d	Depot bas
		F1e	Depot pengangkutan rel
		F1f	Depot lori/jentera berat
		F1g	Terminal pengangkutan bersepadu
		F1h	Tempat letak kereta
		F1i	Terowong bawah tanah
		F1j	Lain-lain
	F2 Pengangkutan Air	F2a	Terminal feri
		F2b	Jeti
		F2c	Marina
	F3 Pengangkutan Udara	F3a	Terminal kargo
		F3b	Lapangan terbang kecil (strip)
	F4 Jalan	F4a	Lebuhraya
		F4b	Jalan Persekutuan
		F4c	Jalan Negeri
		F4d	Jalan Bandaran
		F4e	Lain-lain
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	G1 Bekalan Elektrik	G1a	Talian Rentis 500 kv
		G1b	Talian Rentis 275 kv
		G1c	Talian Rentis 132 kv
		G1d	Talian Rentis 66 kv
		G1e	Loji janakuasa Elektrik
		G1f	Pencawang Masuk Utama (PMU)
		G1g	Pencawang Pembahagi Utama (PPU)
		G1h	Pencawang Elektrik (PE)
	G2 Bekalan Gas	G2a	Laluan Paip Gas PGU I
		G2b	Laluan Paip Gas PGU II
		G2c	Laluan Paip Gas PGU III
		G2d	City Gates
		G2e	Stesen Pengagihan Kuasa
		G2f	Lain-lain
	G3 Bekalan Air	G3a	Empangan
		G3b	Paip pengaliran air antara negara / negeri / daerah
		G3c	Loji rawatan air

DRAFT

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas penggunaan	Sub-kelas penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	G3 Bekalan Air	G3d	Loji air
		G3e	Takat pengambilan air/air bawah tanah
		G3f	Rumah pam bekalan air
		G3g	Tangki air
	G4 Pengairan dan Perparitan	G4a	Kolam takungan
		G4b	Kolam tahanan
		G4c	Stesen pam
		G4d	Saliran pertanian
		G4e	Rangkaian sistem perparitan
	G5 Telekomunikasi	G5a	Satelit bumi
		G5b	Satelit VSAT
		G5c	Stesen radio selular
		G5d	Bangunan ibu sawat
		G5e	Stesen bukit
		G5f	Stesen radio
		G5g	Menara radar / antena
		G5h	Hab IT
		G5i	Menara pemancar telekomunikasi
	G6 Pelupusan Sisa Pepejal	G6a	Pusat pemindahan
		G6b	Tapak pelupusan
		G6c	Insinerator
		G6d	Tapak pelupusan sisa pembinaan
	G7 Pelupusan Sisa Toksik	G7a	Loji rawatan kimia / berbahaya
		G7b	Pusat pertukaran kimia / berbahaya
		G7c	Loji insinerator kimia/berbahaya
		G7d	Loji rawatan kritikal
		G7e	Pusat pertukaran klinikal
		G7f	Loji rawatan radioaktif
		G7g	Pusat pertukaran radioaktif
	G8 Pembentungan	G8a	Loji rawatan kumbahan
		G8b	Stesen pam rangkaian
		G8c	Kolam oksidasi
		G8d	Lain-lain
KELAS H PERTANIAN DAN PENTERNAKAN	H1 Pertanian Komoditi Utama	H1a	Getah
		H1b	Kelapa sawit
	H2 Pertanian Komersial	H2a	Padi
		H2b	Buah-buahan
		H2c	Sayur-sayuran
		H2d	Herba dan rempah ratus
		H2e	Koko
		H2f	Tebu
		H2g	Kopi
		H2h	Teh
		H2i	Mengkuang
		H2j	Tanaman berumbi
		H2k	Kelapa
		H2l	Sagu
		H2m	Nurseri
		H2n	Lain-lain
	H3 Penternakan	H3a	Lembu
		H3b	Tenusu
		H3c	Kambing
		H3d	Biri-biri
		H3e	Ayam
		H3f	Itik

Jadual 1.1: Jadual Klasifikasi Guna Tanah (Sambungan)

Klasifikasi guna tanah	Kelas penggunaan	Sub-kelas penggunaan	Penggunaan / Aktiviti / Jenis
KELAS H PERTANIAN DAN PENTERNAKAN	H3 Penternakan	H3g	Angsa
		H3h	Burung Walit
		H3i	Landak
		H3j	Rusa
		H3k	Lebah
	H4 Akuakultur	H4a	Air masin
		H4b	Air tawar
		H4c	Air payau
	H5 Penstoran	H5a	Stor simpanan hasil pertanian
KELAS I HUTAN	I1 Hutan	I1a	Hutan darat
		I1b	Hutan tanah lembab
		I1c	Hutan tanah gambut
		I1d	Hutan yang dibersihkan
KELAS J BADAN AIR	J1 Badan Air	J1a	Semulajadi (Sungai/Tasik/Paya)
		J1b	Buatan
		J1b	• Bekas lombong
		J1b	• Tasik rekreasi
		J1b	• Tasik empangan
KELAS K PANTAI	K1 Pantai	K1a	Semulajadi
		K1b	Buatan (tambakan)

1.5 INTENSITI PEMBANGUNAN

Pengawalan terhadap intensiti pembangunan bagi aktiviti perbandaran di dalam Daerah Muar adalah menjadi asas dalam mencapai pembangunan yang mampan dan rendah karbon untuk memastikan infrastruktur yang mampu menyokong pembangunan yang dicadangkan dan melindungi kemudahan-kemudahan sedia ada serta alam semula jadi. Terdapat 5 elemen intensiti pembangunan yang dicadangkan bagi Daerah Muar (rujuk Rajah 1.4).

1.5.1 KAWALAN KEPADATAN

Kawalan kepadatan bagi kawasan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) ditetapkan berdasarkan kepada kesesuaian tanah, mengikut daya tampungan dan selaras dengan keupayaan infrastruktur dan utiliti kawasan tersebut (rujuk Jadual 1.2).

1.5.2 KAWALAN KETINGGIAN DAN NISBAH PLOT

Kawalan ketinggian bertujuan untuk memastikan skala pembangunan adalah bersesuaian dengan kawasan sekitarnya, terutamanya pembangunan yang berada di kawasan Bandar. Selain itu, kawalan ketinggian juga bertujuan untuk memelihara dan menerapkan rupa bentuk bandar serta memastikan kualiti visual tidak terhalang oleh pembinaan bangunan yang tinggi di sesuatu kawasan. Nisbah plot dan ketinggian perlulah merujuk kepada kawasan atau koridor yang telah dicadangkan dan dipatuhi bagi setiap pembangunan. Nisbah plot ini terguna pakai pada kawasan komersial sahaja manakala kawasan industri berada pada 2:1 walaupun terletak dalam koridor pembangunan (rujuk Jadual 1.3).

5 ELEMEN INTENSITI PEMBANGUNAN

1. Kawalan kepada kepadatan (ketumpatan) bagi pembangunan perumahan
2. Kawalan ketinggian bagi pembangunan perumahan dan komersial
3. Kawalan nisbah plot bagi pembangunan komersial
4. Kawasan kawasan *plinth* bagi pembangunan komersial dan industri
5. Kegunaan tanah dan bangunan

Rajah 1.4: Elemen Intensiti Pembangunan
Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

DRAFT

Jadual 1.2: Kepadatan Perumahan Mengikut Koridor

Kategori / Ketetapan		Kepadatan Maksimum (unit / ekar)
Koridor Pembangunan	Kategori 1: Koridor perbandaran utama	60
	Kategori 2: Koridor perbandaran sekunder	40
	Kategori 3: Koridor perbandaran tertier	20
	Kategori 4: Luar koridor perbandaran	20
TOD	TOD 2	80
	TOD 3	70

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

* Pembangunan dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar tertakluk kepada kawalan ketinggian 5 tingkat

1.5.3 KAWALAN KAWASAN LITUPAN BANGUNAN (*PLINTH AREA*)

Kawalan kawasan *plinth* adalah bertujuan untuk membenarkan kawasan tersebut untuk dijadikan sebagai kegunaan awam dan kawasan hijau bagi mengurangkan pembangunan berskala besar yang akan menyebabkan halangan fizikal terhadap laluan pejalan kaki. Kawasan *plinth* bagi kawasan industri dan komersial adalah seperti di Jadual 1.4.

Jadual 1.3: Nisbah Plot

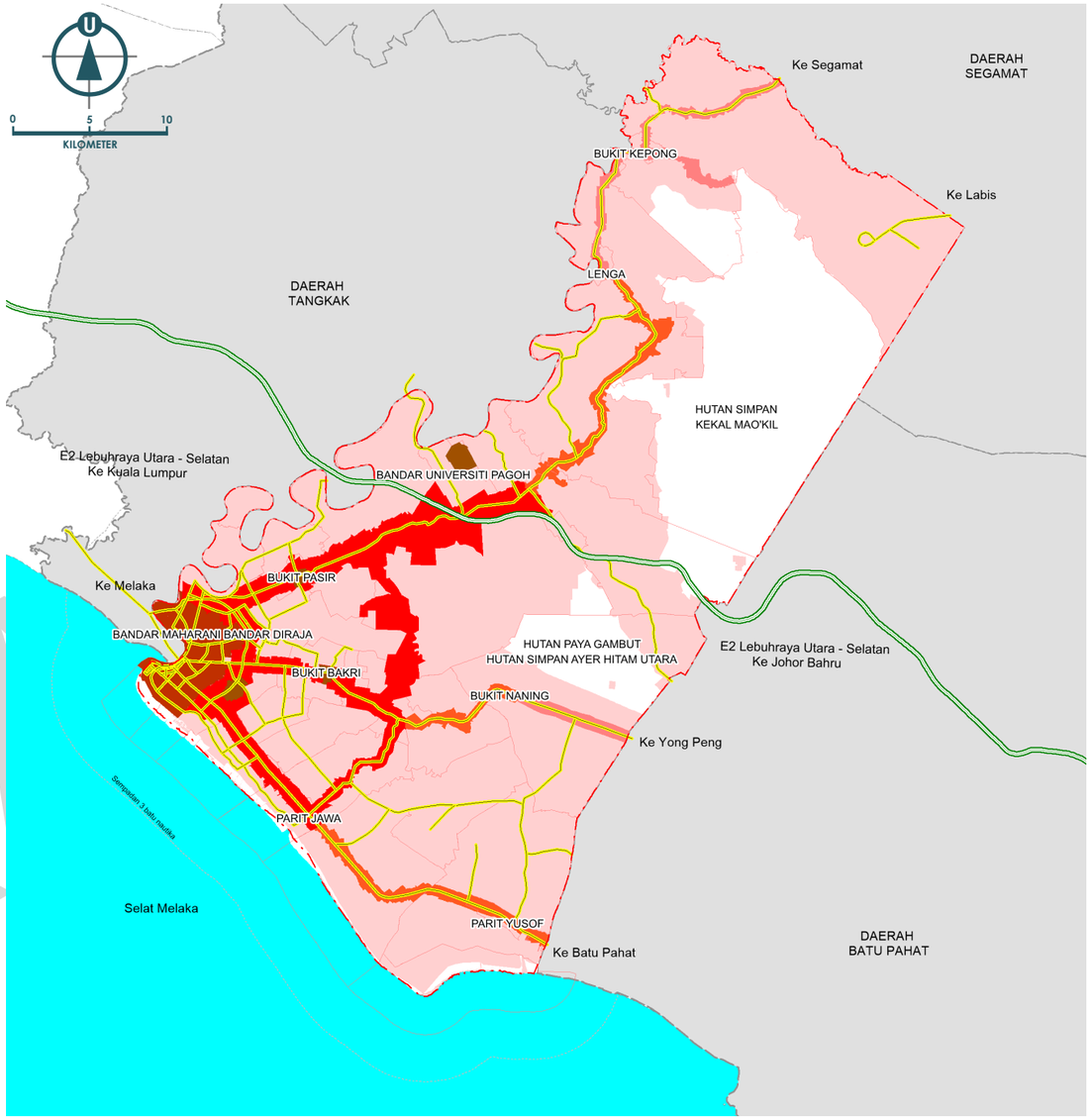
Kawasan	Nisbah Plot Komersial
Koridor Perbandaran Utama	4:1
Koridor Perbandaran Sekunder	3:1
Koridor Perbandaran Tertiar	2:1
Kawasan Transit	4.5:1

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 1.4: Peratusan Kawalan Kawasan Liputan

Aktiviti	Kawasan Liputan Bangunan (%)
Kedai Pejabat	100
Rumah Kedai	60
Bangunan Komersial	60
Bangunan industri	60

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)



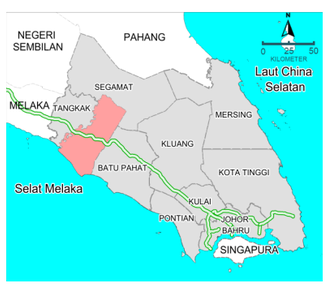
Rajah 1.5

Kategori Kepadatan Perumahan

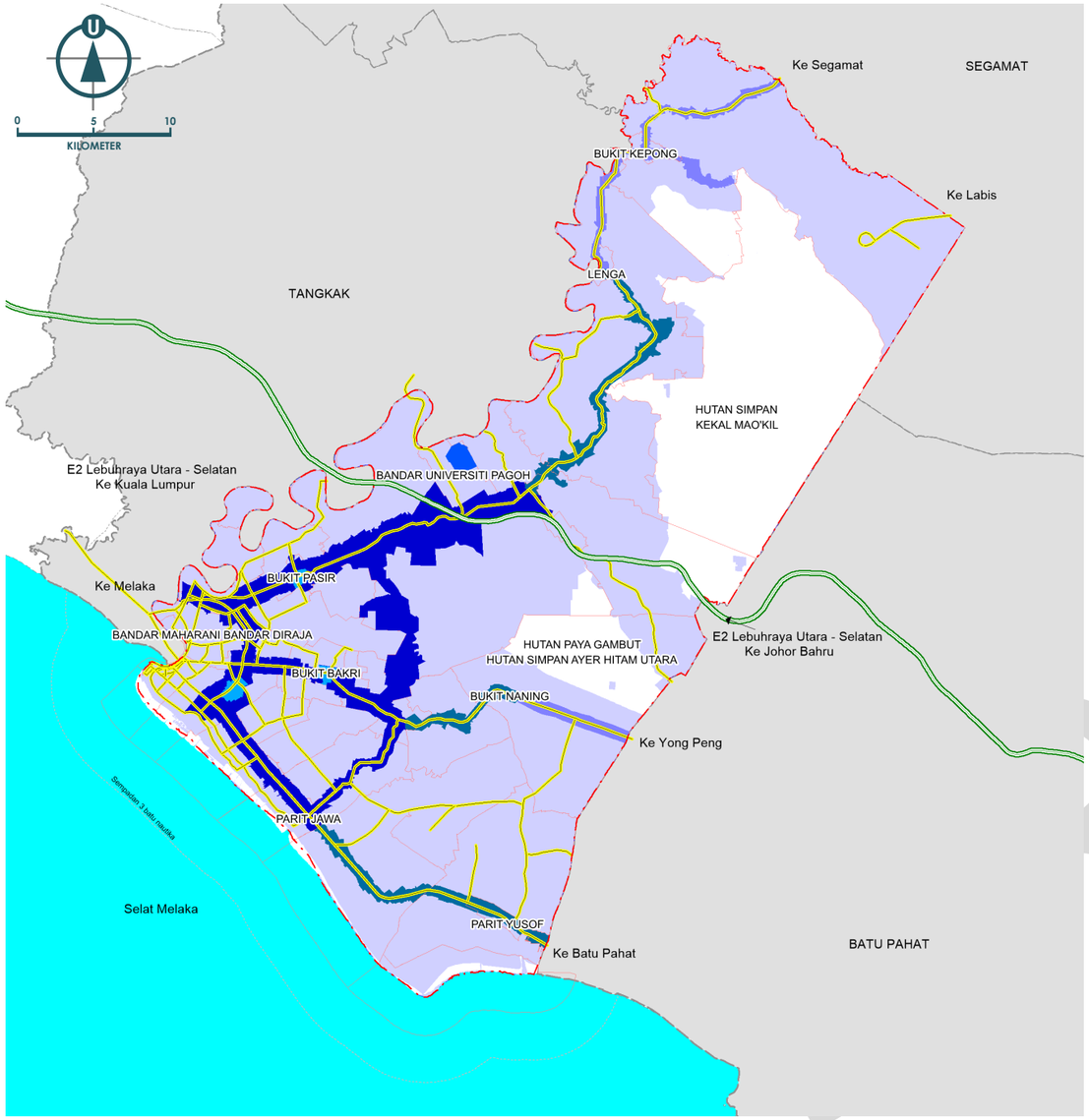
Petunjuk

- Kategori 1: Koridor perbandaran utama
- Kategori 2: Koridor perbandaran sekunder
- Kategori 3: Koridor perbandaran tertiar
- Kategori 4: Luar koridor pembangunan
- Kawalan kepadatan perumahan di kawasan Bandar Maharani Bandar Diraja
- Kawasan TOD
- Kawasan kawalan (rizab hutan / hutan simpan kekal)
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan BPK
- Lebuhraya (E2)
- Jalan Negeri
- Selat Melaka

Pelan Kunci



DRAFT

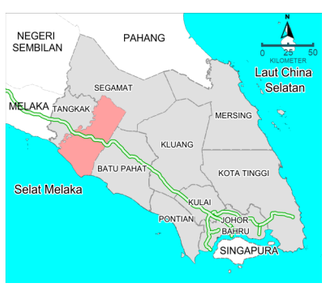


Rajah 1.6
Kategori Nisbah Plot

Petunjuk

- Nisbah plot 5:1 (kawasan TOD 2)
- Nisbah plot 4:1 (koridor perbandaran utama)
- Nisbah plot 3.5:1 (kawasan TOD 3)
- Nisbah plot 3:1 (koridor sekunder)
- Nisbah plot 2:1 (koridor tertier)
- Nisbah plot 2:1 (bukan dalam kawasan koridor)
- Kawasan kawalan (rizab hutan / hutan simpan kekal)
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan BPK
- Lebuhraya (E2)
- Jalan Negeri
- Selat Melaka

Pelan Kunci



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

1.6 SENARAI BLOK PERANCANGAN DAN BLOK PERANCANGAN KECIL

Pembahagian Blok Perancangan (BP) dan Blok Perancangan Kecil (BPK) adalah penting dalam merancang pembangunan guna tanah Daerah Muar menjelang tahun 2030. Selaras dengan itu, peta cadangan guna tanah tahun 2030, pernyataan bertulis dan kelas kegunaan tanah telah disediakan. RT Daerah Muar dibahagikan kepada empat (4) blok perancangan dan 45 blok perancangan kecil (rujuk Jadual 1.6 hingga Jadual 1.10). Terdapat dua (2) asas penentuan blok perancangan bagi Daerah Muar (rujuk Rajah 1.7).

Jadual 1.6: Senarai Blok Perancangan Kecil (BPK) dalam BP 1 Bandar Maharani Bandar Diraja - Bukit Bakri - Bukit Pasir

No. BPK	Nama BP	Keluasan (hektar)
1.1	Bandar Maharani Bandar Diraja 1	436.34
1.2	Bandar Maharani Bandar Diraja 2	296.33
1.3	Bandar Maharani Bandar Diraja 3	166.03
1.4	Bandar Maharani Bandar Diraja 4	510.13
1.5	Bandar Maharani Bandar Diraja 5	914.02
1.6	Bandar Maharani Bandar Diraja 6	187.82
1.7	Bandar Maharani Bandar Diraja 7	897.94
1.8	Bandar Maharani Bandar Diraja 8	941.90
1.9	Bandar Maharani Bandar Diraja 9	1,134.01
1.10	Bandar Maharani Bandar Diraja 10	929.93
1.11	Industri Sungai Terap	876.35
1.12	Sungai Terap 2	738.91
1.13	Bakri 2	1,628.70
1.14	Pekan Bakri	797.08
1.15	Bakri 3	560.91
1.16	Parit Bakar 1	1,000.38
1.17	Pekan Parit Bakar	1,577.34
1.18	Sungai Raya 1	552.28
1.19	Sungai Raya 2	1,173.96
1.20	Pekan Bukit Pasir	585.31
1.21	Sungai Raya 3	1,076.72
1.22	Industri Bakri	548.43
1.23	Muar Furniture Park	719.69
1.24	Parit Bakar 2	1,115.24
	JUMLAH	**19,365.75**

Jadual 1.7: Senarai Blok Perancangan Kecil (BPK) dalam BP 2 Parit Bakar - Parit Jawa - Parit Yusof

No. BPK	Nama BP	Keluasan (hektar)
2.1	Pekan Parit Yusof	527.36
2.2	Sg. Balang 1	7,708.25
2.3	Sg. Balang 2	1,518.47
2.4	Sri Menanti 1	4,008.59
2.5	Parit Jawa 2	2,669.42
2.6	Sri Menanti 2	5,012.91
2.7	Parit Jawa 1	2,801.16
2.8	Pekan Parit Jawa	1,055.54
2.9	Industri Parit Jawa 1	334.46
2.10	Parit Jawa 3	287.62
	JUMLAH	**25,923.78**

ASAS PENENTUAN BLOK PERANCANGAN

1. Pembentukan BP mengikut sempadan mukim dan gabungan mukim yang bersesuaian
2. Pembentukan BPK mengikut sempadan fizikal seperti sungai, jalan raya, landasan kereta api dan keseragaman guna tanah

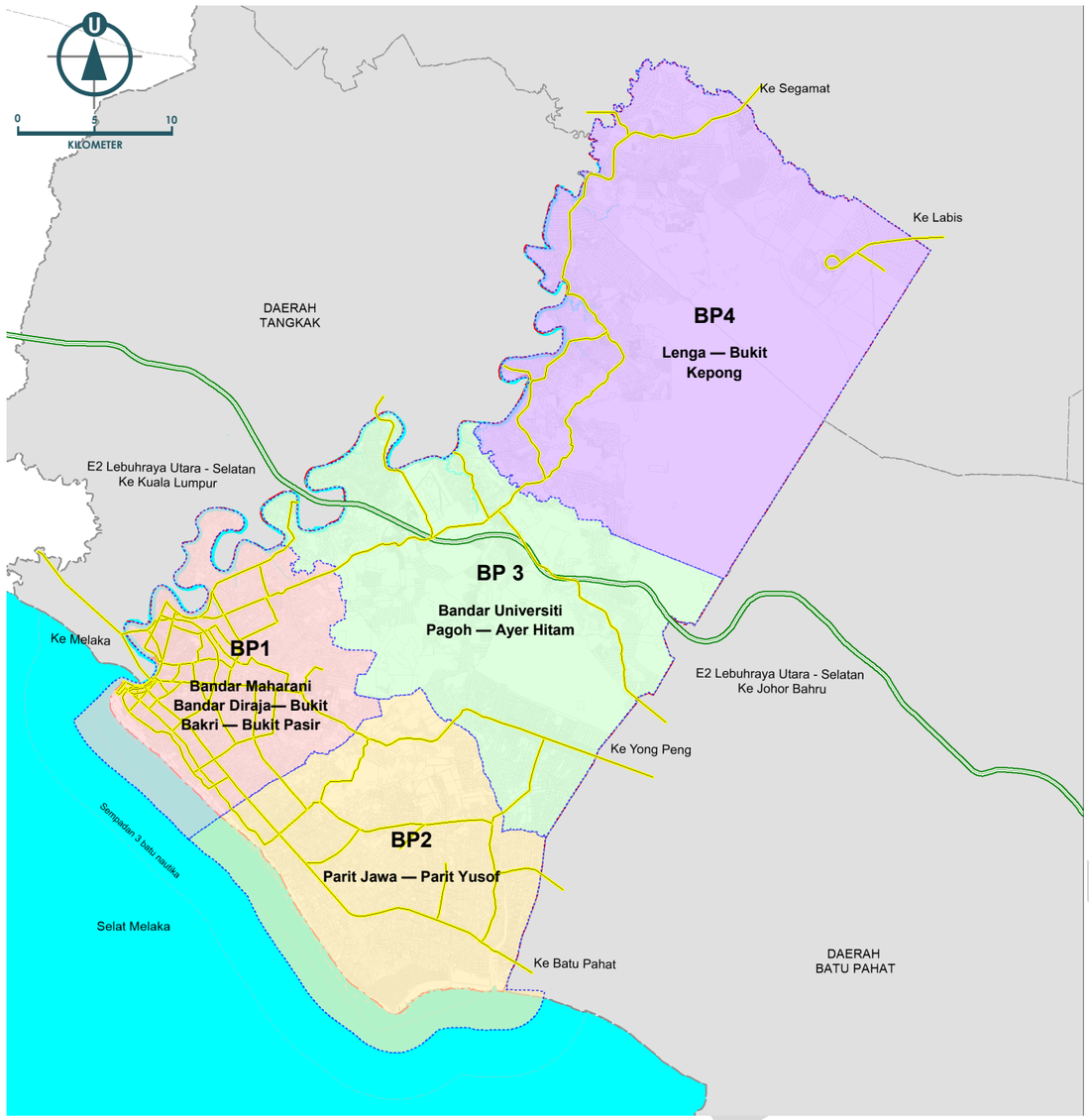
Rajah 1.7: Asas Penentuan Blok Perancangan (BP)
Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 1.8: Senarai Blok Perancangan Kecil (BPK) dalam BP 3 Bandar Universiti Pagoh - Ayer Hitam

No. BPK	Nama BP	Keluasan (hektar)
3.1	Jorak 1	2,161.69
3.2	Jorak 2	2,407.11
3.3	Bandar Universiti	2,846.80
3.4	Jorak 3	11,041.72
3.5	Jorak 4	8,292.31
3.6	Ayer Hitam	11,903.93
	JUMLAH	**38,653.56**

Jadual 1.9: Senarai Blok Perancangan Kecil (BPK) dalam BP 4 Bukit Lenga - Kepong

No. BP	Nama BP	Keluasan (hektar)
4.1	Lenga	13,895.62
4.2	Pekan Lenga	251.24
4.3	Hutan Maokil	21,684.65
4.4	Bukit Kepong	19,024.23
4.5	Pekan Bukit Kepong	459.17
	JUMLAH	**55,314.91**



Rajah 1.8

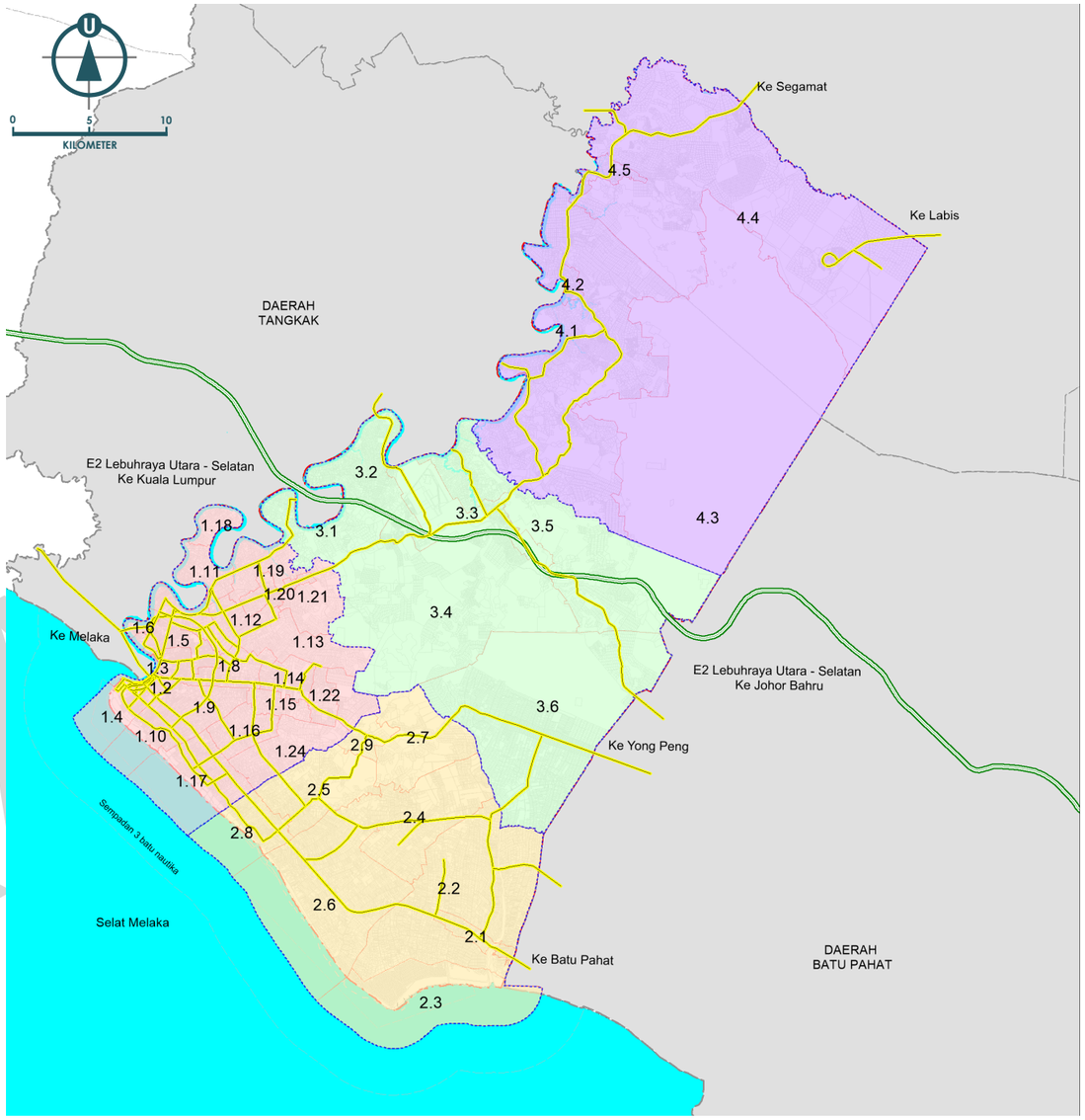
Sempadan Blok Perancangan (BP)

Petunjuk

- BP1: Bandar Maharani — Bukit Bakri — Bukit
- BP2: Parit Jawa — Parit Yusof
- BP3: Bandar Universiti Pagoh — Ayer Hitam
- BP4: Lenga — Bukit Kepong
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan BP
- Lebuhraya (E2)
- Jalan Negeri
- Selat Melaka

Pelan Kunci

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)



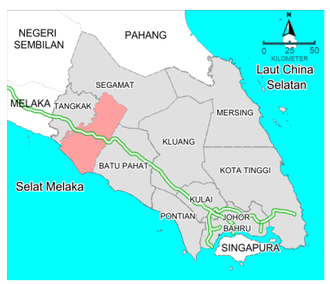
Rajah 1.9

Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Petunjuk

- BP1: Bandar Maharani — Bukit Bakri — Bukit
- BP2: Parit Jawa — Parit Yusof
- BP3: Bandar Universiti Pagoh — Ayer Hitam
- BP4: Lenga — Bukit Kepong
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan BPK
- Lebuhraya (E2)
- Jalan Negeri
- Selat Melaka

Pelan Kunci



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

1.7 INISIATIF MASYARAKAT RENDAH KARBON

Intensiti pelepasan GHG berdasarkan KDNK di Daerah Muar mensasar penurunan sebanyak 63% menjelang tahun 2030. Terdapat 58 cadangan yang telah dikenal pasti sebagai inisiatif Masyarakat Rendah Karbon (*Low Carbon Society)* yang berpotensi untuk membantu mengurangkan pelepasan karbon ini. Cadangan-cadangan yang telah dikenal pasti seharusnya diberi keutamaan dan setiap agensi yang bertanggungjawab memainkan peranan penting terhadap pelaksanaan cadangan tersebut (rujuk Jadual 1.10).

Jadual 1.10 : Cadangan yang Berpotensi Mengurangkan Karbon Mengikut 13 Sektor

Sektor	Cadangan
Penduduk dan Sosioekonomi	PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi
Guna Tanah, Ciri-ciri Fizikal dan Petempatan Bandar	GT 1.1 Mempromosikan corak pembangunan pelbagai pusat (*polycentric*) dengan memperkukuh fungsi dan hierarki pusat petempatan
	GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
	GT 1.3 Menetapkan sempadan pertumbuhan bandar (*Urban Growth Boundary* 'UGB') dengan berpandukan kriteria yang telah ditetapkan
Guna Tanah, Ciri-ciri Fizikal dan Petempatan Bandar	GT 2.1 Melaksanakan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) bagi mewujudkan integrasi antara pusat petempatan dengan jaringan pengangkutan awam
	GT 2.2 Menggalakkan aktiviti pembangunan bercampur yang merangkumi perumahan dalam mewujudkan persekitaran yang berdaya huni
	GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana
Komersial dan Perkhidmatan	KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan *kiosk* basikal dan *food truck* melalui kaedah pembayaran tanpa tunai
	KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni
	KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial
Perindustrian	ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot
	ID 1.2 Merancang zon penampan di sepanjang Sungai Muar ditanam dengan pokok yang bersesuaian sebagai bahan mentah alternatif pembuatan perabot
	ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri
	ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan
	ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri
Pelancongan	PL 1.2 Membangunkan dan memperkenalkan Bukit Mor, HS Paya Gambut Air Hitam Utara dan Hutan Paya Laut sebagai destinasi ekopelancongan di Daerah Muar
	PL 1.3 Mempromosikan Sungai Muar sebagai aset pelancongan utama (aktiviti sukan air, rekreasi, pengangkutan air dan akuakultur) Daerah Muar
	PL 2.1 Menyegerakan penubuhan Galeri Diraja melalui *adaptive reuse* bangunan lama telekom Muar (Bangunan TM)
	PL 2.4 Mewujudkan jejak warisan di Bandar Maharani Bandar Diraja
	PL 3.1 Mewujudkan laluan beca selaras dengan RKK Bandar Maharani Bandar Diraja
	PL 3.6 Mewujudkan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik rendah karbon secara percuma (*shuttle bus*)
Pertanian dan Perikanan	PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung
	PT 1.2 Membangunkan Taman Nurseri dan Herba Muar dalam meningkatkan nilai tambah aktiviti pertanian dan aktiviti agro pelancongan
	PT 1.5 Mempertingkatkan Program Pertanian Bandar (*Urban Farming*) di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
	PT 3.1 Mempertingkatkan Program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
Petempatan Desa dan Luar Bandar	PD 4.1 Memperkenalkan program '*Waste to Wealth'* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	PD 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
Pusat Bandar, Pemeliharaan Warisan, Reka Bentuk Bandar dan Landskap	RB 1.2 Menentu aturkan enam (6) aktiviti bandar utama mengikut kepentingan dan penumpuan sesuatu ciri-ciri dan imej bandar (guna tanah, aktiviti guna bangunan, landskap, susun atur dan seni bina) di Bandar Maharani Bandar Diraja
	RB 1.5 Memperkenalkan reka bentuk sejagat, motif dan corak bertema mengikut konsep dan imej bandar yang sesuai pada perabot jalan, landskap kejur dan lembu
	RB 3.2 Membangunkan sungai Muar sebagai aset warisan utama Bandar Maharani Bandar Diraja
Alam Sekitar, Pengurusan Alam Semula Jadi, Perhutanan dan Geo-Bencana	AS 1.4 Meningkatkan kesedaran pemeliharaan alam sekitar di kalangan penduduk bagi memasyarakatkan gaya hidup berkarbon rendan
	AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis kawasan Hutan Simpan dan Hutan Paya Laut
	AS 2.4 Memelihara hutan paya laut di pesisir Perairan Selat Melaka bagi mengawal hakisan pantai serta pemeliharaan Zon Industri Akuakultur (ZIA)
Perumahan	PR 1.2 Menggalakkan perumahan mampu milik dan mampu biaya dalam pembangunan berorientasikan transit (TOD) dan pusat petempatan
	PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development)*
	PR 2.2 Memastikan peletakan lokasi pembangunan berkepadatan tinggi dirancang dengan strategik di luar Bandar Maharani Bandar Diraja terutamanya di kawasan Pintasan Muar (*Muar Bypass*), Bandar Universiti Pagoh, dalam kawasan TOD dan koridor perbandaran utama
	PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan yang bercirikan reka bentuk sejagat, kejiranan hijau dan kejiranan selamat
	PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
	PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
	PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif
	PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan di kawasan perumahan
	PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
Institusi, Kemudahan Masyarakat dan Kawasan Lapang	IK 2.3 Membangunkan kemudahan sosial bersepadu dengan mengguna pakai konsep terkini dan penggunaan ruang yang optimum
	IK 4.2 Cadangan Kawasan Lapang Berpusat Selaras Dengan Unjuran Penduduk
Jaringan Pengangkutan dan Perhubungan	JP 2.1 Membina terminal pengangkutan awam bersepadu di kawasan pentadbiran baru MPM dan Bandar Universiti Pagoh
	JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh
	JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma yang rendah karbon
	JP 3.1 Menyediakan laluan berbasikal dan pejalan kaki yang mesra pengguna khususnya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh
	JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
	JP 3.3 Menyediakan kawasan '*Park&Walk/Cycle'* dan '*Park&Ride'* di pusat pentadbiran baru MPM dan Bandar Maharani Bandar Diraja bagi mempertingkatkan mobiliti aktif
	JP 4.1 Menyediakan terminal kenderaan berat, integrasi barangan dan bungkusan berpusat di Zon Industri Bebas (FIZ)
	JP 4.2 Mewujudkan zon bebas kenderaan berat di kawasan perumahan sekitar Pusat Bandar Maharani Bandar Diraja
Infrastruktur dan Utiliti	IU 1.1 Memastikan projek utiliti komited dilaksanakan bagi menyokong keperluan pembangunan Daerah Muar
	IU 3.1 Membina transfer station di Parit Jawa untuk memudahkan pengurusan dan pemindahan sisa pepejal sebelum dilupuskan di TP Bukit Payong
	IU 3.2 Mengintegrasikan teknologi sisa kepada tenaga (WtE) melalui pembinaan sebuah insinerator di transfer station yang dicadangkan
	IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca bagi sektor domestik
	IU 4.3 Menyediakan pelan tindakan kitar semula bagi sisa-sisa domestik yang terhasil di Daerah Muar
	IU 5.1 Merancang pembinaan sebuah ladang suria di tapak perlupusan sisa yang telah ditutup selamat di TP Bukit Bakri

DRAFT

2.0 PETA CADANGAN GUNA TANAH DAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Peta cadangan zon guna tanah bagi Daerah Muar menunjukkan perubahan guna tanah dengan kawalan pembangunan bagi kawasan pentadibiran MPM menjelang tahun 2030. Peta cadangan guna tanah ini telah mengambil kira perkara-perkara berikut:

i. Isu dan potensi pembangunan;
ii. Pembangunan komited;
iii. Cadangan-cadangan pembangunan fizikal di dalam jilid 1;
iv. Konsep pembangunan spatial; dan
v. Rancangan Tempatan Daerah Muar 2020

Peta cadangan guna tanah ini merupakan panduan bagi pengawalan pembangunan yang digunapakai oleh semua pihak termasuk Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), agensi-agensi kerajaan, pemilik tanah dan pihak pemaju pembangunan.

2.1 PENCAPAIAN RT DAERAH MUAR (PENGGANTIAN) 2030

2.1.1 PERBEZAAN GUNA TANAH SEMASA 2018 DENGAN GUNA TANAH CADANGAN 2030

Trend pembangunan masa hadapan Daerah Muar bertumpu di sepanjang jalan utama di koridor perbandaran utama. Aktiviti ekonomi dijangka akan bertumpu di sepanjang koridor perbandaran utama dan koridor perbandaran sekunder yang melibatkan 12 pusat petempatan di Daerah Muar. Berdasarkan Jadual 2.1.1, kawasan tepu bina meningkat sebanyak 40.18% sepanjang 10 tahun, namun peningkatan tersebut adalah positif dan seimbang.

Keluasan guna tanah industri mengalami peningkatan yang ketara iaitu sebanyak 67.64% daripada keluasan semasa, ia disebabkan oleh pertambahan guna tenaga dalam sektor pembuatan di Daerah Muar pada tahun 2030. Keluasan guna tanah perumahan pula mengalami peningkatan sebanyak 52.09% ekoran daripada pertambahan bilangan penduduk yang akan meningkat kepada 450,000 penduduk di Daerah Muar pada tahun 2030. Seterusnya, guna tanah komersial mengalami peningkatan juga sebanyak 70.37%. Hal ini berlaku kerana permintaan ruang lantai yang tinggi pada masa akan datang terutamanya di kawasan *Muar Bypass* dan Bandar Universiti Pagoh. Selain itu, terdapat berlaku pengurangan bagi guna tanah pertanian iaitu sebanyak 9.87%. Ia disebabkan oleh peningkatan kawasan tepu bina di Daerah Muar pada tahun 2030 manakala keluasan hutan adalah tiada perubahan. Secara keseluruhannya, perkembangan pembangunan Daerah Muar adalah seimbang dalam jangka masa 10 tahun.

Jadual 2.1.1: Perbezaan Guna Tanah Semasa 2018 dengan Guna Tanah Cadangan 2030

Komponen Guna Tanah	2018 (Semasa)		2030 (Cadangan)		Pertambahan keluasan	
	Keluasan (hektar)	%	Keluasan (hektar)	%	Keluasan (hektar)	%
Tepu Bina						
Perumahan	4,092.24	2.94	8,542.19	6.08	4,449.95	52.09
Komersial	402.81	0.29	1,359.50	0.88	956.69	70.37
Industri	1,040.33	0.75	3,214.51	2.53	2,174.18	67.64
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,398.24	1.00	1,679.90	1.21	281.66	16.77
Tanah Lapang dan Rekreasi	357.89	0.23	443.98	0.36	86.09	19.39
Pengangkutan dan perhubungan	4,434.12	3.06	4,394.51	3.20	-39.61	-0.90
Infrastuktur dan Utiliti	465.31	0.31	746.30	0.54	280.99	37.65
Jumlah Kecil	**12,964.51**	**9.13**	20,380.89	14.64	8,189.95	40.18
Bukan Tepu Bina						
Hutan	29,516.85	21.20	30,586.86	21.96	1,070.01	3.50
Badan Air	1,972.92	1.42	2,035.78	1.46	62.86	3.09
Pantai	0.78	0.00	0.78	0.00	0.00	0.00
Pertanian	94,538.70	67.89	86,253.69	61.79	-8,285.01	-9.61
Tanah Kosong (Tanah yang tidak diusahakan)	264.24	0.19	0.00	0.00	-1037.81	-100.00
Jumlah Kecil	**126,293.49**	**90.69**	**118,877.11**	**85.36**	**-8,189.95**	**-6.89**
Jumlah Keseluruhan	**139,258.00**	**100.00**	**139,258.00**	**100.00**		

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

DRAFT

2.1.2 PERBEZAAN PETA CADANGAN RT DAERAH MUAR 2030 (PENGGANTIAN) DENGAN RT DAERAH MUAR 2002 - 2015 (PENGUBAHAN)

Penambahan keluasan gunatanah cadangan untuk tujuan komersial, industri dan institusi adalah mengambil kira corak dan tren permintaan pembangunan pada masa kini. Walaupun masih terdapat guna tanah cadangan RT Daerah Muar yang belum dipenuhi, pembukaan pusat-pusat pertumbuhan baru di persimpangan-persimpangan utama terpilih di sepanjang jalan lingkaran *Muar Bypass* telah menambah keluasan guna tanah cadangan untuk komersial. Di dalam RT Daerah Muar (Penggantian) 2030, beberapa kawasan industri baru telah dikenal pasti. Kecenderungan pemilik tanah menukar ubah syarat kawasan pertanian kepada industri telah mengakibatkan pertumbuhan industri berselerak di kawasan tersebut. Hasil kajian pemutihan industri Negeri Johor, beberapa tindakan seperti pengubahan zon guna tanah telah diambil kira dan ini menghasilkan pertambahan keluasan kawasan industri (Rujuk Jadual 2.1.2).

Jadual 2.1.2: Perbezaan Peta Cadangan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) dengan RT Daerah Muar 2002 – 2015 (Pengubahan)

Komponen Guna Tanah	RT Daerah Muar 2015 - 2020 (Pengubahan)		RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)		Perbezaan Keluasan	
	Keluasan (hektar)	%	Keluasan (hektar)	%	Keluasan (hektar)	%
Perumahan	8,511.48	6.37	8,542.19	6.13	30.71	0.36
Komersial	850.72	0.64	1,359.50	0.98	508.78	37.42
Industri	3,845.12	2.88	3,214.51	2.31	-630.61	-19.62
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,108.21	0.83	1,679.90	1.21	571.69	34.03
Tanah Lapang dan Rekreasi	247.71	0.19	443.98	0.32	196.27	44.21
Pengangkutan dan perhubungan	3,758.18	2.81	4,394.51	3.16	636.33	14.48
Infrastuktur dan Utiliti	179.67	0.13	746.30	0.54	566.63	75.93
Hutan	28,532.71	21.34	30,586.86	21.96	2,054.15	6.72
Badan Air	1,971.65	1.47	2,035.78	1.46	64.13	3.15
Pantai	0.78	0.001	0.78	0.00	0.00	0.00
Pertanian	84,678.45	63.34	86,253.69	61.94	1,575.24	1.83
Jumlah Keseluruhan	**133,684.69**	**100.00**	**139,258.00**	100.00	**5,573.31**	**4.00**

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

2.1.3 PETA CADANGAN KESELURUHAN GUNA TANAH MAJLIS PERBANDARAN MUAR TAHUN 2030

Cadangan guna tanah utama bagi Majlis Perbandaran Muar (MPM) didominasi guna tanah pertanian dengan keluasan 86,253.69 hektar (61.94%). Pengezonan cadangan guna tanah MPM selaras dengan hasrat negeri untuk menjadikan Muar sebagai sebuah daerah Warisan, Pintar dan Mampan (Rujuk Jadual 2.1.3)

Jadual 2.1.3: Cadangan Zon Guna Tanah RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Komponen Guna Tanah	Keluasan (hektar)	Peratus (%)
Perumahan	8,542.19	6.13
Komersial	1,359.50	0.98
Industri	3,214.51	2.31
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,679.90	1.21
Tanah Lapang dan Rekreasi	443.98	0.32
Pengangkutan dan perhubungan	4,394.51	3.16
Infrastuktur dan Utiliti	746.30	0.54
Hutan	30,586.86	21.96
Badan Air	2,035.78	1.46
Pantai	0.78	0.001
Pertanian	86,253.69	61.94
Jumlah Keseluruhan	**139,258.00**	**100.00**

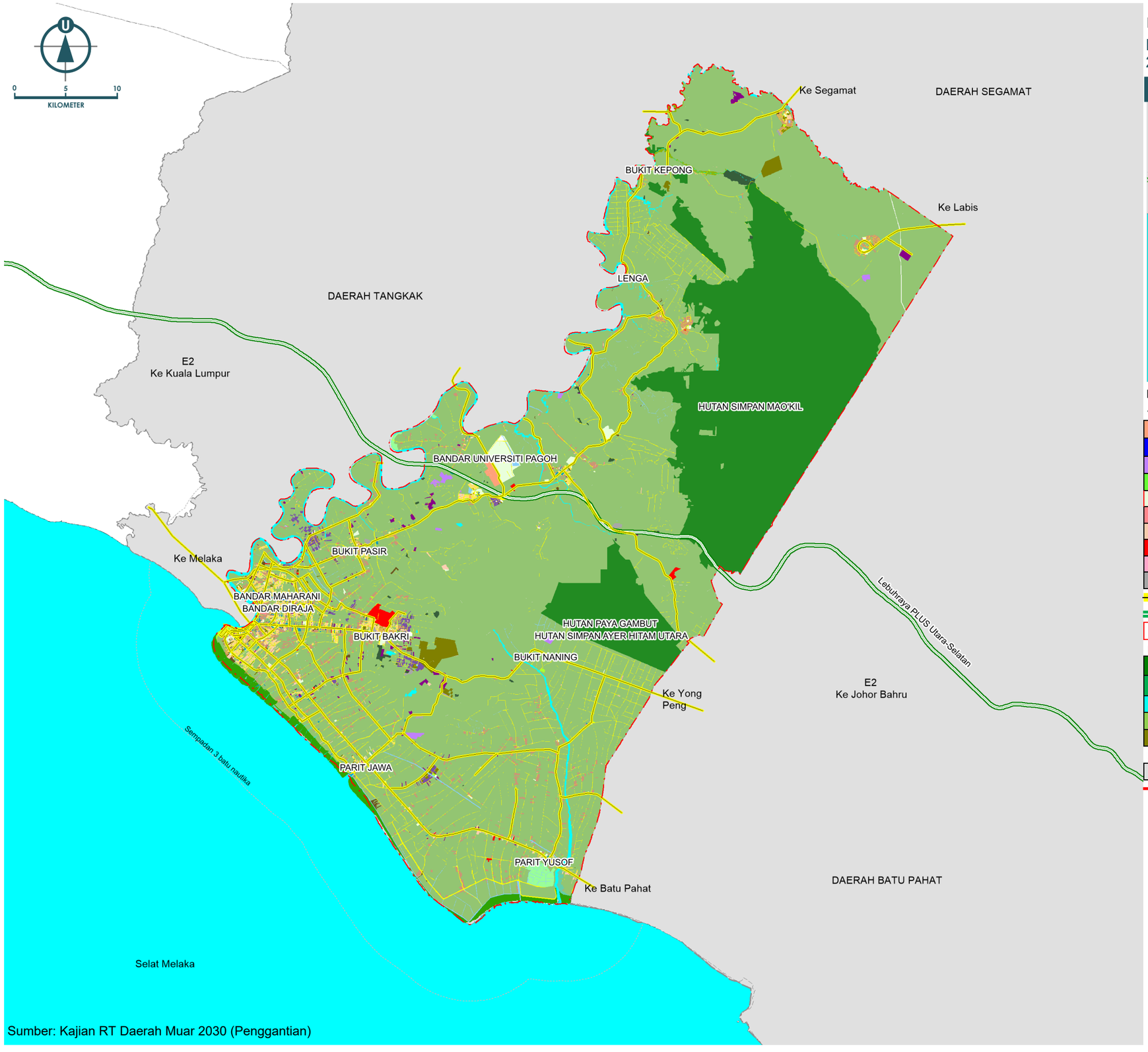
Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Nota: Keluasan tidak termasuk 3 batu nautika

DRAF

Rajah 2.1.1

Peta Guna Tanah Semasa RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

PETUNJUK:

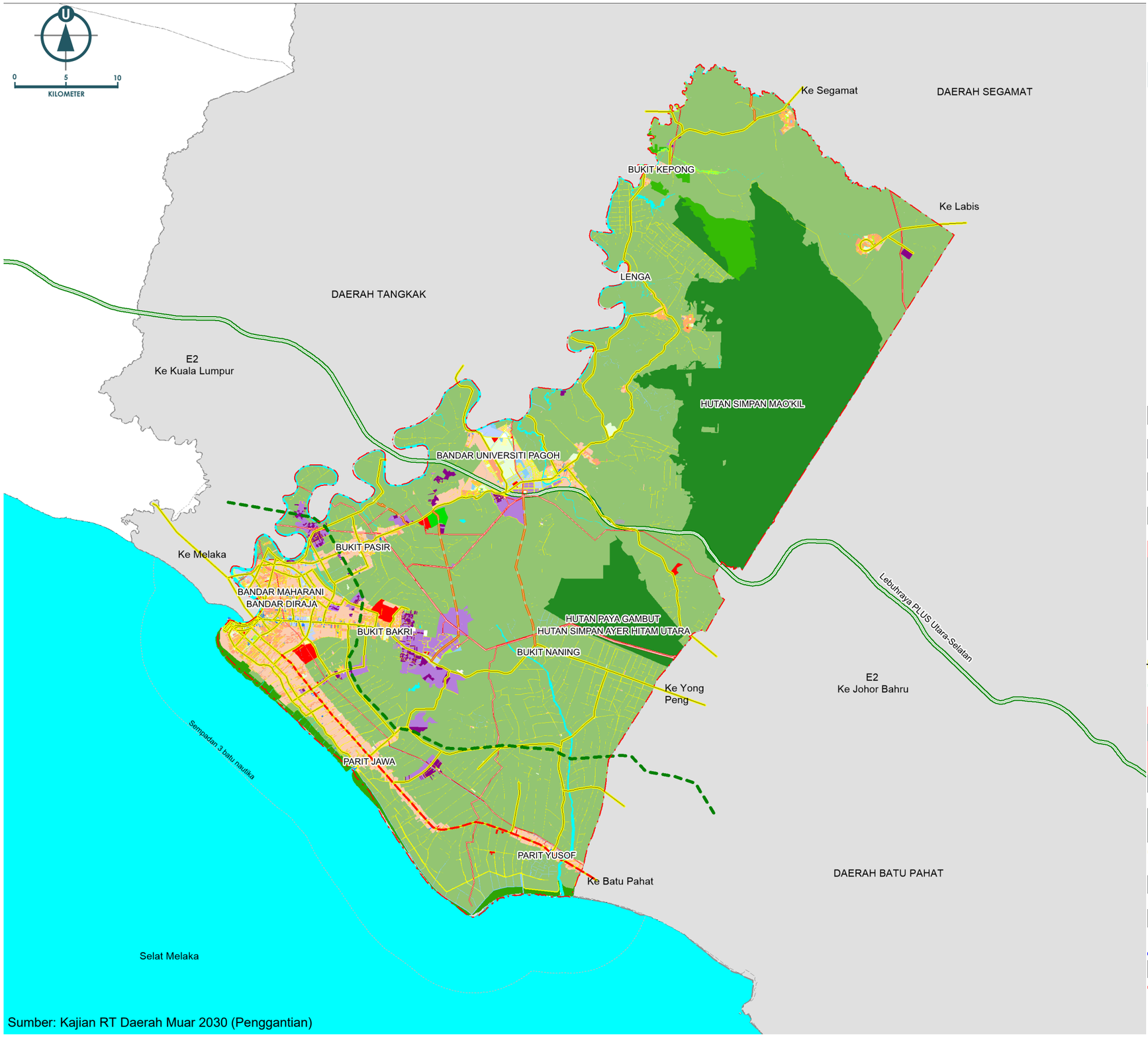
TEPU BINA
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Kemudahan Pendidikan
- Kemudahan Kesihatan
- Kemudahan Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan
- Jalan
- Lebuhraya
- Infrastruktur dan Utiliti

BUKAN TEPU BINA
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan
- Sungai/Laut
- Pertanian
- Tanah kosong

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah

Rajah 2.1.2

Peta Cadangan Zon Guna Tanah RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)



PELAN KUNCI

PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada
- Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan
- Lebuhraya Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Tapak Pelupusan Sisa Pepejal
- Sistem Pengairan dan Perparitan

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Simpan Kekal Sedia Ada
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan Sedia Ada
- Cadangan Zon Penampan Hutan
- Cadangan Zon Penampan Sungai
- Sungai/Laut

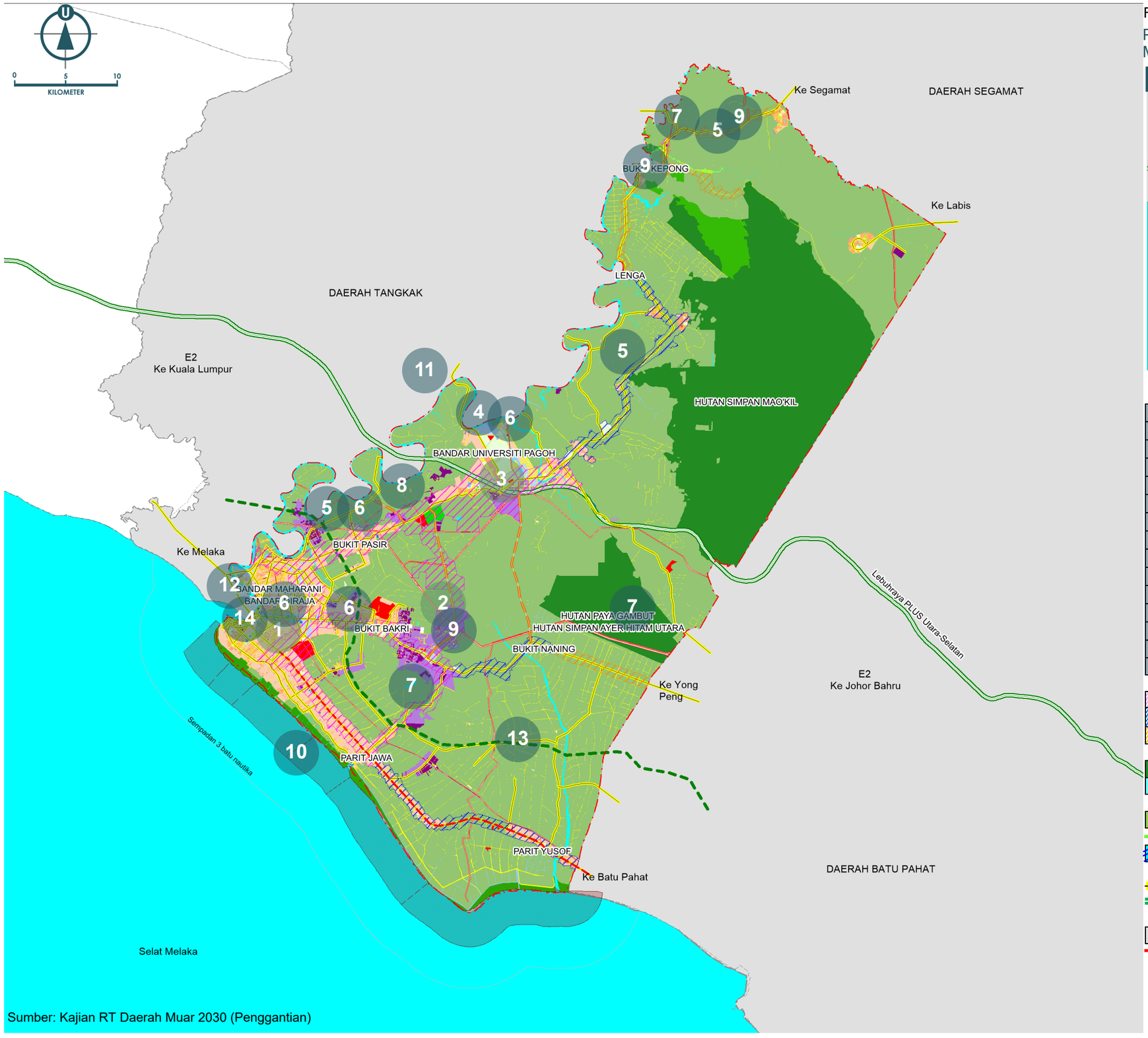
PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.1.3

Peta Cadangan Game Changer RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

PETUNJUK:

GAME CHANGERS

1	Pentadbiran Baharu
2	Muar Furniture Park 2.0
3	Free Industrial Zone
4	Bandar Universiti Pagoh
5	Koridor Pembangunan
6	Pembangunan Beorientasikan
7	Eko Pelancongan
8	Taman Nurseri dan Herba Muar
9	TKPM dan ZPM
10	Zon Industri Akuakultur
11	Sungai Muar
12	Zon Pusat Warisan
13	Rangkaian Jalan Raya Baru
14	Bandaraya Muar
15	Rendah Karbon

KAWASAN FOKUS PEMBANGUNAN
- Koridor Perbandaran Utama
- Koridor Perbandaran Sekunder
- Koridor Perbandaran Tertiar

KAWASAN PENGEKALAN DAN PEMELIHARAAN
- Rizab Hutan
- Badan Air

KAWASAN TERKAWAL
- Pertanian
- Zon penampan 50 meter Sg Muar
- Zon Industri Akuakultur (ZIA)

SISTEM RANGKAIAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan sedia ada
- Jalan cadangan
- Lebuhraya sedia ada
- Lebuhraya cadangan

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah

2.2 PETA CADANGAN GUNA TANAH BLOK PERANCANGAN 1: BANDAR MAHARANI BANDAR DIRAJA - BUKIT BAKRI - BUKIT PASIR

Blok Perancangan 1 (BP1): Bandar Maharani Bandar Diraja– Bukit Bakri-Bukit Pasir yang berkeluasan 19,365.75 hektar .Guna tanah utama yang dominan adalah pertanian (rujuk jadual 2.2.1). BP1 terdiri daripada sepuluh (24) Blok Perancangan Kecil (BPK). Terdapat enam (6) mukim iaitu Mukim Bandar, Mukim Bukit Bakri, Mukim Sungai Terap, Mukim Sungai Raya, Mukim Parit Bakar dan Mukim Bukit Pasir. Di dalam blok perancangan ini terdapat pembangunan baharu yang dicadangkan seperti Pusat Pentadbiran Baharu di Muar Bypass, cadangan Muar Furniture Park 2.0 di Bukit Bakri dan pembinaan lebuh raya baharu yang dikenali sebagai Lebuhraya Pantai Barat. Cadangan ini akan memberi impak fizikal Daerah Muar pada tahun 2030. (Rujuk Jadual 2.2.1)

Jadual 2.2.1 : Cadangan Zon Guna Tanah BP 1: Bandar Maharani Bandar Diraja - Bukit Bakri - Bukit Pasir

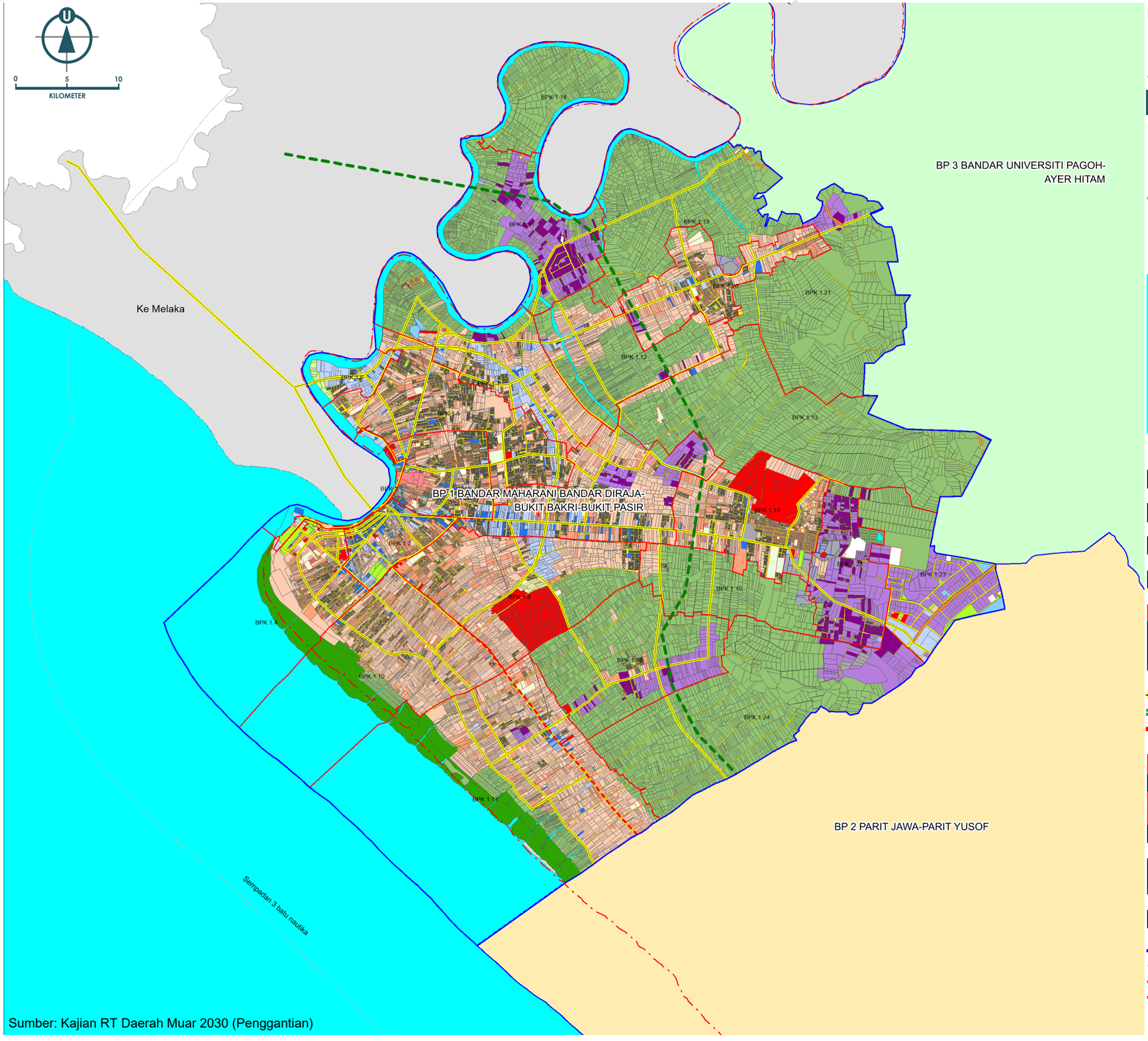
Komponen Guna Tanah	Sedia ada		Cadangan		Jumlah	
	Keluasan (hektar)	Peratus (%)	Keluasan (hektar)	Peratus (%)	Keluasan (hektar)	Peratus (%)
Perumahan	1,682.71	8.69	3,758.54	19.41	5,441.25	28.10
Komersial	292.06	1.51	566.13	2.92	858.19	4.43
Industri	395.86	2.04	1,218.63	6.29	1,614.49	8.34
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	544.13	2.81	227.38	1.17	771.51	3.98
Tanah Lapang dan Rekreasi	84.49	0.44	54.12	0.28	138.61	0.72
Pengangkutan dan perhubungan	1,422.44	7.35	109.02	0.56	1,531.46	7.91
Infrastuktur dan Utiliti	98.71	0.51	41.4	0.21	140.11	0.72
Hutan	139.45	0.72	0	0	139.45	0.72
Badan Air	654.23	3.38	0	0	654.23	3.38
Pertanian	8,076.45	41.70	0	0	8,076.45	41.70
Jumlah Keseluruhan	**13,390.53**	**69.15**	**5,975.22**	**30.85**	**19,365.75**	**100.00**

Sumber : Kajian RT Daerah Muar (Penggantian) 2030

DRAFT

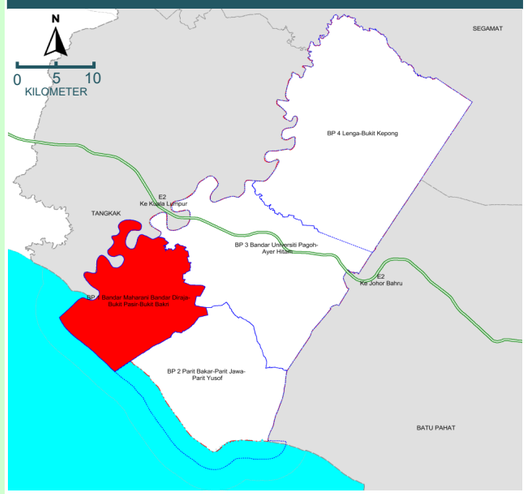
Rajah 2.1.4

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BP 1: Bandar Maharani Bandar Diraja - Bukit Bakri - Bukit Pasir



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

PELAN KUNCI



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kemudahan Awam
- Kesihatan
- Perkuburan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan
- Lebuhraya Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan
- Naiktaraf Lebuhraya

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Tapak Pelupusan Sisa Pepejal
- Sistem Pengairan dan Perparitan

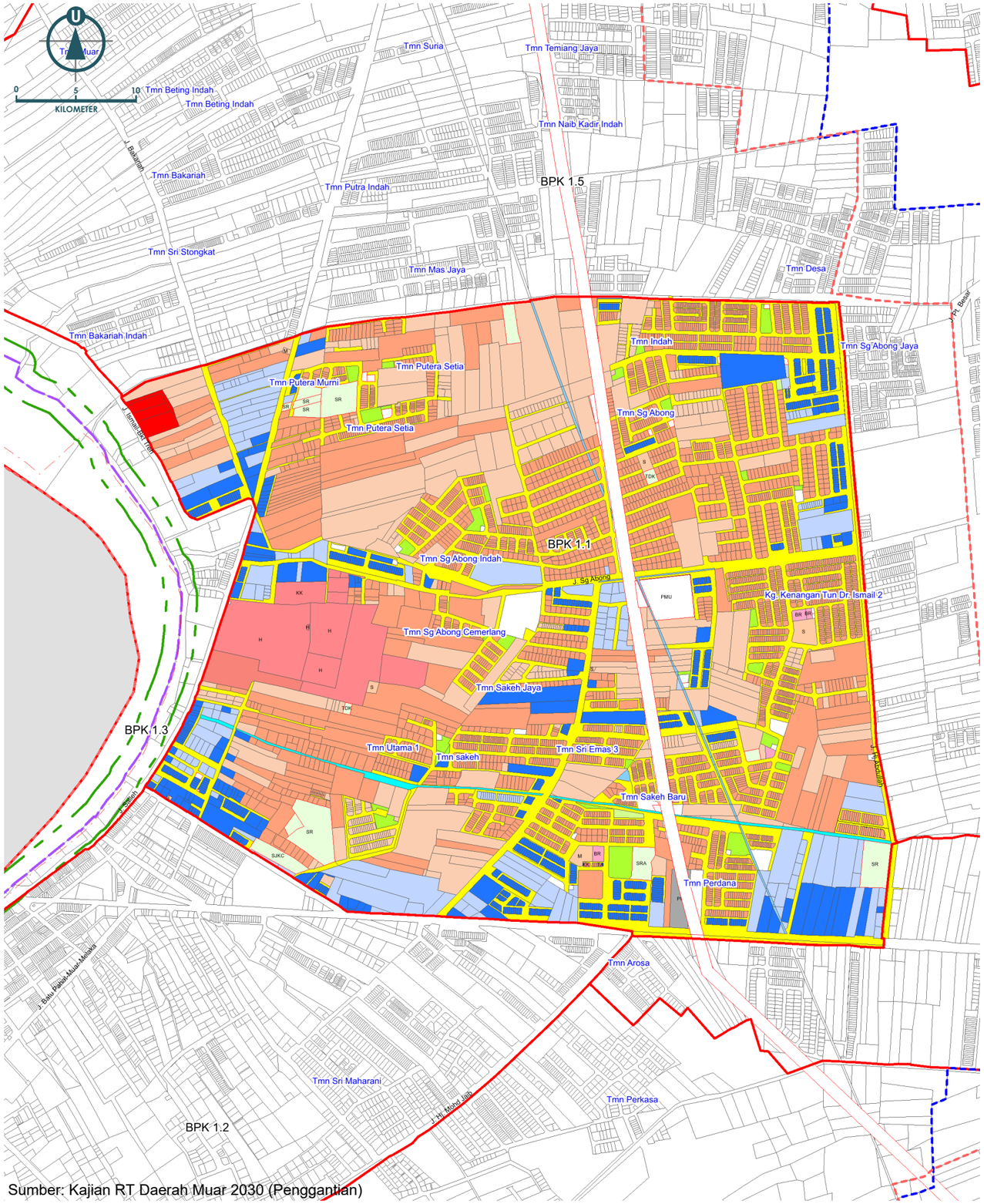
RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Simpan Kekal Sedia Ada
- Sungai/Laut

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

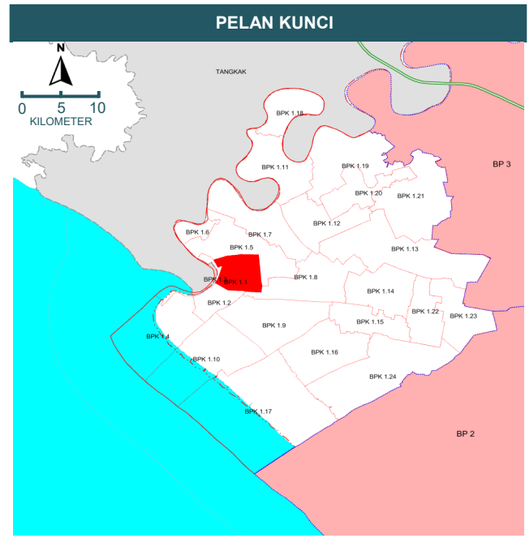
- GT 1.4 - Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- KP 3.1 - Mempelbagai perkhidmatan ekonomi tertier (kewangan, hartanah, profesional serta pentadbiran dan sokongan) sebagai langkah untuk mengukuhkan struktur ekonomi bandar pada tahun 2030
- KP3.3 - Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial
- RB1.5 - Memperkenalkan rekabentuk sejagat, motif dan corak bertema mengikut konsep dan imej bandar yang sesuai pada perabot jalan, landskap kejur dan lembut
- PR 3.1 - Perancangan susun atur perumahan mampan
- PD 1.3 - Menambah dan merancang penaiktarafan kemudahan awam, utiliti dan infrastruktur di petempatan desa dan luar bandar
- PD 2.2 - Menggalakkan aktiviti ekonomi berasaskan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) di petempatan desa dan luar bandar
- JP 2.2 - Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh
- JP 2.4 - Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus)* yang rendah karbon
- PR 1.1 - Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik atau mampu biaya
- PD 4.2 - Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
- PR 3.2 - Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.1.5

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.1: Bandar Maharani Bandar Diraja 1



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Sistem Pengairan dan Perparitan

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan kawalan ketinggian
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.1: Bandar Maharani Bandar Diraja 1

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • IU 4.1 Memperluaskan pelaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkkan pengasingan sisa di punca • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran tanpa tunai • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 5 tingkat		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: – Densiti: ≤ 6 unit / ekar – Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iv. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi v. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vi. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vii. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap viii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran tanpa tunai
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat		
	B3 Kompleks Komersial	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian bangunan: ≤ 5 tingkat		
	B5 Perkhidmatan Kenderaan	• Ketinggian bangunan: ≤ 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c hanya dibenarkan di *corner lot* (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		
	B6 Pusat Hiburan	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian bangunan: ≤ 5 tingkat • Aktiviti hiburan hanya dibenarkan dalam Zon Hiburan iaitu di luar lingkungan radius 3 km daripada pusat bandar Bandar Maharani Bandar Diraja		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian bangunan: ≤ 5 tingkat		

DRAF

Jadual 2.2.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.1: Bandar Maharani Bandar Diraja 1 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B8 Gerai**	Tiada		• KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosikan produk tempatan
	B9 Pasar B9a, B9b			
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B11 Tempat Letak Kenderaan	• Digalakkan dibina secara bertingkat • Tidak melebihi ketinggian ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan B12a-B12c	Tiada		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT ii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp iii. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) iv. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT v. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Pengubahsuaian Bangunan Warisan vi. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Papan Iklan, Sistem Pencahayaan dan Penghawa Dingin Bangunan Warisan vii. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Penilaian Impak Warisan (HIA) viii. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
	D2 Kemudahan Awam			
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang**	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RB 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
	E3 Rekreasi Komersial E3a, E3d, E3k			

DRAFT

Jadual 2.2.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.1: Bandar Maharani Bandar Diraja 1 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.1 Menyediakan laluan berbasikal dan pejalan kaki yang mesra pengguna khususnya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki • JP 3.3 Menyediakan kawasan *Park & Walk / Cycle* dan *Park & Ride* di pusat pentadbiran baru MPM dan Bandar Maharani Bandar Diraja bagi mempertingkatkan mobiliti aktif
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G6 Pelupusan Sisa Pepejal** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.1 Memastikan projek utiliti komited dilaksanakan dalam tempoh Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali

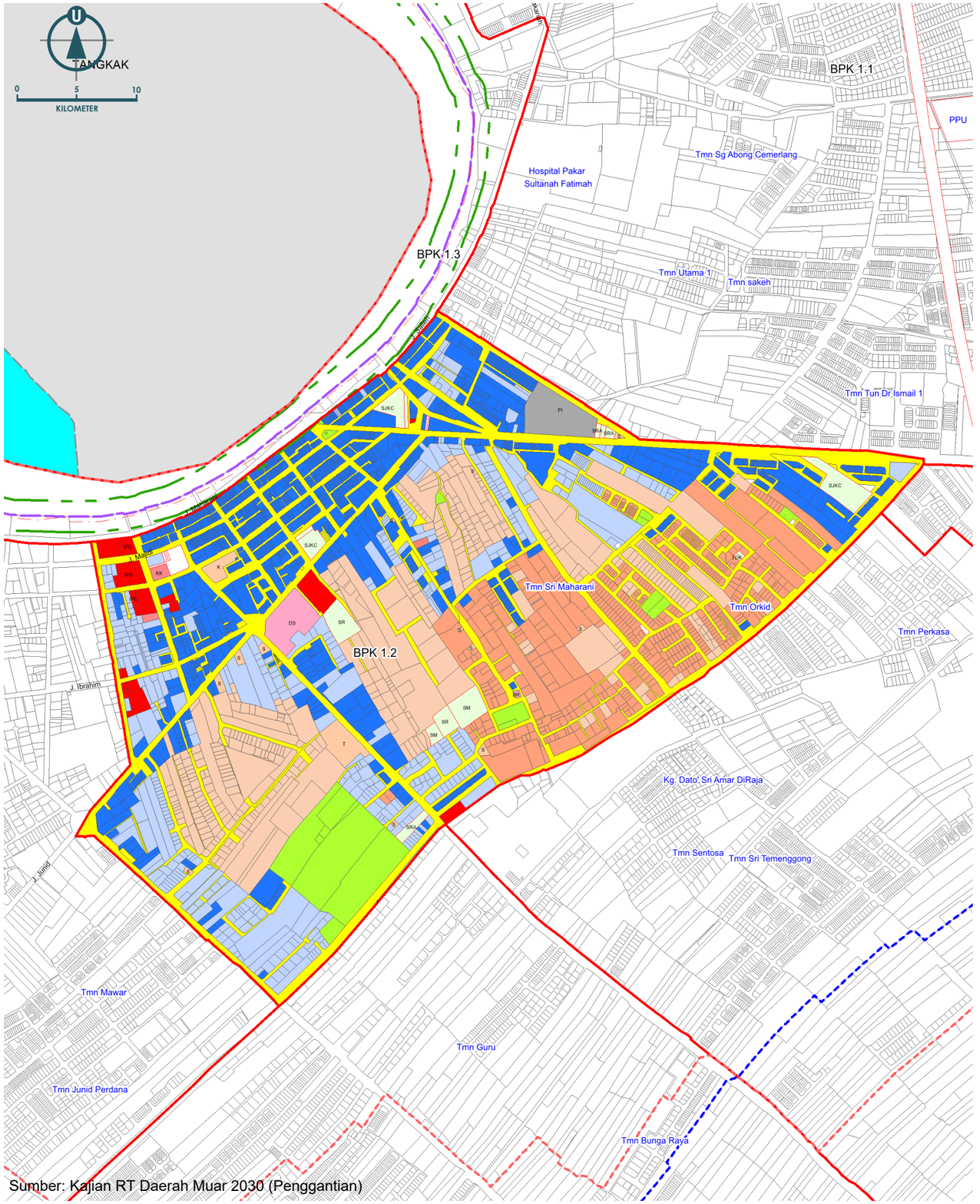
DRAF

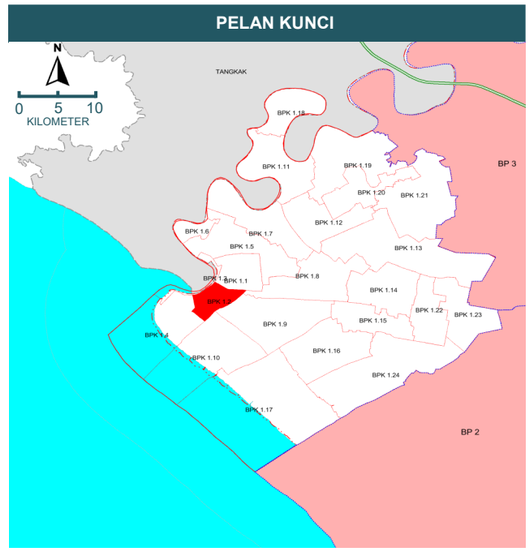
Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- PL 1.1 - Memperkukuh pelancongan gastronomi khususnya di kawasan tumpuan seperti Bandar Maharani Bandar Diraja dan Parit Jawa
- PR 2.1 - Merancang perumahan bercampur (*mixed-housing*) yang berkepadatan sederhana dan tinggi
- PR 2.2 - Memastikan perletakan lokasi pembangunan melebihi 5 tingkat dirancang dengan strategik di luar Bandar Maharani Bandar DiRaja terutamanya di kawasan *Muar Bypass*, dalam Kawasan TOD dan Bandar Universiti Pagoh
- PR 3.1 - Perancangan susun atur perumahan mampan
- PR 3.2 - Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 - Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PR 3.4 - Memperkasa reka bentuk rumah dengan penerapan reka bentuk pasif
- PR 3.5 - Menggalakkan perkebunan komuniti
- PR 3.6 - Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
- PR 1.1 - Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik atau mampu biaya
- GT 1.4 - Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- RB 3.5 - Menyediakan garis panduan pemeliharaan bangunan warisan sebagai panduan kepada pemilik dalam melaksanakan kerja pengubahsuaian bangunan warisan
- RB 2.3 - Memperkenalkan laluan jejak warisan bertema 'Bandar Diraja' dan 'Warisan Budaya Bangsa Johor'
- PD 4.2 - Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
- IK 4.2 - Cadangan Kawasan Lapang Berpusat Selaras Dengan Unjuran Penduduk

Rajah 2.1.6

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.2: Bandar Maharani Bandar Diraja 2





PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan kawalan ketinggian
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.2.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.2: Bandar Maharani Bandar Diraja 2

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iv. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi v. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vi. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran tanpa tunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat		
	B3 Kompleks Komersial	• Nisbah plot 2:1 • Ketinggian bangunan: ≤ 5 tingkat		
	B4 *Hypermarket*	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat		
	B5 Perkhidmatan Kenderaan B5a, B5b	• Ketinggian tidak melebihi 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c baru hanya dibenarkan di corner lot (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B9 Pasar B9a, B9b			
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B11 Tempat Letak Kenderaan	• Digalakkan dibina secara bertingkat • Tidak melebihi ketinggian ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan B12a-B12c	Tiada		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED v. Pembangunan baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil vi. Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 5 tingkat		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: • Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		

DRAF

Jadual 2.2.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.2: Bandar Maharani Bandar Diraja 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)				• PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp iv. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Lukisan Dinding (mural) bangunan warisan vii. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Pengubahsuaian Bangunan Warisan viii. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Papan Iklan, Sistem Pencahayaan dan Penghawa Dingin Bangunan Warisan ix. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Penilaian Impak Warisan (HIA) x. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • IK 2.3 Cadangan kompleks bersepadu kemudahan awam Pusat Komuniti Desa (PKD) • IK 4.1 Menaiktaraf taman bandaran iaitu Taman
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RB 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan

DRAFT

Jadual 2.2.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.2: Bandar Maharani Bandar Diraja 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.1 Membina terminal pengangkutan awam bersepadu di kawasan pentadbiran baru MPM dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.1 Menyediakan laluan berbasikal dan pejalan kaki yang mesra pengguna khususnya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (connected) rangkaian laluan pejalan kaki • JP 3.3 Menyediakan kawasan *Park & Walk / Cycle* dan Park & Ride di pusat pentadbiran baru MPM dan Bandar Maharani Bandar Diraja bagi mempertingkatkan mobiliti aktif • JP 4.2 Mewujudkan Zon Bebas Kenderaan Berat di Kawasan Perumahan Sekitar Pusat Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bukit Bakri
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.1 Memastikan projek utiliti komited dilaksanakan dalam tempoh Rancangan Tempatan Daerah Muar 2030 (Penggantian) yang meliputi pembinaan 3 buah PMU; pembinaan LRA Pagoh dan menaik taraf LRA Panchor; pembinaan Empangan Sungai Meda; pembinaan menara pemancar telko yang baharu; dan pembinaan STP yang mematuhi piawaian yang telah ditetapkan oleh SPAN • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan

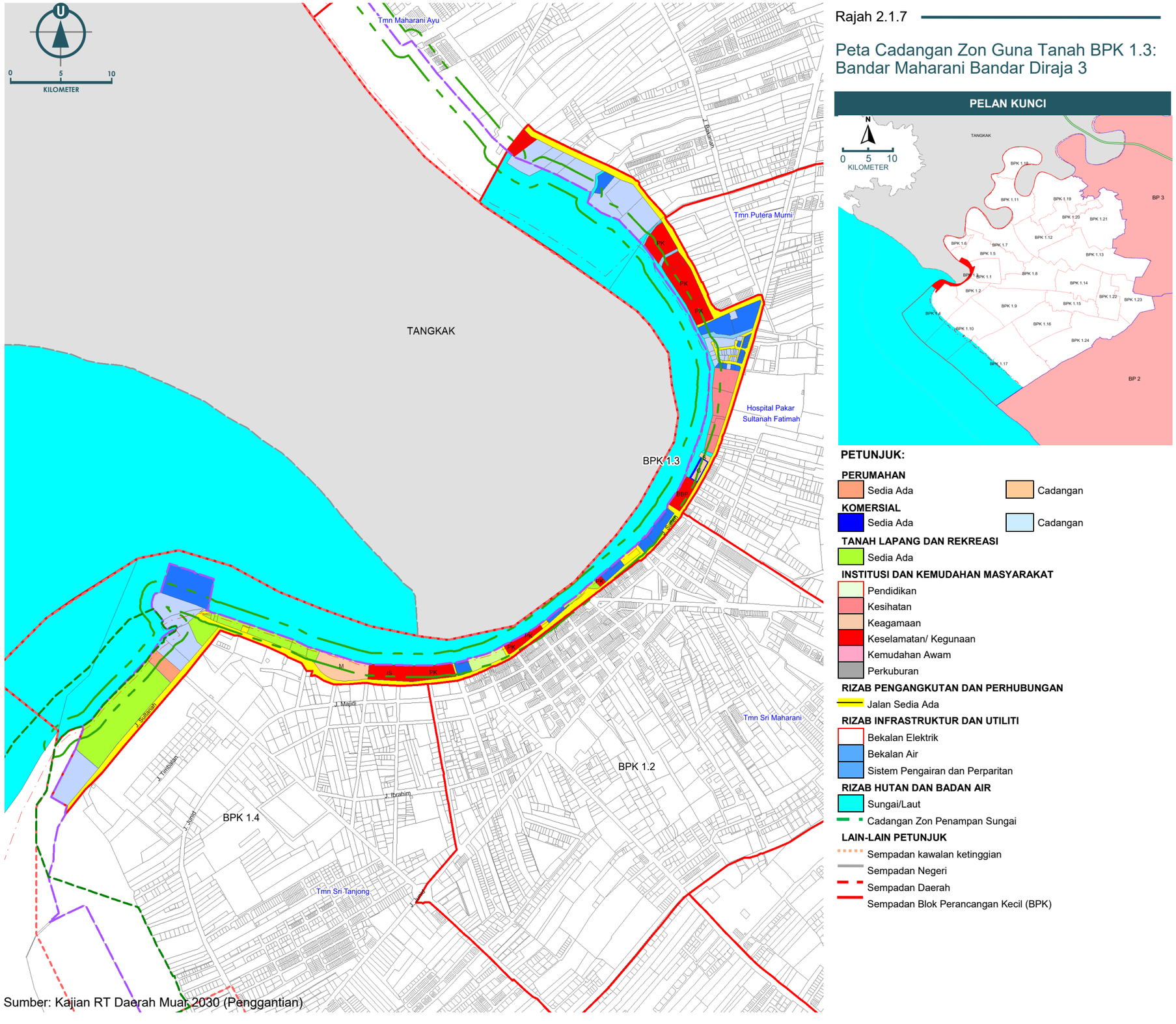
DRAFT

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- GT 3.4 - Membangunkan destinasi pelancongan dan produk pelancongan yang berkualiti
- GT 4.1 - Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran sungai Muar dan pesisir laut
- KP 3.1 - Mempelbagai perkhidmatan ekonomi tertier (kewangan, hartanah, profesional serta pentadbiran dan sokongan) sebagai langkah untuk mengukuhkan struktur ekonomi bandar pada tahun 2030
- PL 1.3 - Mempromosikan Sungai Muar sehingga jambatan kedua sebagai aset pelancongan utama (aktiviti sukan air, rekreasi, pengangkutan air dan akuakultur) Daerah Muar
- PL 2.3 - Mencadangkan penyelidikan mengenai leluhur rakyat, mitos dan sejarah (pertalian dengan Kesultanan Melaka)
- RB 1.2 - Menentu aturkan 6 zon aktiviti bandar utama mengikut kepentingan dan penumpuan sesuatu ciri-ciri dan imej badnar (guna tanah, aktiviti guna bangunan, landskap, susunatur dan senibina) di Bandar Maharani Bandar Diraja
- RB 1.4 - Menggalakkan pembangunan semula 8 pusat petempatan dengan mengaplikasikan konsep *New Urbanism* seperti Pembaharuan Bandar *(Urban Regeneration)* dan Peremajaan Bandar *(Urban Rejuvenation)*
- RB 1.9 - Menyediakan, menaiktaraf dan menyelenggara secara berterusan kawasan rekreasi serta ruang awam, landmark dan titik tumpu (*nodes*) di sekitar pusat bandar dan pekan kecil
- RB 1.10 - Meningkatkan kualiti townskap (*townscape*) yang menarik melalui pembangunan semula dan infill di sekitar pusat bandar dan pekan kecil
- RB 2.3 - Memperkenalkan laluan jejak warisan bertema 'Bandar Diraja' dan 'Warisan Budaya Bangsa Johor'
- KP 1.3 - Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan *kiosk* basikal dan *food truck* melalui kaedah pembayaran tanpa tunai
- IK 4.1 - Menambah baik fungsi Tanjung Emas dan Tanjung Ketapang sebagai taman bandaran

Rajah 2.1.7

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.3: Bandar Maharani Bandar Diraja 3



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.2.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.3: Bandar Maharani Bandar Diraja 3

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan Profesional**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Pengubahsuaian Bangunan Warisan iv. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Papan Iklan, Sistem Pencahayaan dan Penghawa Dingin Bangunan Warisan v. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Penilaian Impak Warisan (HIA) vi. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan vii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan viii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp ix. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) x. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan grey-water • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran tanpa tunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B5 Perkhidmatan Kenderaan	• Ketinggian tidak melebihi 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c baru hanya dibenarkan di corner lot (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat		
	B8 Gerai **B10 Pusat Makanan dan Minuman**	Tiada		
	B11 Tempat Letak Kenderaan	• Digalakkan dibina secara bertingkat • Tidak melebihi ketinggian ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan B12a-B12c	Tiada		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED v. Pembangunan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil vi. Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 5 tingkat		

DRAF

Jadual 2.2.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.3: Bandar Maharani Bandar Diraja 3 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A6 Rumah Kampung**	• Bagi kawasan luar koridor: • Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		i. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp iv. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vii. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Pengubahsuaian Bangunan Warisan viii. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Papan Iklan, Sistem Pencahayaan dan Penghawa Dingin Bangunan Warisan ix. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Penilaian Impak Warisan (HIA) x. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • IK 4.1 Menaiktaraf taman bandaran iaitu Taman Mas dan Tanjung Ketapang menjadi sebuah taman wilayah
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3i, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT

DRAFT

Jadual 2.2.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.3: Bandar Maharani Bandar Diraja 3 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)				iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RB 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.1 Menyediakan laluan berbasikal dan pejalan kaki yang mesra pengguna khususnya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki • Mewujudkan Zon Bebas Kenderaan Berat di Kawasan Perumahan Sekitar Pusat Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bukit Bakri
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	**Tiada**	vi. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan vii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.1 Memastikan projek utiliti komited dilaksanakan dalam tempoh Rancangan Tempatan Daerah Muar 2030 (Penggantian) yang meliputi pembinaan 3 buah PMU; pembinaan LRA Pagoh dan menaik taraf LRA Panchor; pembinaan Empangan Sungai Meda; pembinaan menara pemancar telko yang baharu; dan pembinaan STP yang mematuhi piawaian yang telah ditetapkan oleh SPAN • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**B10 Pusat Makanan dan Minuman** B10a **E1 Tanah Lapang** E1a, E1b **E3 Rekreasi Komersial** E3i **D1 Institusi Awam** D1e **H4 Akuakultur** H4b-H4c	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali

DRAF

Jadual 2.2.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.3: Bandar Maharani Bandar Diraja 3 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)			**F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	

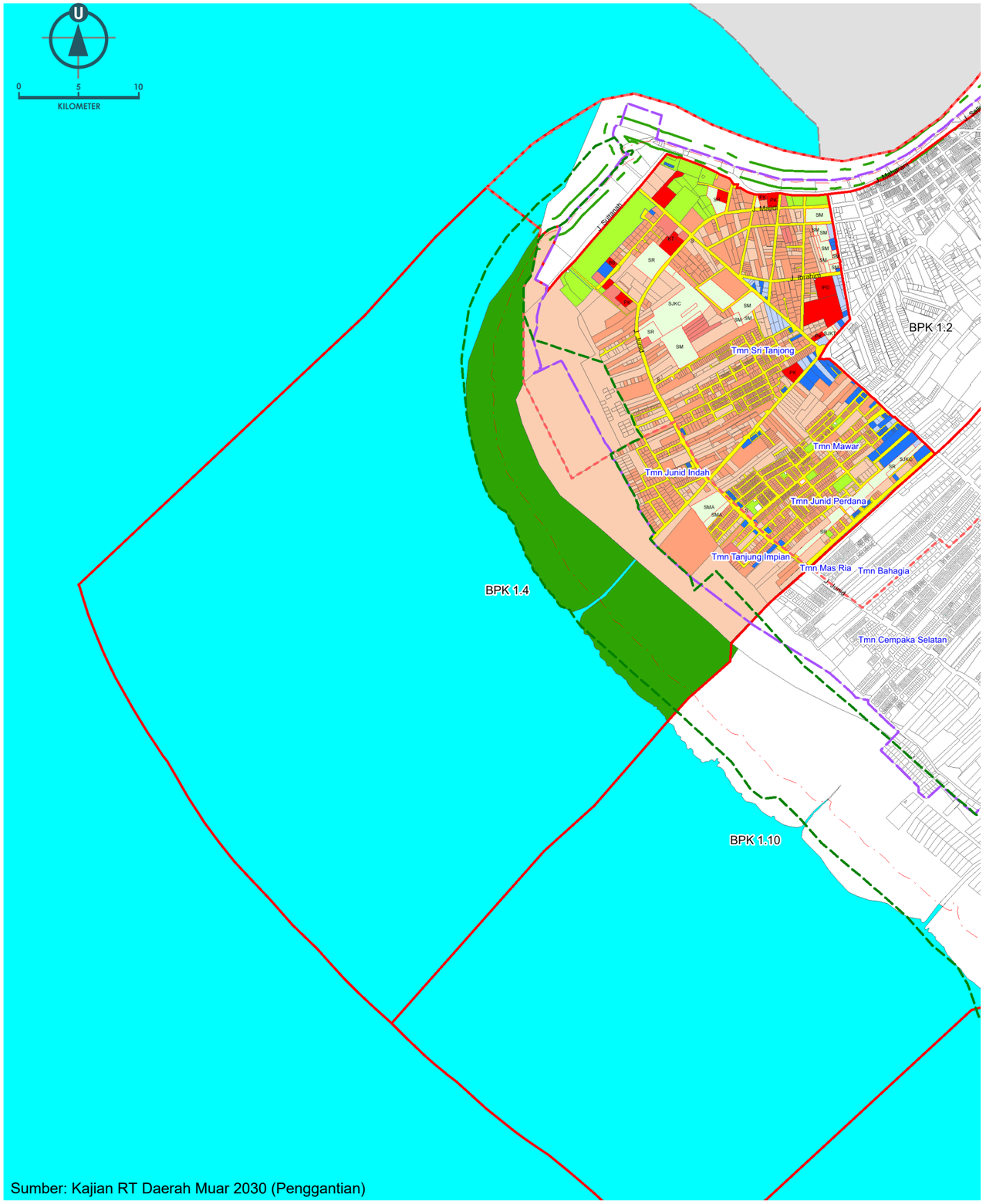
DRAF

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

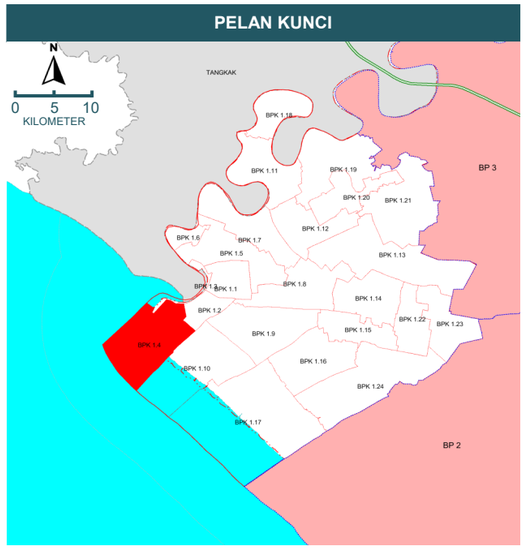
- PS 2.4 - Membangunkan Daerah Muar sebagai Hab Pelancongan berasaskan Warisan dan Semulajadi dengan memanfaatkan keanekaan dan keunikan warisan Diraja, sejarah dan semula jadi
- GT 1.2 - Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 - Menggalakkan pembangunan berkelompok yang melibatkan lot lidi dan lot kecil
- GT 4.2 - Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan risiko banjir
- GT 4.3 - Mengezonkan kawasan pemeliharan warisan di Bandar Maharani Bandar Diraja
- KP 1.1 - Memperkukuh fungsi kawasan komersial di pusat petempatan mengikut empat (4) hierarki komersial iaitu hierarki pusat bandar, sub-bandar, pusat tempatan dan pusat komuniti
- KP 3.3 - Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar di bangunan komersial
- ID 1.2 - Merancang zon penampan di sepanjang Sungai Muar di tanam dengan pokok kelampayan sebagai bahan mentah alternatif pembuatan perabot
- PL 1.2 - Memperkenalkan Hutan Simpan Ayer Hitam Utara dan Hutan Paya Laut sebagai destinasi ekopelancongan di Daerah Muar
- RB 1.9 - Menyedia, menaik taraf dan menyelenggara secara berterusan kawasan rekreasi serta ruang awam di sekitar pusat bandar
- RB 3.2 - Mewartakan tapak atau bangunan bersejarah yang mempunyai nilai warisan dan sejarah
- AS 2.4 - Mewartakan Hutan Paya Laut di Pesisir Perairan Selat Melaka bagi Mengawal Hakisan Pantai serta Pemeliharaan Zon Industri Akuakultur (ZIA)
- AS 2.5 - Melindungi Zon Industri Akuakultur (ZIA) di Mukim Sungai Balang dan Mukim Bandar
- PR 1.1 - Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik atau mampu biaya
- PD 4.2 - Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon

Rajah 2.1.8

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.4: Bandar Maharani Bandar Diraja 4



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Sistem Pengairan dan Perparitan

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Paya Laut
- Cadangan Warta Hutan Paya Laut
- Sungai/Laut
- Cadangan zon penampan sungai

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan UGB
- Sempadan Kawalan Ketinggian
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.5: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.4: Bandar Maharani Bandar Diraja 4

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	• Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan • Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil • Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung • Hanya perumahan sedia ada sahaja dibenarkan berada dalam kawasan zon penampan 20 meter dari garis hutan paya laut • Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif • Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT • Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosikan produk tempatan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 5 tingkat		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: – Densiti: ≤ 6 unit / ekar – Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Pengubahsuaian Bangunan Warisan iv. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Papan Iklan, Sistem Pencahayaan dan Penghawa Dingin Bangunan Warisan v. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Penilaian Impak Warisan (HIA) vi. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan ix. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan x. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi xi. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp xii. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan)
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat		
	B5 Perkhidmatan Kenderaan	• Ketinggian tidak melebihi 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c baru hanya dibenarkan di corner lot (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			

DRAFT

Jadual 2.2.5 : Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.4: Bandar Maharani Bandar Diraja 4 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B11 Tempat Letak Kenderaan**	• Digalakkan dibina secara bertingkat • Tidak melebihi ketinggian ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	xi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran tanpa tunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan B12a-B12c	Tiada		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) 5. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap vi. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Pengubahsuaian Bangunan Warisan vii. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Papan Iklan, Sistem Pencahayaan dan Penghawa Dingin Bangunan Warisan viii. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Penilaian Impak Warisan (HIA) ix. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • IK 2.3 Cadangan kompleks bersepadu kemudahan awam Pusat Komuniti Desa (PKD) • IK 4.1 Menaiktaraf taman bandaran iaitu Taman Mas dan Tanjung Ketapang menjadi sebuah taman wilayah

DRAFT

Jadual 2.2.5 : Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.4: Bandar Maharani Bandar Diraja 4 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RB 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.1 Membina terminal pengangkutan awam bersepadu di kawasan pentadbiran baru MPM dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.1 Menyediakan laluan berbasikal dan pejalan kaki yang mesra pengguna khususnya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki • JP 3.3 Menyediakan kawasan *Park & Walk / Cycle* dan *Park & Ride* di pusat pentadbiran baru MPM dan Bandar Maharani Bandar Diraja bagi mempertingkatkan mobiliti aktif
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi G5a-G5i** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	• Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan • Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.1 Memastikan projek utiliti komited dilaksanakan dalam tempoh Rancangan Tempatan Daerah Muar 2030 (Penggantian) yang meliputi pembinaan 3 buah PMU; pembinaan LRA Pagoh dan menaik taraf LRA Panchor; pembinaan Empangan Sungai Meda; pembinaan menara pemancar telko yang baharu; dan pembinaan STP yang mematuhi piawaian yang telah ditetapkan oleh SPAN • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan

DRAFT

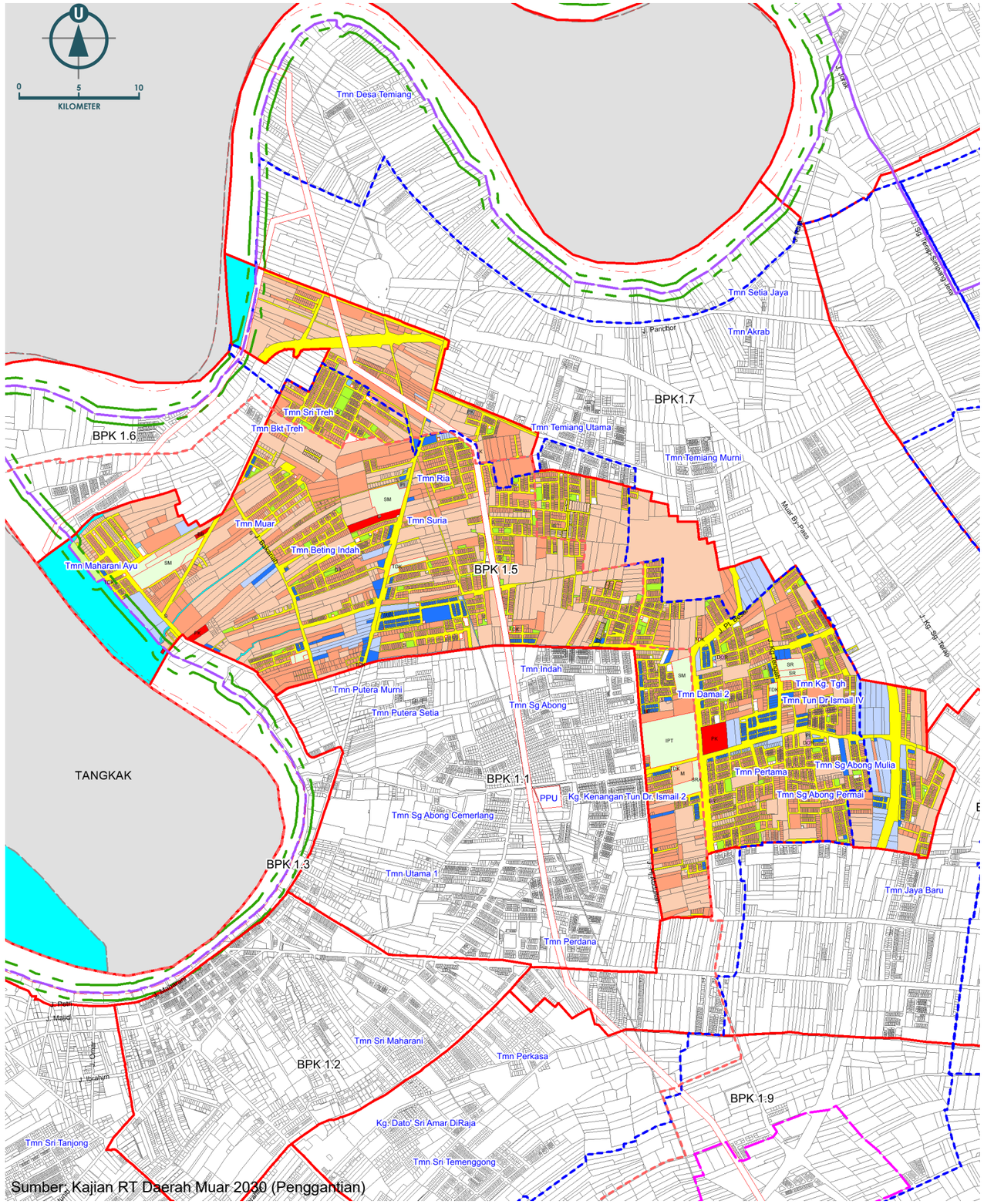
Jadual 2.2.5 : Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.4: Bandar Maharani Bandar Diraja 4 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS I HUTAN (Sedia ada)	**I1 Hutan** I1b	• Mengekalkan tumbuhan semula jadi di kawasan penampan Hutan Paya Laut sebagai kawasan berkepentingan hidupan liar	**H4 Akuakultur** • Hanya aktiviti akuakultur dan eko pelancongan sahaja dibenarkan	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pembangunan sedia ada di sekitar Hutan Paya Laut boleh dikekalkan iii. Menggalakkan penanaman pokok bakau di pesisir pantai hutan paya laut Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis hutan simpan kekal dan hutan paya laut • AS 2.4 Mewartakan hutan paya laut di pesisir perairan selat melaka bagi mengawal hakisan pantai serta pemeliharaan zon industri akuakultur • PL 1.1 Mempromosikan HSK Paya Gambut Ayer Hitam Utara, Hutan Paya Laut dan Parit Jawa sebagai destinasi eko pelancongan di Daerah Muar
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**H4 Akuakultur** **F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali

DRAF

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

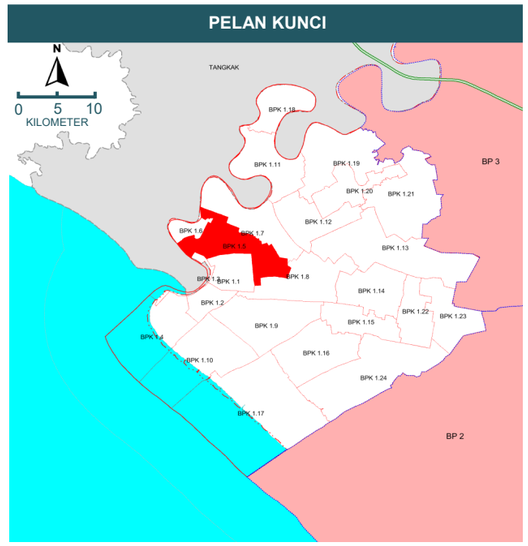
- GT 1.2 - Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 2.3 - Memperketatkan keperluan penyediaan rumah mampu biaya yang mencukupi dalam kawasan koridor perbandaran utama
- GT 3.1 - Memperkasa aktiviti komersial di dalam koridor perbandaran utama dan sekunder
- KP 2.2 - Mempromosi konsep *adaptive* reuse di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni
- KP 2.3 - Mengkaji semula garis panduan penyediaan atau penawaran kedai dalam kawasan perumahan terancang bagi mengoptimumkan kadar penghunian
- KP 3.3 - Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial
- RB 1.1 - Memperkenalkan tema/ konsep/imej reka bentuk bandar yang sesuai mengikut fungsi dan hierarki petempatan
- RB 2.4 - Mengemaskini inventori aset warisan kebudayaan di sektiar Daerah Muar
- PR 1.1 - Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik atau mampu biaya
- PR 3.1 - Perancangan susun atur perumahan mampan
- PR 3.2 - Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 - Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PR 3.4 - Memperkasa reka bentuk rumah dengan penerapan reka bentuk pasif
- PR 3.6 - Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
- IU 2.2 - Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*
- GT 1.4 - Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.1.9

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.5: Bandar Maharani Bandar Diraja 5



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Sistem Pengairan dan Perparitan

BADAN AIR
- Sungai/Laut
- Cadangan zon penampan

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Kawalan Ketinggian
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.5: Bandar Maharani Bandar Diraja 5

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iv. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif v. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap vi. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED viii. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: – Densiti: ≤ 6 unit / ekar – Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar iii. Pembangunan komersial yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan v. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi vi. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vii. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) viii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B6 Pusat Hiburan	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar) • Aktiviti hiburan hanya dibenarkan dalam Zon Hiburan iaitu di luar lingkungan radius 3 km daripada pusat bandar Bandar Maharani Bandar Diraja		

DRAF

Jadual 2.2.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.5: Bandar Maharani Bandar Diraja 5 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B7 Bangunan Penginapan**	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		• KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, food truck dan kaedah pembayaran tanpa tunai • KP 2.2 Mempromosi konsep ‘adaptive reuse’ di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B8 Gerai	Tiada		
	B9 Pasar			
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan			
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) 5. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
	D2 Kemudahan Awam			
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang**	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
	E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi			
	E3 Rekreasi Komersial E3a-E3h, E3k			

DRAFT

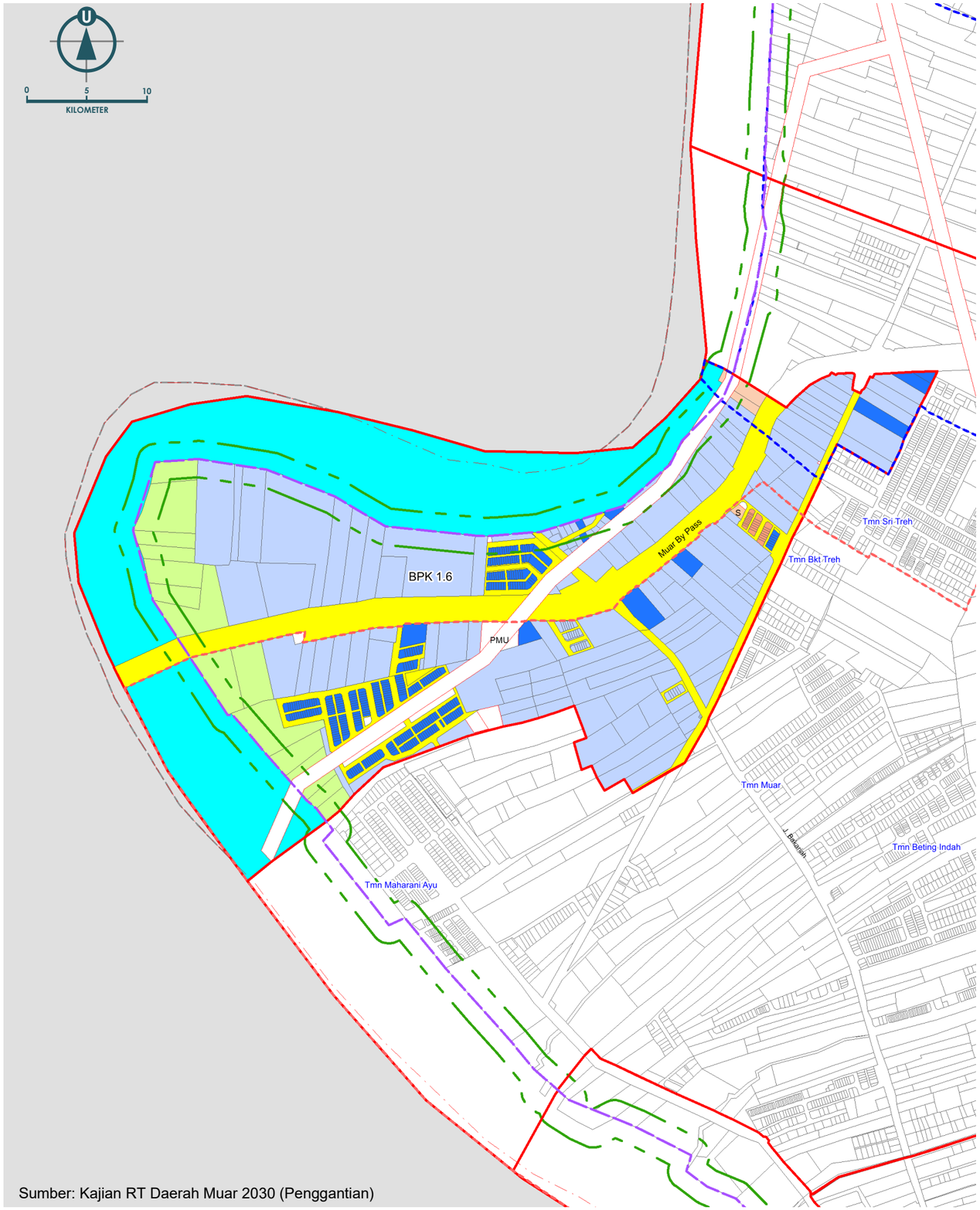
Jadual 2.2.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.5: Bandar Maharani Bandar Diraja 5 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat/Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.1 Membina terminal pengangkutan awam bersepadu di kawasan pentadbiran baru MPM dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (Shuttle Bus) yang rendah karbon • JP 3.1 Menyediakan laluan berbasikal dan pejalan kaki yang mesra pengguna khususnya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki • JP 3.3 Menyediakan kawasan *Park & Walk / Cycle dan Park & Ride* di pusat pentadbiran baru MPM dan Bandar Maharani Bandar Diraja bagi mempertingkatkan mobiliti aktif
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G6 Pelupusan Sisa Pepejal** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	-	**B10 Pusat Makanan dan Minuman** B10a **H4 Akuakultur** **F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	• Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan • Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) • Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai • Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar • Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • PL 1.3 Mempromosikan Sungai Muar sehingga jambatan kedua sebagai aset pelancongan utama (aktiviti sukan air, rekreasi, pengangkutan air dan akuakultur) Daerah Muar • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

DRAFT

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

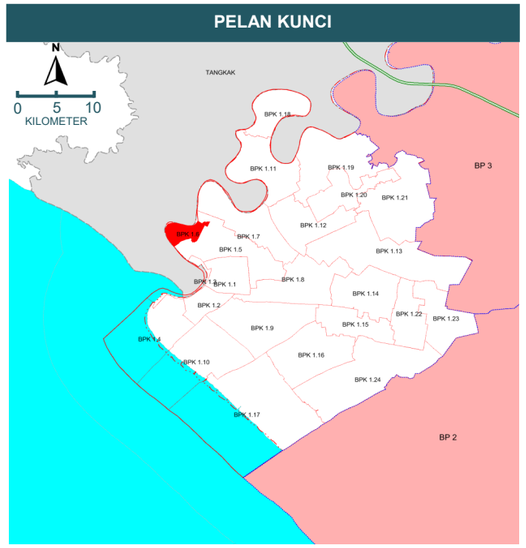
- GT 1.1- Mempromosikan corak pembangunan pelbagai pusat (*polycentric)* dengan memperkukuh fungsi dan hierarki pusat petempatan
- GT 1.4 - Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- RB1.4 - Menggalakkan pembangunan semula 8 pusat petempatan dengan mengaplikasikan konsep *New Urbanism* seperti Pembaharuan Bandar (Urban Regeneration) dan Peremajaan Bandar (*Urban Rejuvenation*)
- PR2.1 - Merancang perumahan bercampur (*mixed-housing*) yang berkepadatan sederhana dan tinggi
- PD1.1 - Merancang sempadan petempatan desa dan luar bandar yang jelas melalui cadangan kajian sempadan di Daerah Muar
- KP 3.1 - Mempelbagaikan perkhidmatan ekonomi tertier (kewangan, hartanah, professional serta pentadbiran dan sokongan) sebagai Langkah untuk mengukuhkan struktur ekonomi bandar pada tahun 2030
- RB 1.9 - Menyediakan, menaiktaraf dan menyelenggara secara berterusan kawasan rekreasi serta ruang awam, landmark dan titik tumpu (*nodes)* di sekitar pusat bandar dan pekan kecil
- KP 1.2 - Mempelbagaikan aktiviti komersial seperti kompleks komersial, restoran bertema dan pasar tani kekal sebagai salah satu tarikan kepada penduduk di koridor perbandaran utama dan sekunder
- IU 2.2 - Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan grey-water
- AS 3.1 - Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.1.10

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.6: Bandar Maharani Bandar Diraja 6



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB

BADAN AIR
- Sungai/Laut
- Cadangan Zon Penampan Sungai

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan UGB
- Sempadan Kawalan Ketinggian
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.6: Bandar Maharani Bandar Diraja 6

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai** B1a-B1g	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Penyediaan medan TLK hendaklah terletak di belakang bangunan kompleks komersial iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan v. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi vi. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vii. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) viii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran tanpa tunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B3 Kompleks Komersial	• Nisbah plot 4:1 • Ketinggian bangunan: ≤ 5 tingkat (tidak termasuk tingkat bawah tanah)		
	B4 *Hypermarket*	• Nisbah plot 4:1 • Ketinggian bangunan: ≤ 5 tingkat (tidak termasuk tingkat bawah tanah)		
	B5 Perkhidmatan Kenderaan	• Ketinggian tidak melebihi 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c baru hanya dibenarkan di corner lot (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		
	B6 Pusat Hiburan	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar) • Aktiviti hiburan hanya dibenarkan dalam Zon Hiburan iaitu di luar lingkungan radius 3 km daripada pusat bandar Bandar Maharani Bandar Diraja		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B8 Gerai **B10 Pusat Makanan dan Minuman**	• Tiada		
	B11 Tempat Letak Kenderaan	• Digalakkan dibina secara bertingkat • Tidak melebihi ketinggian ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		

DRAFT

Jadual 2.2.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.6: Bandar Maharani Bandar Diraja 6 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan**	Tiada		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif iii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil v. Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung vi. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED viii. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: – Densiti: ≤ 6 unit / ekar – Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • IK 2.3 Cadangan kompleks bersepadu kemudahan awam Pusat Komuniti Desa (PKD)

DRAFT

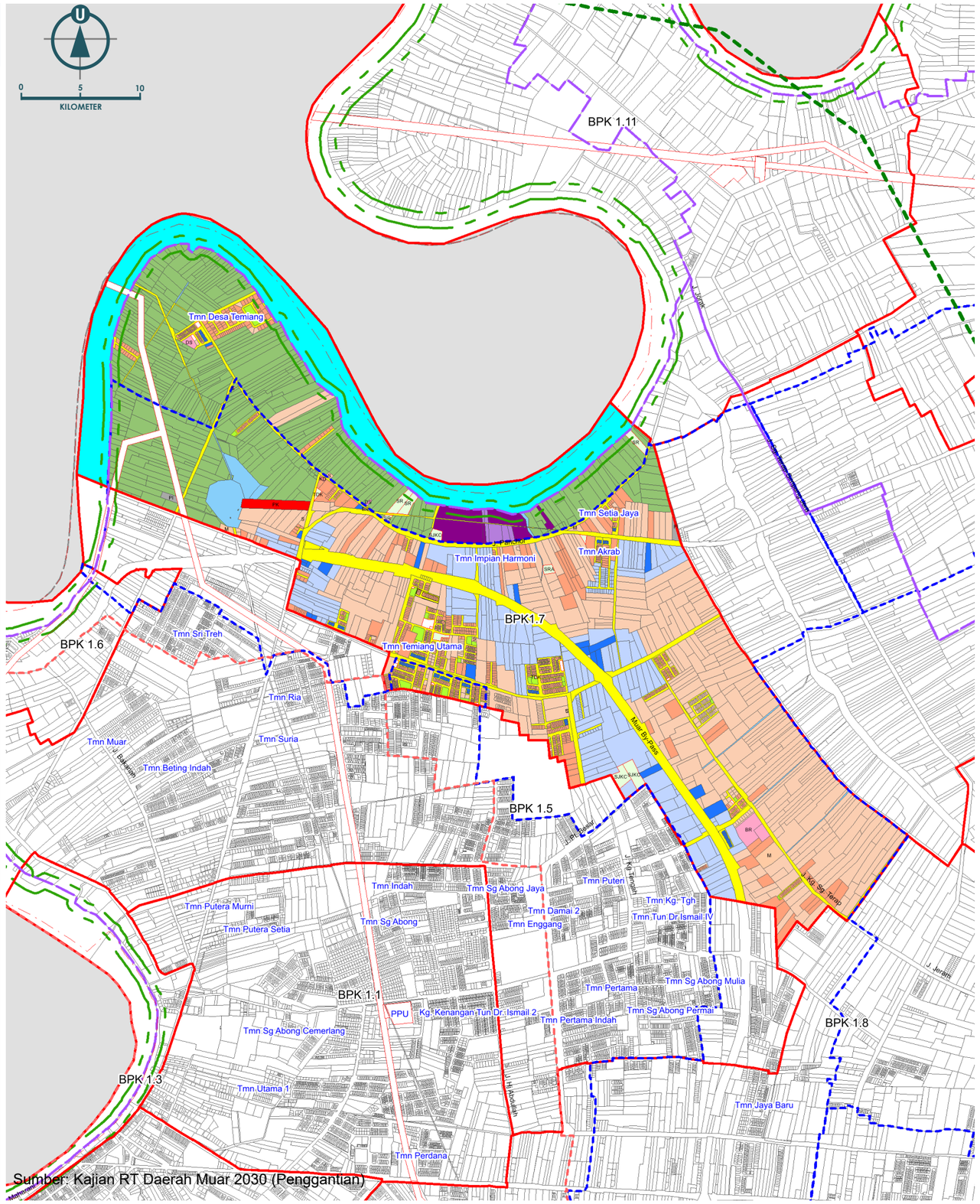
Jadual 2.2.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.6: Bandar Maharani Bandar Diraja 6 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**B7 Bangunan Penginapan** B7e, B7g **B10 Pusat Makanan dan Minuman** B10a, B10b, B10g **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G6 Pelupusan Sisa Pepejal** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan di kawasan perumahan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**H4 Akuakultur** **F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	• Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan • Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) • Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai • Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar • Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • PL 1.3 Mempromosikan Sungai Muar sehingga jambatan kedua sebagai aset pelancongan utama (aktiviti sukan air, rekreasi, pengangkutan air dan akuakultur) Daerah Muar

DRAF

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

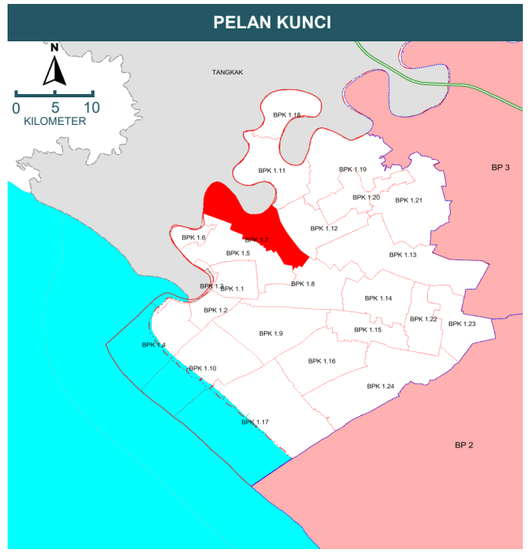
- KP 2.1 - Menyediakan inkubator usahawan di kompleks penghulu untuk meningkatkan penglibatan kaum bumiputera dalam kegiatan komersial
- KP 3.1 - Mempelbagai perkhidmatan ekonomi tertier (kewangan, hartanah, profesional serta pentadbiran dan sokongan) sebagai langkah untuk mengukuhkan struktur ekonomi bandar pada tahun 2030
- PT 1.6 - Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut
- PR 1.1 - Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik atau mampu biaya
- GT 1.4 - Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- PR 2.1 - Merancang perumahan dalam projek pembangunan bercampur (*mixed -use* development)
- PR 3.2 - Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- RB 1.9 - Menyediakan , menaik taraf dan menyelenggara secara berterusan kawasan rekreasi serta ruang awam, mercu tanda (landmark) dan titik tumpu (nodes) di sekitar pusat bandar dan pekan keci
- PT 1.6 - Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 1.3 - Memperuntukkan aktiviti tanaman kelapa sawit dan getah yang mampan bagi meningkatkan produktiviti tanaman
- PT 2.3 - Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System*
- IU 2.2 - Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.1.11

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.7: Bandar Maharani Bandar Diraja 7



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Sistem Pengairan dan Perparitan
- Laluan Rentis TNB

BADAN AIR
- Sungai/Laut
- Cadangan Zon Penampan Sungai

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Kawalan Ketinggian
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.8: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.7: Bandar Maharani Bandar Diraja 7

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iv. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran tanpa tunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: • Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Penyediaan medan TLK hendaklah terletak di belakang bangunan kompleks komersial iv. Pembangunan komersial yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan v. Penyediaan medan TLK hendaklah terletak di belakang bangunan kompleks komersial vi. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan vii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi viii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp ix. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) x. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B3 Kompleks Komersial	• Nisbah plot 4:1 • Ketinggian bangunan: ≤ 5 tingkat (tidak termasuk tingkat bawah tanah)		

DRAFT

Jadual 2.2.8: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.7: Bandar Maharani Bandar Diraja 7 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B5 Perkhidmatan Kenderaan**	• Ketinggian tidak melebihi 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c baru hanya dibenarkan di corner lot (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B6 Pusat Hiburan	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar) • Aktiviti hiburan hanya dibenarkan dalam Zon Hiburan iaitu di luar lingkungan radius 3 km daripada pusat bandar Bandar Maharani Bandar Diraja		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B8 Gerai	Tiada		
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B11 Tempat Letak Kenderaan	• Digalakkan dibina secara bertingkat • Tidak melebihi ketinggian ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan	Tiada		
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10 Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan
	C4 Industri Ringan			
	C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej			

DRAF

Jadual 2.2.8: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.7: Bandar Maharani Bandar Diraja 7 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)				• ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) 5. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RB 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** F2b **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.1 Membina terminal pengangkutan awam bersepadu di kawasan pentadbiran baru MPM dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon

DRAF

Jadual 2.2.8: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.7: Bandar Maharani Bandar Diraja 7 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)				• JP 3.1 Menyediakan laluan berbasikal dan pejalan kaki yang mesra pengguna khususnya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki • JP 3.3 Menyediakan kawasan *Park & Walk / Cycle dan Park & Ride* di pusat pentadbiran baru MPM dan Bandar Maharani Bandar Diraja bagi mempertingkatkan mobiliti aktif • JP 4.2 Mewujudkan Zon Bebas Kenderaan Berat di Kawasan Perumahan Sekitar Pusat Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bukit Bakri
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G6 Pelupusan Sisa Pepejal** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan di kawasan perumahan
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.5 Mempertingkatkan Program Urban Farming di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan Program Waste to Wealth sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		

DRAFT

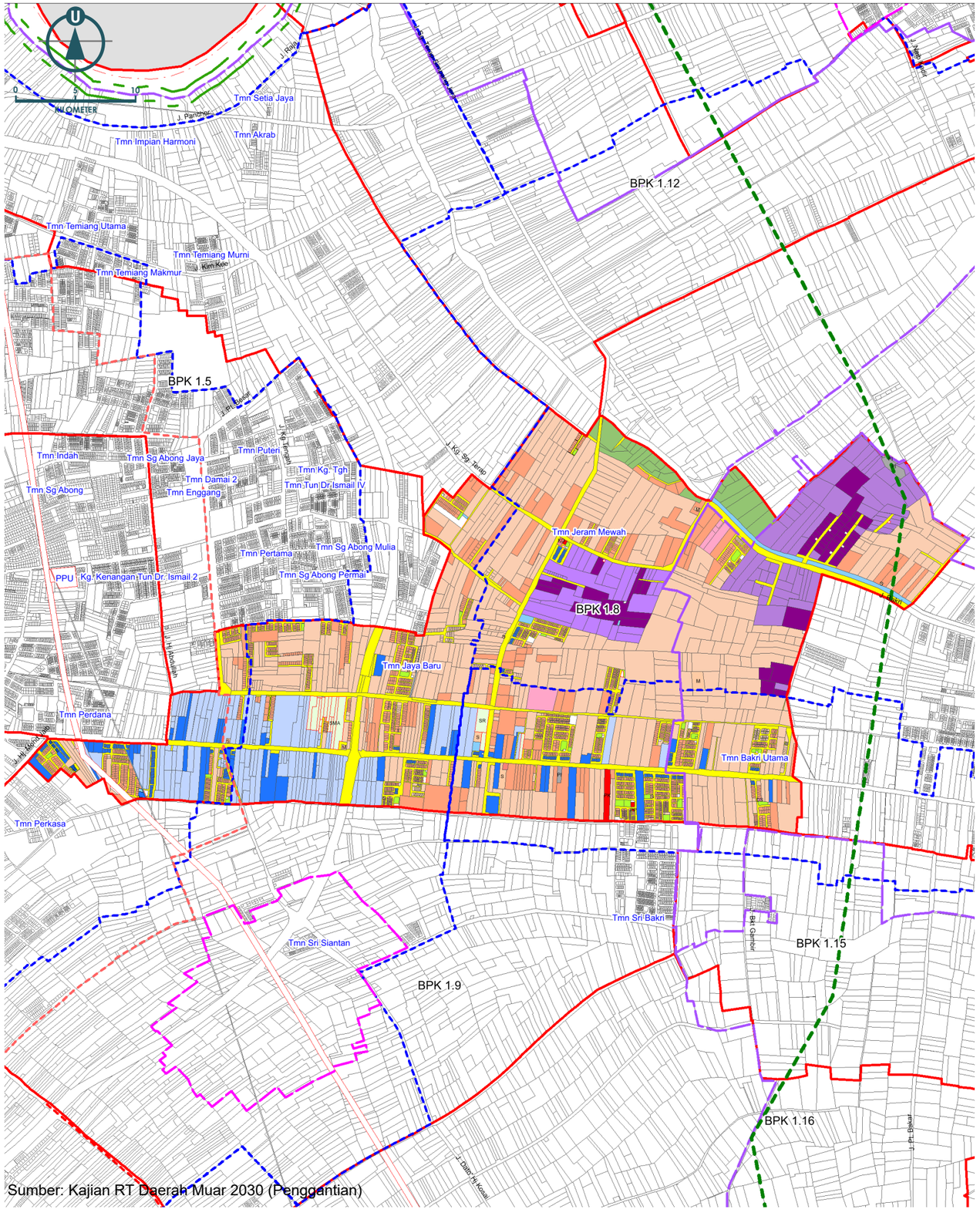
Jadual 2.2.8: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.7: Bandar Maharani Bandar Diraja 7 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali

DRAF

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

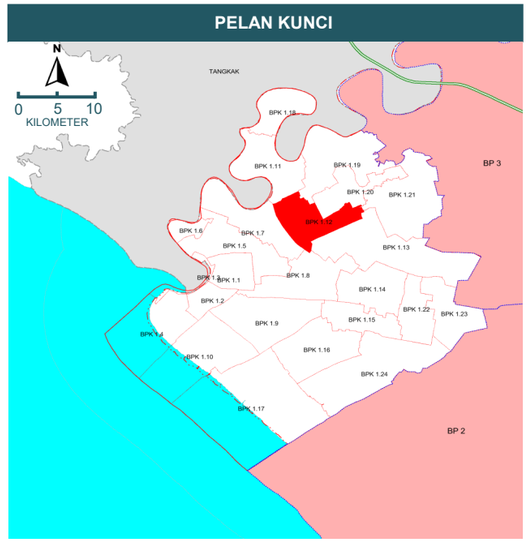
- PR 2.1 - Merancang perumahan bercampur (*mixed-housing*) yang berkepadatan sederhana dan tinggi
- PR 2.2 - Memastikan perletakan lokasi pembangunan melebihi 5 tingkat dirancang dengan strategik di luar Bandar Maharani Bandar DiRaja terutamanya di kawasan *Muar Bypass*, dalam Kawasan TOD dan Bandar Universiti Pagoh
- PR 3.1 - Perancangan susun atur perumahan mampan
- PR 3.2 - Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 - Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PR 3.4 - Memperkasa reka bentuk rumah dengan penerapan reka bentuk pasif
- PR 3.5 - Menggalakkan perkebunan komuniti
- PR 3.6 - Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
- PR 1.1 - Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik atau mampu biaya
- GT 1.4 - Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- PD 4.2 - Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
- PT 1.5 - Mempertingkatkan Program Pertanian Bandar (*Urban Farming*) di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- ID 4.1 - Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri
- ID 4.2 - Melaksanakan industri hijau dan symbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri mampan
- ID 4.3 - Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri
- ID 5.1 - Melaksanakan pemantapan industri ringan
- IU 2.2 - Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.1.12

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.8: Bandar Maharani Bandar Diraja 8



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Sistem Pengairan dan Perparitan

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Kawalan Ketinggian
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.9: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.8: Bandar Maharani Bandar Diraja 8

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif iii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil v. Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung vi. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: – Densiti: ≤ 6 unit / ekar – Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Penyediaan medan TLK hendaklah terletak di belakang bangunan kompleks komersial iv. Pembangunan komersial yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan v. Penyediaan medan TLK hendaklah terletak di belakang bangunan kompleks komersial vi. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan vii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi viii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp ix. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) x. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B3 Kompleks Komersial	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		

DRAF

Jadual 2.2.9: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.8: Bandar Maharani Bandar Diraja 8 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B4 *Hypermarket***	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, food truck dan kaedah pembayaran tanpa tunai • KP 2.2 Mempromosi konsep ‘adaptive reuse’ di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B5 Perkhidmatan Kenderaan	• Ketinggian tidak melebihi 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c baru hanya dibenarkan di *corner lot* (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		
	B6 Pusat Hiburan	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar) • Aktiviti hiburan hanya dibenarkan dalam Zon Hiburan iaitu di luar lingkungan radius 3 km daripada pusat bandar Bandar Maharani Bandar Diraja		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B8 Gerai	Tiada		
	B9 Pasar B9a, B9b			
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B11 Tempat Letak Kenderaan B11a	• Digalakkan dibina secara bertingkat • Tidak melebihi ketinggian ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan	Tiada		

DRAF

Jadual 2.2.9: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.8: Bandar Maharani Bandar Diraja 8 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce **C4 Industri Ringan** **C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej**	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan

DRAFT

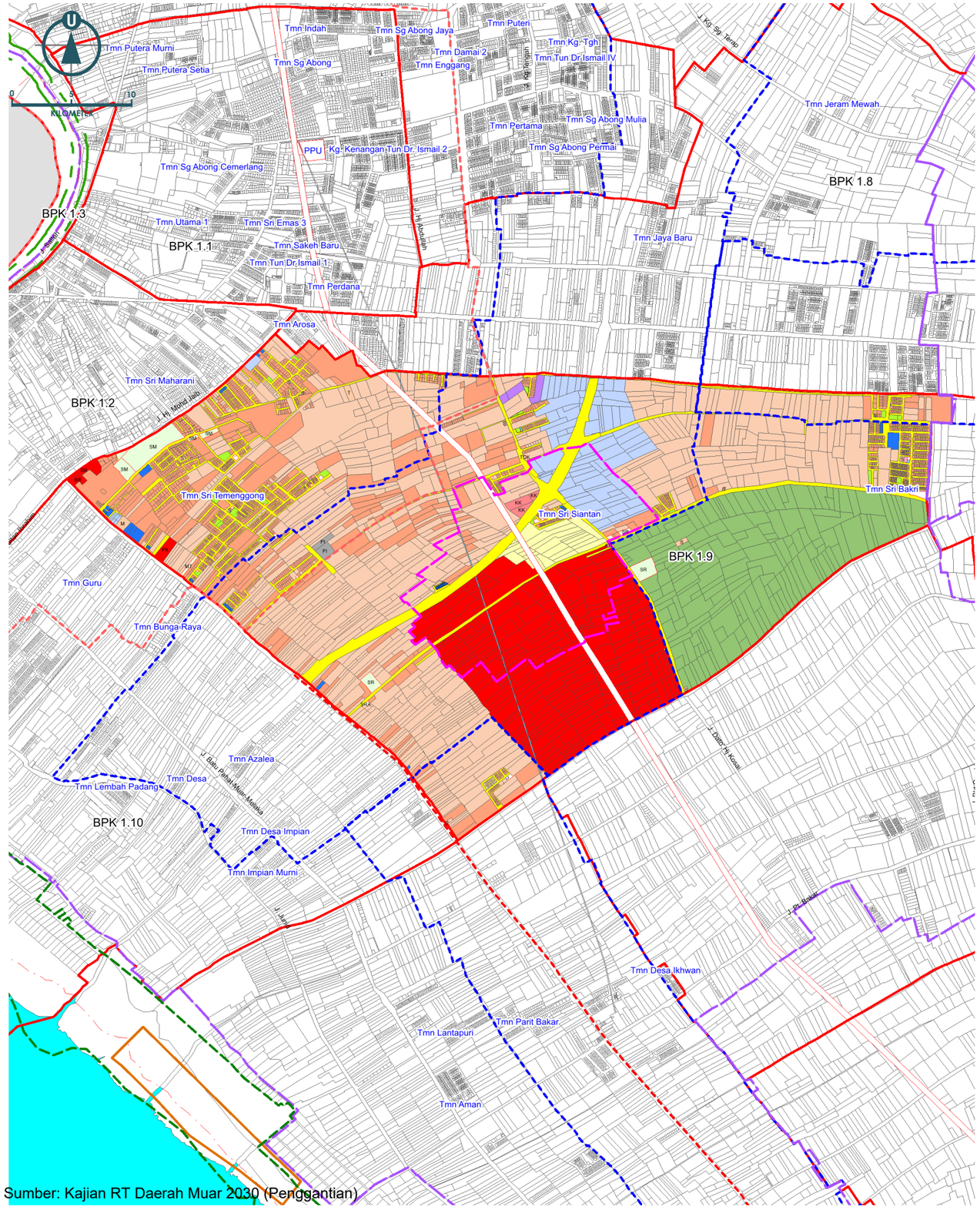
Jadual 2.2.9: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.8: Bandar Maharani Bandar Diraja 8 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G6 Pelupusan Sisa Pepejal** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Tidak membenarkan sebarang aktiviti pembakaran di dalam zon penampan 20 meter dari HSK iv. Memastikan pembangunan untuk tujuan pertanian di sekitar HSK menggunakan kaedah yang mampan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan Program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PD 4.1 Memperkenalkan program *waste to wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos • Perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan) • Penggunaan sistem reban ayam tertutup adalah diwajibkan bagi penternakan ayam • Ladang penternakan ayam perlu menyediakan zon penampan 500 meter daripada kawasan perumahan, badan air, kemudahan awam, koridor pembangunan dan kawasan kampung		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		

DRAFT

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

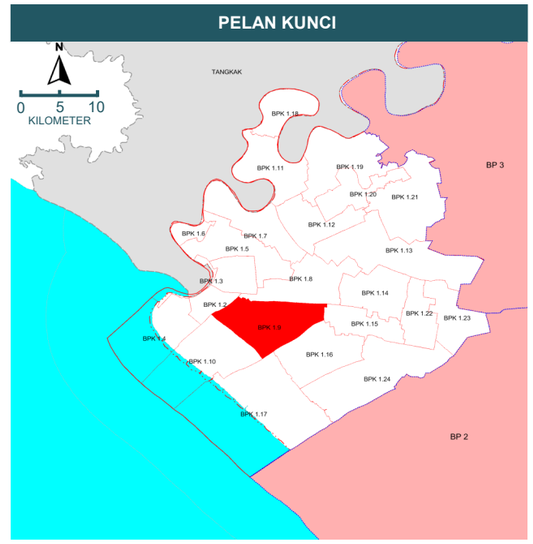
- GT 1.4 - Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pemajuan lot lidi dan lot kecil
- GT 2.1 - Melaksanakan pembangunan berorietasikan transit (TOD) bagi mengintegrasikan pusat petempatan dengan jaringan pengangkutan awam
- KP 1.2 - Mempelbagaikan aktiviti komersial seperti kompleks komersial, restoran bertema dan pasar tani kekal sebagai salah satu tarikan kepada penduduk di koridor perbandaran utama dan sekunder
- KP 3.1 - Mempelbagai perkhidmatan ekonomi tertier (kewangan, hartanah, profesional serta pentadbiran dan sokongan) sebagai langkah untuk mengukuhkan struktur ekonomi bandar pada tahun 2030
- KP 3.3 - Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial
- PL 3.3 - Menyediakan kemudahan penginapan bertaraf 4 atau 5 bintang bagi memenuhi citarasa pelancong
- PL 3.6 - Mewujudkan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik rendah karbon secara percuma (*shuttle bus*)
- PR 2.1 - Merancang perumahan bercampur (*mixed-housing*) yang berkepadatan sederhana dan tinggi
- JP 2.1 - Membina terminal pengangkutan awam bersepadu di kawasan pentadbiran baru MPM dan Bandar Universiti Pagoh
- JP 2.2 - Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh
- IU 2.2 - Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.1.13

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.9: Bandar Maharani Bandar Diraja 9



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Naiktaraf Lebuhraya

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pengairan dan Perparitan

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan TOD
- Sempadan Kawalan Ketinggian
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.10: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.9: Bandar Maharani Bandar Diraja 9

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif iii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan yang terletak di dalam kawasan transit hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Berorientasikan Transit v. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil vi. Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung vii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT viii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development*) • PR 2.2 Memastikan perletakan lokasi pembangunan berkepadatan tinggi dirancang dengan strategik di luar Bandar Maharani Bandar Diraja terutamanya di kawasan Pintasan Muar (Muar *Bypass*), Bandar Universiti Pagoh, dalam kawasan TOD dan pembandaran utama • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan • PD 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 70 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: – Densiti: ≤ 6 unit / ekar – Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Penyediaan medan TLK hendaklah terletak di belakang bangunan kompleks komersial iv. Pembangunan komersial yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan v. Penyediaan medan TLK hendaklah terletak di belakang bangunan kompleks komersial vi. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 4.5:1 (Dalam zon TOD) – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		

DRAFT

Jadual 2.2.10: Kelas Kegunaan Tanah BPK BPK 1.9: Bandar Maharani Bandar Diraja 9 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B3 Kompleks Komersial**	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		vii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi viii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp ix. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) x. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap xi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran tanpa tunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B4 *Hypermarket*	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B5 Perkhidmatan Kenderaan	• Ketinggian: ≤ 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c baru hanya dibenarkan di *corner lot* (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		
	B6 Pusat Hiburan	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar) • Aktiviti hiburan hanya dibenarkan dalam Zon Hiburan iaitu di luar lingkungan radius 3 km daripada pusat bandar Bandar Maharani Bandar Diraja		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: – 4.5:1 (Dalam zon TOD) – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B8 Gerai	Tiada		
	B9 Pasar B9a, B9b			
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			

DRAF

Jadual 2.2.10: Kelas Kegunaan Tanah BPK BPK 1.9: Bandar Maharani Bandar Diraja 9 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B11 Tempat Letak Kenderaan**	• Digalakkan dibina secara bertingkat • Tidak melebihi ketinggian ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan	Tiada		
KELAS C INDUSTRI (Cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce **C4 Industri Ringan** **C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej**	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**A5 Rumah Bertingkat** A5e **E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah perumahan tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vi. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap vii. Penyediaan medan TLK hendaklah terletak di belakang bangunan viii. Pembangunan yang terletak di dalam kawasan transit hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Berorientasikan Transit Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • IK 2.3 Cadangan kompleks bersepadu kemudahan awam Pusat Komuniti Desa (PKD)

DRAF

Jadual 2.2.10: Kelas Kegunaan Tanah BPK BPK 1.9: Bandar Maharani Bandar Diraja 9 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**D2 Kemudahan Awam** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.1 Membina terminal pengangkutan awam bersepadu di kawasan pentadbiran baru MPM dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.1 Menyediakan laluan berbasikal dan pejalan kaki yang mesra pengguna khususnya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki • JP 3.3 Menyediakan kawasan *Park & Walk / Cycle* dan *Park & Ride* di pusat pentadbiran baru MPM dan Bandar Maharani Bandar Diraja bagi mempertingkatkan mobiliti aktif • JP 4.2 Mewujudkan Zon Bebas Kenderaan Berat di Kawasan Perumahan Sekitar Pusat Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bukit Bakri
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G6 Pelupusan Sisa Pepejal** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.1 Memastikan projek utiliti komited dilaksanakan dalam tempoh Rancangan Tempatan Daerah Muar 2030 (Penggantian) yang meliputi pembinaan 3 buah PMU; pembinaan LRA Pagoh dan menaik taraf LRA Panchor; pembinaan Empangan Sungai Meda; pembinaan menara pemancar telko yang baharu; dan pembinaan STP yang mematuhi piawaian yang telah ditetapkan oleh SPAN • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan

DRAFT

Jadual 2.2.10: Kelas Kegunaan Tanah BPK BPK 1.9: Bandar Maharani Bandar Diraja 9 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.2 Membangunkan Taman Nurseri Muar • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut • PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System* • PT 3.1 Mempertingkatkan Program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *waste to wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		

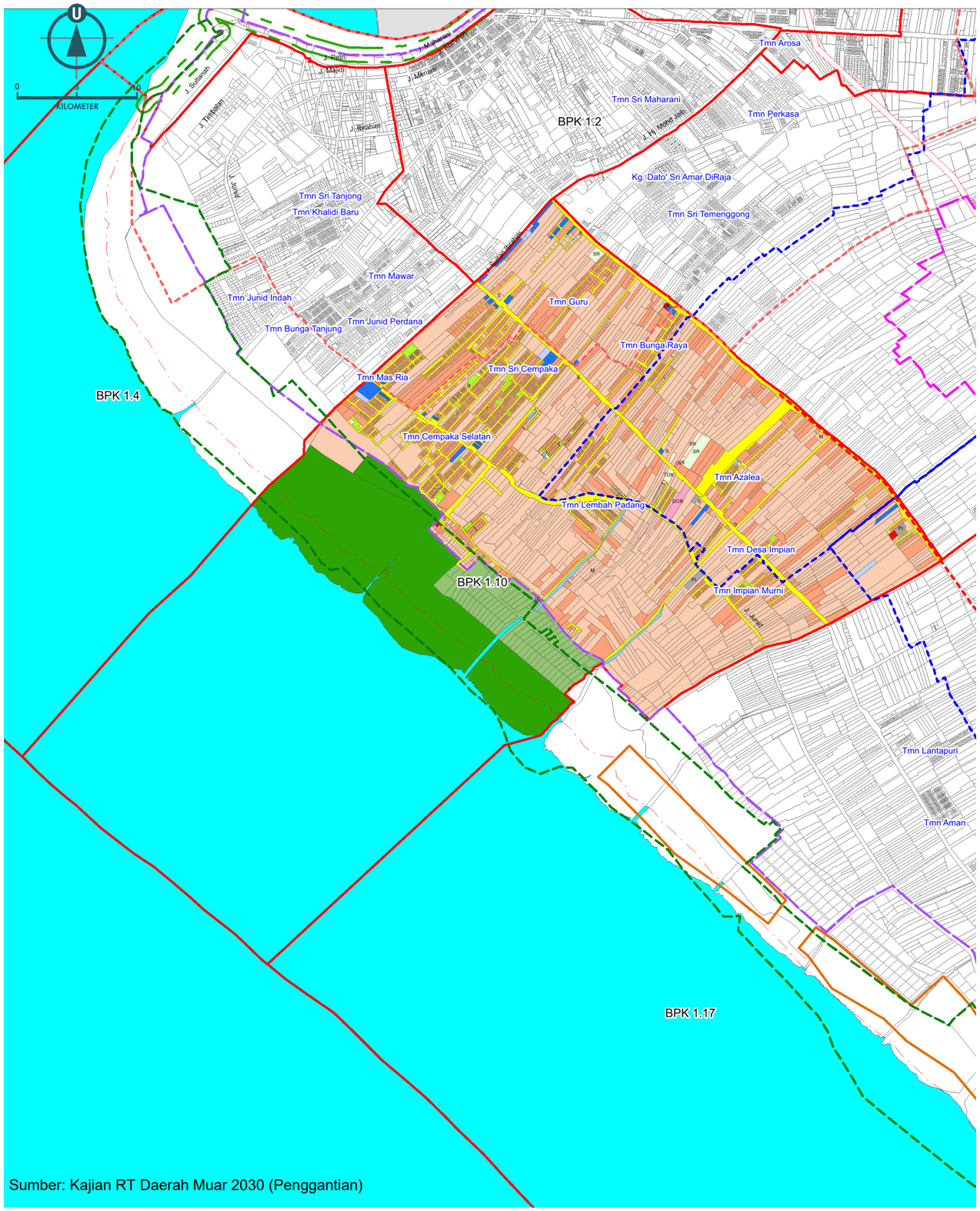
DRAFT

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- PS 3.1 - Memperkukuh sektor ekonomi luar bandar bagi menambah baik pekerjaan sedia ada disamping membuka peluang pekerjaan baru
- GT 1.2 - Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 - Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- GT 2.1 - Melaksanakan pembangunan berorietasikan transit (TOD) bagi mengintegrasikan pusat petempatan dengan jaringan pengangkutan awam
- GT 3.1 - Memperkasa aktiviti komersial di dalam koridor perbandaran utama dan sekunder
- GT 4.1 - Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran sungai Muar dan pesisir laut
- GT 4.2 - Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana
- KP 1.1 - Memperkukuh fungsi kawasan komersial di pusat petempatan mengikut empat (4) hierarki komersial iaitu hierarki pusat bandar, sub-bandar, pusat tempatan dan pusat komuniti
- PL 1.2 - Memperkukuh pelancongan gastronomi khususnya di kawasan tumpuan makanan seperti Pusat Bandar Maharani Bandar Diraja dan Parit Jawa
- PT 1.5 - Mempertingkatkan Program Pertanian Bandar (*Urban Farming*) di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat bagi pengaplikasian konsep petempatan hijau
- AS 2.4 - Mewartakan Hutan Paya Laut di Pesisir Perairan Selat Melaka bagi Mengawal Hakisan Pantai serta Pemeliharaan Zon Industri Akuakultur (ZIA)
- AS 2.5 - Melindungi Zon Industri Akuakultur (ZIA) di Mukim Sungai Balang dan Mukim Bandar
- PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru

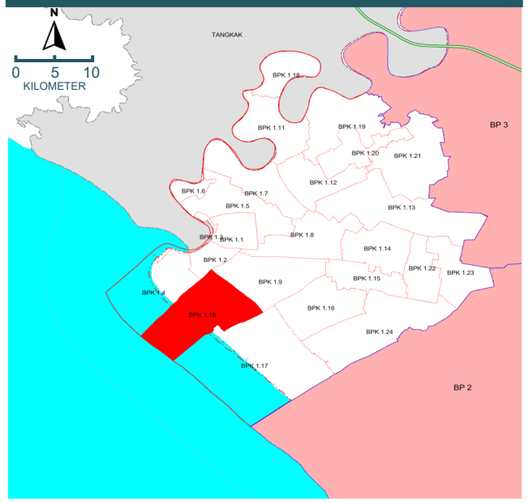
Rajah 2.1.14

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.10: Bandar Maharani Bandar Diraja 10



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

PELAN KUNCI



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Naiktaraf Lebuhraya

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Air

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Paya Laut
- Cadangan Warta Hutan Paya Laut
- Sungai/Laut

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Kawalan Ketinggian
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.11: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10: Bandar Maharani Bandar Diraja 10

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **B10 Pusat Makanan dan Minuman** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a, E3d, E3e, E3j **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	• Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan • Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif • Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan • Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil • Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung • Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT • Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED • Hanya perumahan sedia ada sahaja dibenarkan berada dalam kawasan zon penampan 20 meter dari garis hutan paya laut Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca • PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development)* • PR 2.2 Memastikan perletakan lokasi pembangunan berkepadatan tinggi dirancang dengan strategik di luar Bandar Maharani Bandar Diraja terutamanya di kawasan Pintasan Muar (Muar *Bypass*), Bandar Universiti Pagoh, dalam kawasan TOD dan pembandaran utama • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan • PR 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon • AS 1.4 Meningkatkan kesedaran pemeliharaan alam sekitar di kalangan penduduk bagi memasyarakatkan gaya hidup berkarbon rendah
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: – Densiti: ≤ 6 unit / ekar – Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat • Kawasan litupan bangunan: 60% (bangunan komersial *free standing*)	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan

DRAFT

Jadual 2.2.11: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10: Bandar Maharani Bandar Diraja 10 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B2 Perkhidmatan Profesional**	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)	**A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	iii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi iv. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT v. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vi. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED viii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, food truck dan kaedah pembayaran tanpa tunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B5 Perkhidmatan Kenderaan	• Ketinggian: ≤ 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c baru hanya dibenarkan di *corner lot* (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B8 Gerai	Tiada		
	B9 Pasar B9a, B9b			
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B11 Tempat Letak Kenderaan	• Digalakkan dibina secara bertingkat • Tidak melebihi ketinggian ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan	Tiada		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) 5. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap
	D2 Kemudahan Awam			

DRAFT

Jadual 2.2.11: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10: Bandar Maharani Bandar Diraja 10 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)				Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Rekreasi dan Kawasan Lapang** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • RB 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreas
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.1 Menyediakan laluan berbasikal dan pejalan kaki yang mesra pengguna khususnya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki • JP 4.2 Mewujudkan Zon Bebas Kenderaan Berat di Kawasan Perumahan Sekitar Pusat Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bukit Bakri
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.1 Memastikan projek utiliti komited dilaksanakan dalam tempoh Rancangan Tempatan Daerah Muar 2030 (Penggantian) yang meliputi pembinaan 3 buah PMU; pembinaan LRA Pagoh dan menaik taraf LRA Panchor; pembinaan Empangan Sungai Meda; pembinaan menara pemancar telko yang baharu; dan pembinaan STP yang mematuhi piawaian yang telah ditetapkan oleh SPAN

DRAF

Jadual 2.2.11: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10: Bandar Maharani Bandar Diraja 10 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)				• IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan di kawasan perumahan
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **B3 Kompleks Komersial** B3e **B7 Bangunan Penginapan** B7e **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	vi. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan vii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan viii. Keperluan untuk menyediakan kajian tahap tampungan bagi aktiviti akuakultur dan eko pelancongan ix. Tidak membenarkan sebarang aktiviti pembakaran di dalam zon penampan 20 meter dari Hutan Paya Laut x. Memastikan pembangunan untuk tujuan pertanian di sekitar Hutan Paya Laut menggunakan kaedah yang mampan xi. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan perairan laut adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut • PT 3.1 Mempertingkatkan Program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas laut adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS I HUTAN (Sedia ada)	**I1 Hutan** I1b	• Mengekalkan tumbuhan semula jadi di kawasan penampan Hutan Paya Laut sebagai kawasan berkepentingan hidupan liar	**H4 Akuakultur** • Hanya aktiviti akuakultur dan eko pelancongan sahaja dibenarkan.	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Menggalakkan penanaman pokok bakau di pesisir pantai hutan paya laut iii. Aktiviti pembangunan sedia ada di sekitar Hutan Paya Laut boleh dikekalkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis hutan simpan kekal dan hutan paya laut • AS 2.4 Mewartakan hutan paya laut di pesisir perairan selat melaka bagi mengawal hakisan pantai serta pemeliharaan zon industri akuakultur • PL 1.1 Mempromosikan Bukit Mor, HSK Paya Gambut Ayer Hitam Utara, Hutan Paya Laut dan Parit Jawa sebagai destinasi eko pelancongan di Daerah Muar
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**H4 Akuakultur**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali

DRAFT

Jadual 2.2.11: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10: Bandar Maharani Bandar Diraja 10 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)				Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • PL 1.3 Mempromosikan Sungai Muar sehingga jambatan kedua sebagai aset pelancongan utama (aktiviti sukan air, rekreasi, pengangkutan air dan akuakultur) Daerah Muar • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

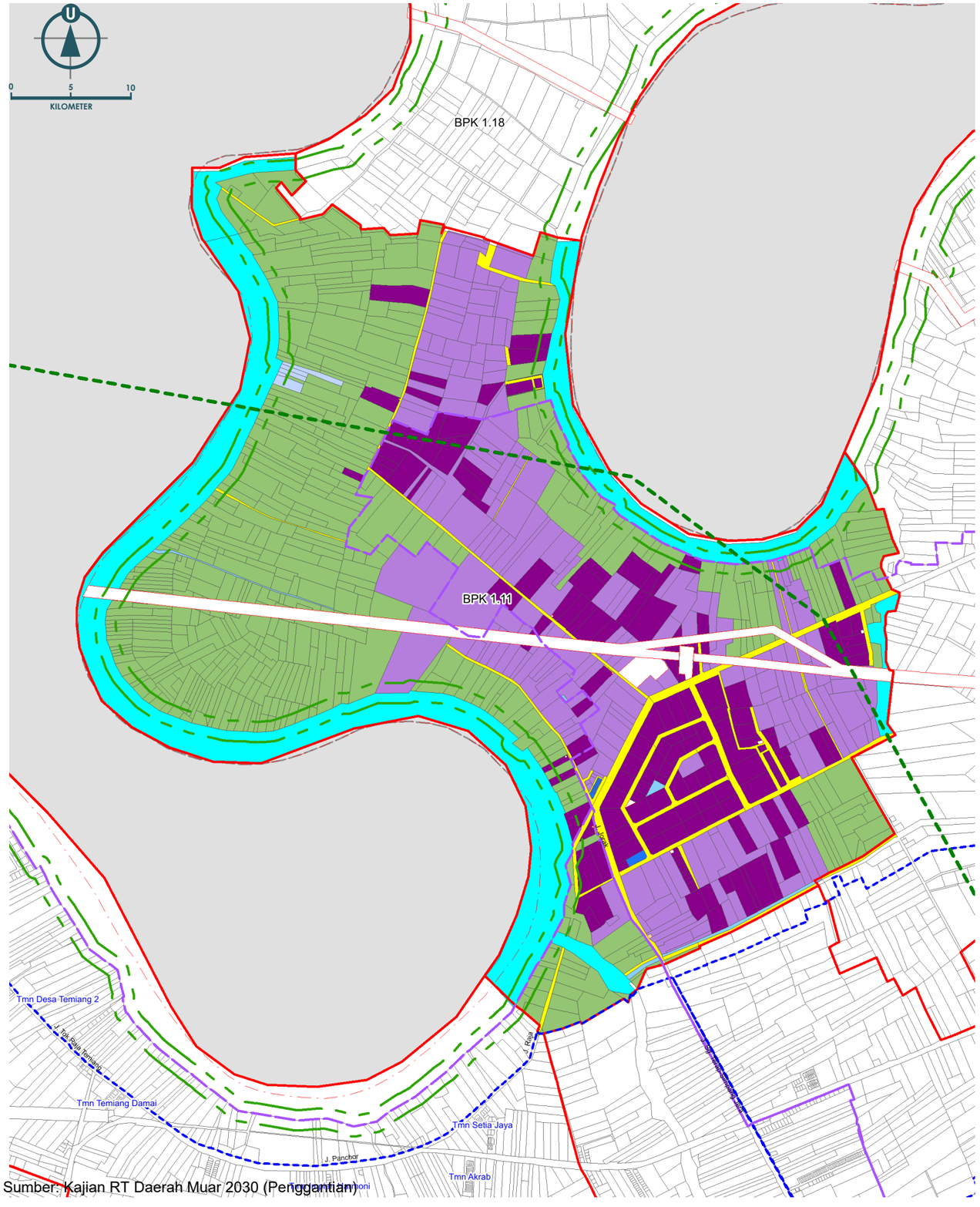
DRAF

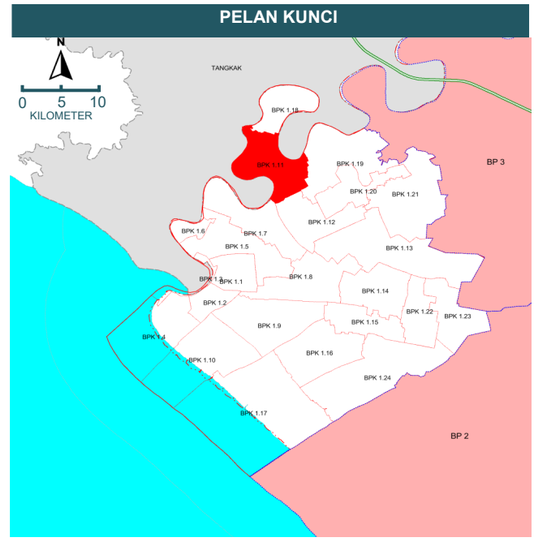
Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- ID 1.2 - Merancang zon penampan di sepanjang Sungai Muar ditanam dengan jenis pokok yang bersesuaian sebagai bahan mentah alternatif pembuatan perabot
- ID 4.1 - Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri
- ID 4.2 - Melaksanakan industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri mampan
- ID 4.3 - Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri
- ID 5.1 - Melaksanakan pemantapan industri ringan
- PT 1.3 - Memperuntukkan aktiviti tanaman kelapa sawit dan getah yang mampan bagi meningkatkan produktiviti tanaman
- PT 2.1 - Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut

Rajah 2.1.15

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.11: Industri Sungai Terap





PETUNJUK:

KOMERSIAL
- Sedia Ada

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air

BADAN AIR
- Sungai/Laut
- Cadangan Zon Penampan Sungai

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan UGB
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.2.12: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.11: Industri Sungai Terap

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce **C4 Industri Ringan** **C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej**	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar iii. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Pembangunan komersial yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan v. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi vi. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vii. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) viii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosikan produk tempatan
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: – ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar) – ≤ 20 tingkat (luar lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan

DRAFT

Jadual 2.2.12: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.11: Industri Sungai Terap (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)				Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.1 Menyediakan laluan berbasikal dan pejalan kaki yang mesra pengguna khususnya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki • JP 3.3 Menyediakan kawasan *Park & Walk / Cycle* dan Park & Ride di pusat pentadbiran baru MPM dan Bandar Maharani Bandar Diraja bagi mempertingkatkan mobiliti aktif
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, logi rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.1 Memastikan projek utiliti komited dilaksanakan dalam tempoh Rancangan Tempatan Daerah Muar 2030 (Penggantian) yang meliputi pembinaan 3 buah PMU; pembinaan LRA Pagoh dan menaik taraf LRA Panchor; pembinaan Empangan Sungai Meda; pembinaan menara pemancar telko yang baharu; dan pembinaan STP yang mematuhi piawaian yang telah ditetapkan oleh SPAN • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan di kawasan perumahan
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** (A6g) • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.2 Membangunkan Taman Nurseri Muar • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut • PD 4.1 Memperkenalkan program *waste to wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos • ID 1.2 Merancang zon penampan di sepanjang Sungai Muar ditanam dengan pokok yang bersesuaian sebagai bahan mentah alternatif pembuatan perabot
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		

DRAF

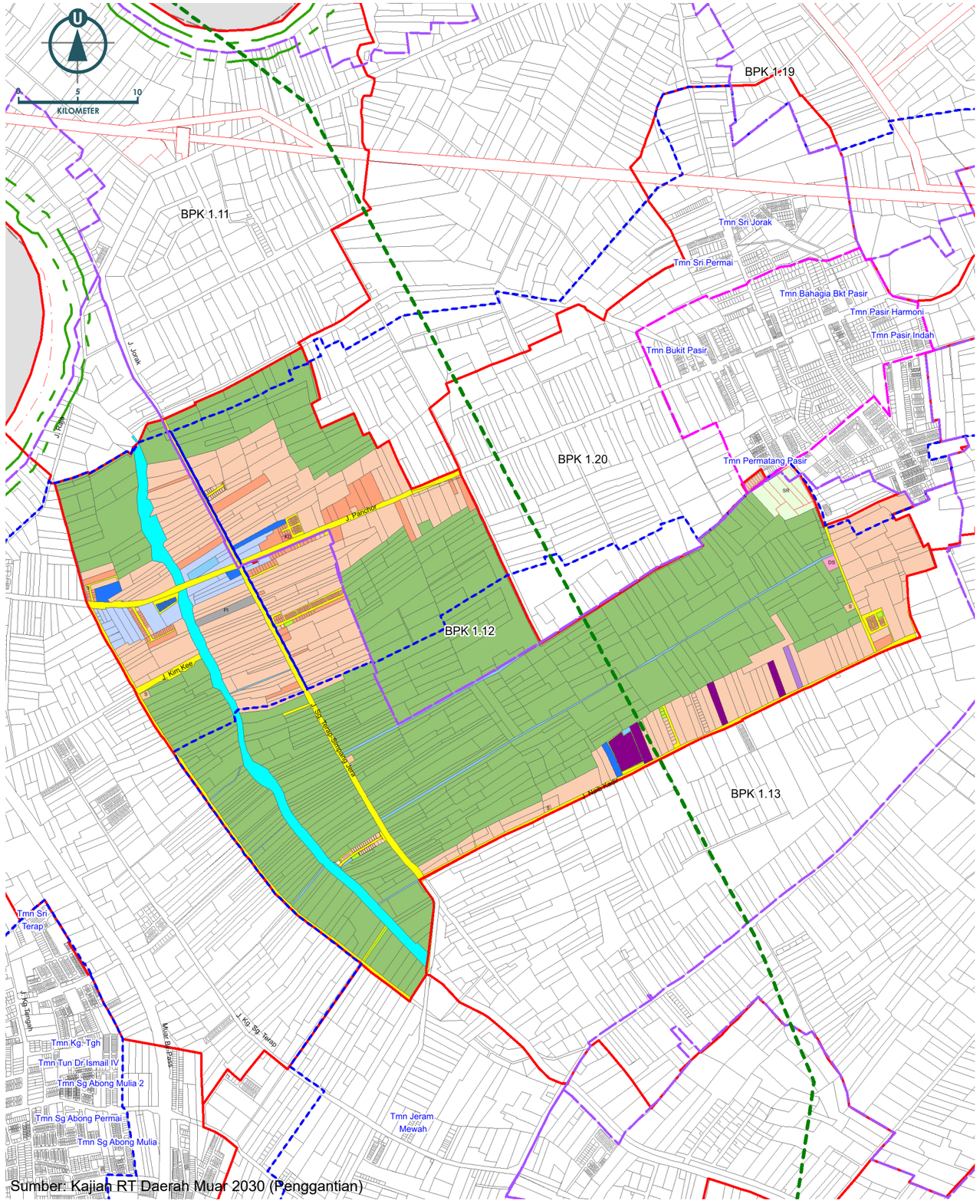
Jadual 2.2.12: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.11: Industri Sungai Terap (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**H4 Akuakultur** **F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • PL 1.3 Mempromosikan Sungai Muar sehingga jambatan kedua sebagai aset pelancongan utama (aktiviti sukan air, rekreasi, pengangkutan air dan akuakultur) Daerah Muar • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

DRAFT

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

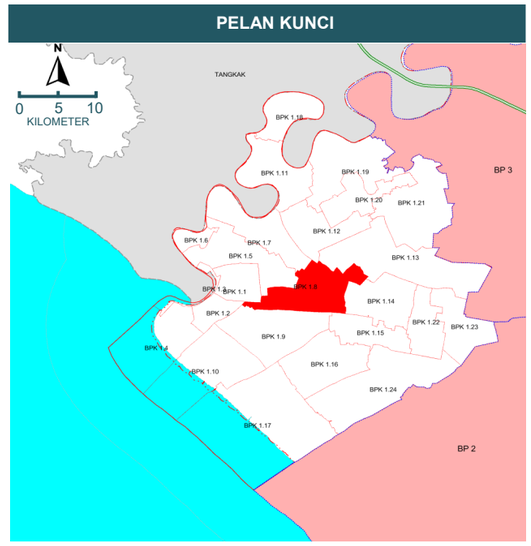
- GT 1.2 - Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 - Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pemajuan lot lidi dan lot kecil
- PR 1.1 - Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik atau mampu biaya
- KP 1.1 - Memperkukuh fungsi kawasan komersial di pusat petempatan mengikut empat (4) hierarki komersial iaitu hierarki pusat bandar, sub-bandar, pusat tempatan dan pusat komuniti.
- PT 1.5 - Mempertingkatkan Program Pertanian Bandar (*Urban Farming*) di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- PT 1.6 - Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PD 1.2 - Mengawal dan merancang pembangunan petempatan desa dan luar bandar yang berada di kawasan perbandaran
- PD 4.2 - Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
- JP 1.1 - Membina rangakaian jalan raya dan persimpangan baru
- JP 1.2 - Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada
- IU 2.2 - Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.1.16

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.12: Sungai Terap 2



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pengairan dan Perparitan

BADAN AIR
- Sungai/Laut

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.13: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.12: Sungai Terap 2

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama** H1a, H1b	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut • PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System* • PT 3.1 Mempertingkatkan Program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *waste to wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iv. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif v. Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung vi. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca • PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development)* • PR 2.2 Memastikan perletakan lokasi pembangunan berkepadatan tinggi dirancang dengan strategik di luar Bandar Maharani Bandar Diraja terutamanya di kawasan Pintasan Muar (Muar *Bypass*), Bandar Universiti Pagoh, dalam kawasan TOD dan pembandaran utama • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 20 tingkat		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: – Densiti: ≤ 6 unit / ekar – Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		

DRAFT

Jadual 2.2.13: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.12: Sungai Terap 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)				• PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan • PR 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon • AS 1.4 Meningkatkan kesedaran pemeliharaan alam sekitar di kalangan penduduk bagi memasyarakatkan gaya hidup berkarbon rendah
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran tanpa tunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan			
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri
	C4 Industri Ringan			
	C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej			

DRAFT

Jadual 2.2.13: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.12: Sungai Terap 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada)			**E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	• ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp iv. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • IK 2.3 Cadangan kompleks bersepadu kemudahan awam Pusat Komuniti Desa (PKD)
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.1 Membina terminal pengangkutan awam bersepadu di kawasan pentadbiran baru MPM dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.1 Menyediakan laluan berbasikal dan pejalan kaki yang mesra pengguna khususnya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh

DRAFT

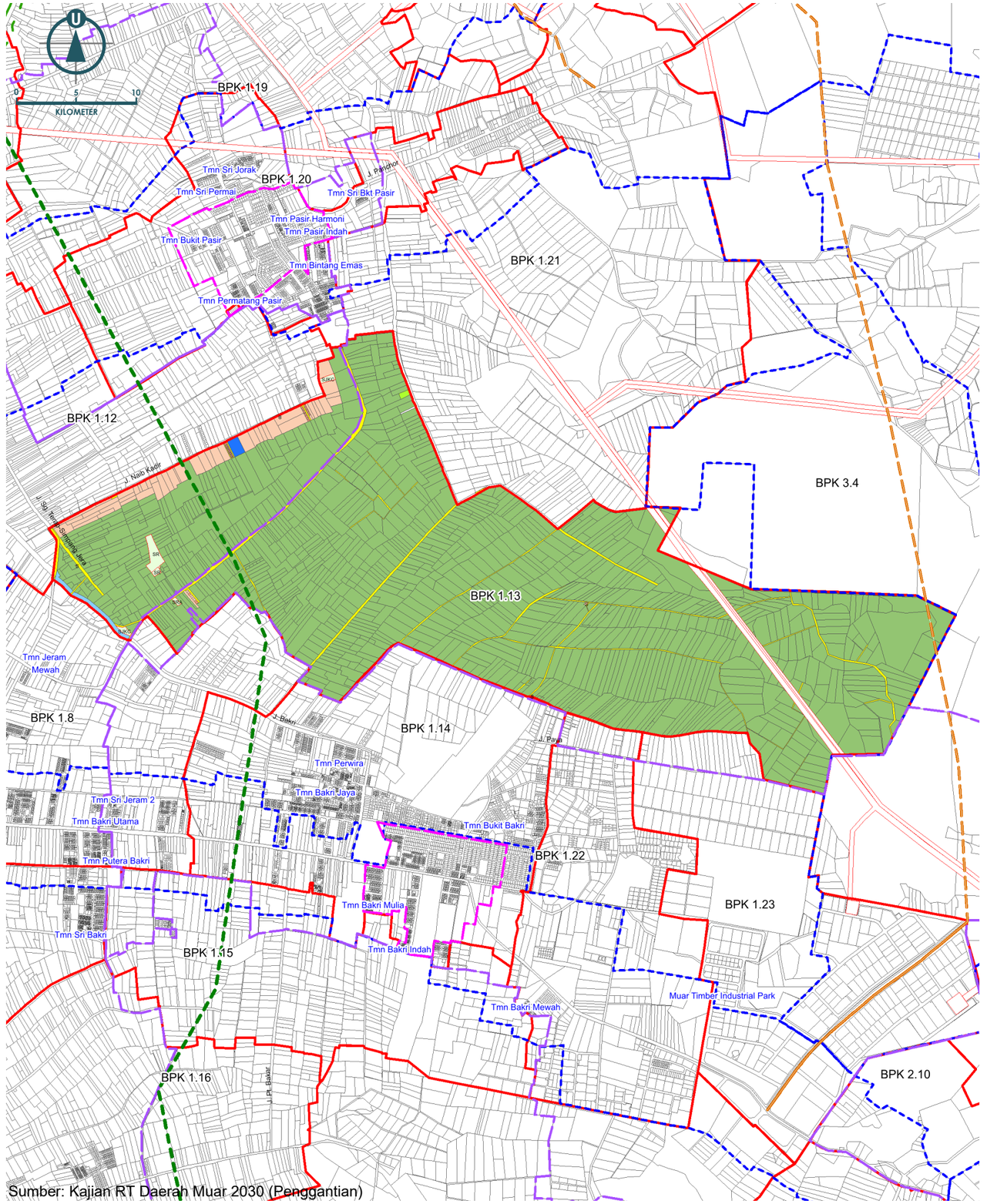
Jadual 2.2.13: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.12: Sungai Terap 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.1 Memastikan projek utiliti komited dilaksanakan dalam tempoh Rancangan Tempatan Daerah Muar 2030 (Penggantian) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • PL 1.3 Mempromosikan Sungai Muar sehingga jambatan kedua sebagai aset pelancongan utama (aktiviti sukan air, rekreasi, pengangkutan air dan akuakultur) Daerah Muar • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

DRAF

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

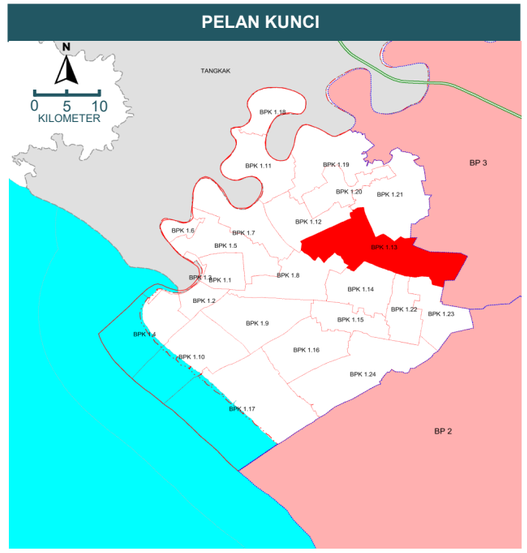
- GT 1.4 Menggalakkan pembangunan berkelompok yang melibatkan lot lidi dan lot kecil
- PT 1.3 Memperuntukkan aktiviti tanaman kelapa sawit dan getah yang mampan bagi meningkatkan produktiviti tanaman
- PT 1.5 Mempertingkatkan Program Pertanian Bandar (*Urban Farming*) di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- PT 1.6 Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PR 1.1 Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik dan mampu biaya
- PR 1.3 Memastikan Rumah Mampu Biaya Johor (RMBJ) yang masih dalam perancangan akan dibina secara komprehensif
- PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PR 3.4 Memperkasa reka bentuk rumah dengan penerapan reka bentuk pasif
- PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
- PD 1.3 Menambah dan merancang penaiktarafan kemudahan awam, utiliti dan infrastruktur di petempatan desa dan luar bandar
- PD 2.2 Menggalakkan aktiviti ekonomi berasaskan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) di petempatan desa dan luar bandar
- PD 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
- JP 1.1 Membina rangakaian jalan raya dan persimpangan baru
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.1.17

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.13: Bakri 2



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan
- Lebuhraya Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.14: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.13: Bakri 2

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	• Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.2 Membangunkan Taman Nurseri Muar • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *Fodder Solutions* • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Ketinggian: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif iv. Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca • PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development*) • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Ketinggian: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 40 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		

DRAFT

Jadual 2.2.14: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.13: Bakri 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)				• PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan • PR 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B9 Pasar B9a, B9b			
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan B12a-B12c			
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada)	**D1 Institusi Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
	D2 Kemudahan Awam			
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang**	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT
	E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi			
	E3 Rekreasi Komersial E3a-E3h, E3k			

DRAFT

Jadual 2.2.14: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.13: Bakri 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)				iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan

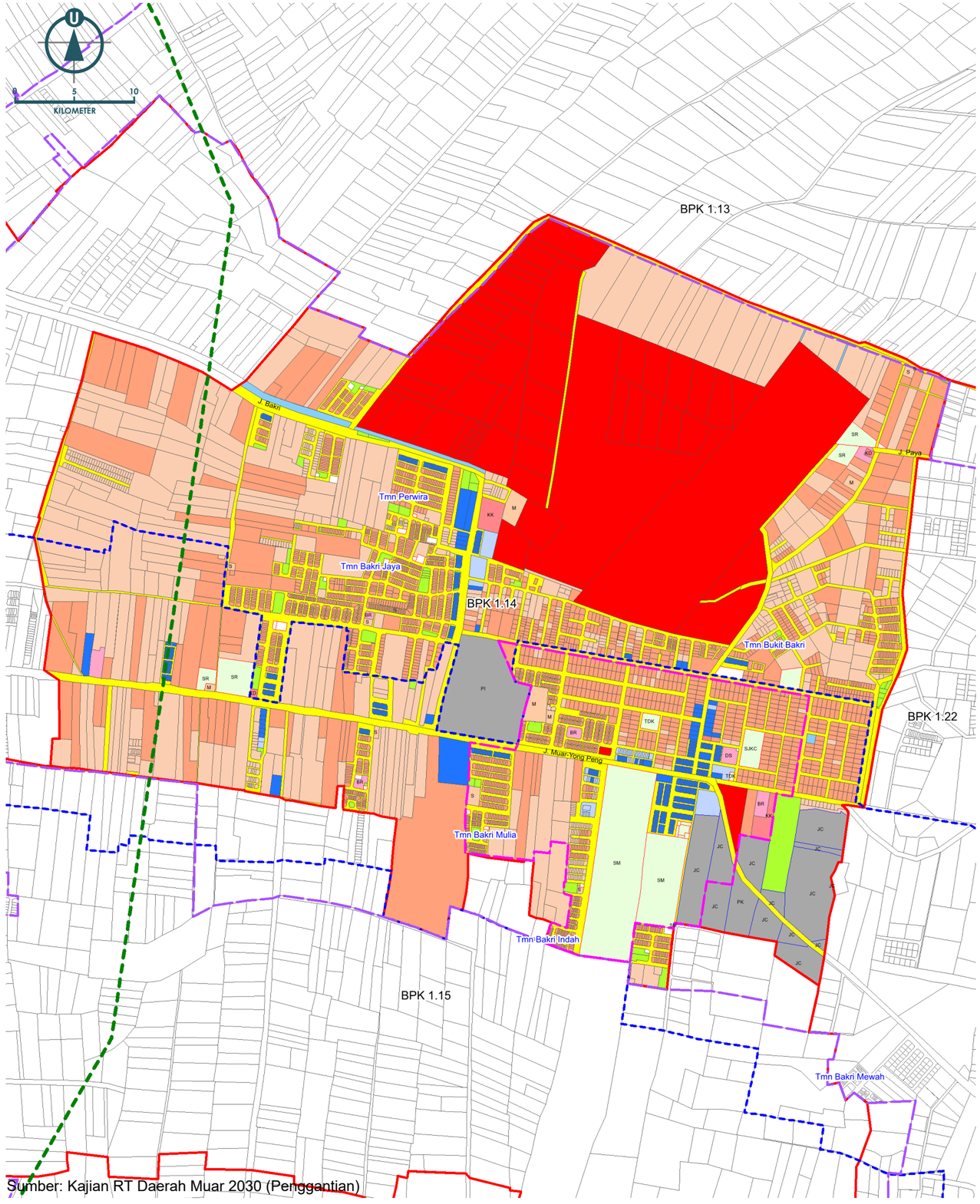
DRAF

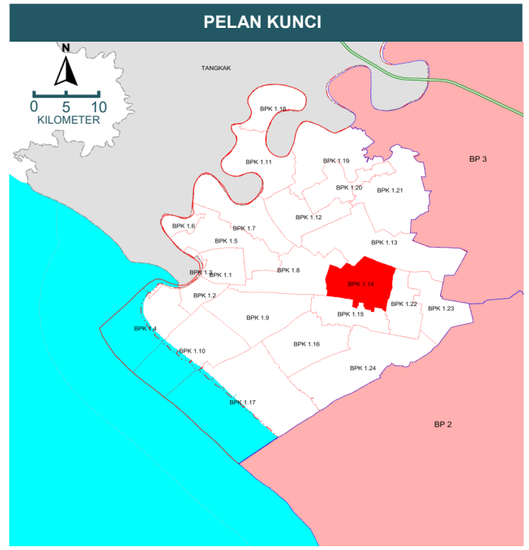
Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 3.1 Memperkasa aktiviti komersial di dalam koridor perbandaran utama dan sekunder
- KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni
- KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial
- PR 2.1 Merancang perumahan bercampur (*mixed-housing*) yang berkepadatan sederhana dan tinggi
- PR 1.1 Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik dan mampu biaya
- PR 1.3 Memastikan Rumah Mampu Biaya Johor (RMBJ) yang masih dalam perancangan akan dibina secara komprehensif
- PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PR 3.4 Memperkasa reka bentuk rumah dengan penerapan reka bentuk pasif
- PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
- PD 1.3 Menambah dan merancang penaiktarafan kemudahan awam, utiliti dan infrastruktur di petempatan desa dan luar bandar
- PD 2.2 Menggalakkan aktiviti ekonomi berasaskan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) di petempatan desa dan luar bandar
- PD 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
- JP 1.1 Membina rangakaian jalan raya dan persimpangan baru
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada

Rajah 2.1.18

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.14: Pekan Bakri





PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan
- Perkuburan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan TOD
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.2.15: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.14: Pekan Bakri

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat: ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif iv. Pembangunan yang terletak di dalam kawasan transit hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Berorientasikan Transit v. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil vi. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development*) • PR 2.2 Memastikan perletakan lokasi pembangunan berkepadatan tinggi dirancang dengan strategik di luar Bandar Maharani Bandar Diraja terutamanya di kawasan Pintasan Muar (*Muar Bypass*), Bandar Universiti Pagoh, dalam kawasan TOD dan pembandaran utama • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 70 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak di dalam kawasan transit hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Berorientasikan Transit iii. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Pengubahsuaian Bangunan Warisan iv. Pembangunan hendaklah mematuhi GPP Khusus Papan Iklan, Sistem Pencahayaan dan Penghawa Dingin Bangunan Warisan v. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Penilaian Impak Warisan (HIA) vi. Pembangunan hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan vii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 4.5:1 (Dalam zon TOD) – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B4 *Hypermarket*	• Nisbah plot 4:1 • Ketinggian bangunan: ≤ 20 tingkat (tidak termasuk tingkat bawah tanah)		

DRAFT

Jadual 2.2.15: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.14: Pekan Bakri (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B5 Perkhidmatan Kenderaan**	• Ketinggian: ≤ 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c baru hanya dibenarkan di *corner lot* (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing* building		viii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi ix. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp x. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) xi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran tanpa tunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B6 Pusat Hiburan	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: ≤ 20 tingkat		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: – 4.5:1 (Dalam zon TOD) – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B9 Pasar B9a, B9b			
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B11 Tempat Letak Kenderaan	• Digalakkan dibina secara bertingkat • Tidak melebihi ketinggian ≤ 5 tingkat (dalam lingkungan 5 km dari pusat bandar)		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan	Tiada		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vi. Pembangunan yang terletak di dalam kawasan transit hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Berorientasikan Transit Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
	D2 Kemudahan Awam			

DRAFT

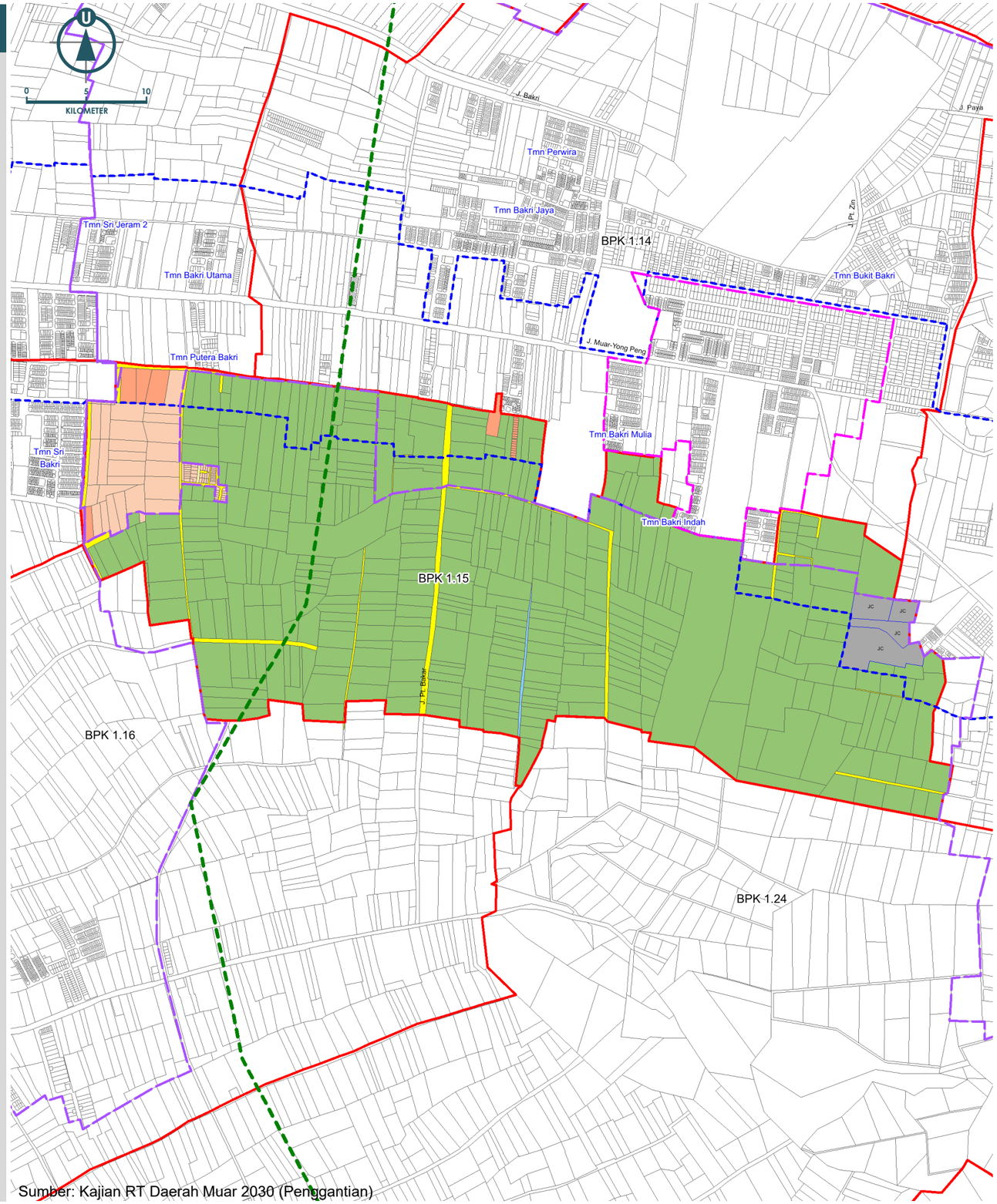
Jadual 2.2.15: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.14: Pekan Bakri (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan

DRAF

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

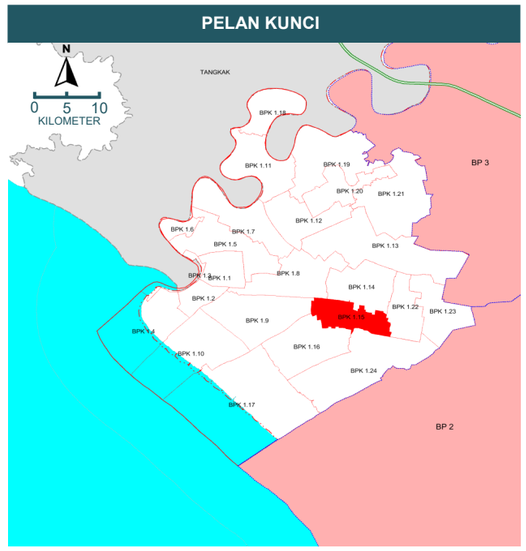
- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 Menggalakkan pembangunan berkelompok bagi pemajuan lot lidi dan lot kecil
- PT 1.6 Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *Fodder Solutions*
- PT 3.4 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PR 2.1 Merancang perumahan bercampur (*mixed-housing*) yang berkepadatan sederhana dan tinggi
- PR 1.1 Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik dan mampu biaya
- PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PR 3.4 Memperkasa reka bentuk rumah dengan penerapan reka bentuk pasif
- PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
- PD 2.2 Menggalakkan aktiviti ekonomi berasaskan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) di petempatan desa dan luar bandar
- PD 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
- JP 1.1 Membina rangakaian jalan raya dan persimpangan baru
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.1.19

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.15: Bakri 3



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.16: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.15: Bakri 3

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** (A6g) • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.2 Membangunkan Taman Nurseri Muar • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *Fodder Solutions* • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif iii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin)* bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca • PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development*) • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		

DRAFT

Jadual 2.2.16: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.15: Bakri 3 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)				• PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
KELAS B KOMERSIAL (Cadangan)	**B13 Perkuburan Swasta**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan

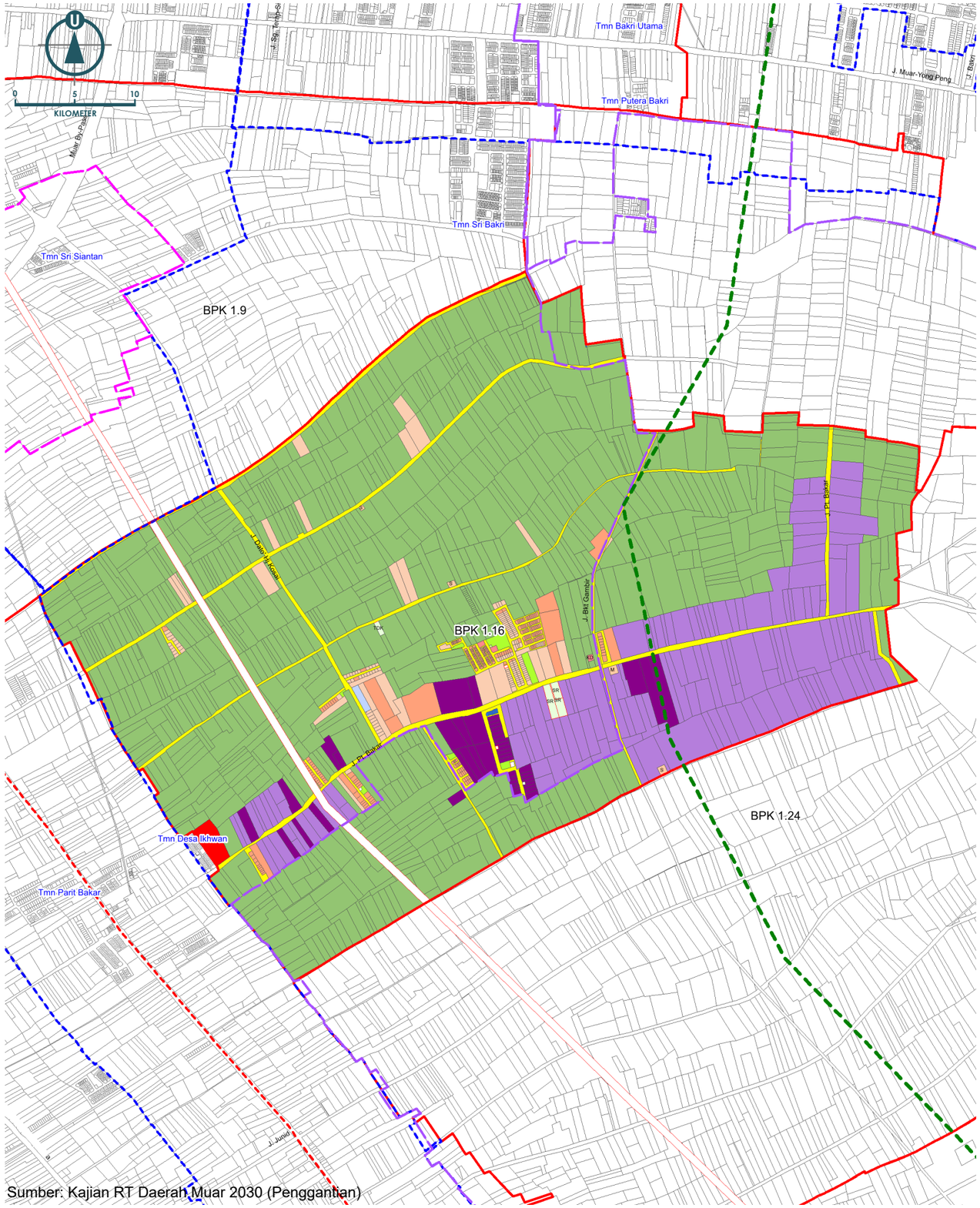
DRAF

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

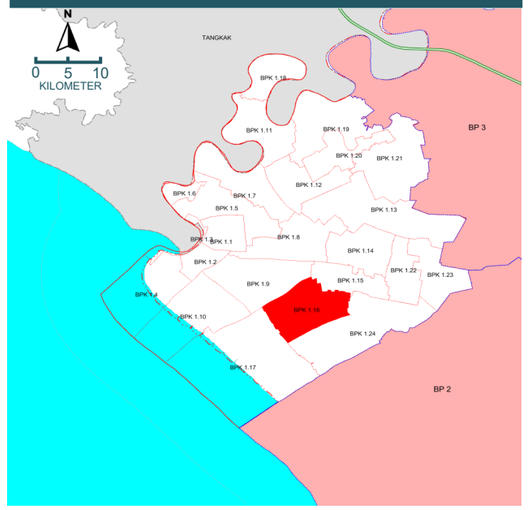
- GT 1.4 Menggalakkan pembangunan berkelompok bagi pemajuan lot lidi dan lot kecil
- PT 1.5 Mempertingkatkan Program Pertanian Bandar (*Urban Farming)* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat bagi pengaplikasian konsep petempatan hijau
- PT 1.6 Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *Fodder Solutions*
- PT 3.4 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
- PD 2.2 Menggalakkan aktiviti ekonomi berasaskan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) di petempatan desa dan luar bandar
- PD 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
- JP 1.1 Membina rangakaian jalan raya dan persimpangan baru
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada

Rajah 2.1.20

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.16: Parit Bakar 1



PELAN KUNCI



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan
- Lebuhraya Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.2.17: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.16: Parit Bakar 1

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan Cadangan)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.2 Membangunkan Taman Nurseri Muar • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut • PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *Fodder Solutions* • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat: ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif iii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iv. Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca • PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development*) • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 40 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		

DRAFT

Jadual 2.2.17: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.16: Parit Bakar 1 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)				• PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce **C4 Industri Ringan** **C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej**	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT ii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp iii. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) iv. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan

DRAF

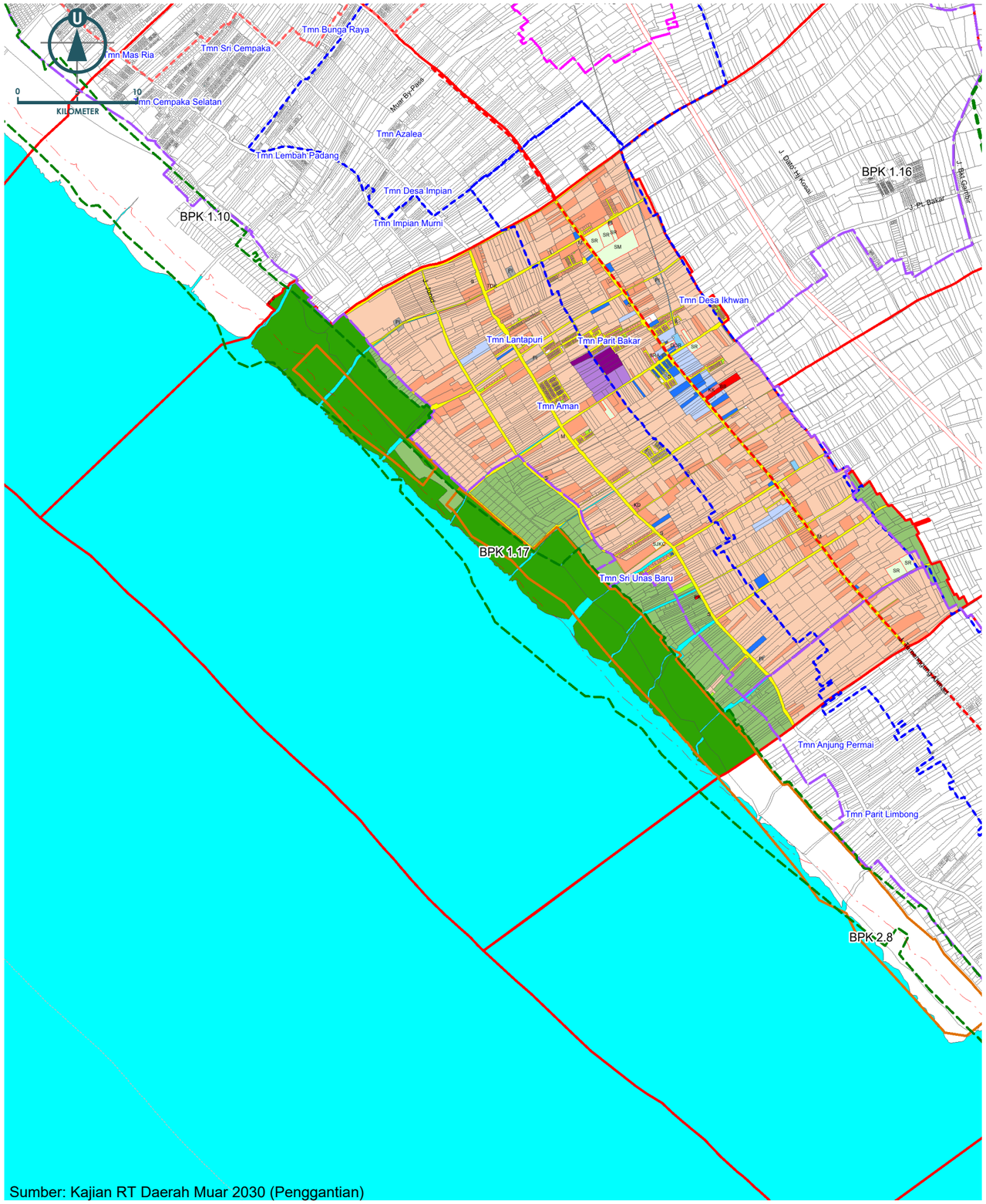
Jadual 2.2.17: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.16: Parit Bakar 1 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan

DRAF

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- KP 1.1 Memperkukuh fungsi kawasan komersial di pusat petempatan mengikut empat (4) hierarki komersial iaitu hierarki pusat bandar, sub-bandar, pusat tempatan dan pusat komuniti
- PL 2.2 Membangunkan produk pelancongan warisan di Daerah Muar bersesuaian dengan perletakan Muar di dalam *TDC Cradle of Johor Heritage*
- PT 1.5 Mempertingkatkan Program Pertanian Bandar (*Urban Farming) di* kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut
- RB 1.4 Menggalakkan pembangunan semula 8 pusat petempatan dengan mengaplikasikan konsep *New Urbanism* seperti Pembaharuan Bandar (*Urban Regeneration*) dan Peremajaan Bandar (*Urban Rejuvenation*)
- PR 1.1 Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik dan mampu biaya
- PR 1.3 Memastikan Rumah Mampu Biaya Johor (RMBJ) yang masih dalam perancangan akan dibina secara komprehensif
- PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PR 3.4 Memperkasa reka bentuk rumah dengan penerapan reka bentuk pasif
- PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
- PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada
- IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*

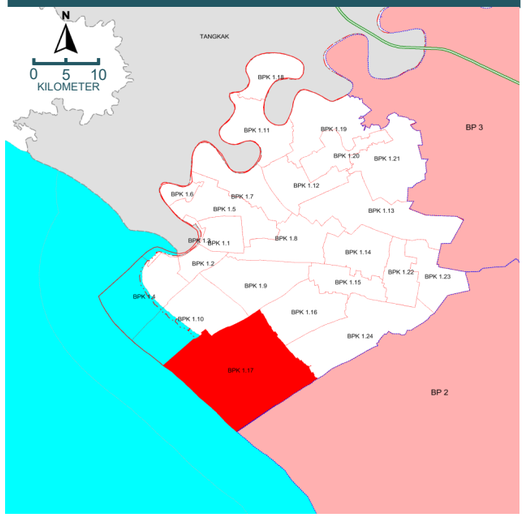


Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.1.21

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.17: Pekan Parit Bakar

PELAN KUNCI



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Naiktaraf lebuhraya

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Sistem Pengairan dan Perparitan

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Simpan Kekal
- Cadangan Zon Penampan Hutan
- Sungai/Laut
- Cadangan Zon Penampan Sungai

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.18: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.17: Pekan Parit Bakar

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat: ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif iii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin)* bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca • PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development*) • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti

	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot:
		  • 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama)
		  • 2:1 (Luar koridor perbandaran utama)
		• Ketinggian: ≤ 20 tingkat		

	B5 Perkhidmatan Kenderaan	• Ketinggian: ≤ 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c baru hanya dibenarkan di *corner lot* (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		
	B8 Gerai	Tiada		
	B10 Pusat Makanan dan Minuman	Tiada		

DRAFT

Jadual 2.2.18: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.17: Pekan Parit Bakar (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan**	Tiada		• IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce **C4 Industri Ringan** **C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej**	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vi. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi**	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan

DRAFT

Jadual 2.2.18: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.17: Pekan Parit Bakar (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless)* dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan Cadangan)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** (A6g) • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Keperluan untuk menyediakan kajian tahap tampungan bagi aktiviti akuakultur dan eko pelancongan iii. Tidak membenarkan sebarang aktiviti pembakaran di dalam zon penampan 20 meter dari Hutan Paya Laut iv. Memastikan pembangunan untuk tujuan pertanian di sekitar Hutan Paya Laut menggunakan kaedah yang mampan v. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan perairan laut adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)	
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali	

DRAFT

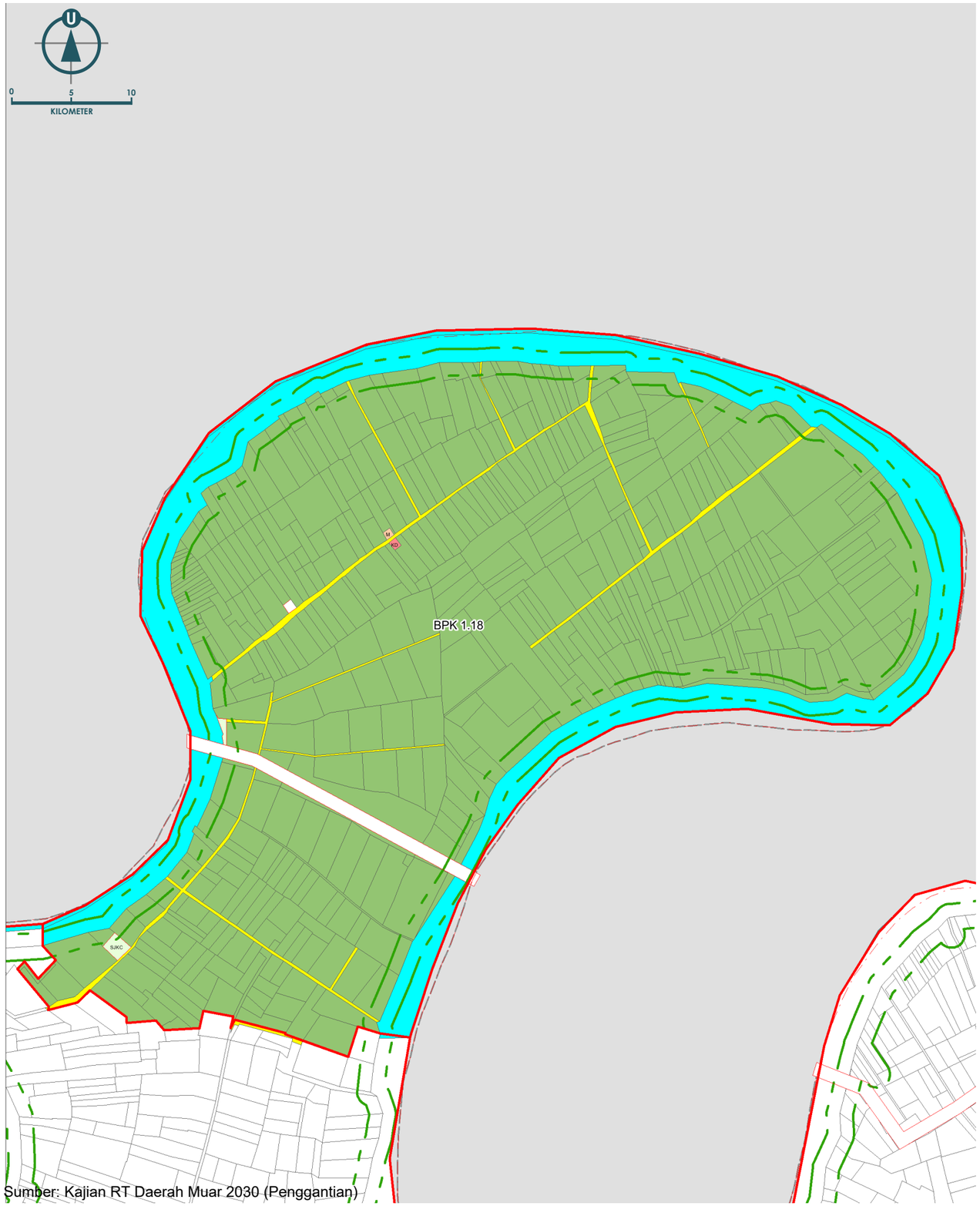
Jadual 2.2.18: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.17: Pekan Parit Bakar (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** A ktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan Cadangan)	**H5 Penstoran**	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		• PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
KELAS I HUTAN (Sedia ada)	**I1 Hutan** I1b	• Mengekalkan tumbuhan semula jadi di kawasan penampan Hutan Paya Laut sebagai kawasan berkepentingan hidupan liar	**H4 Akuakultur** • Hanya aktiviti akuakultur dan eko pelancongan sahaja dibenarkan	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pembangunan sedia ada di sekitar Hutan Paya Laut boleh dikekalkan iii. Menggalakkan penanaman pokok bakau di pesisir pantai hutan paya laut Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis hutan simpan kekal dan hutan paya laut • AS 2.4 Mewartakan hutan paya laut di pesisir perairan selat melaka bagi mengawal hakisan pantai serta pemeliharaan zon industri akuakultur • PL 1.1 Mempromosikan Bukit Mor, HSK Paya Gambut Ayer Hitam Utara, Hutan Paya Laut dan Parit Jawa sebagai destinasi eko pelancongan di Daerah Muar
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada dan Cadangan)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**H4 Akuakultur**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

DRAF

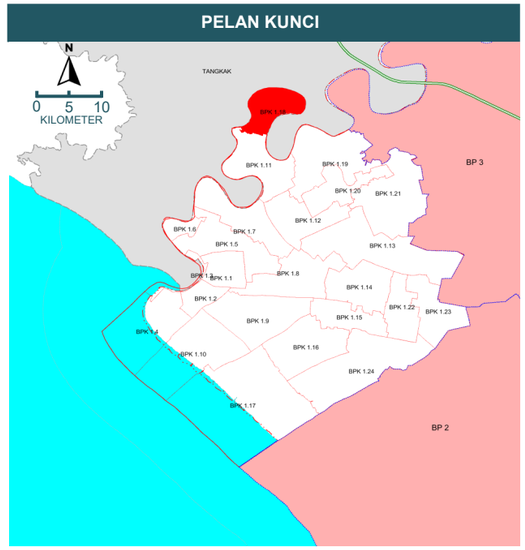
Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran sungai Muar dan pesisir laut
- PT 1.6 Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *Fodder Solutions*
- PT 3.4 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PD 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon



Rajah 2.1.22

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.18: Sungai Raya 1



PETUNJUK:

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Simpan Kekal Sedia Ada
- Cadangan Zon Penampan Sungai
- Sungai/Laut

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.2.19: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.18: Sungai Raya 1

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vi. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki

DRAF

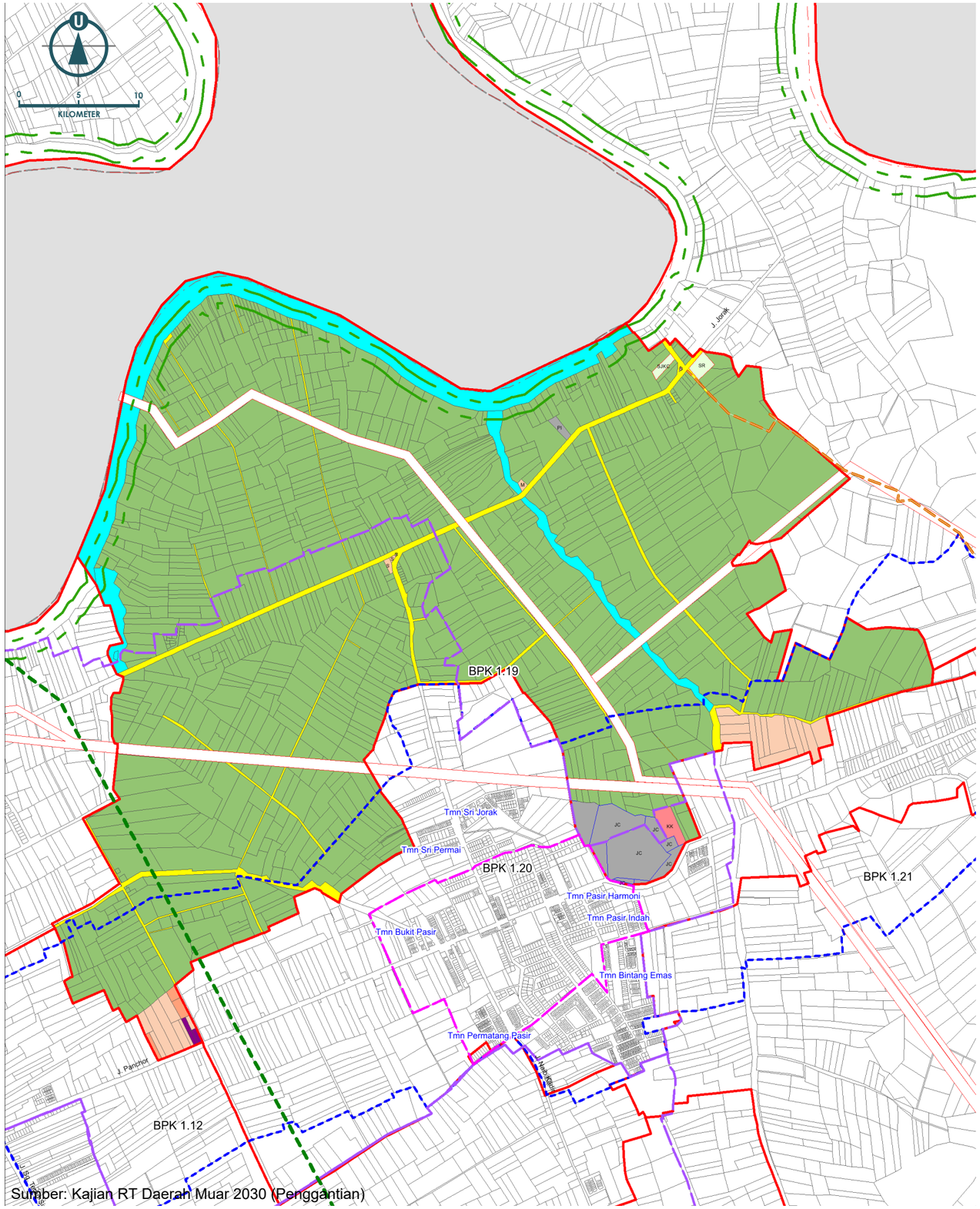
Jadual 2.2.19: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.18: Sungai Raya 1 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada dan Cadangan)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**H4 Akuakultur** **F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

DRAFT

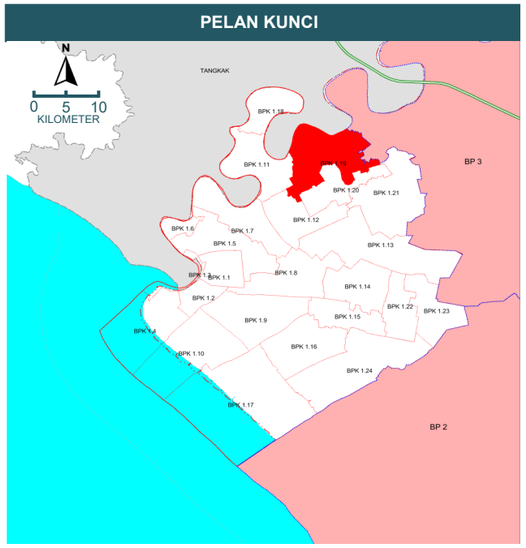
Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui program 1 Herba 1 Kampung
- PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- PT 1.6 Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *Fodder Solutions*
- PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PT 3.4 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PD1.1 Merancang sempadan petempatan desa dan luar bandar yang jelas melalui cadangan kajian sempadan di Daerah Muar
- PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
- JP 1.1 Membina rangkaian jalan raya dan persimpangan baru



Rajah 2.1.23

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.19: Sungai Raya 2



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Perkuburan

INDUSTRI
- Sedia ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air

BADAN AIR
- Sungai/Laut
- Cadangan Zon Penampan Sungai

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.2.20: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.19: Sungai Raya 2

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan cadangan)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos • ID 1.2 Merancang zon penampan di sepanjang Sungai Muar ditanam dengan pokok yang bersesuaian sebagai bahan mentah alternatif pembuatan perabot
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H4 Akuakultur H4b, H4c	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iv. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development*) • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 70 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		

DRAFT

Jadual 2.2.20: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.19: Sungai Raya 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Cadangan)	**B13 Perkuburan Swasta**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada)	**C2 Industri Sederhana** (C2aq)	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya aktiviti industri sedia ada sahaja yang dibenarkan • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10 Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah perumahan tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vi. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **F2 Pengangkutan Air** F2b	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki

DRAFT

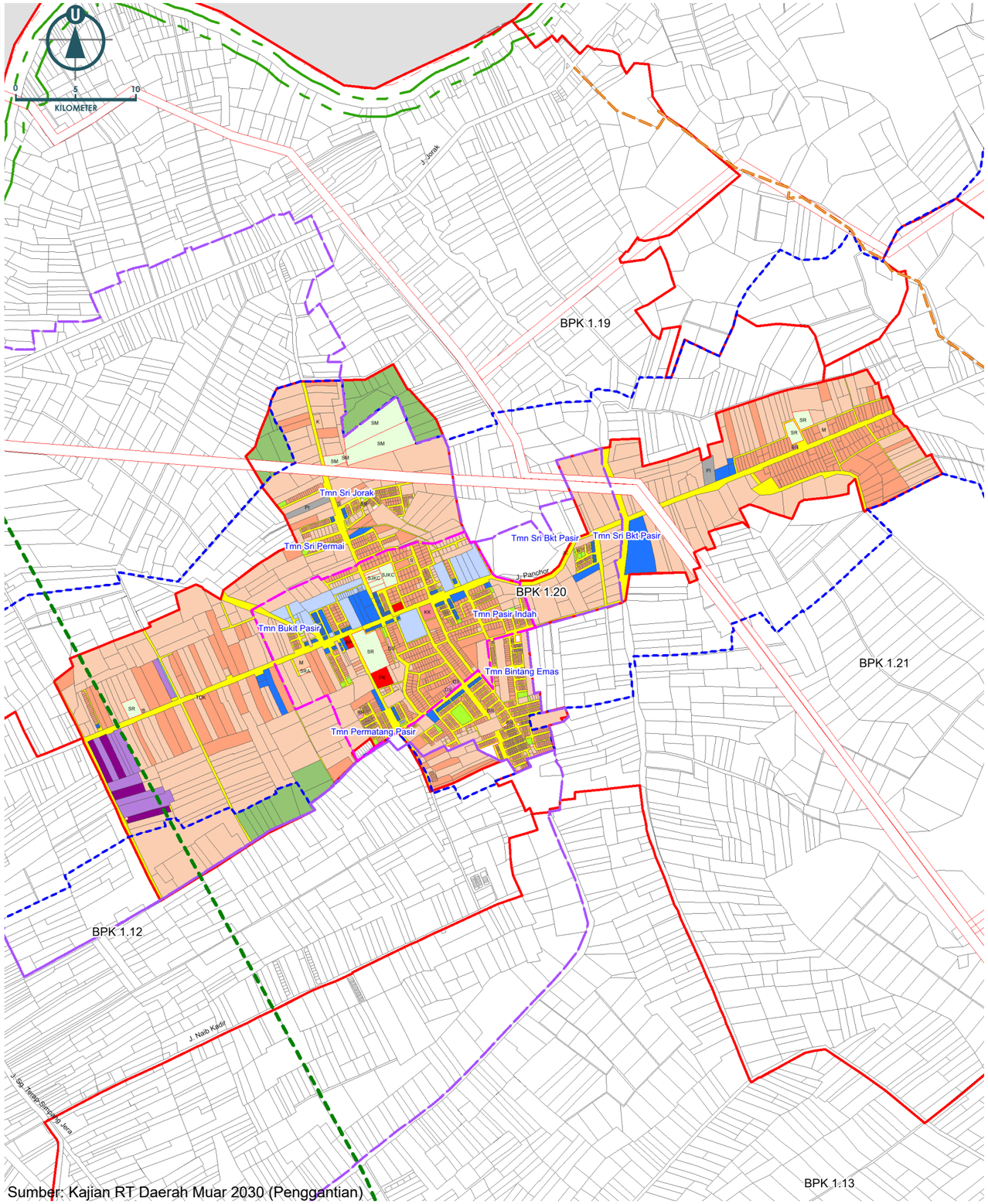
Jadual 2.2.20: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.19: Sungai Raya 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Semulajadi** J1a	• Mengekalkan sifat semula jadi badan air sedia ada	**F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Jenis pembangunan dibenarkan dalam zon penampan hanya berdasarkan kepada pembangunan yang terkandung dalam hak milik tanah vi. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

DRAFT

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

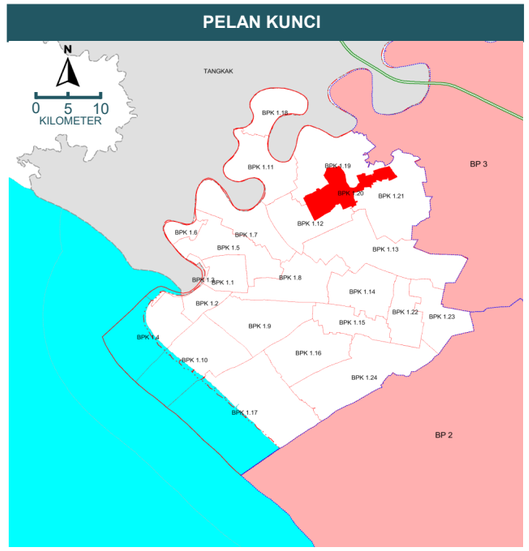
- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- GT 2.1 Melaksanakan pembangunan berorietasikan transit (TOD) bagi mengintegrasikan pusat petempatan dengan jaringan pengangkutan awam
- KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial
- RB 1.4 Menggalakkan pembangunan semula 8 pusat petempatan dengan mengaplikasikan konsep *New Urbanism seperti Pembaharuan Bandar (Urban Regeneration) dan Peremajaan Bandar (Urban Rejuvenation)*
- RB 1.5 Memperkenalkan rekabentuk sejagat, motif dan corak bertema mengikut konsep dan imej bandar yang sesuai pada perabot jalan, landskap kejur dan lembut
- PR 1.2 Memastikan perletakan lokasi perumahan mampu milik atau mampu biaya berada dalam pembangunan berorientasikan transit (TOD) tahap 2 dan 3, dan pusat petempatan
- PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
- JP 1.1 Membina rangkaian jalan raya dan persimpangan baru
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada
- JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh
- IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey*-water
- IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin)* bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.1.24

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.20: Pekan Bukit Pasir



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Cadangan lebuhraya

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan TOD
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.21: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.20: Pekan Bukit Pasir

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Pembangunan yang terletak di dalam kawasan transit hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Berorientasikan Transit iv. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil v. Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung vi. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif vii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT viii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 2.2 Menggalakkan aktiviti pembangunan bercampur yang merangkumi perumahan dalam mewujudkan persekitaran yang berdaya huni • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey*-water • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin)* bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 70 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Pembangunan komersial yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan yang terletak di dalam kawasan transit hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Berorientasikan Transit v. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan v. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi vi. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vii. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) viii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 4.5:1 (Dalam zon TOD) – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		

DRAFT

Jadual 2.2.21: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.20: Pekan Bukit Pasir (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan cadangan)	**B5 Perkhidmatan Kenderaan**	• Ketinggian: ≤ 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c hanya dibenarkan di *corner lot* (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: – 4.5:1 (Dalam zon TOD) – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B9 Pasar B9a, B9b			
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B11 Tempat Letak Kenderaan	• Digalakkan dibina secara bertingkat		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan	Tiada		
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan: – Industri sederhana: 250m Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10 Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar *(smart bin)* bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
	C4 Industri Ringan			
	C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej			
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan cadangan)	**D1 Institusi Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp iv. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) v. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap vi. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT
	D2 Kemudahan Awam			

DRAF

Jadual 2.2.21: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.20: Pekan Bukit Pasir (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan cadangan)				vii. Pembangunan yang terletak di dalam kawasan transit hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Berorientasikan Transit Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma *(Shuttle Bus*) yang rendah karbon
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		

DRAFT

Jadual 2.2.21: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.20: Pekan Bukit Pasir (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H3 Penternakan** H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		• PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		

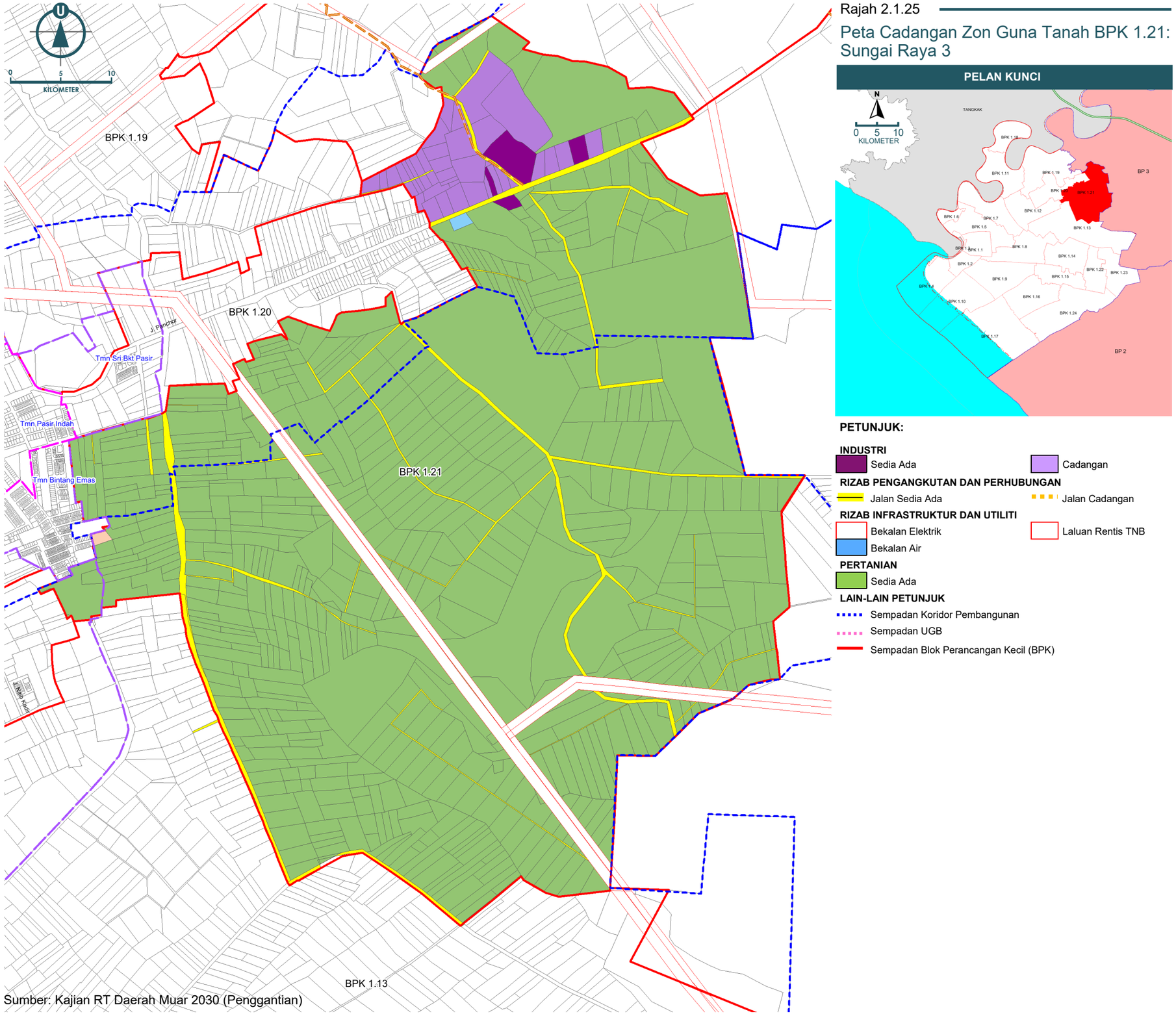
DRAF

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung
- PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- PT 1.6 Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *Fodder Solutions*
- PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PT 3.4 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PD1.1 Merancang sempadan petempatan desa dan luar bandar yang jelas melalui cadangan kajian sempadan di Daerah Muar
- PD 2.2 - Menggalakkan aktiviti ekonomi berasaskan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) di petempatan desa dan luar bandar
- PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos

Rajah 2.1.25

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.21: Sungai Raya 3



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

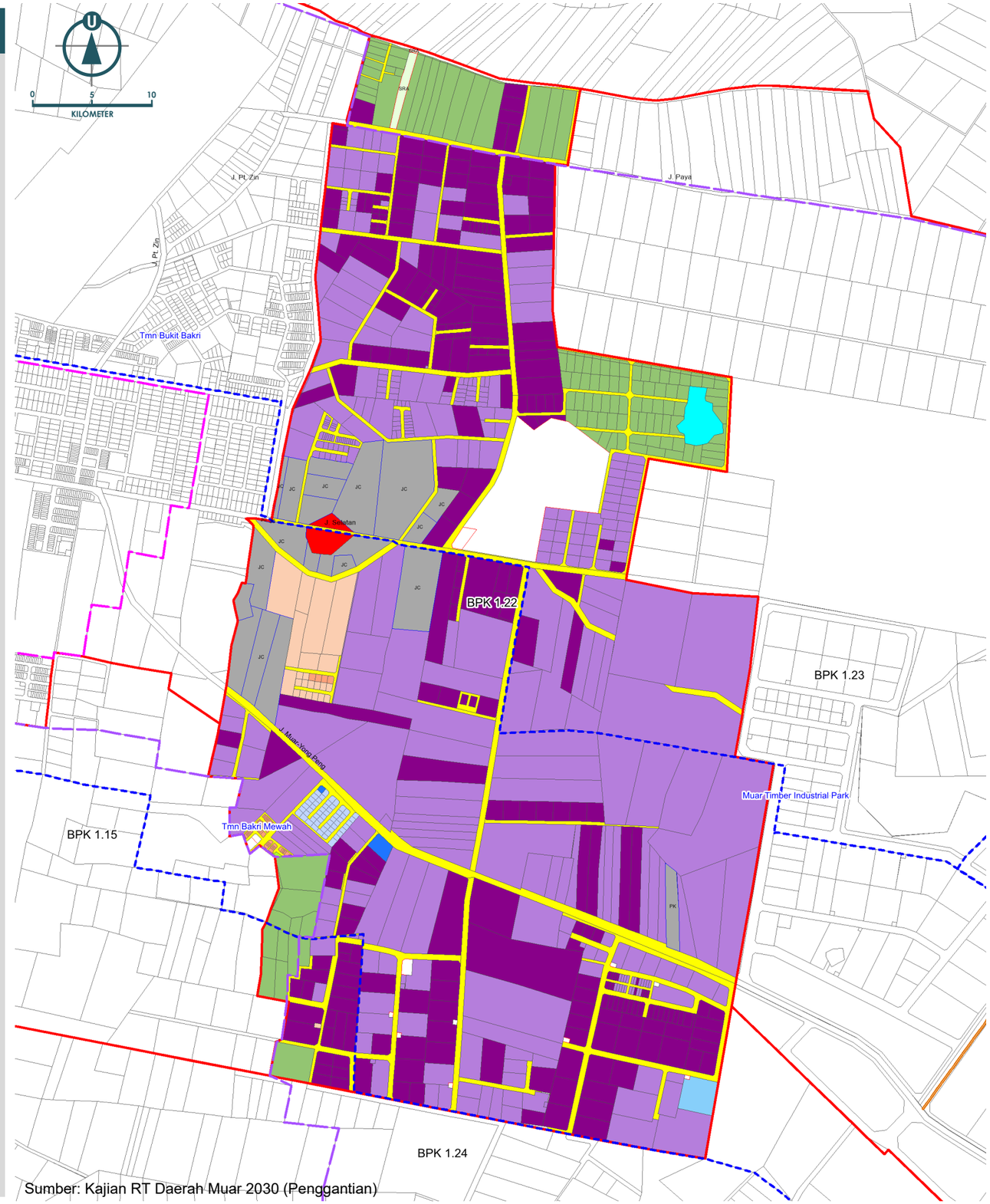
Jadual 2.2.22: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.21: Sungai Raya 3

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan cadangan)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos • ID 1.2 Merancang zon penampan di sepanjang Sungai Muar ditanam dengan pokok yang bersesuaian sebagai bahan mentah alternatif pembuatan perabot
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10 Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
	C4 Industri Ringan			
	C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej			
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
	F4 Jalan			
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
	G3 Bekalan Air			
	G4 Pengairan dan Perparitan			
	G5 Telekomunikasi			
	G8 Pembentungan			

DRAFT

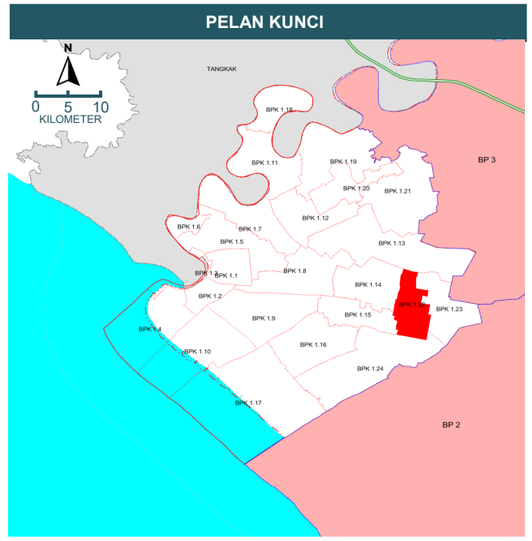
Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial
- ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri
- ID 4.2 Melaksanakan industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri mampan
- ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri
- ID 5.1 Melaksanakan pemantapan industri ringan dan IKS bagi meningkatkan taraf ekonomi penduduk luar bandar
- PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
- IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey*-water
- IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin)* bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca



Rajah 2.1.26

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.22: Industri Bakri



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan
- Perkuburan

INDUSTRI
- Sedia ada
- Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Tapak Pelupusan Sisa Pepejal
- Sistem Pengairan dan Perparitan

BADAN AIR
- Sungai/Tasik

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.2.23: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.22: Industri Bakri

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat/Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce **C4 Industri Ringan** **C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej**	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10 Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan industri secara KM sementara perlu menjalani program pemutihan selepas tamat tempoh Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Kawasan lapang yang berbentuk linear / accidental open spaces adalah tidak termasuk dalam kiraan 10% kawasan lapang iv. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin)* bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp

DRAFT

Jadual 2.2.23: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.22: Industri Bakri (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B2 Perkhidmatan Profesional**	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat	**D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vi. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosikan produk tempatan
	B8 Gerai	Tiada		
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan			
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan cadangan)	**D1 Institusi Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp iv. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) v. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
	D2 Kemudahan Awam			
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
	F4 Jalan			
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
	G3 Bekalan Air			
	G4 Pengairan dan Perparitan			
	G5 Telekomunikasi			
	G8 Pembentungan			

DRAFT

Jadual 2.2.23: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.22: Industri Bakri (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	• Kawasan pertanian yang hendak dimajukan perlu mengemukakan KM kepada PBT terlebih dahulu untuk pertimbangan		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1A Semulajadi** J1a	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan

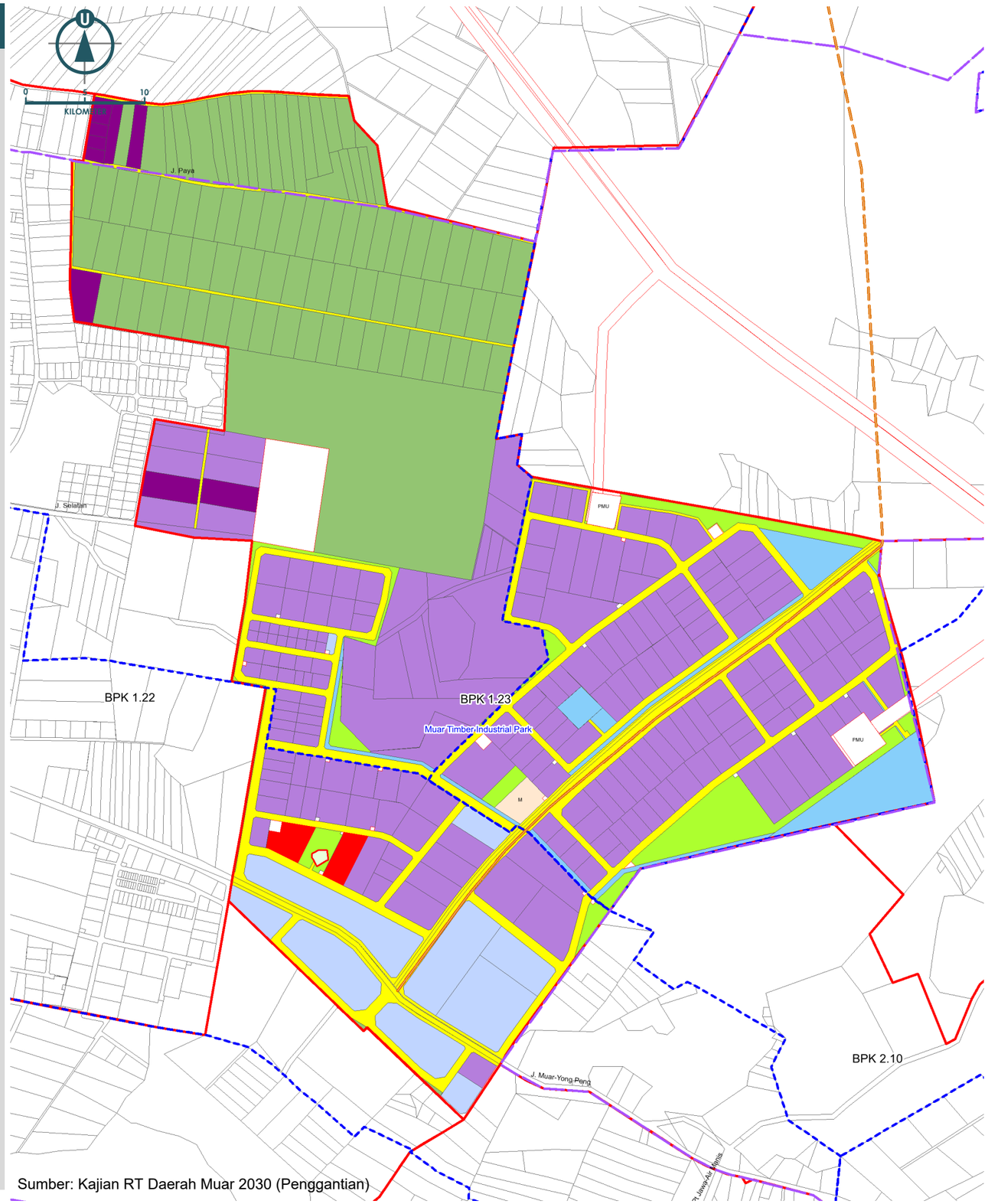
DRAF

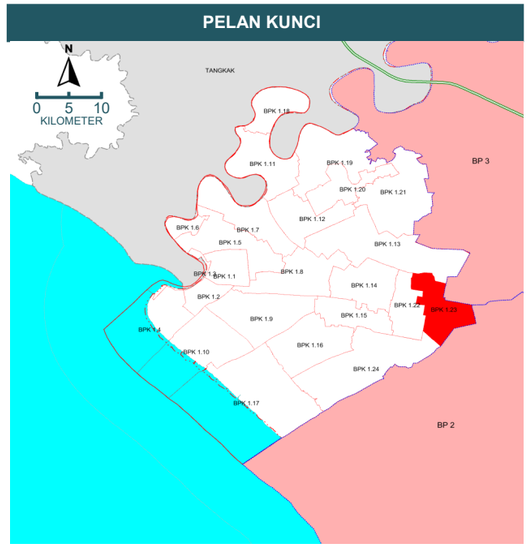
Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial
- ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri
- ID 4.2 Melaksanakan industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri mampan
- ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri
- ID 5.1 Melaksanakan pemantapan industri ringan dan IKS bagi meningkatkan taraf ekonomi penduduk luar bandar
- PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
- JP 1.1 Membina rangkaian jalan raya dan persimpangan baru
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada
- IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey*-water
- IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin)* bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca

Rajah 2.1.27

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.23: Muar Furniture Park





PETUNJUK:

KOMERSIAL
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Tapak Pelupusan Sisa Pepejal
- Sistem Pengairan dan Perparitan

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.2.24: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.23: Muar Furniture Park

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)	**C2 Industri Berat** C2ad-C2ae **C3 Industri Sederhana** C3u,C3v	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri berat: 500m – Industri sederhana: 250m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan komersial yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iv. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi v. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vi. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vii. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap viii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR)
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B9 Pasar B9a, B9b			
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan			
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	• Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar

DRAFT

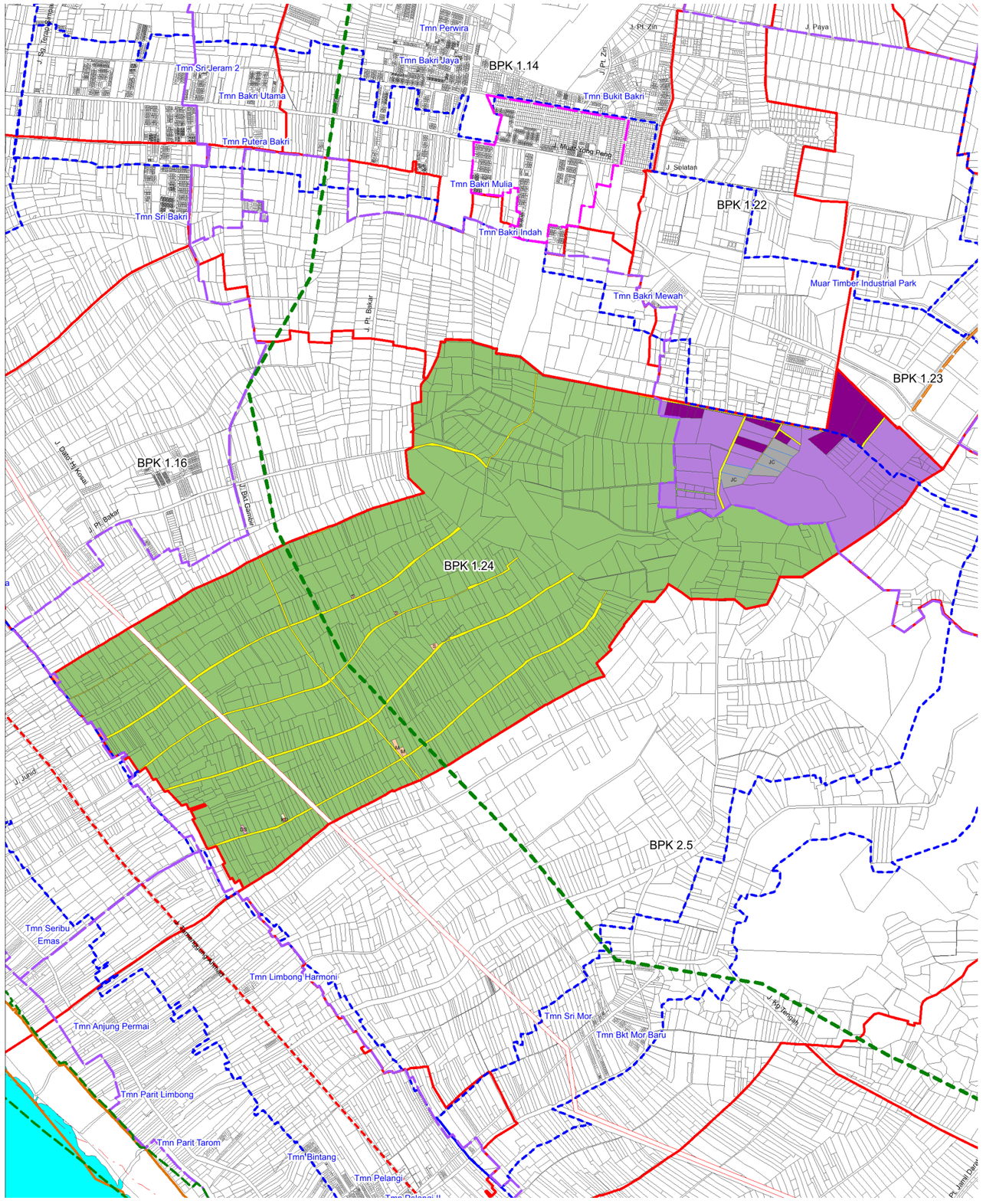
Jadual 2.2.24: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.23: Muar Furniture Park (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi**	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama** **H2 Pertanian Komersial** H2b-H2n **H5 Penstoran**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos

DRAFT

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

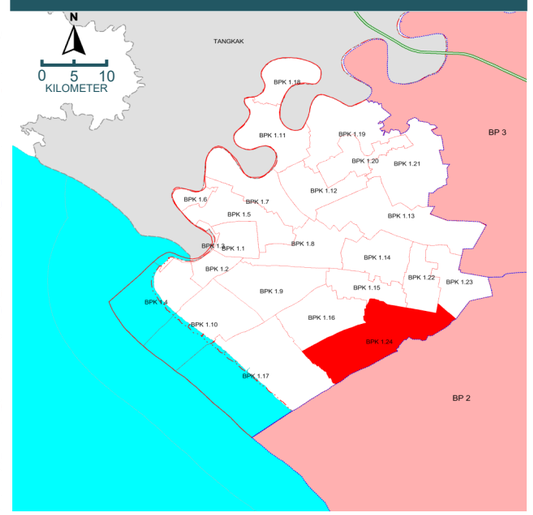
- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri
- ID 5.1 Melaksanakan pemantapan industri ringan dan IKS bagi meningkatkan taraf ekonomi penduduk luar bandar
- PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung
- PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- PT 1.6 Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *Fodder Solutions*
- PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PT 3.4 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PD1.1 Merancang sempadan petempatan desa dan luar bandar yang jelas melalui cadangan kajian sempadan di Daerah Muar
- PD 2.2 - Menggalakkan aktiviti ekonomi berasaskan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) di petempatan desa dan luar bandar
- PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
- JP 1.1 Membina rangakaian jalan raya dan persimpangan baru
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada



Rajah 2.1.28

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 1.24: Parit Bakar 2

PELAN KUNCI



PETUNJUK:

KOMERSIAL
- Perkuburan

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Laluan Rentis TNB

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.2.25: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.24: Parit Bakar 2

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan cadangan)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *Fodder Solutions* • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos • ID 1.2 Merancang zon penampan di sepanjang Sungai Muar ditanam dengan pokok yang bersesuaian sebagai bahan mentah alternatif pembuatan perabot
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d, H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS B KOMERSIAL (Cadangan)	**B13 Perkuburan Swasta**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
	C4 Industri Ringan			
	C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej			
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
	F4 Jalan			

DRAF

Jadual 2.2.25: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.24: Parit Bakar 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan

DRAF

2.3 PETA CADANGAN GUNA TANAH BLOK PERANCANGAN 2: PARIT JAWA - PARIT YUSOF

Blok Perancangan 2 (BP2): Parit Jawa - Parit Yusoff yang berkeluasan 25,923.78 hektar. Guna tanah utama yang dominan adalah pertanian (rujuk jadual 2.3.1). BP2 terdiri daripada sepuluh (10) Blok Perancangan Kecil (BPK). Terdapat tiga (3) mukim iaitu Mukim Parit Jawa, Mukim Sri Menanti dan Mukim Sungai Balang. Di dalam blok perancangan ini terdapat cadangan Zon Industri Akuakultur (ZIA) dan terdapat cadangan pembangunan mini kompleks pendaratan ikan. Pembangunan ini berpotensi memberi impak terhadap pembangunan industri perikanan di Daerah Muar.

Jadual 2.3.1: Cadangan Zon Guna Tanah BP 2: Parit Jawa - Parit Yusof

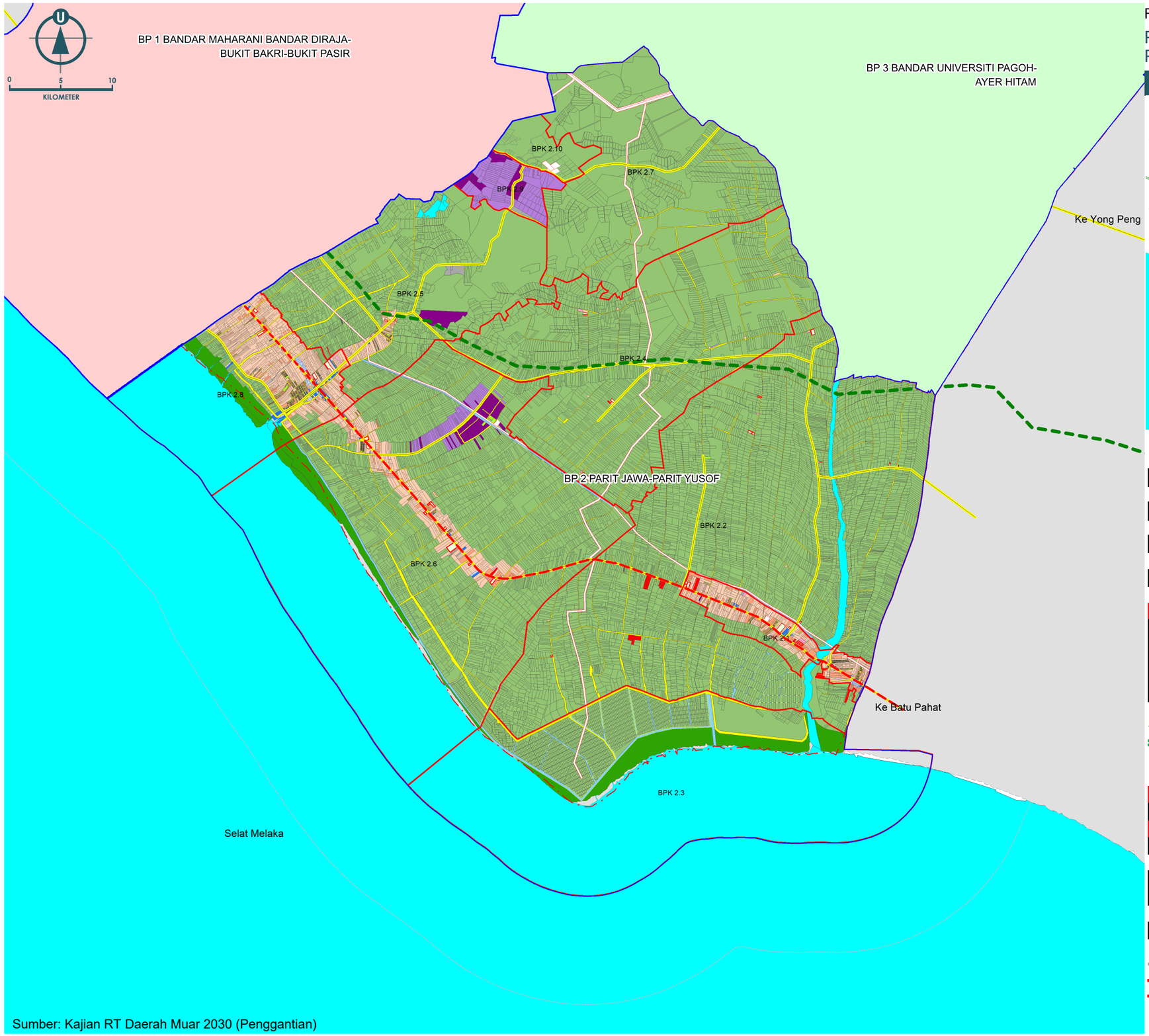
Komponen Guna Tanah	Sedia ada		Cadangan		Jumlah	
	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Perumahan	224.98	0.87	1170	4.51	1,394.98	5.38
Komersial	30.32	0.12	25.56	0.10	55.88	0.22
Industri	68.01	0.26	479.96	1.85	547.97	2.11
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	120.06	0.46	6.47	0.02	126.53	0.49
Tanah Lapang dan Rekreasi	11.79	0.05	0	0	11.79	0.05
Pengangkutan dan perhubungan	1,026.54	3.96	0	0	1,026.54	3.96
Infrastuktur dan Utiliti	252.27	0.97	10.73	0.04	263.00	1.01
Hutan	708.11	2.73	0	0	708.11	2.73
Badan Air	214.42	0.83	0	0	214.42	0.83
Pantai	0.78	0	0	0	0.78	0.003
Pertanian	21,573.78	83.22	0	0	21,573.78	83.22
Jumlah Keseluruhan	**24,231.06**	**93.47**	**1,692.72**	**6.53**	**25,923.78**	**100.00**

Sumber : RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)
Nota: Keluasan tidak termasuk 3 batu nautika

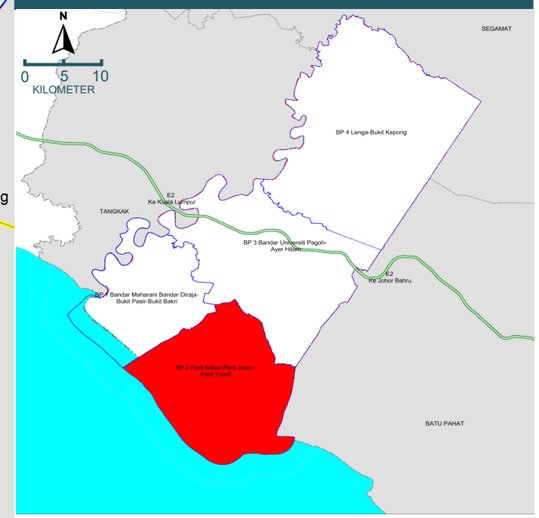
Foto 2.3.1: Perkampungan Nelayan di Parit Jawa (BP2)
Sumber: thejohor.com, 2013

Rajah 2.3.1

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BP 2: Parit Jawa - Parit Yusof



PELAN KUNCI



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan
- Lebuhraya Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan
- Naiktaraf Lebuhraya

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Sistem Pengairan dan Perparitan

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Paya Laut
- Sungai/Laut

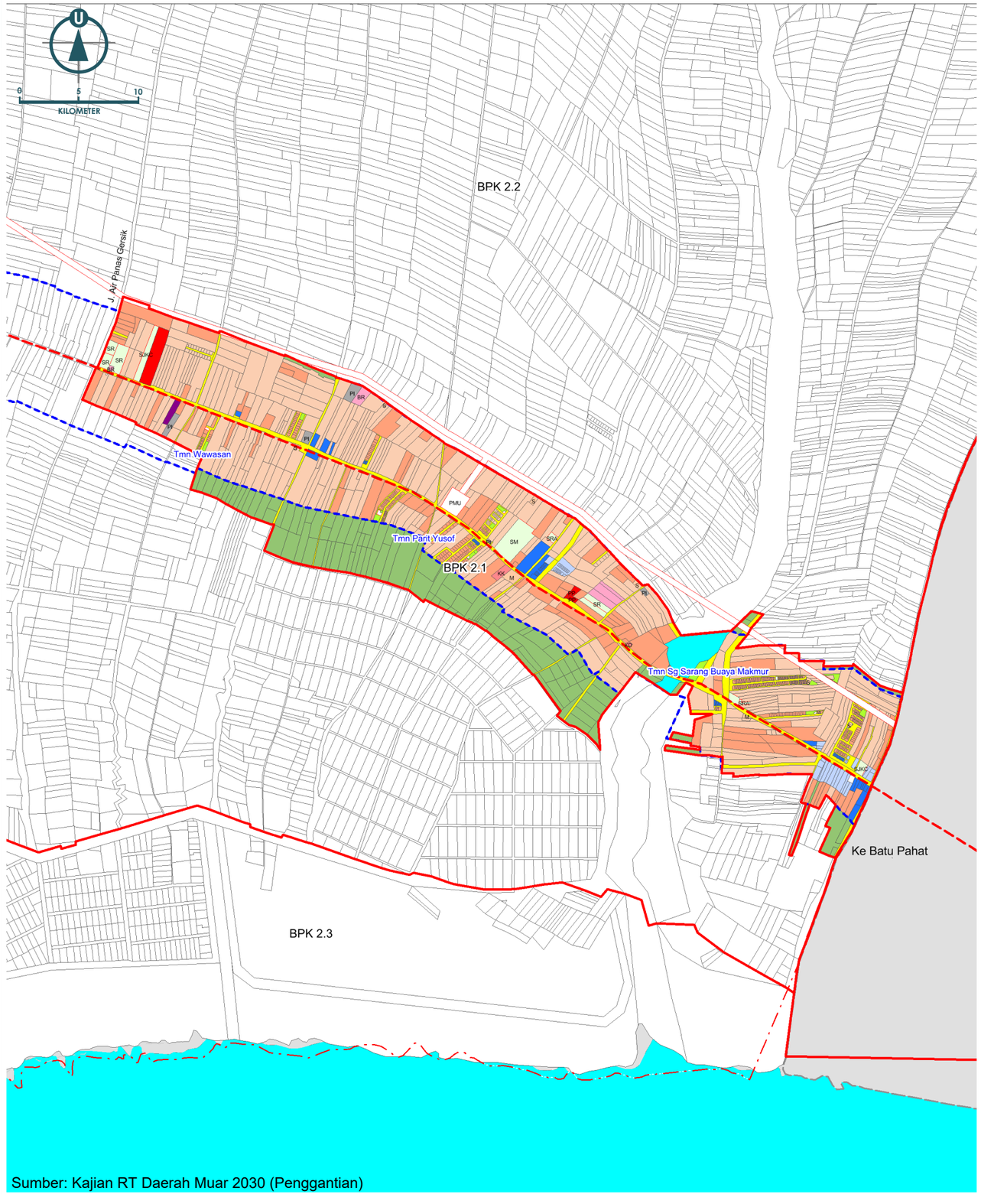
PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar

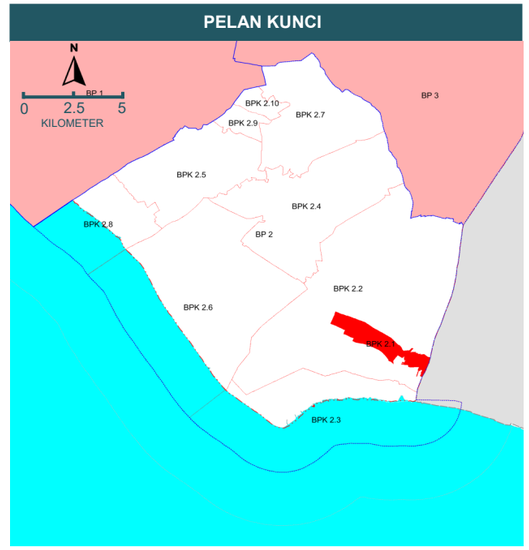
- GT 1.4 Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* kepada bangunan-bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni
- KP 2.3 Mengkaji semula garis panduan penyediaan atau penawaran kedai dalam kawasan perumahan terancang bagi mengoptimumkan kadar penghunian
- PT 1.6 Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 1.5 Mempertingkatkan Program Pertanian Bandar (*Urban Farming) di* kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- RB 2.4 Mengemaskini inventori aset warisan kebudayaan di sektiar Daerah Muar
- PR 1.1 Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik dan mampu biaya
- PR 1.3 Memastikan Rumah Mampu Biaya Johor (RMBJ) yang masih dalam perancangan akan dibina secara komprehensif
- PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah
- PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PR 3.4 Memperkasa reka bentuk rumah dengan penerapan reka bentuk pasif
- PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
- PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada
- IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*
- IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin)* bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.3.2

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.1: Pekan Parit Yusof



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Naiktaraf lebuhraya

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Sistem Pengairan dan Perparitan

BADAN AIR
- Sungai/Laut

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.3.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1: Pekan Parit Yusof

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat/Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar 2. • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • GT 2.2 Menggalakkan aktiviti pembangunan bercampur yang merangkumi perumahan dalam mewujudkan persekitaran yang berdaya huni • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin)* bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca • PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development*) • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 40 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iv. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi v. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vi. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan)
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 3:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		

DRAFT

Jadual 2.3.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1: Pekan Parit Yusof (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B5 Perkhidmatan Kenderaan**	• Ketinggian tidak melebihi 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c baru hanya dibenarkan di *corner lot* (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B7 Bangunan Penginapan B7e, B7g	• Nisbah plot: – 3:1 (Dalam koridor perbandaran sekunder) – 2:1 (Luar koridor perbandaran sekunder) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan B12a			
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (smart bin) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
	C4 Industri Ringan			
	C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej			
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp iv. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) v. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap vi. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi
	D2 Kemudahan Awam			

DRAFT

Jadual 2.3.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1: Pekan Parit Yusof (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)				• PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi**	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **B7 Bangunan Penginapan** B7g **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		

DRAFT

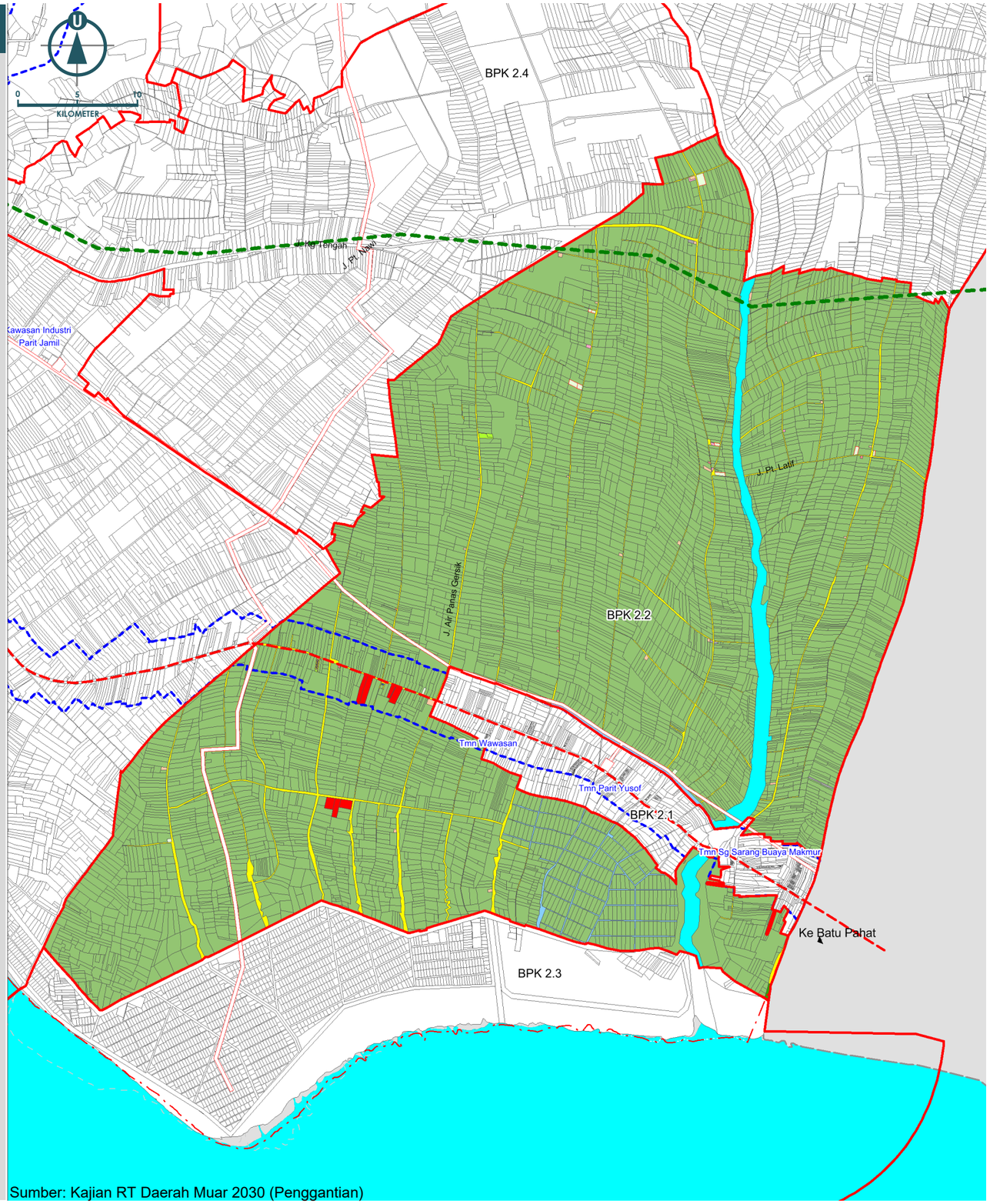
Jadual 2.3.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1: Pekan Parit Yusof (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H3 Penternakan** H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		• PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

DRAFT

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar

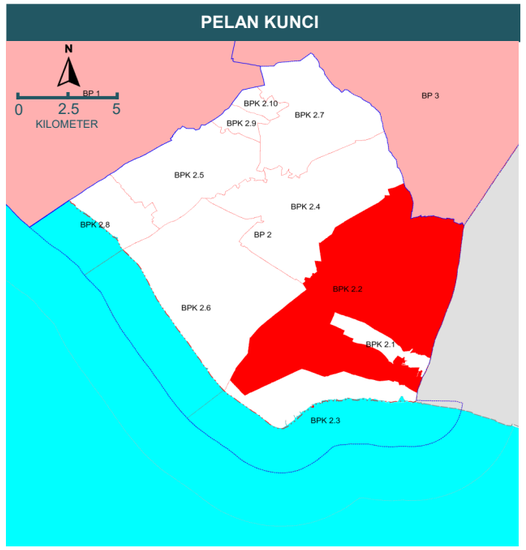
- GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut
- RB1.5 Memperkenalkan reka bentuk sejagat, motif dan corak bertema mengikut konsep dan imej bandar yang sesuai pada perabot jalan, landskap kejur dan lembut
- PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui program 1 Herba 1 Kampung
- PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- PT 2.2 Memperkukuhkan pengeluaran padi di Sungai Balang bagi menyokong bekalan makanan negara
- PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
- PD 1.3 Menambah dan merancang penaiktarafan kemudahan awam, utiliti dan infrastruktur di petempatan desa dan luar bandar
- PD 2.2 Menggalakkan aktiviti ekonomi berasaskan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) di petempatan desa dan luar bandar
- PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada
- JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.3.3

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.2: Sungai Balang 1



PETUNJUK:

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Naiktaraf Lebuhraya
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Sistem Pengairan dan Perparitan

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Paya Laut
- Sungai/Laut

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.3.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.2: Sungai. Balang 1

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama** H1a, H1b	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **B7 Bangunan Penginapan** B7g **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	• Pelepasan air dari kawasan pertanian sawah perlu dipantau bagi mengelakkan pencemaran sungai dan marin • Pembinaan bangunan kekal di sekitar kawasan sawah tidak dibenarkan kecuali struktur sementara atau separuh kekal • Kawasan padi yang telah diwarta hendaklah dikekalkan		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada dan Cadangan)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi**	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan

DRAF

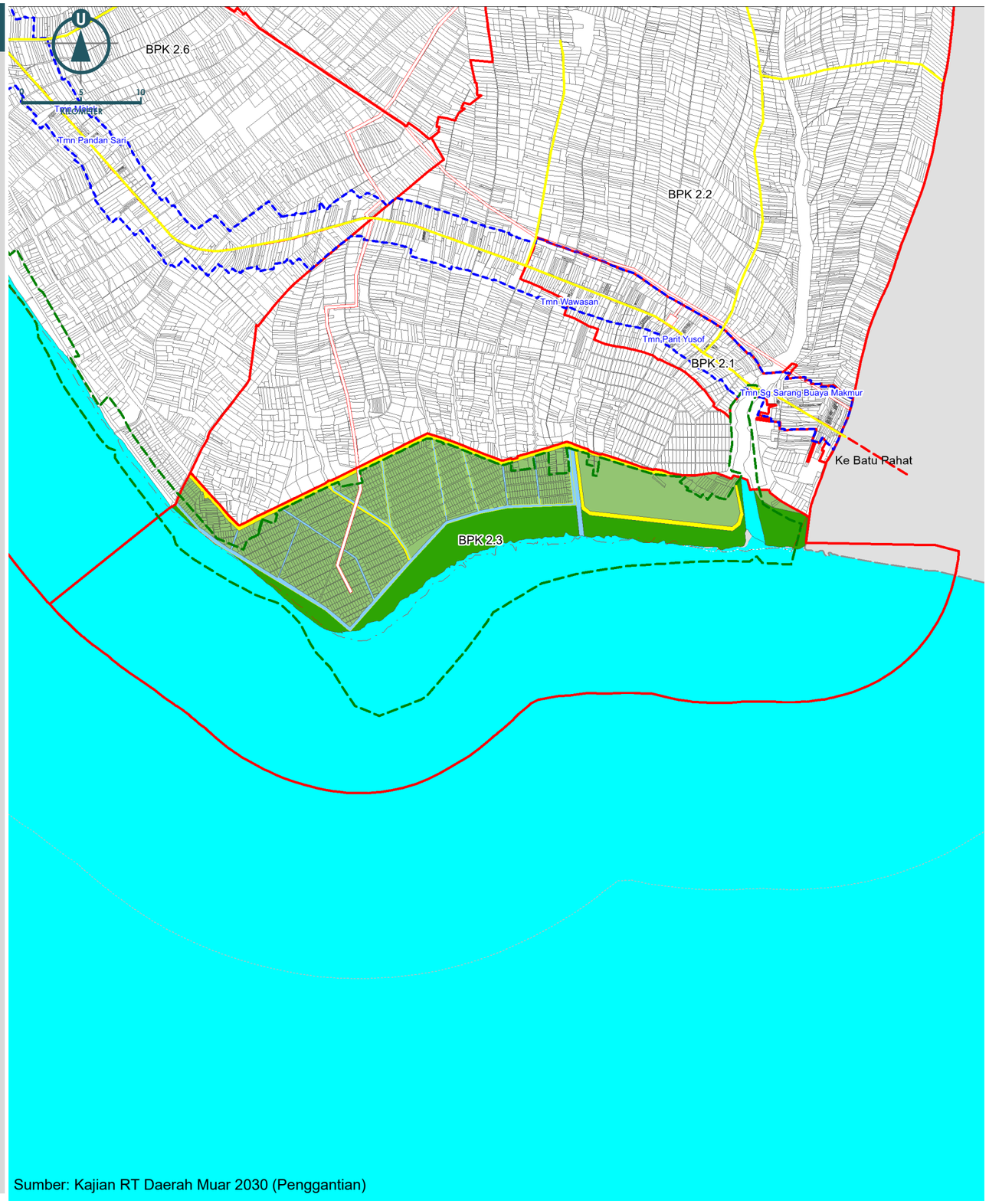
Jadual 2.3.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.2: Sungai. Balang 1 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada dan Cadangan)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah -Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana

DRAFT

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar

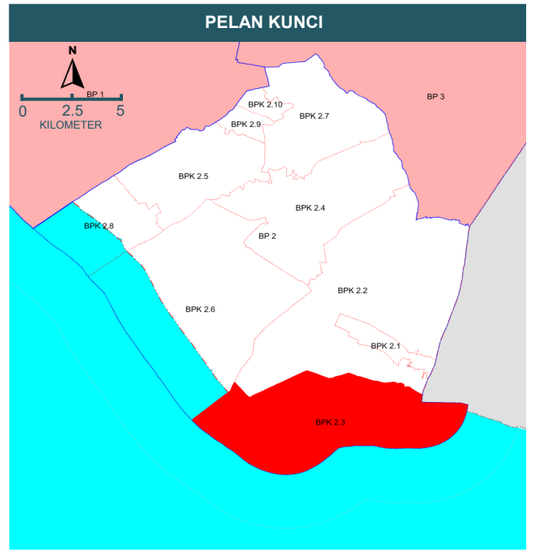
- GT 2.4 Merancang petempatan desa dan luar bandar secara inklusif meliputi kemudahan masyarakat, institusi dan infrastruktur
- PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui program 1 Herba 1 Kampung
- PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut
- PT 2.2 Memperkukuhkan pengeluaran padi di Sungai Balang bagi menyokong bekalan makanan negara
- PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
- AS 2.4 Mewartakan Hutan Paya Laut di Pesisir Perairan Selat Melaka bagi Mengawal Hakisan Pantai serta Pemeliharaan Zon Industri Akuakultur (ZIA)
- AS 2.5 Melindungi Zon Industri Akuakultur (ZIA) di Mukim Sungai Balang dan Mukim Bandar
- AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut
- PD1.1 Merancang sempadan petempatan desa dan luar bandar yang jelas melalui cadangan kajian sempadan di Daerah Muar



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.3.4

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.3: Sungai Balang 2



PETUNJUK:

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Naiktaraf Lebuhraya

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Paya Laut
- Cadangan Warta Hutan Paya
- Sungai/Laut

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.3.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.3: Sungai Balang 2

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS J BADAN AIR (Sedia)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**H4 Akuakultur**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama** H1a, H1b	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **B7 Bangunan Penginapan** B7g **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Keperluan untuk menyediakan kajian tahap tampungan bagi aktiviti akuakultur dan eko pelancongan iii. Tidak membenarkan sebarang aktiviti pembakaran di dalam zon penampan 20 meter dari Hutan Paya Laut iv. Memastikan pembangunan untuk tujuan pertanian di sekitar Hutan Paya Laut menggunakan kaedah yang mampan v. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan perairan laut adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas laut adalah tidak dibenarkan sama sekali		

DRAFT

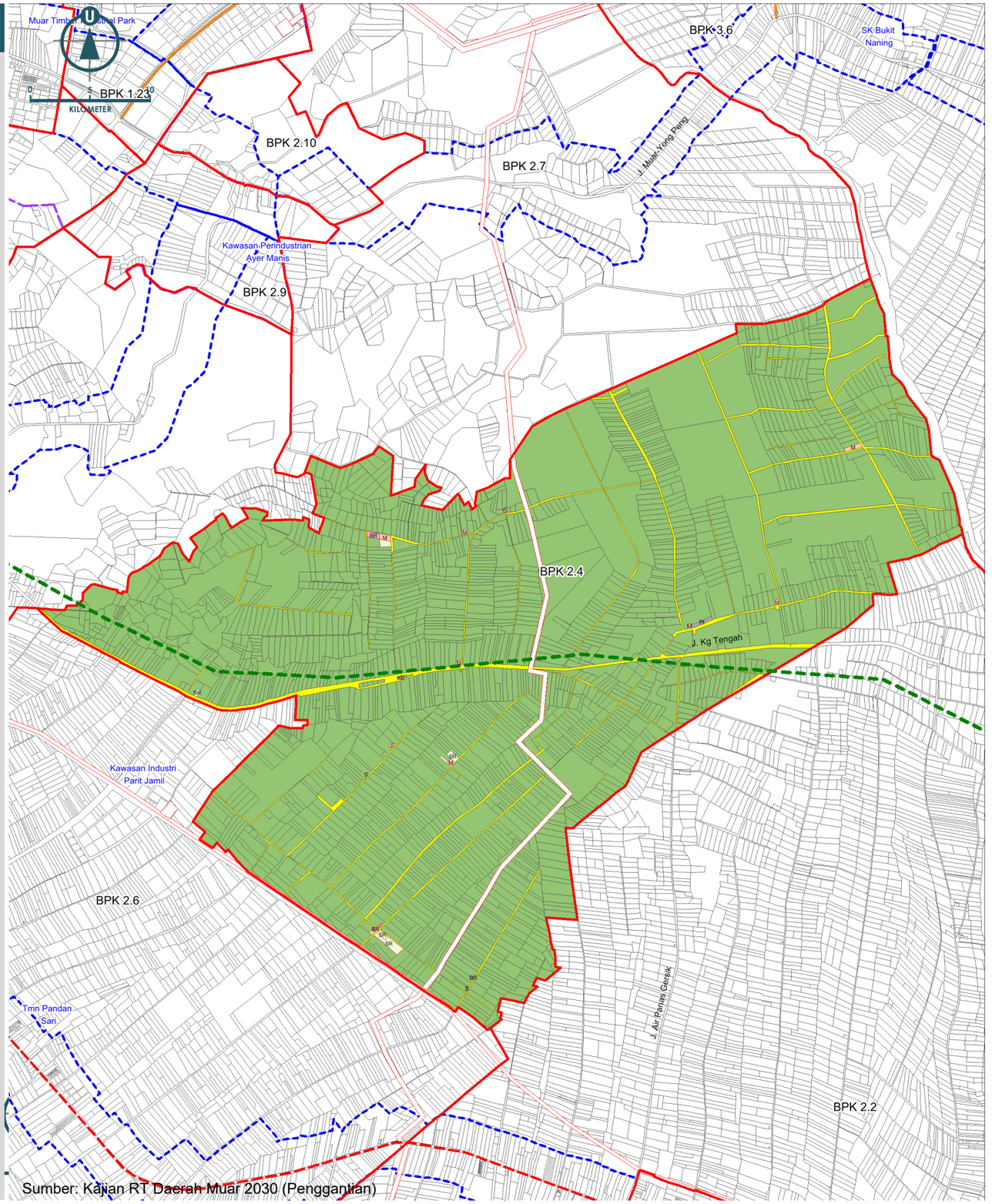
Jadual 2.3.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.3: Sungai Balang 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H5 Penstoran**	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		• PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
KELAS I HUTAN (Sedia ada)	**I1 Hutan** I1b	• Mengekalkan tumbuhan semula jadi di kawasan penampan Hutan Paya Laut sebagai kawasan berkepentingan hidupan liar	**H4 Akuakultur** • Hanya aktiviti akuakultur dan eko pelancongan sahaja dibenarkan	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pembangunan sedia ada di sekitar Hutan Paya Laut boleh dikekalkan iii. Menggalakkan penanaman pokok bakau di pesisir pantai hutan paya laut Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis hutan simpan kekal dan hutan paya laut • AS 2.4 Mewartakan hutan paya laut di pesisir perairan selat melaka bagi mengawal hakisan pantai serta pemeliharaan zon industri akuakultur • PL 1.1 Mempromosikan Bukit Mor, HSK Paya Gambut Ayer Hitam Utara, Hutan Paya Laut dan Parit Jawa sebagai destinasi eko pelancongan di Daerah Muar

DRAFT

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar

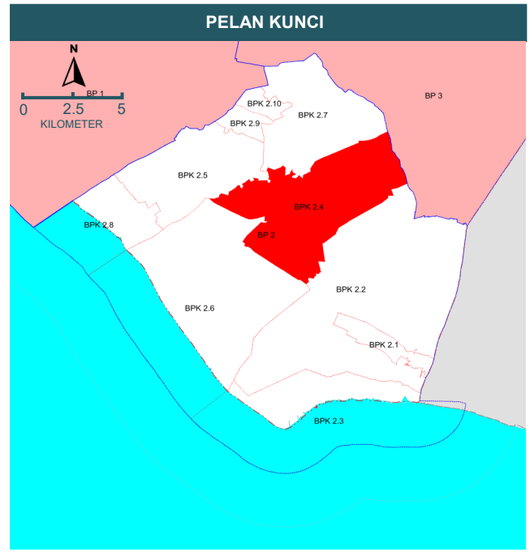
- GT 2.4 Merancang petempatan desa dan luar bandar secara inklusif meliputi kemudahan masyarakat, institusi dan infrastruktur
- PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui program 1 Herba 1 Kampung
- PT 1.3 Memperuntukkan aktiviti tanaman kelapa sawit dan getah yang mampan bagi meningkatkan produktiviti tanaman
- PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- PT 1.6 Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- JP 1.1 Membina rangakaian jalan raya dan persimpangan baru
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.3.5

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.4: Sri Menanti 1



PETUNJUK:

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keagamaan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Lebuhraya Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Laluan Rentis TNB

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.3.5: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.4: Sri Menanti 1

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan Cadangan)	**H1 Pertanian Komoditi Utama** H1a, H1b	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan

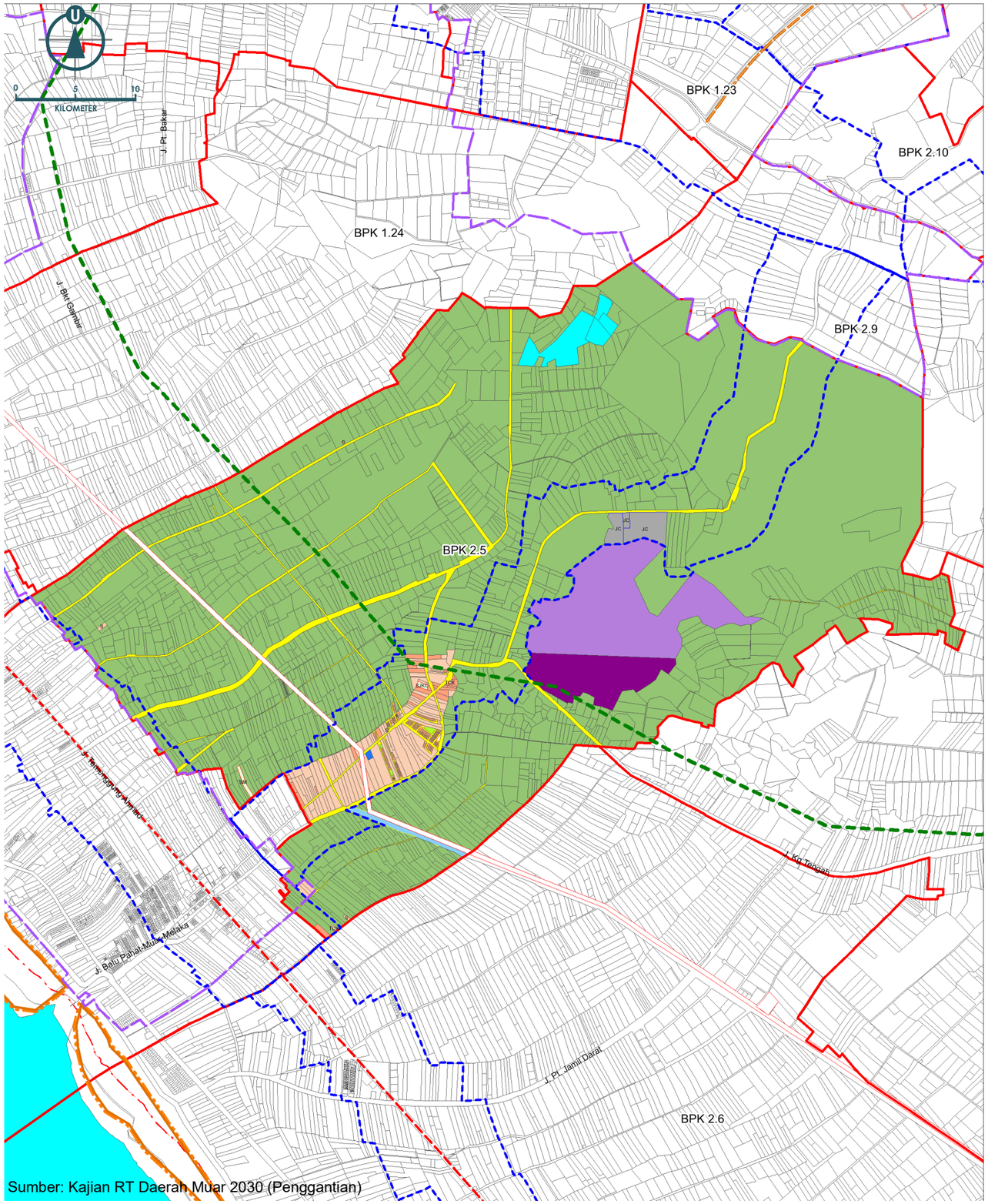
DRAF

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

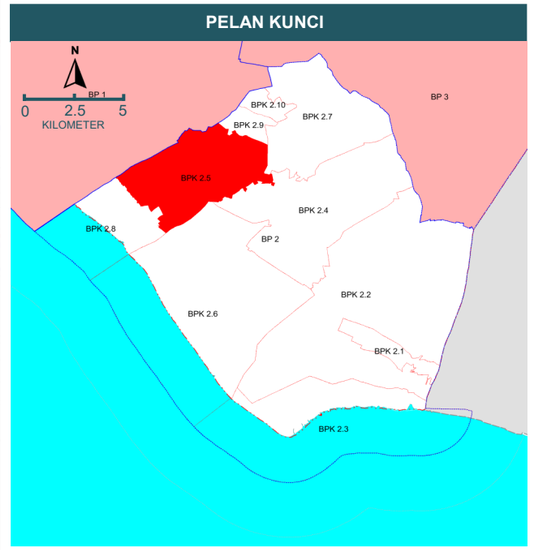
- ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri
- PT 1.5 Mempertingkatkan Program Pertanian Bandar (*Urban Farming*) di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- PT 3.1 Meningkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PL 1.2 Membangunkan dan memperkenalkan Bukit Mor, HS Paya Gambut Air Hitam Utara dan Hutan Paya Laut sebagai destinasi ekopelancongan di Daerah Muar
- PL 3.4 Meregulasi (*regulate*) dan mengurus operasi kemudahan penginapan yang tidak berdaftar
- PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PR 1.1 Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik dan mampu biaya
- PR 1.3 Memastikan Rumah Mampu Biaya Johor (RMBJ) yang masih dalam perancangan akan dibina secara komprehensif
- PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
- PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
- PD 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
- JP 1.1 Membina rangkaian jalan raya dan persimpangan baru

Rajah 2.3.6

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.5: Parit Jawa 2



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Perkuburan

INDUSTRI
- Sedia ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Sistem Pengairan dan Perparitan

BADAN AIR
- Sungai/Laut

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.3.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.5: Parit Jawa 2

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan Cadangan)	**H1 Pertanian Komoditi Utama** H1a, H1b	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif/ Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	• Kawasan pertanian yang hendak dimajukan perlu mengemukakan KM kepada PBT terlebih dahulu untuk pertimbangan		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	Tiada		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.3 Menetapkan sempadan pertumbuhan bandar (*Urban Growth Boundary*, UGB) dengan berpandukan kriteria yang telah ditetapkan • GT 2.2 Menggalakkan aktiviti pembangunan bercampur yang merangkumi perumahan dalam mewujudkan persekitaran yang berdaya huni • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development*) • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 60 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		

DRAFT

Jadual 2.3.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.5: Parit Jawa 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iv. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi v. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vi. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan grey-water • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 3:1 (Dalam koridor perbandaran sekunder) – 2:1 (Luar koridor perbandaran sekunder) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan B12a			
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada)	**C2 Industri Berat** C2x, C2y	• Aktiviti perlombongan haruslah mendapat kebenaran daripada Pejabat Tanah dan Daerah • Perlu melaksanakan kajian impak alam sekitar (EIA)	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Dibenarkan dengan aktiviti eko pelancongan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur da utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar

DRAFT

Jadual 2.3.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.5: Parit Jawa 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi**	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Jenis pembangunan dibenarkan dalam zon penampan hanya berdasarkan kepada pembangunan yang terkandung dalam hak milik tanah vi. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana

DRAFT

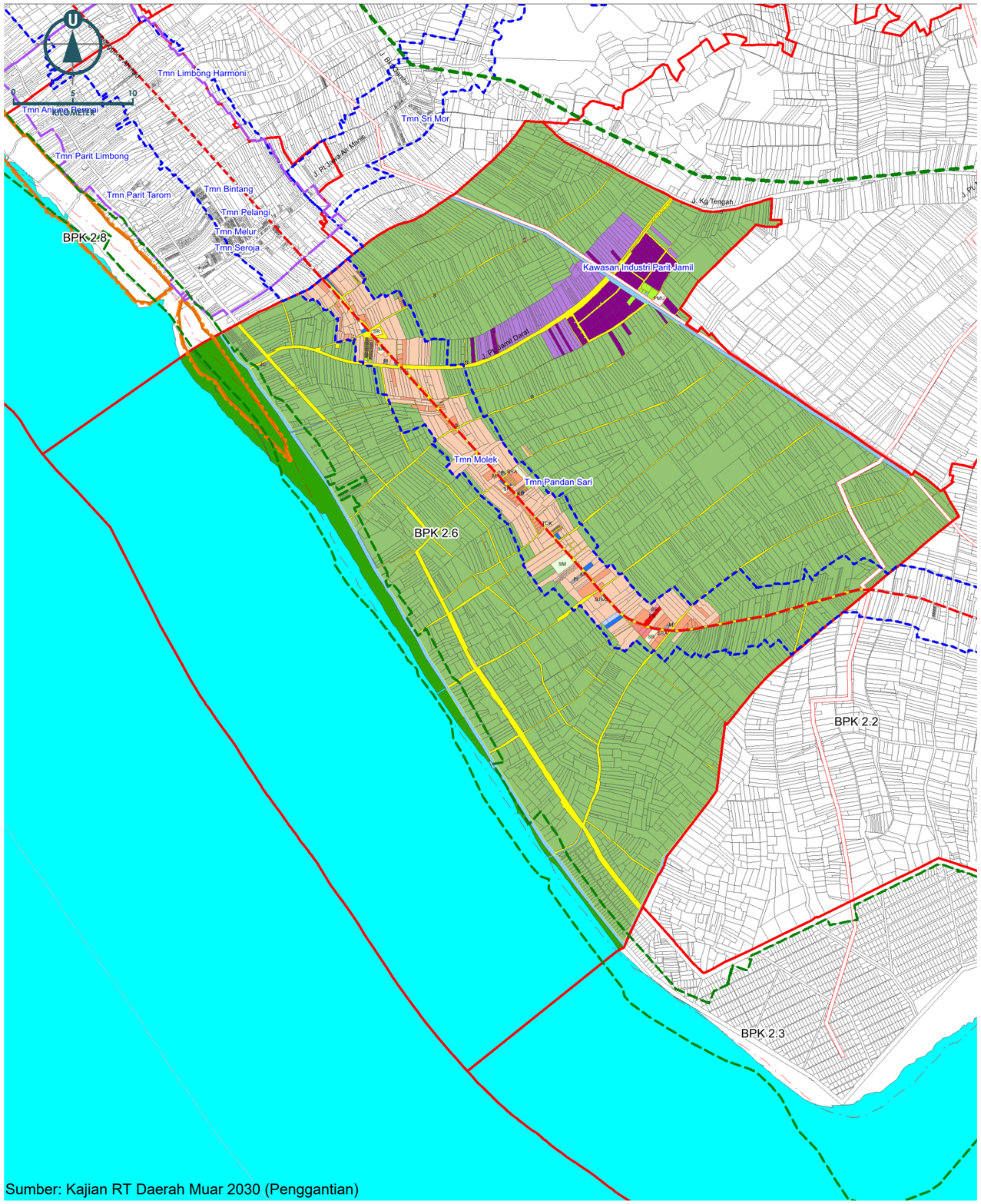
Jadual 2.3.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.5: Parit Jawa 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	Tiada	• AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

DRAF

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar

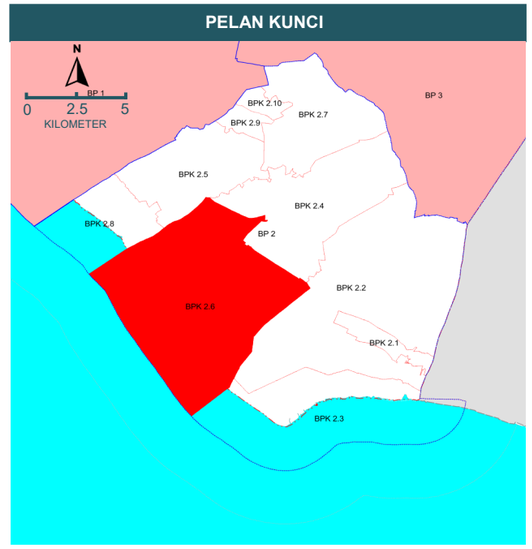
- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 Menggalakkan pembangunan berkelompok yang melibatkan lot lidi dan lot kecil
- KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* kepada bangunan-bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni
- ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri
- ID 5.1 Melaksanakan pemantapan industri ringan dan IKS bagi meningkatkan taraf ekonomi penduduk luar bandar
- PT 1.3 Memperuntukkan aktiviti tanaman kelapa sawit dan getah yang mampan bagi meningkatkan produktiviti tanaman
- PT 1.6 Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut
- AS 2.4 Mewartakan Hutan Paya Laut di Pesisir Perairan Selat Melaka bagi Mengawal Hakisan Pantai serta Pemeliharaan Zon Industri Akuakultur (ZIA)
- AS 2.5 Melindungi Zon Industri Akuakultur (ZIA) di Mukim Sungai Balang dan Mukim Bandar
- PR 1.1 Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik dan mampu biaya
- PR 1.3 Memastikan Rumah Mampu Biaya Johor (RMBJ) yang masih dalam perancangan akan dibina secara komprehensif
- PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah
- PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan
- PR 3.4 Memperkasa reka bentuk rumah dengan penerapan reka bentuk pasif
- PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.3.7

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.6: Sri Menanti 2



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada
- Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Naiktaraf Lebuhraya
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Sistem Pengairan dan Perparitan

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Paya Laut
- Cadangan warta hutan paya
- Sungai/Laut
- Cadangan warta hutan simpan

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.3.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6: Sri Menanti 2

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan Cadangan)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **B7 Bangunan Penginapan** B7g **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Keperluan untuk menyediakan kajian tahap tampungan bagi aktiviti akuakultur dan eko pelancongan iii. Tidak membenarkan sebarang aktiviti pembakaran di dalam zon penampan 20 meter dari Hutan Paya Laut iv. Memastikan pembangunan untuk tujuan pertanian di sekitar Hutan Paya Laut menggunakan kaedah yang mampan v. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan perairan laut adalah tidak dibenarkan Inisiatif/ Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas laut adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Hanya perumahan sedia ada sahaja dibenarkan berada dalam kawasan zon penampan 20 meter dari garis hutan paya laut iv. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan kemudahan lif v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • GT 2.2 Menggalakkan aktiviti pembangunan bercampur yang merangkumi perumahan dalam mewujudkan persekitaran yang berdaya huni • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan grey-water • PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development*) • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 40 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		

DRAF

Jadual 2.3.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6: Sri Menanti 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)				• PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan • PR 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iv. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi v. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vi. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 3:1 (Dalam koridor perbandaran sekunder) – 2:1 (Luar koridor perbandaran sekunder) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B5 Perkhidmatan Kenderaan	• Ketinggian tidak melebihi 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • aktiviti B5c hanya dibenarkan di corner lot (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan B12a			
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri
	C4 Industri Ringan			
	C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej			

DRAFT

Jadual 2.3.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6: Sri Menanti 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)			**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	• IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada dan Cadangan)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi**	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	• Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G6 Pelupusan Sisa Pepejal** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan

DRAF

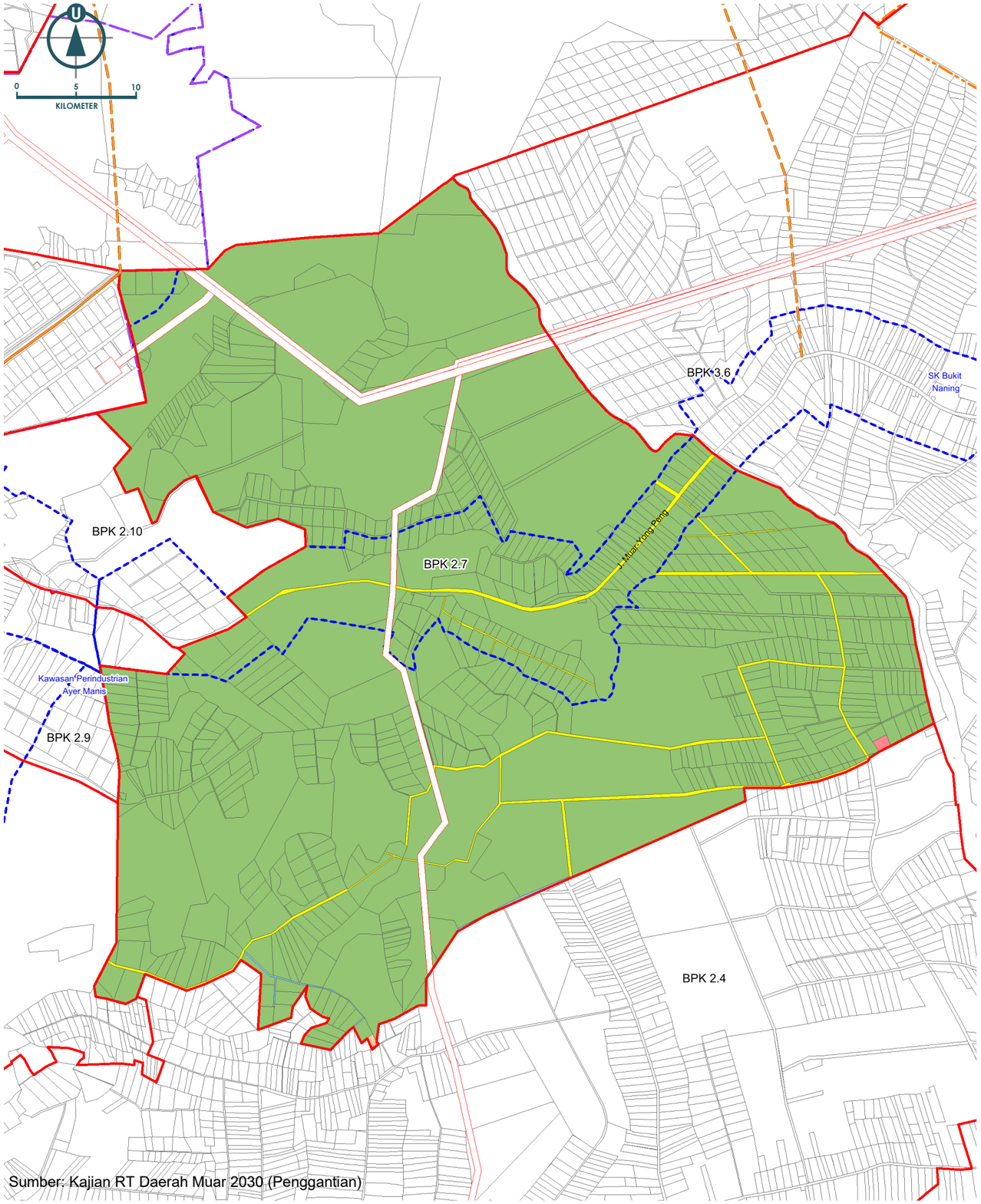
Jadual 2.3.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6: Sri Menanti 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS I HUTAN (Sedia ada dan Cadangan)	**I1 Hutan** I1b	• Mengekalkan tumbuhan semula jadi di kawasan penampan Hutan Paya Laut sebagai kawasan berkepentingan hidupan liar	**H4 Akuakultur** • Hanya aktiviti akuakultur dan eko pelancongan sahaja dibenarkan	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pembangunan sedia ada di sekitar Hutan Paya Laut boleh dikekalkan iii. Menggalakkan penanaman pokok bakau di pesisir pantai hutan paya laut Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis hutan simpan kekal dan hutan paya laut • AS 2.4 Mewartakan hutan paya laut di pesisir perairan selat melaka bagi mengawal hakisan pantai serta pemeliharaan zon industri akuakultur • PL 1.1 Mempromosikan Bukit Mor, HSK Paya Gambut Ayer Hitam Utara, Hutan Paya Laut dan Parit Jawa sebagai destinasi eko pelancongan di Daerah Muar
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Mengekalkan sifat semula jadi badan air sedia ada	**H4 Akuakultur**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

DRAFT

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar

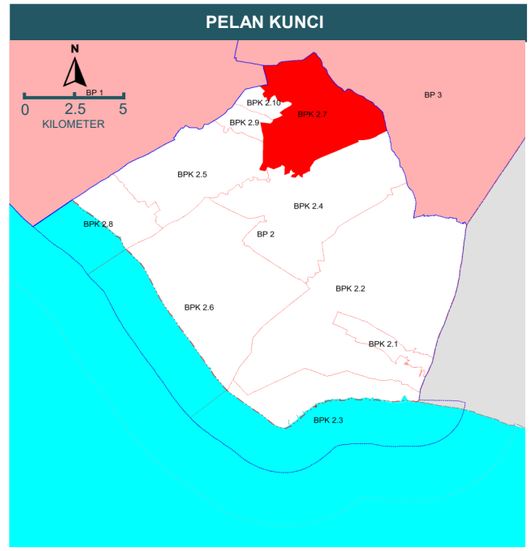
- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 2.4 Merancang petempatan desa dan luar bandar secara inklusif meliputi kemudahan masyarakat, institusi dan infrastruktur
- PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui program 1 Herba 1 Kampung
- PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- PT 1.6 Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *Fodder Solutions*
- PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PD 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.3.8

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.7: Parit Jawa 1



PETUNJUK:

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Kemudahan Awam

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Laluan Rentis TNB
- Sistem Pengairan dan Perparitan

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

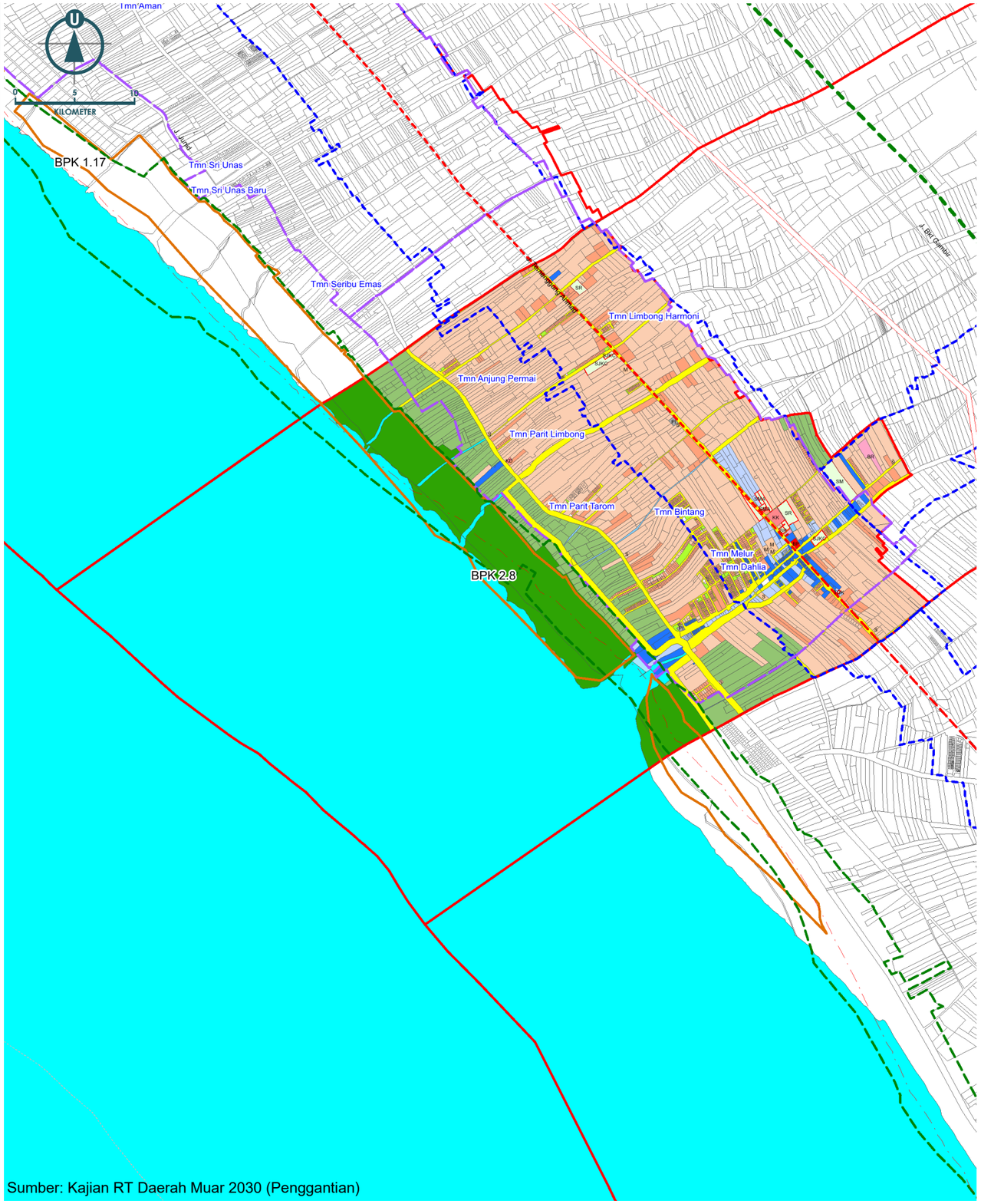
Jadual 2.3.8: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.7: Parit Jawa 1

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama** H1a, H1b	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan

DRAF

Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

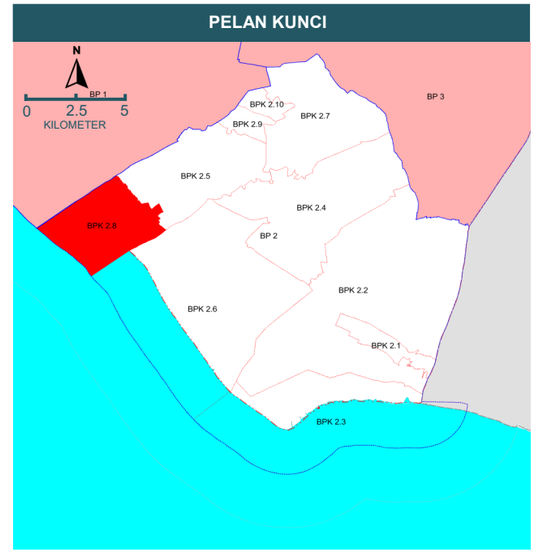
- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- KP 1.1 Memperkukuh fungsi kawasan komersial di pusat petempatan mengikut empat (4) hierarki komersial iaitu hierarki pusat bandar, sub-bandar, pusat tempatan dan pusat komuniti
- PL 2.2 Membangunkan produk pelancongan warisan di Daerah Muar bersesuaian dengan perletakan Muar di dalam *TDC Cradle of Johor Heritage*
- PT 1.5 Mempertingkatkan Program Pertanian Bandar (*Urban Farming) di* kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat
- PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut
- RB 1.4 Menggalakkan pembangunan semula 8 pusat petempatan dengan mengaplikasikan konsep *New Urbanism* seperti Pembaharuan Bandar (*Urban Regeneration*) dan Peremajaan Bandar (*Urban Rejuvenation*)
- PR 1.1 Meningkatkan penawaran perumahan mampu milik dan mampu biaya
- PR 1.3 Memastikan Rumah Mampu Biaya Johor (RMBJ) yang masih dalam perancangan akan dibina secara komprehensif
- PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahann
- PR 3.4 Memperkasa reka bentuk rumah dengan penerapan reka bentuk pasif
- PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
- PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
- JP 1.2 Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada
- IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.3.9

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.8: Parit Jawa– Parit Yusof



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada
- Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Naiktaraf Lebuhraya

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Sistem Pengairan dan Perparitan

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Paya Laut
- Cadangan Zon Penampan Hutan
- Sungai/Laut
- Cadangan Warta Hutan Paya

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.3.9: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.8: Parit Jawa - Parit Yusof

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**H4 Akuakultur** **B9 Pasar** B9c **F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT **B10 Pusat Makanan dan Minuman** B10a **F2 Pengangkutan Awam** F2b	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iv. Hanya perumahan sedia ada sahaja dibenarkan berada dalam kawasan zon penampan 20 meter dari garis hutan paya laut v. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif vi. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan grey-water • PR 1.4 Mengawal kelulusan perumahan kurang daripada 3 ekar oleh MPM melalui penyatuan tanah
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 20 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Pembangunan komersial yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan v. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi vi. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vii. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan)
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		

DRAFT

Jadual 2.3.9: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.8: Parit Jawa - Parit Yusof (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan**	Tiada		viii.Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan grey-water • KP 2.2 Mempromosi konsep 'adaptive reuse' di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp iv. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) v. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap vi. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi**	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT

DRAFT

Jadual 2.3.9: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.8: Parit Jawa - Parit Yusof (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)				Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, STP, menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan Cadangan)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **B7 Bangunan Penginapan** B7g **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Keperluan untuk menyediakan kajian tahap tampungan bagi aktiviti akuakultur dan eko pelancongan iv. Tidak membenarkan sebarang aktiviti pembakaran di dalam zon penampan 20 meter dari Hutan Paya Laut v. Memastikan pembangunan untuk tujuan pertanian di sekitar Hutan Paya Laut menggunakan kaedah yang mampan vi. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan perairan laut adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut PT • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		

DRAF

Jadual 2.3.9: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.8: Parit Jawa - Parit Yusof (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS I HUTAN (Sedia ada)	**I1 Hutan** I1b	• Mengekalkan tumbuhan semula jadi di kawasan penampan Hutan Paya Laut sebagai kawasan berkepentingan hidupan liar	**H4 Akuakultur** • Hanya aktiviti akuakultur dan eko pelancongan sahaja dibenarkan	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pembangunan sedia ada di sekitar Hutan Paya Laut boleh dikekalkan iii. Menggalakkan penanaman pokok bakau di pesisir pantai hutan paya laut Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis hutan simpan kekal dan hutan paya laut • AS 2.4 Mewartakan hutan paya laut di pesisir perairan selat melaka bagi mengawal hakisan pantai serta pemeliharaan zon industri akuakultur • PL 1.1 Mempromosikan Bukit Mor, HSK Paya Gambut Ayer Hitam Utara, Hutan Paya Laut dan Parit Jawa sebagai destinasi eko pelancongan di Daerah Muar
KELAS K PANTAI (Sedia ada)	**K1 Pantai**	Tiada	**E1Tanah lapang** **B10 Pusat makanan dan Minuman** B10a,B10b	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan

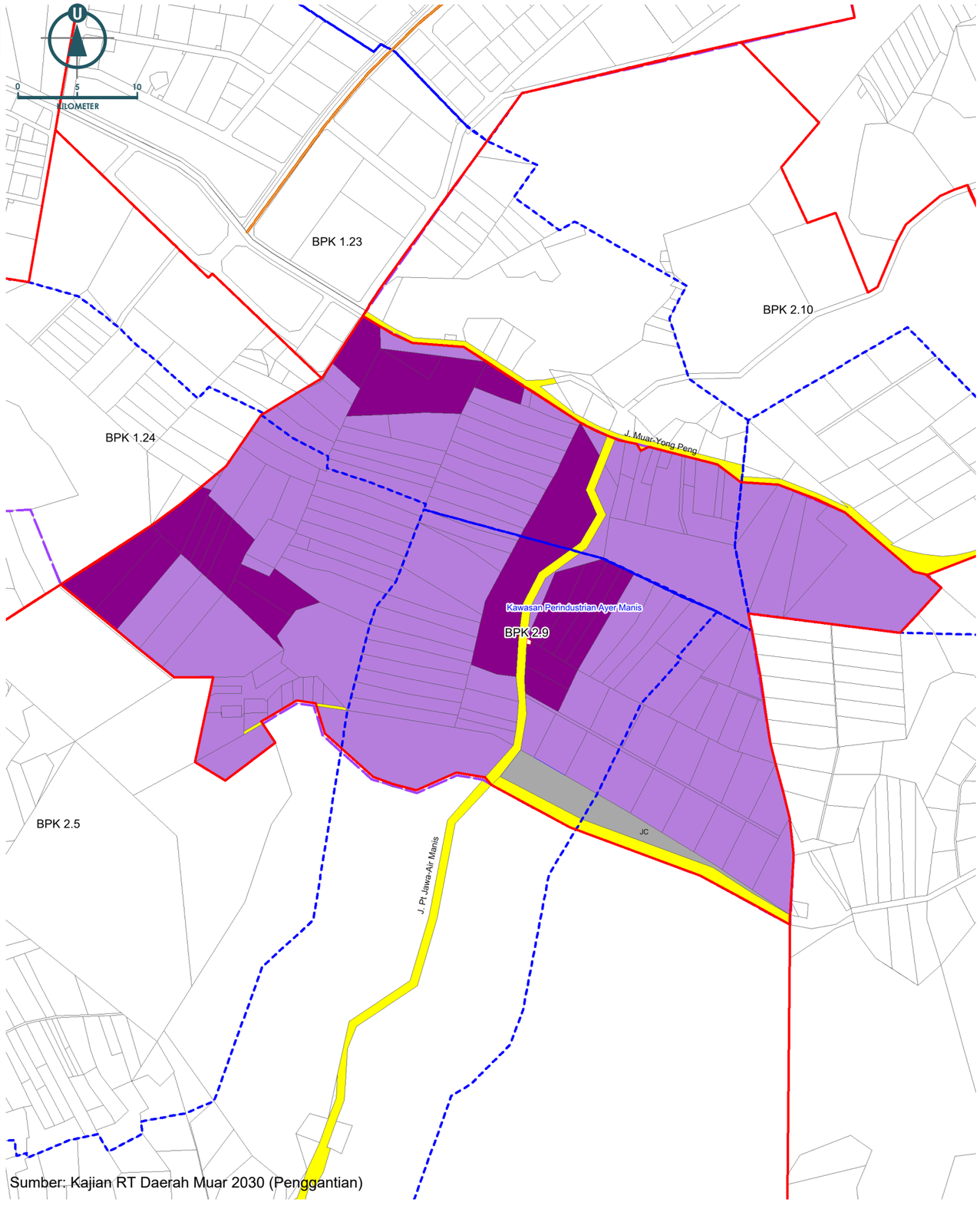
DRAF

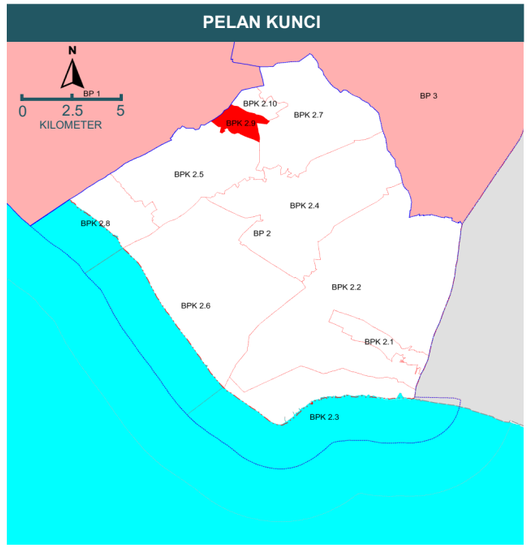
Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri
- ID 4.2 Melaksanakan industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri mampan
- ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri
- ID 5.1 Melaksanakan pemantapan industri ringan dan IKS bagi meningkatkan taraf ekonomi penduduk luar bandar
- U 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca

Rajah 2.3.10

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.9: Industri Parit Jawa 1





PETUNJUK:

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.3.10: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.9: Industri Parit Jawa 1

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce **C4 Industri Ringan** **C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej**	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki

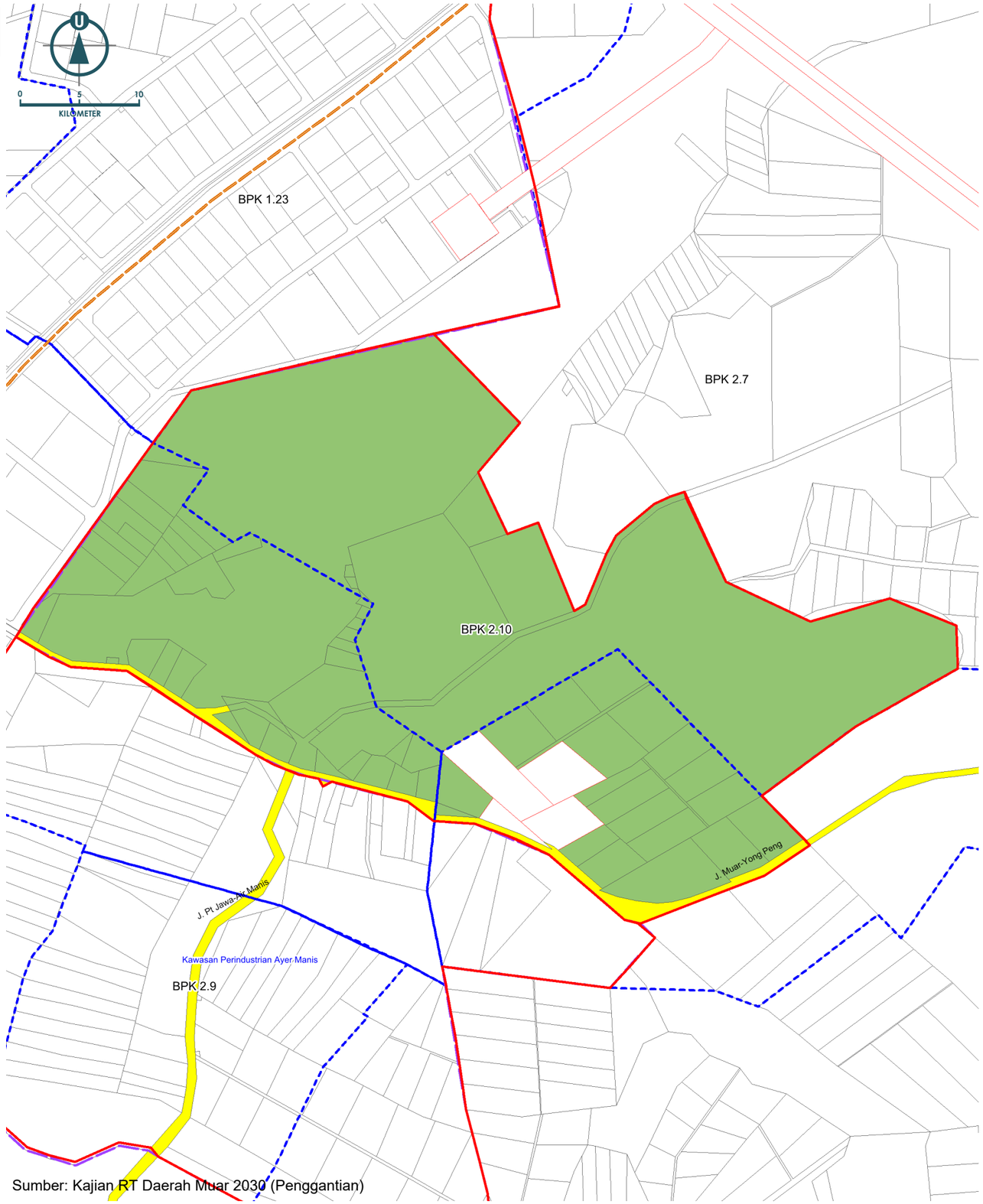
DRAF

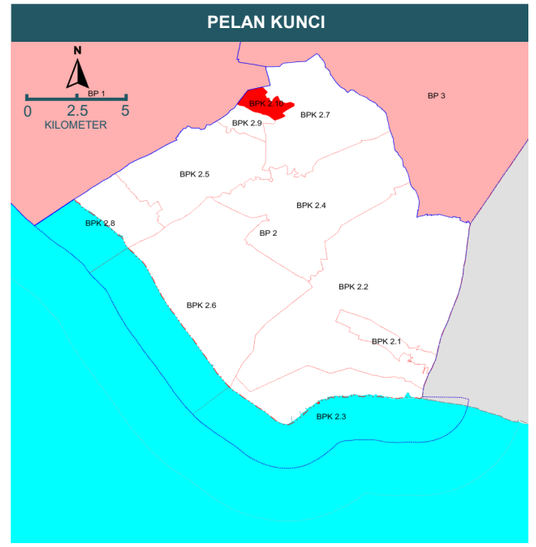
Cadangan Berkaitan RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- PT 1.6 Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *Fodder Solutions*
- PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PT 3.4 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PD 4.2 Menubuhkan persatuan kejiranan rendah karbon bagi meningkatkan kesedaran penduduk petempatan desa dan luar bandar mengenai kepentingan masyarakat rendah karbon

Rajah 2.3.11

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 2.10: Parit Jawa 3





PETUNJUK:

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Tapak Pelupusan Sisa Pepejal
- Laluan Rentis TNB

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.3.11: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.10: Parit Jawa 3

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	**KOLUM 2** Aktiviti yang Dibenarkan		**KOLUM 3** Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	**KOLUM 4** Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **D Institusi** **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif/ Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F1 Pengangkutan Darat**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
	F4 Jalan			
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
	G3 Bekalan Air			
	G4 Pengairan dan Perparitan			
	G5 Telekomunikasi			
	G6 Pelupusan Sisa Pepejal			
	G8 Pembentungan			

DRAF

2.4 PETA CADANGAN GUNA TANAH BLOK PERANCANGAN 3: BANDAR UNIVERSITI PAGOH - AYER HITAM

Blok Perancangan 3 (BP3): Bandar Universiti Pagoh — Ayer Hitam yang berkeluasan 38,653.56 hektar. Guna tanah utama yang dominan adalah guna tanah pertanian (Rujuk Jadual 2.4.1). BP3 terdiri daripada enam (6) Blok Perancangan Kecil (BPK). Terdapat dua (2) mukim iaitu Mukim Jorak dan Mukim Ayer Hitam. Di dalam blok perancangan ini terdapat pembangunan baru yang dicadangkan iaitu pembangunan Bandar Universiti Pagoh yang berfungsi sebagai Hab Pendidikan dan Zon Perindustrian Bebas. Pembangunan ini berpotensi memberi impak terhadap pembangunan institusi pendidikan dan memperluas industri berasaskan perabot dalam Daerah Muar.

Selain itu, Hutan Simpan Kekal Maokil juga dikategorikan sebagai hutan darat yang menjadi sumber warisan semula jadi bagi Daerah ini. Kawasan pertanian di blok perancangan ini terdiri daripada tanaman Zon Pengeluaran Makanan (ZPM) dan Tanaman Kekal Pengeluaran Makanan (TKPM). Kawasan blok perancangan ini juga berpotensi untuk membangunkan taman nurseri yang mengintegrasikan ladang nurseri di seluruh Daerah Muar.

Jadual 2.4.1: Cadangan Zon Guna Tanah BP 3: Bandar Universiti Pagoh - Ayer Hitam

Komponen Guna Tanah	Sedia ada		Cadangan		Jumlah	
	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Perumahan	270.61	0.70	913.58	2.36	1,184.19	3.06
Komersial	86.00	0.22	346.24	0.90	432.24	1.12
Industri	147.28	0.38	833.94	2.16	981.22	2.54
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	210.65	0.54	400.39	1.04	611.04	1.58
Kawasan Lapang dan Rekreasi	17.12	0.04	116.52	0.30	133.64	0.35
Pengangkutan dan Perhubungan	904.10	2.34	279.09	0.72	1,183.19	3.06
Infrastruktur dan Utiliti	263.10	0.68	0	0	263.1	0.68
Hutan	6,116.88	15.82	0	0	6,116.88	15.82
Badan Air	592.60	1.53	0	0	592.60	1.53
Pertanian	27,155.46	70.25	0	0	27155.46	70.25
Jumlah Keseluruhan	**35,763.80**	**92.52**	**2,889.76**	**7.48**	**38,653.56**	**100.00**

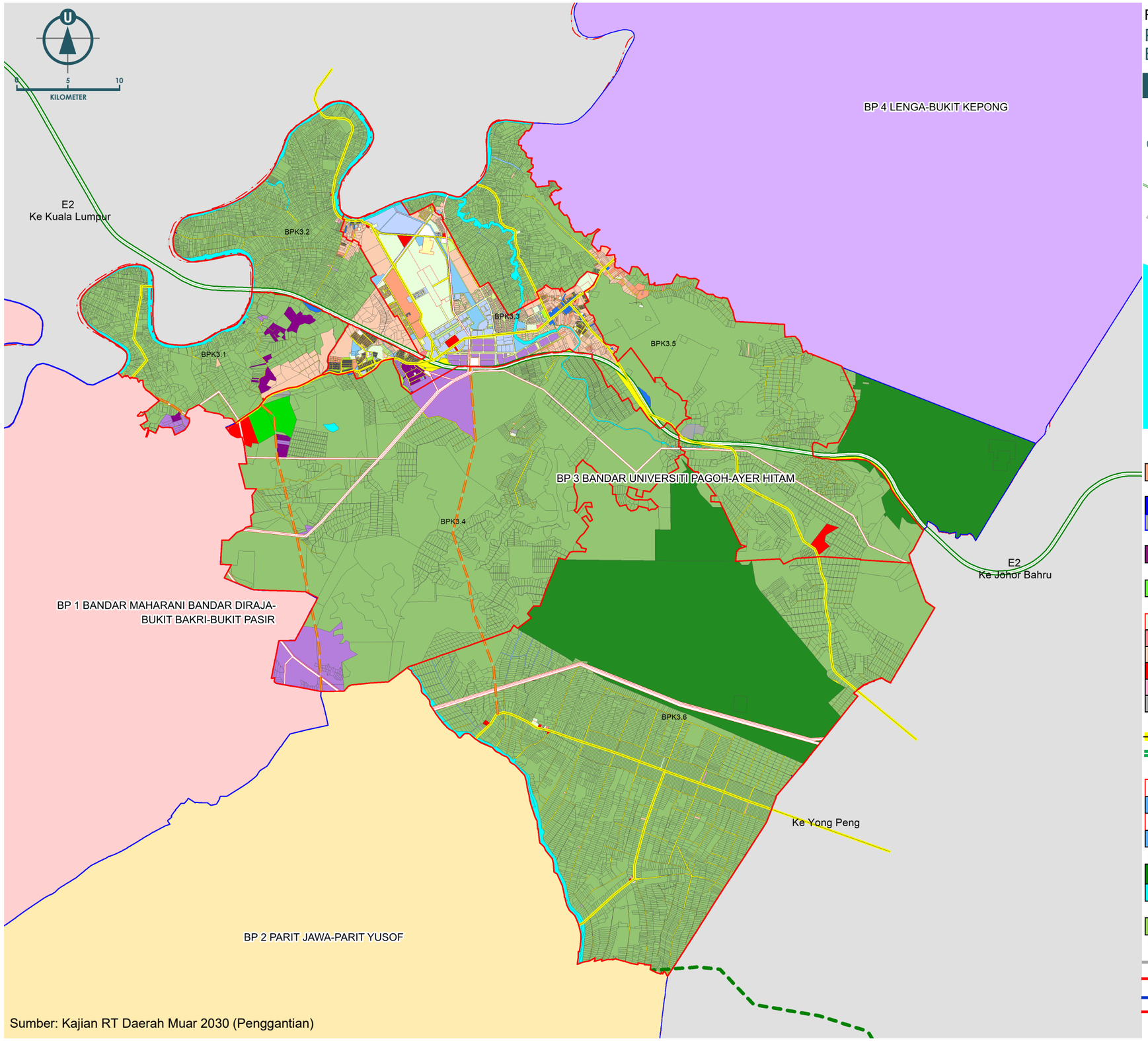
Sumber : RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)
Nota: Termasuk 3 batu nautika dari pesisir pantai

Foto 2.4.1: Pembangunan di Kawasan BP3: Jorak
Sumber: UTM-LCARC, 2019, Kiasan Alam, 2012, thejohor.com, 2013

DRAFT

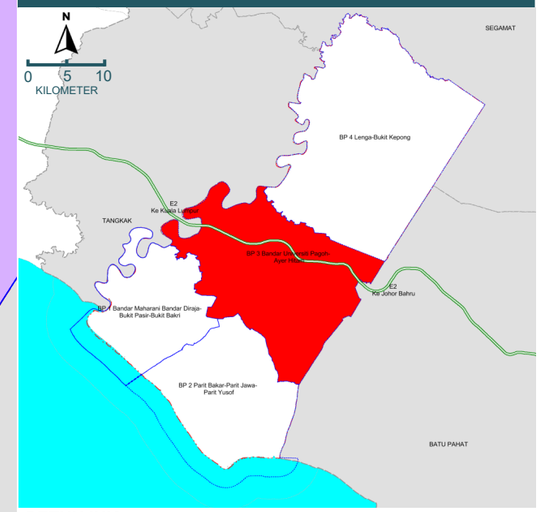
Rajah 2.4.1

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BP3: Bandar Universiti Pagoh – Ayer Hitam



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

PELAN KUNCI



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia ada
- Cadangan
- Perkuburan

INDUSTRI
- Sedia ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada
- Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan
- Lebuhraya Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Sistem Pengairan dan Perparitan

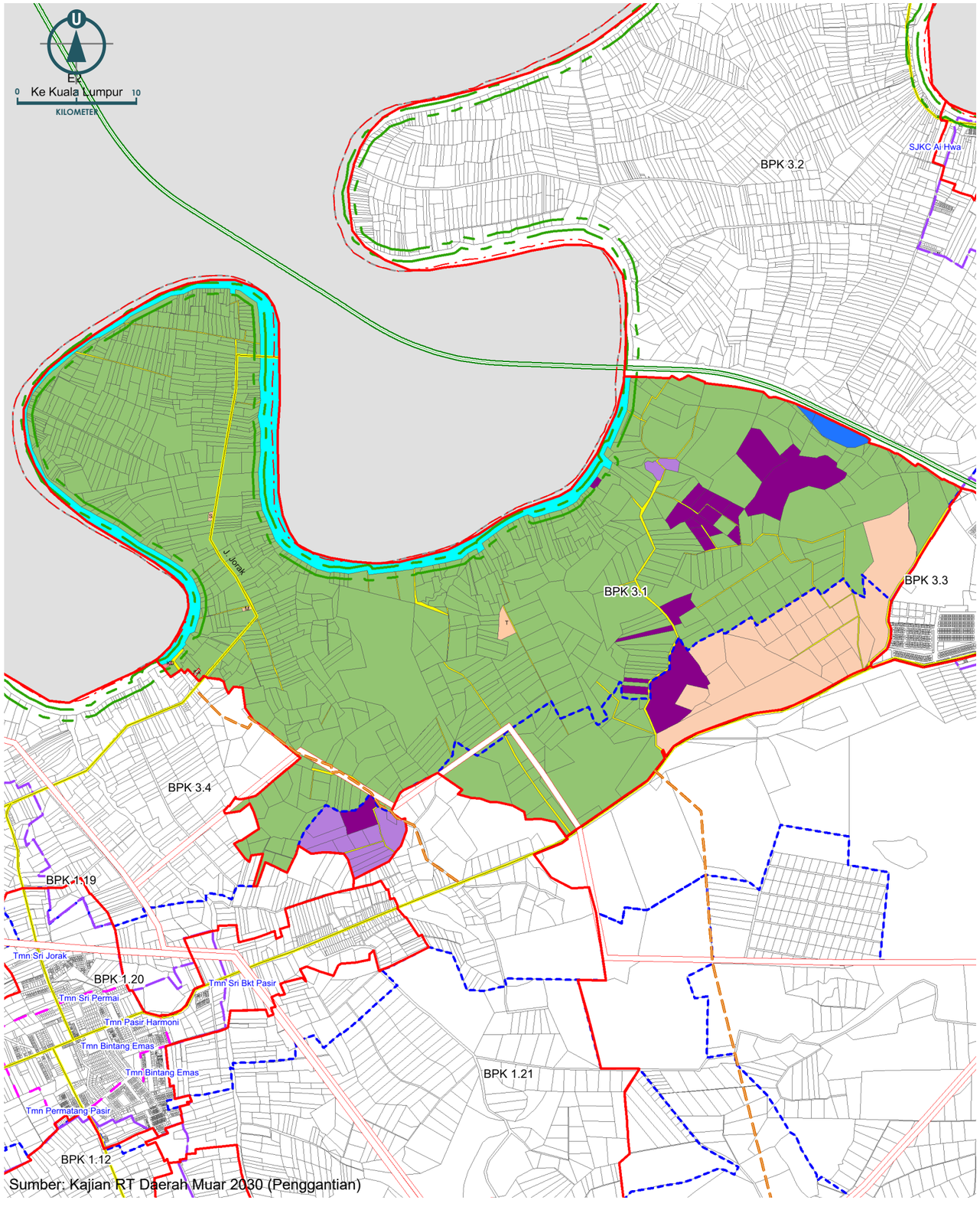
RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Simpan Kekal Sedia Ada
- Sungai/Laut

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Cadangan Berkaitan Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

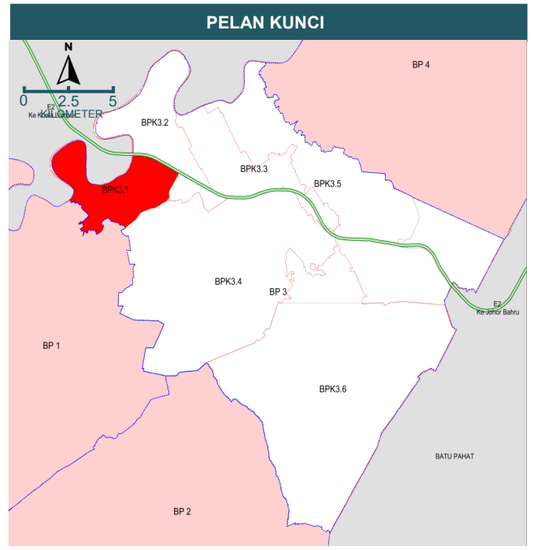
- ID 4.1 - Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri
- ID 4.2 - Melaksanakan industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri mampan
- ID 4.3 - Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri
- ID 5.1 - Melaksanakan pemantapan industri ringan dan IKS bagi meningkatkan taraf ekonomi penduduk luar bandar
- PT 1.3 - Memperuntukkan aktiviti tanaman kelapa sawit dan getah yang mampan bagi meningkatkan produktiviti tanaman
- PT 2.1 - Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut
- PT 3.1 - Meningkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PT 2.3 - Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System*
- IU 2.2 - Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*
- AS 3.1 - Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.4.2

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.1: Jorak 1



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan
- Lebuhraya Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Laluan Rentis TNB

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Sungai/Laut
- Cadangan zon penampan sungai

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.4.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.1: Jorak 1

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 3.1 Mempertingkatkan Program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PD 4.1 Memperkenalkan program *waste to wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS A PERUMAHAN (Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iv. Kawalan ketinggian bagi pembangunan yang terletak di dalam kawasan khas kawalan ketinggian bangunan tertakluk kepada ketinggian ≤5 tingkat mengikut kategori perumahan yang telah ditetapkan v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada)	**B10 Pusat Makanan dan Minuman**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan			

DRAF

Jadual 2.4.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.1: Jorak 1 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada)				• PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 2.5 Melengkapkan penduduk petempatan desa dan luar bandar dengan kemahiran yang diperlukan revolusi industri keempat (4IR) • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan

KELAS C
INDUSTRI
(Sedia ada dan Cadangan)
	C2 Industri Berat
	C2x, C2y
	C3 Industri Sederhana
	C3a-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce
	C4 Industri Ringan
	C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej
		• Aktiviti perlombongan haruslah mendapat kebenaran daripada Pejabat Tanah dan Daerah
		• Perlu melaksanakan kajian impak alam sekitar (EIA)
		• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin
		• Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadanan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki
		• Penyediaan zon penampan bagi mana– mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut:
		  • industri berat: 500m
		  • industri sederhana: 250m
		  • industri ringan: 50m
			A5 Rumah Bertingkat
			A5f
			• Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri
			
			B8 Gerai
			B10g Pusat Perkhidmatan
			• Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian
			
			E1 Tanah Lapang
			F1 Pengangkutan Darat
			F4 Jalan
			G Infrastruktur dan Utiliti
				i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan
				ii. utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan
				iii. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar
				iv. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali
				
				Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS)
				• ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot
				• ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri
				• ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan
				• ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri
				• IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca

KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh

DRAFT

Jadual 2.4.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.1: Jorak 1 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali

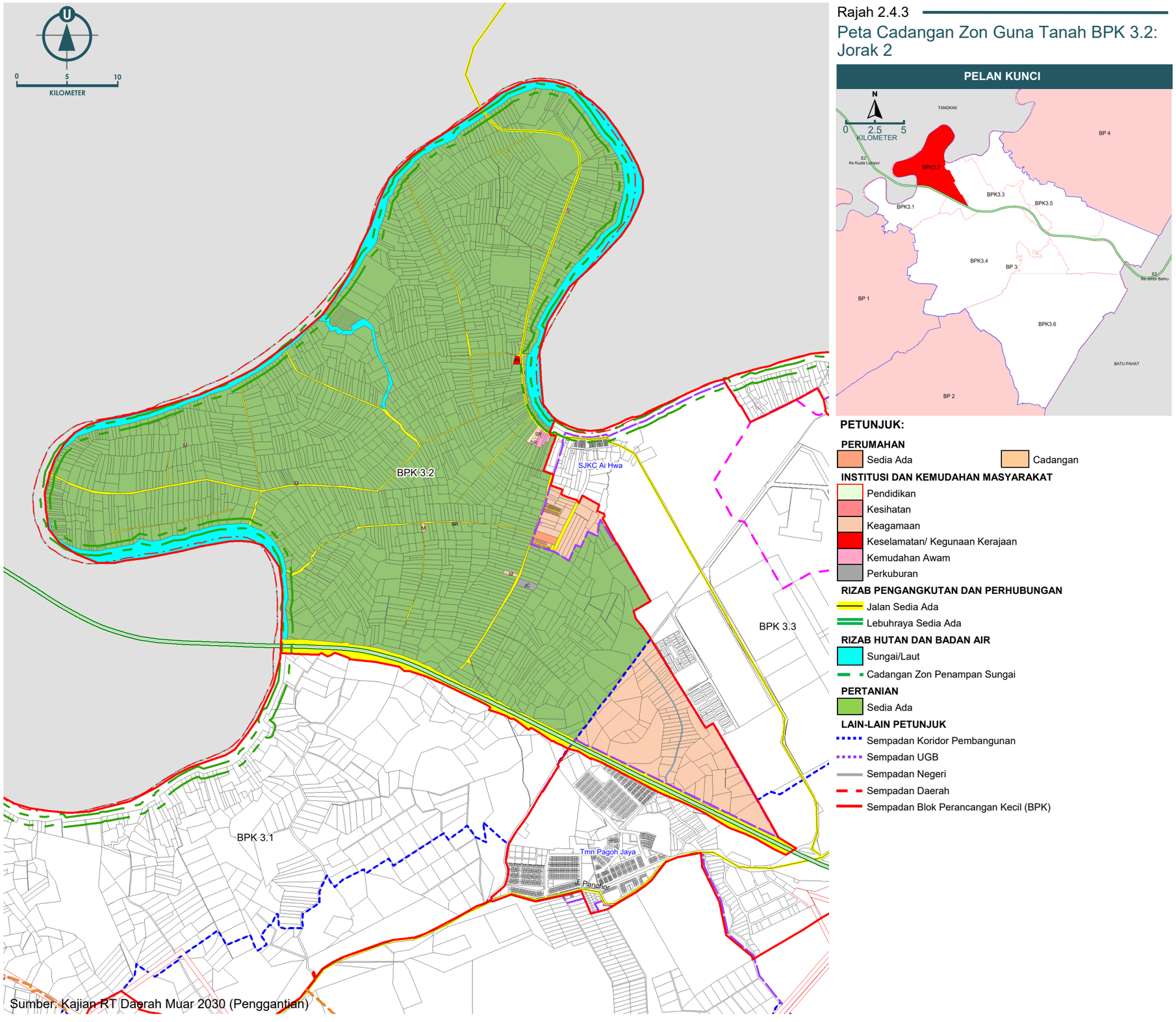
DRAF

Cadangan Berkaitan Draf RT Daerah

- GT 1.1- Mempromosikan corak pembangunan pelbagai pusat (*polycentric*) dengan memperkukuh fungsi dan hierarki pusat petempatan
- GT 1.2 - Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 - Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- PR2.1 - Merancang perumahan bercampur (*mixed-housing*) yang berkepadatan sederhana dan tinggi
- PD1.1 - Merancang sempadan petempatan desa dan luar bandar yang jelas melalui cadangan kajian sempadan di Daerah Muar
- JP 1.1 - Membina rangkaian jalan raya dan persimpangan baru
- JP 1.2 - Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada
- PT 1.3 - Memperuntukkan aktiviti tanaman kelapa sawit dan getah yang mampan bagi meningkatkan produktiviti tanaman
- PT 2.1 - Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut
- PT 3.1 - Meningkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PT 2.3 - Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System*
- AS 3.1 - Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

Rajah 2.4.3

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.2: Jorak 2



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.4.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.2: Jorak 2

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan Program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • ID 1.2 Merancang zon penampan di sepanjang Sungai Muar ditanam dengan pokok yang bersesuaian sebagai bahan mentah alternatif pembuatan perabot
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iv. Kawalan ketinggian bagi pembangunan yang terletak di dalam kawasan khas kawalan ketinggian bangunan tertakluk kepada ketinggian ≤5 tingkat mengikut kategori perumahan yang telah ditetapkan v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp
	D2 Kemudahan Awam			

DRAFT

Jadual 2.4.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.2: Jorak 2 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)				iv. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • PL 1.3 Mempromosikan Sungai Muar sehingga jambatan kedua sebagai aset pelancongan utama (aktiviti sukan air, rekreasi, pengangkutan air dan akuakultur) Daerah Muar

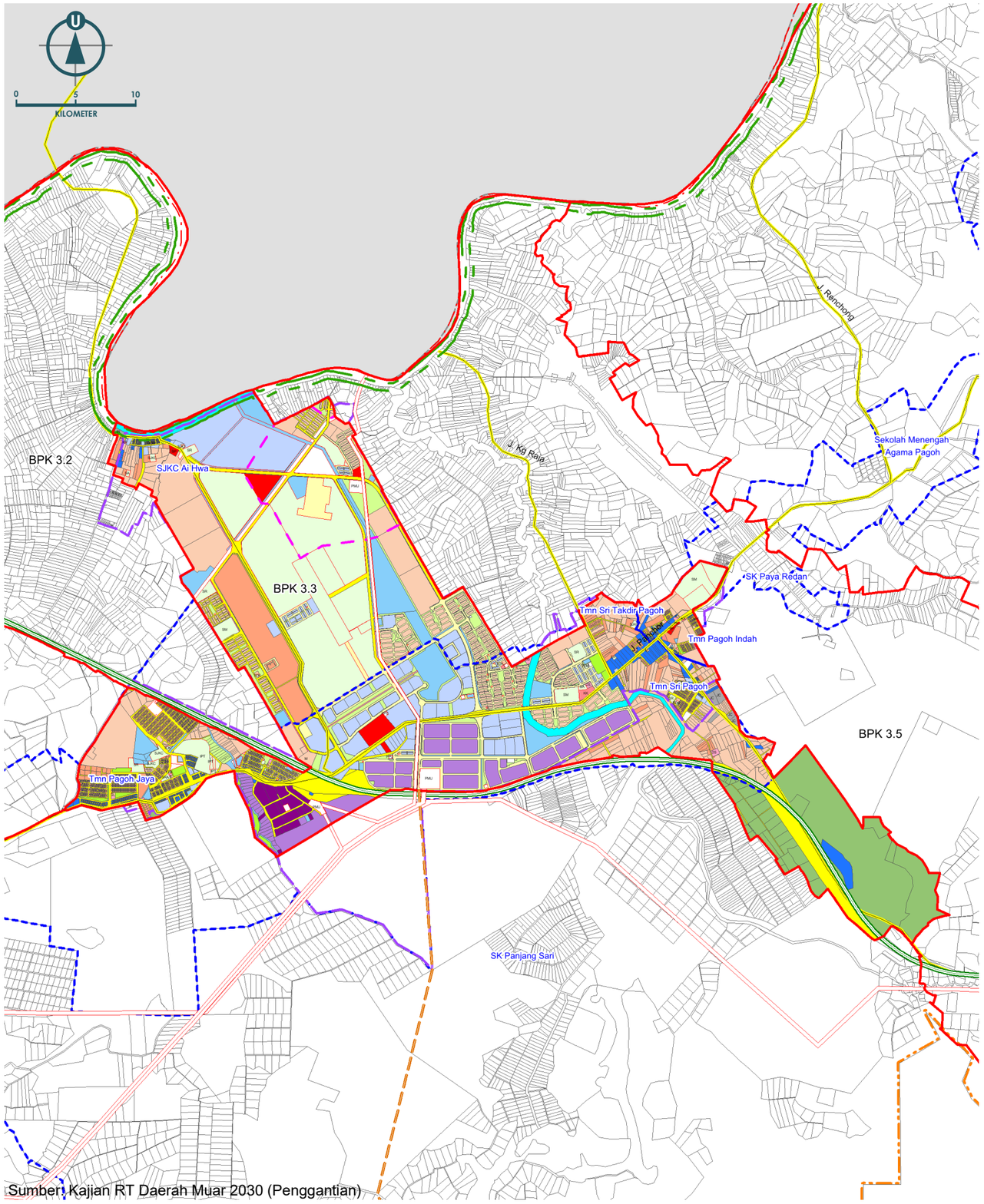
DRAFT

Cadangan Berkaitan Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- GT 1.4 - Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pemajuan lot lidi dan lot kecil
- GT 2.1 - Melaksanakan pembangunan berorietasikan transit (TOD) bagi mengintegrasikan pusat petempatan dengan jaringan pengangkutan awam
- KP 2.1 - Mempelbagaikan aktiviti komersial seperti kompleks komersial, restoran bertema dan pasar tani kekal sebagai salah satu tarikan kepada penduduk dalam koridor perbandaran utama dan sekunder
- KP 3.1 - Mempelbagai perkhidmatan ekonomi tertier (kewangan, hartanah, profesional serta pentadbiran dan sokongan) sebagai langkah untuk mengukuhkan struktur ekonomi bandar pada tahun 2030
- KP 3.3 - Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial
- PL 3.3 - Menyediakan kemudahan penginapan bertaraf 4 atau 5 bintang bagi memenuhi citarasa pelancong
- PL 3.6 - Mewujudkan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik rendah karbon secara percuma (*shuttle bus*)
- PR 2.1 - Merancang perumahan bercampur (*mixed-housing*) yang berkepadatan sederhana dan tinggi
- JP 1.1 - Membina rangkaian jalan raya dan persimpangan baru
- JP 1.2 - Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada
- JP 2.1 - Membina terminal pengangkutan awam bersepadu di kawasan pentadbiran baru MPM dan Bandar Universiti Pagoh
- JP 2.2 - Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh
- JP 3.1 - Menyediakan laluan berbasikal dan pejalan kaki yang mesra pengguna khususnya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh
- PT 2.3 - Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System*
- IU 2.2 - Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*

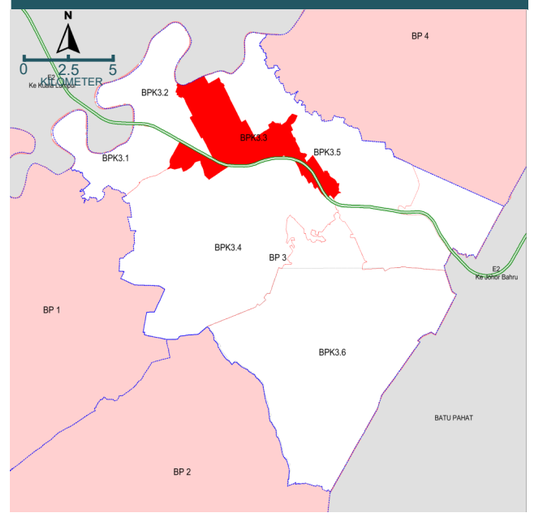
Rajah 2.4.4

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.3: Bandar Universiti Pagoh



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

PELAN KUNCI



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada
- Cadangan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Lebuhraya Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Sistem Pengairan dan Perparitan

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Sungai/Laut
- Cadangan Zon Penampan Sungai

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan TOD
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.4.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.3 Bandar Universiti Pagoh

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan yang terletak di dalam kawasan transit hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Berorientasikan Transit v. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil vi. Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung vii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif viii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT ix. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED x. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 2.1 Melaksanakan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) bagi mewujudkan integrasi antara pusat petempatan dengan jaringan pengangkutan awam • GT 2.2 Menggalakkan aktiviti pembangunan bercampur yang merangkumi perumahan dalam mewujudkan persekitaran yang berdaya huni • U 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • PR 1.1 Menggalakkan peletakan lokasi perumahan mampu milik dan mampu biaya dalam pembangunan berorientasikan transit (TOD) dan pusat petempatan • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (mixed-use development) • PR 2.2 Memastikan perletakan lokasi pembangunan berkepadatan tinggi dirancang dengan strategik di luar Bandar Maharani Bandar Diraja terutamanya di kawasan Pintasan Muar (*Muar Bypass*), Bandar Universiti Pagoh, dalam kawasan TOD dan pembandaran utama • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Bagi kawasan perumahan yang terletak di dalam zon TOD: • Densiti: ≤ 80 unit / ekar • Bagi kawasan perumahan yang terletak di dalam zon koridor perbandaran utama: • Densiti: ≤ 60 unit / ekar • Bagi kawasan perumahan yang terletak di luar zon koridor perbandaran utama: • Densiti: ≤ 20 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor • Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		

DRAFT

Jadual 2.4.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.3 Bandar Universiti Pagoh (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Penyediaan medan TLK hendaklah terletak di belakang bangunan kompleks komersial iii. Pembangunan komersial yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iv. Pembangunan yang terletak di dalam kawasan transit hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Berorientasikan Transit v. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan vi. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi vii. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp viii. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) ix. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran nirtunai • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
	B2 Perkhidmatan Profesional **B3 Kompleks Komersial** B3a-B3d **B4 *Hypermarket*** B4a	• Nisbah plot: – 4.5:1 (Dalam zon TOD) – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: ≤ 20 tingkat		
	B5 Perkhidmatan Kenderaan	• Ketinggian: ≤ 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c hanya dibenarkan di corner lot (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*		
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot: – 4.5:1 (Dalam zon TOD) – 4:1 (Dalam koridor perbandaran utama) – 2:1 (Luar koridor perbandaran utama) • Ketinggian bangunan: ≤ 20 tingkat (tidak termasuk tingkat bawah tanah)		
	B8 Gerai **B9 Pasar** B9a, B9b **B10 Pusat Makanan dan Minuman**	Tiada		
	B11 Tempat Letak Kenderaan	• Digalakkan dibina secara bertingkat		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan	Tiada		
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)	**C3 Industri Sederhana** C3a-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce **C4 Industri Ringan** **C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej**	• Perlu melaksanakan kajian impak alam sekitar (EIA) • Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri berat: 500m – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin)* bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri •

DRAFT

Jadual 2.4.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.3 Bandar Universiti Pagoh (Sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Berhampiran jalan utama dan Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vi. Pembangunan yang terletak di dalam kawasan transit hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Berorientasikan Transit Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada dan Cadangan)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.2 Menambah baik jaringan perkhidmatan pengangkutan bas awam terutamanya di Bandar Maharani Bandar Diraja dan Bandar Universiti Pagoh
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan

DRAFT

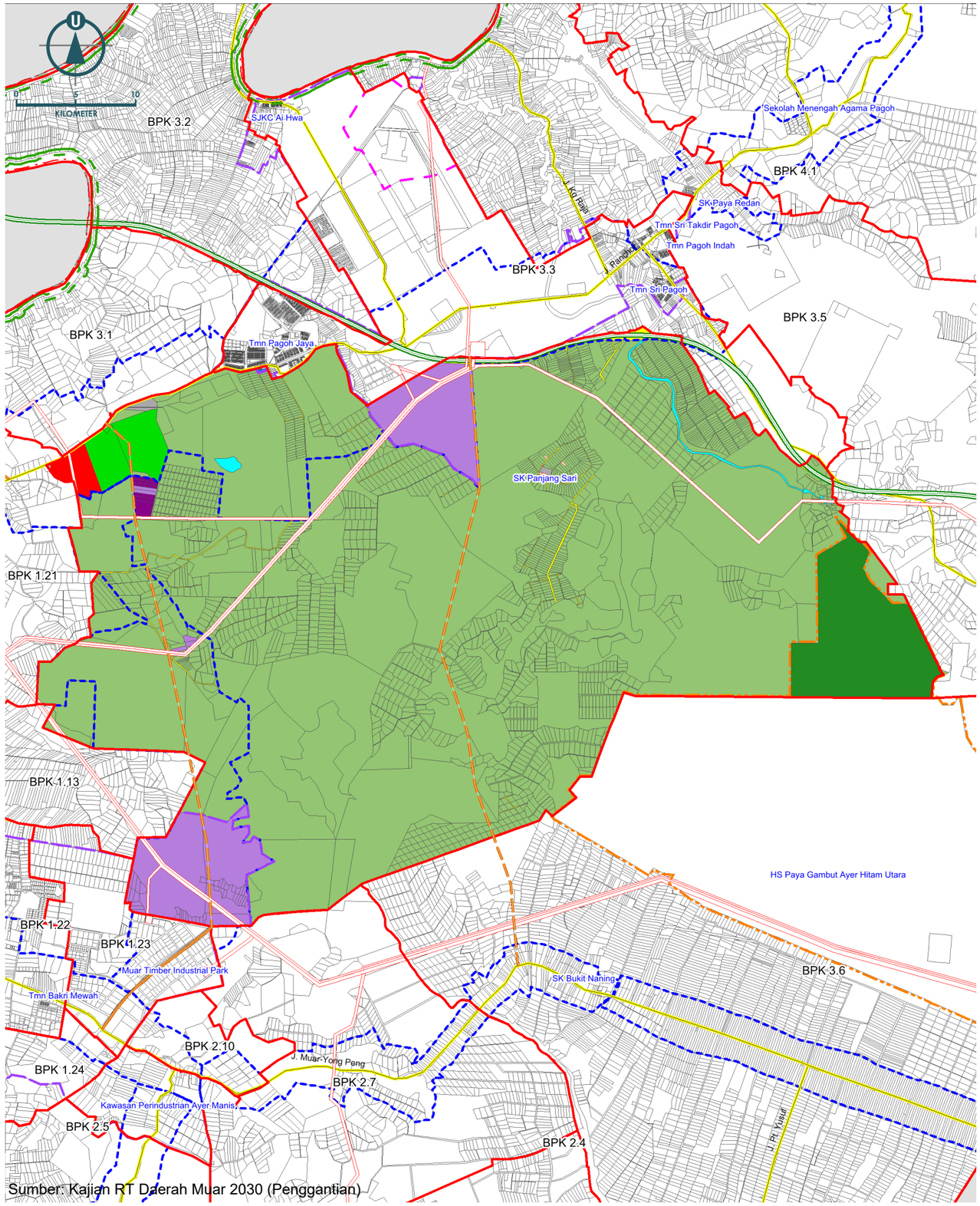
Jadual 2.4.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.3 Bandar Universiti Pagoh (Sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan Program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • ID 1.2 Merancang zon penampan di sepanjang Sungai Muar ditanam dengan pokok yang bersesuaian sebagai bahan mentah alternatif pembuatan perabot
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah		
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT **E3 Rekreasi Komersial** E3i **E1 Tanah Lapang** E1a, E1b	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • PL 1.3 Mempromosikan Sungai Muar sehingga jambatan kedua sebagai aset pelancongan utama (aktiviti sukan air, rekreasi, pengangkutan air dan akuakultur) Daerah Muar

DRAF

Cadangan Berkaitan Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

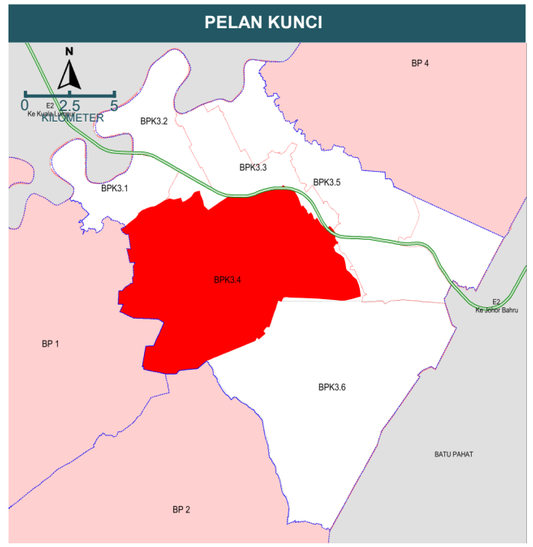
- PL 3.4 - Meregulasi (*regulate*) dan mengurus operasi kemudahan penginapan yang tidak berdaftar
- PT 1.1 - Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung
- PT 1.2 - Membangunkan Taman Nurseri Muar
- PT 1.4 - Membangun dan memperkasa Taman Kekal Pengeluaran Makanan dan Zon Pengeluaran Makanan
- PT 2.3 - Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System*
- PT 3.2 - Mengawal aktiviti penternakan ayam menerusi Sistem Reban Tertutup atau *Closed House System*
- PD 1.3 - Menambah dan merancang penaiktarafan kemudahan awam, utiliti dan infrastruktur di petempatan desa dan luar bandar
- PD 2.3 - Membangun dan menambah kawasan *homestay* atau inap desa yang berdaftar dengan MOTAC dan mematuhi garis panduan yang berkaitan khususnya di Mukim Jorak dan Bakri
- PD 3.3 - Menyediakan kompleks perindustrian luar bandar berpusat di Mukim Lenga, Sungai Raya dan Parit Jawa
- JP 1.2 - Membina rangkaian jalan raya dan persimpangan baru
- JP 4.1 - Menyediakan Terminal Kenderaan Berat, Integrasi Barangan dan Bungkusan Berpusat di Kawasan Industri



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.4.5

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.4: Jorak 3



PETUNJUK:

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan
- Lebuhraya Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Laluan Rentis TNB

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Simpan Kekal Sedia Ada
- Cadangan Zon Penampan Hutan
- Sungai/Laut

PERTANIAN
- Sedia Ada
- Cadangan Taman Nurseri dan Herba

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan UGB
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.4.5: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.4: Jorak 3

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan Cadangan)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Tidak membenarkan sebarang aktiviti pembakaran di dalam zon penampan 20 meter dari HSK iv. Memastikan pembangunan untuk tujuan pertanian di sekitar HSK menggunakan kaedah yang mampan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan Program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PD 4.1 Memperkenalkan program *waste to wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos • Perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan) • Penggunaan sistem reban ayam tertutup adalah diwajibkan bagi penternakan ayam • Ladang penternakan ayam perlu menyediakan zon penampan 500 meter daripada kawasan perumahan, badan air, kemudahan awam, koridor pembangunan dan kawasan kampung		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada dan Cadangan)	**C2 Industri Berat** C2ad-C2aj, C2aq	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan adalah seperti berikut: – Industri berat: 500m – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Perkhidmatan** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • ID 4.3 Mempromosikan penggunaan tenaga boleh baharu untuk tujuan pengoperasian industri • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
	C3 Industri Sederhana C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce			
	C4 Industri Ringan			
	C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej			
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembinaan jalan baru bersaiz 66' ke atas hendaklah menyediakan rizab tambahan 3 meter bagi laluan utiliti di kiri dan kanan jalan
	F4 Jalan			

DRAF

Jadual 2.4.5: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.4: Jorak 3 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS I HUTAN (Sedia ada)	**I1 Hutan** I1c	• Mengekalkan tumbuhan semula jadi di kawasan penampan HSK sebagai kawasan berkepentingan hidupan liar	Tiada	i Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii Aktiviti pembangunan sedia ada di sekitar HSK boleh dikekalkan iii Tidak dibenarkan sebarang pembangunan atau nyahwarta bagi kawasan HSK tertakluk kepada persetujuan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis hutan simpan kekal dan hutan paya laut
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali

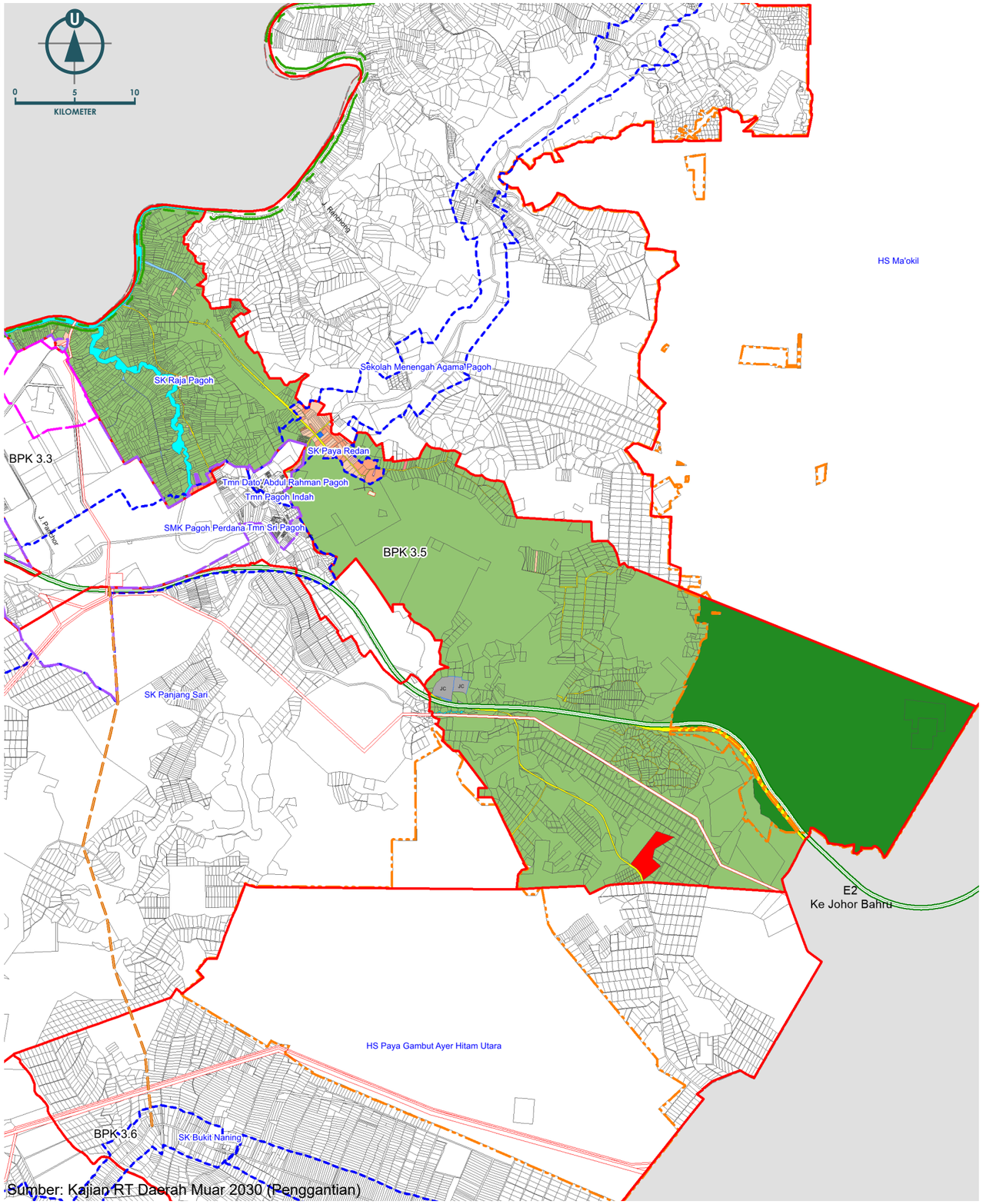
DRAFT

Cadangan Berkaitan Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

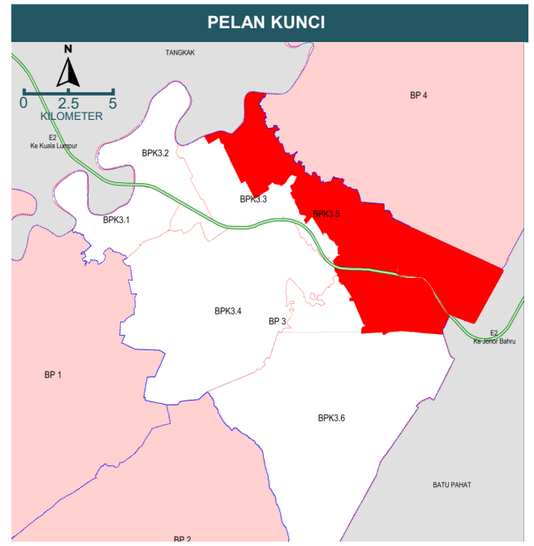
- GT 3.3 - Menumpukan pembangunan pertanian dalam koridor perbandaran utama dan sekunder
- PT 1.6 - Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 3.1 - Meningkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PT 3.4 - Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam aktiviti tanaman, ternakan dan perikanan melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- PD 1.3 - Menambah dan merancang penaiktarafan kemudahan awam, utiliti dan infrastruktur di petempatan desa dan luar bandar
- PD 2.1 - Menjalinkan kolaborasi dan usaha sama antara penduduk desa dan luar bandar terutama golongan belia dengan pakar-pakar dari universiti di Bandar Universiti Pagoh, pengusaha herba, nurseri, akuakultur dan perabot
- PD 2.2 - Menggalakkan aktiviti ekonomi berasaskan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) di petempatan desa dan luar bandar
- PD 4.1 - Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
- PT 2.3 - Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System*
- IU 2.2 - Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water*

Rajah 2.4.6

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.5: Jorak 4



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan
- Perkuburan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan
- Lebuhraya Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Simpan Kekal Sedia Ada
- Cadangan Zon Penampan Hutan
- Sungai/Laut
- Cadangan Zon Penampan Sungai

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.4.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.5: Jorak 4

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pertanian yang terletak dalam koridor perbandaran utama hendaklah mematuhi GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan iii. Tidak membenarkan sebarang aktiviti pembakaran di dalam zon penampan 20 meter dari HSK iv. Memastikan pembangunan untuk tujuan pertanian di sekitar HSK menggunakan kaedah yang mampan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan Program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *waste to wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung iv. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahan lif v. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 2.2 Menggalakkan aktiviti pembangunan bercampur yang merangkumi perumahan dalam mewujudkan persekitaran yang berdaya huni • PR 2.1 Merancang perumahan projek pembangunan bercampur (*mixed-use development*) • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan • PR 3.6 Menjayakan amalan kitar semula melalui pendekatan 5R dan 2C di kawasan perumahan
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 40 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Densiti: ≤ 6 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		

DRAF

Jadual 2.4.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.5: Jorak 4 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot: 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan / aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT iii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iv. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi v. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp vi. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 1.2 Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • PD 3.4 Membangun pelbagai hab dalam talian seperti e-dagang B2B dan B2C bagi mempromosilkan produk tempatan
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot: – 3:1 (Dalam koridor perbandaran sekunder) • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B9 Pasar B9a, B9b	Tiada		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan

DRAFT

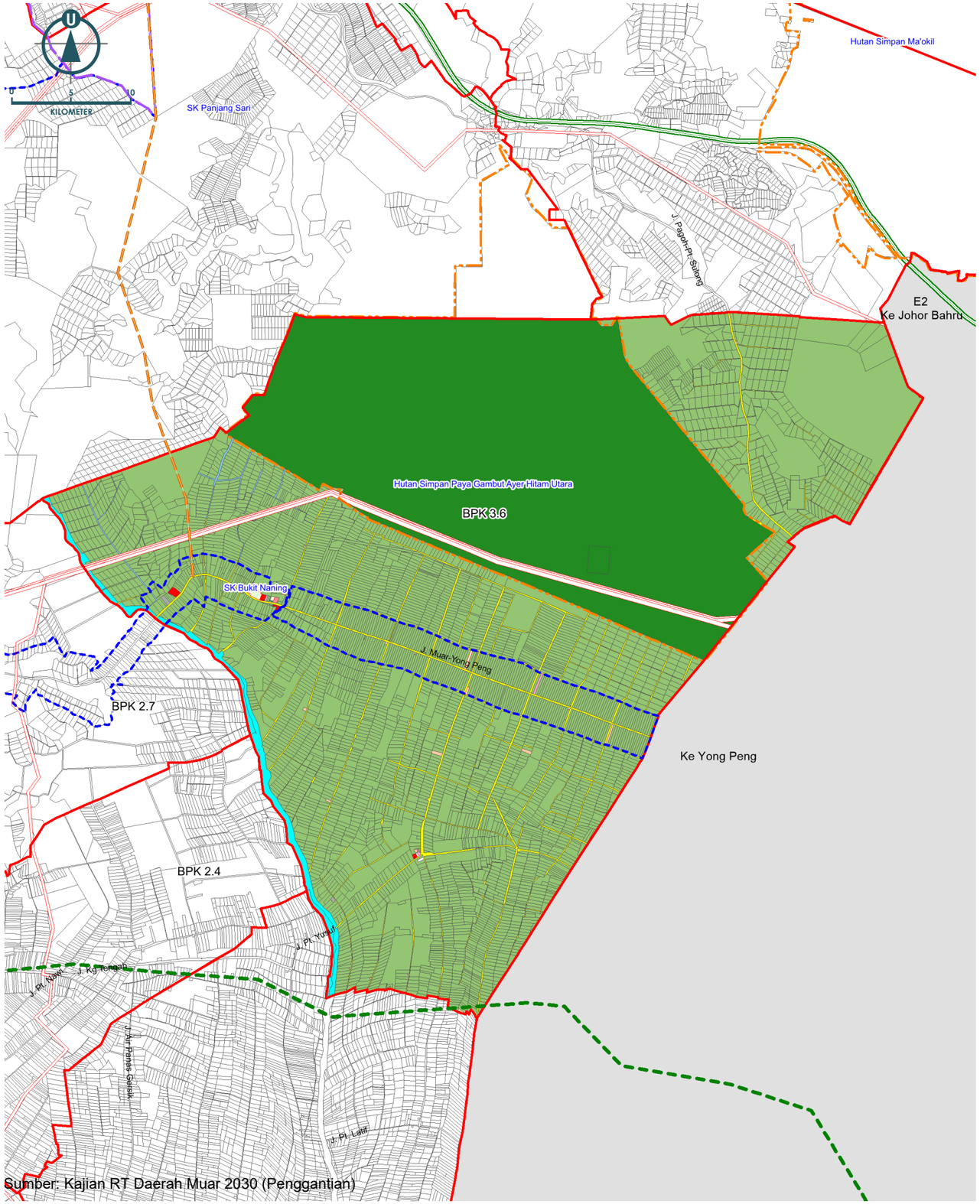
Jadual 2.4.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.5: Jorak 4 (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS I HUTAN (Sedia ada)	**I1 Hutan** I1a	• Mengekalkan tumbuhan semula jadi di kawasan penampan HSK sebagai kawasan berkepentingan hidupan liar	Tiada	i Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii Aktiviti pembangunan sedia ada di sekitar HSK boleh dikekalkan iii Tidak dibenarkan sebarang pembangunan atau nyahwarta bagi kawasan HSK tertakluk kepada persetujuan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis hutan simpan kekal dan hutan paya laut • PL 1.1 Mempromosikan HSK Paya Gambut Ayer Hitam Utara, Hutan Paya Laut dan Parit Jawa sebagai destinasi eko pelancongan di Daerah Muar
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak

DRAFT

Cadangan Berkaitan Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

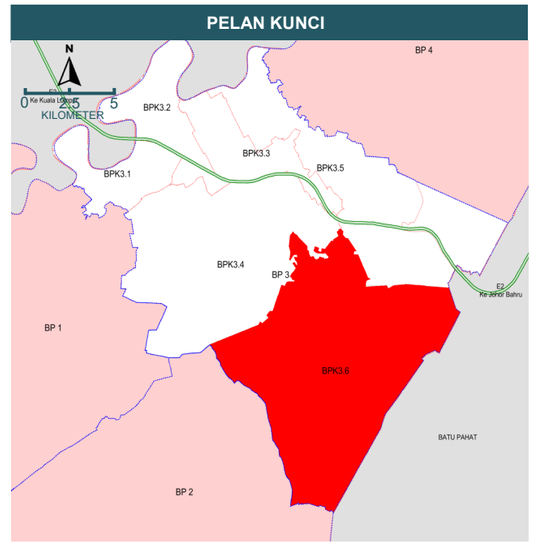
- GT 3.3 - Menumpukan pembangunan pertanian dalam koridor perbandaran utama dan sekunder
- PT 1.6 - Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System*
- PT 3.1 - Meningkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PT 3.4 - Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam aktiviti tanaman, ternakan dan perikanan melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- AS 2.3 - Mengawal Pembangunan yang Terletak 20 meter dari Garis Kawasan Hutan Simpan Ma'okil dan Ayer Hitam Utara
- PD 1.3 - Menambah dan merancang penaiktarafan kemudahan awam, utiliti dan infrastruktur di petempatan desa dan luar bandar
- PD 2.1 - Menjalinkan kolaborasi dan usaha sama antara penduduk desa dan luar bandar terutama golongan belia dengan pakar-pakar dari universiti di Bandar Universiti Pagoh, pengusaha herba, nurseri, akuakultur dan perabot
- PD 2.2 - Menggalakkan aktiviti ekonomi berasaskan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) di petempatan desa dan luar bandar
- PD 4.1 - Memperkenalkan program *Waste to Wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
- AS 3.1 - Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.4.7

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 3.6: Ayer Hitam



PETUNJUK:

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan
- Lebuhraya Sedia Ada
- Lebuhraya Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Laluan Rentis TNB

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Simpan Kekal Sedia Ada
- Cadangan Zon Penampan Hutan
- Sungai/Laut
- Cadangan Zon Penampan Sungai

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.4.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.6: Ayer Hitam

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi Utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **B7 Bangunan Penginapan** B7e, B7g **B10 Pusat Makanan dan Minuman** B10b **D1 Institusi Awam** D1a • Kemudahan yang dicadangkan perlu disediakan secara berpusat di kawasan yang bersesuaian **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Tidak membenarkan sebarang aktiviti pembakaran di dalam zon penampan 20 meter dari HSK iii. Memastikan pembangunan untuk tujuan pertanian di sekitar HSK menggunakan kaedah yang mampan iv. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PT 1.1 Mewujudkan Industri Kotej berasaskan herba dan rempah ratus melalui Program 1 Herba 1 Kampung • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 3.1 Mempertingkatkan Program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan • PT 3.3 Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam sektor pertanian melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan • PD 4.1 Memperkenalkan program *waste to wealth* melalui projek pengkomposan sisa makanan dan tanaman bagi penghasilan baja kompos
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d,H3h-3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan

DRAFT

Jadual 2.4.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.6: Ayer Hitam (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada dan Cadangan)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana
KELAS I HUTAN (Sedia ada)	**I1 Hutan** I1c	• Mengekalkan tumbuhan semula jadi di kawasan penampan HSK sebagai kawasan berkepentingan hidupan liar	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pembangunan sedia ada di sekitar HSK boleh dikekalkan iii. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan atau nyahwarta bagi kawasan HSK tertakluk kepada persetujuan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis hutan simpan kekal dan hutan paya laut

DRAF

2.5 PETA CADANGAN GUNA TANAH BLOK PERANCANGAN 4: LENGA - BUKIT KEPONG

Blok Perancangan (BP) 4 adalah berkeluasan 55,314.91 hektar, manakala, guna tanah utamanya adalah guna tanah pertanian dan hutan. BP 4 merupakan salah satu kawasan pelancongan warisan utama di Daerah Muar dengan beberapa tarikan termasuklah Hutan Simpan Kekal (HSK) Ma'okil dan Galeri Darurat Bukit Kepong.

Di dalam blok perancangan ini juga terletaknya pusat petempatan kecil yang menempatkan beberapa tanah rancangan FELDA dan FELCRA, kampung tradisi dan kampung orang asli. Blok perancangan 4 adalah berpotensi untuk memberi impak terhadap pembangunan dan ekonomi Daerah Muar melalui zon industri akuakultur air tawar dan Taman Kekal Pengeluaran Makanan (TKPM) ternakan.

Jadual 2.5.1 : Cadangan Zon Guna Tanah BP 4: Lenga - Bukit Kepong

Komponen Guna Tanah	Sedia ada		Cadangan		Jumlah	
	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Perumahan	334.28	0.60	187.49	0.34	521.77	0.94
Komersial	6.26	0.01	6.93	0.01	13.19	0.02
Industri	58.82	0.11	12.01	0.02	70.83	0.13
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	161.59	0.29	9.23	0.02	170.82	0.31
Kawasan Lapang dan Rekreasi	159.94	0.29	0	0	159.94	0.29
Pengangkutan dan Perhubungan	645.48	1.17	7.84	0	653.32	1.18
Infrastruktur dan Utiliti	80.09	0.14	0	0	80.09	0.14
Hutan	22,361.76	40.43	1260.66	2.28	23,622.42	42.71
Badan Air	574.53	1.04	0	0	574.53	1.04
Pertanian	29,448.0	53.24	0	0	29,448.00	53.24
Jumlah Keseluruhan	**53,830.75**	**97.32**	**1,484.16**	**2.68**	**55,314.91**	**100.00**

Sumber : RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

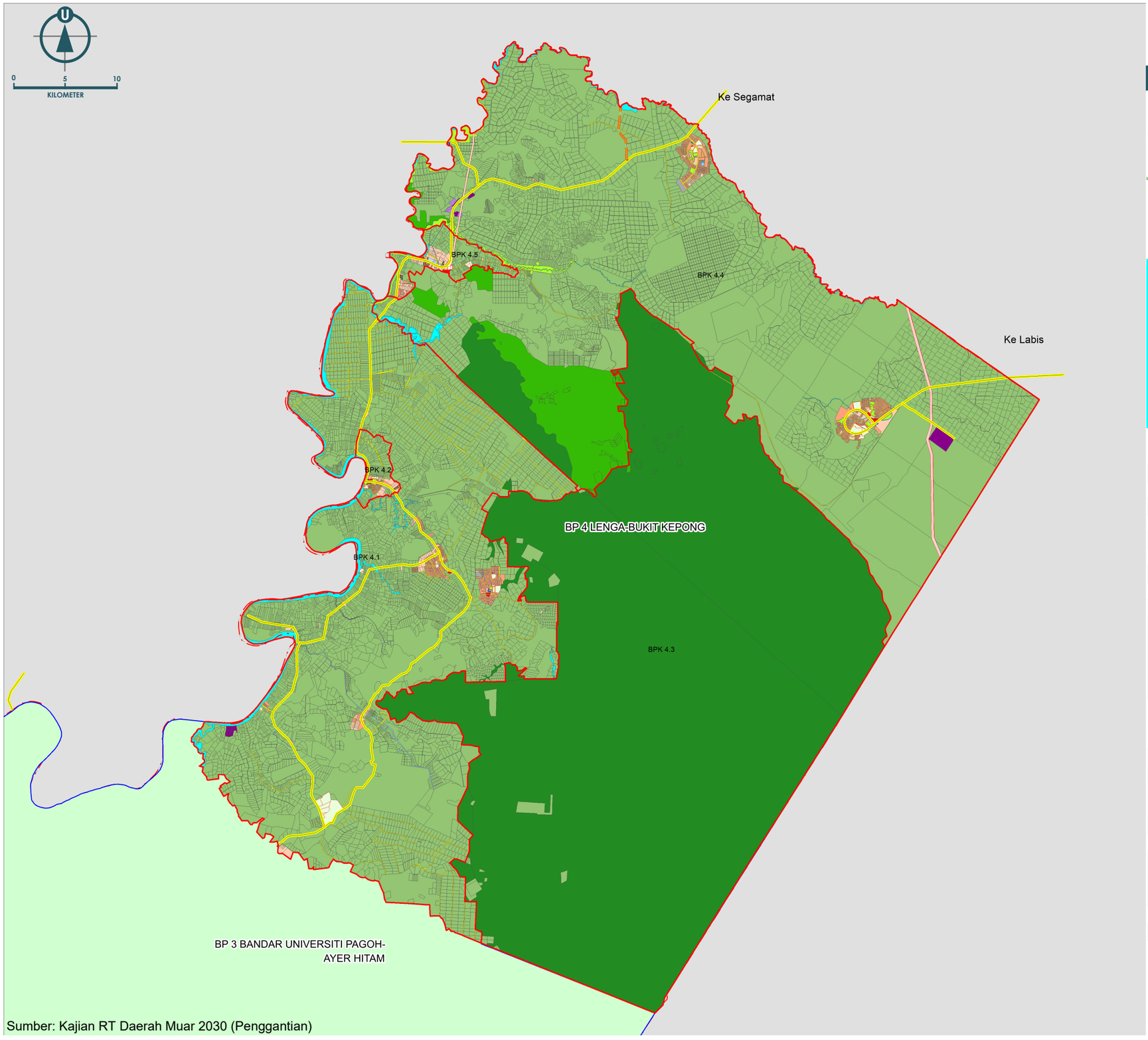
Foto 2.5.1: Galeri Darurat Bukit Kepong
Kredit rajah : Mapcarta

Foto 2.5.2: Hutan Simpan Kekal (HSK) Maokil
Kredit rajah : Hiking Group SJDT, 2016

DRAFT

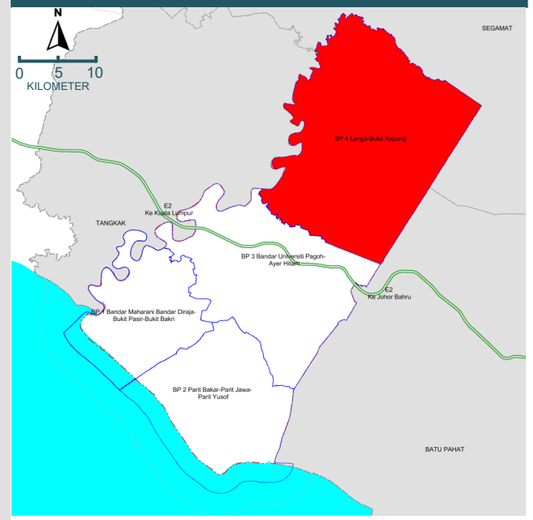
Rajah 2.5.1

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BP 4: Lenga – Bukit Kepong



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

PELAN KUNCI



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Tapak Pelupusan Sisa Pepejal
- Sistem Pengairan dan Perparitan

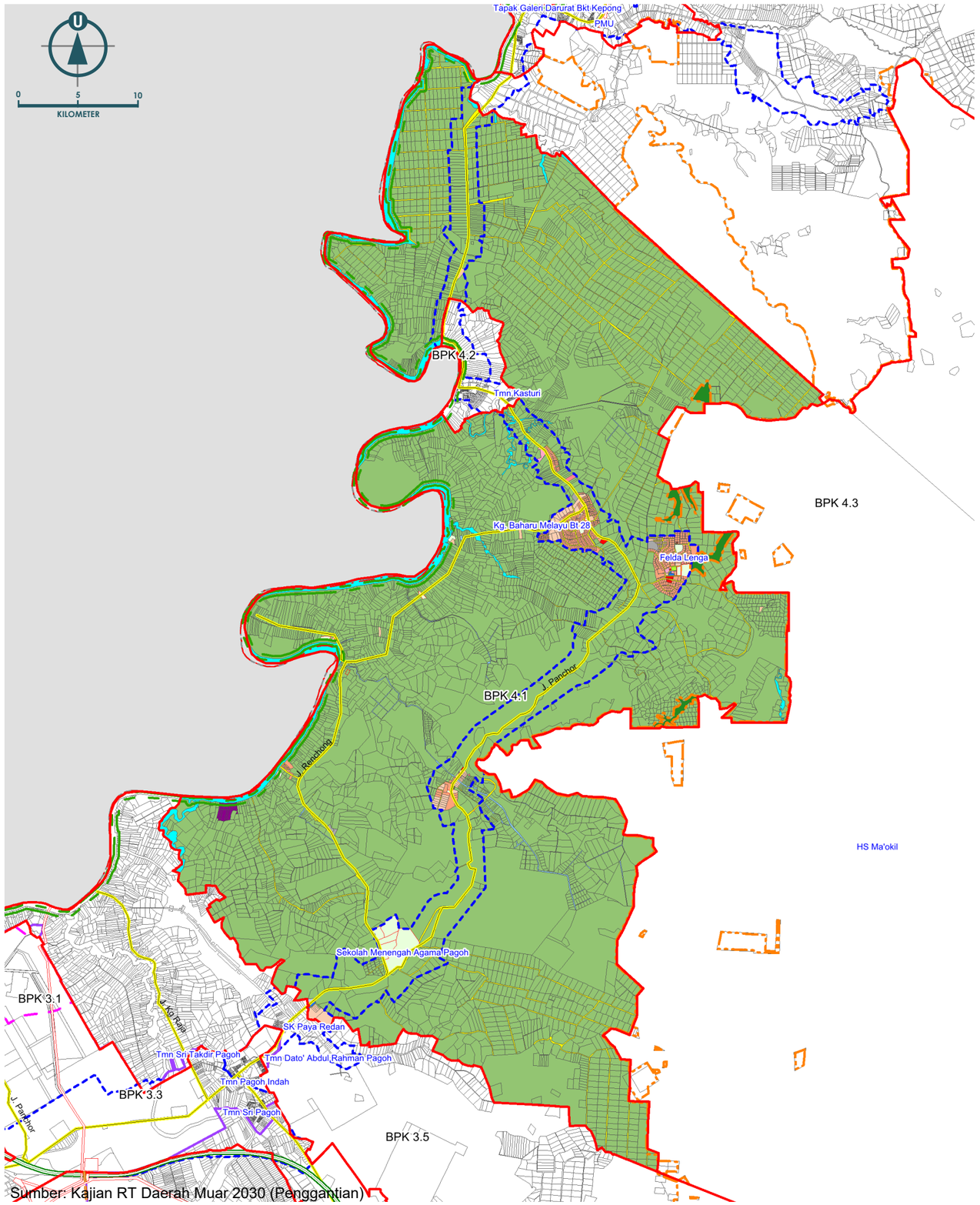
RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Simpan Kekal Sedia Ada
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan Sedia Ada
- Sungai/Laut

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

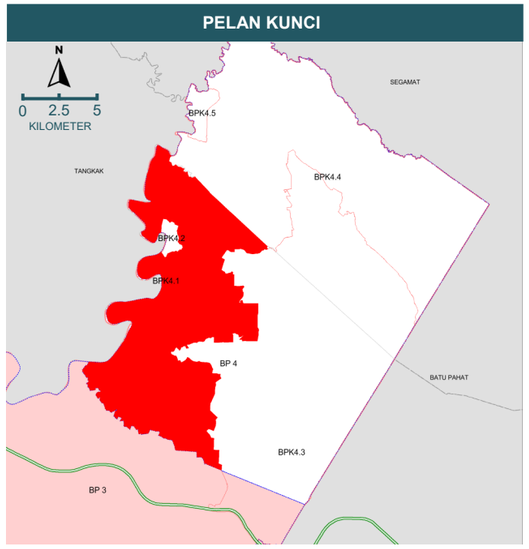
Cadangan Berkaitan Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- KP 2.1 - Menyediakan inkubator usahawan di kompleks penghulu untuk meningkatkan penglibatan kaum bumiputera dalam kegiatan komersial
- RB1.5 - Memperkenalkan rekabentuk sejagat, motif dan corak bertema mengikut konsep dan imej bandar yang sesuai pada perabot jalan, landskap kejur dan lembut
- RB 2.2 - Menaiktaraf kemudahan sedia ada di tempat/ tapak warisan dan bersejarah di sekitar pusat bandar dan pekan kecil sebagai tempat pelancongan
- PD 1.3 - Menambah dan merancang penaiktarafan kemudahan awam, utiliti dan infrastruktur di petempatan desa dan luar bandar
- PD 2.2 - Menggalakkan aktiviti ekonomi berasaskan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) di petempatan desa dan luar bandar



Rajah 2.5.2

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 4.1: Lenga



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Simpan Kekal Sedia Ada
- Sungai/Laut
- Cadangan Zon Penampan Hutan
- Cadangan Zon Penampan Sungai

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.5.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1: Lenga

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut • PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System* • PT 3.2 Mengawal aktiviti penternakan ayam menerusi Sistem Reban Tertutup atau *Closed House System*
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan) • Penggunaan sistem reban ayam tertutup adalah diwajibkan bagi penternakan ayam • Ladang penternakan ayam perlu menyediakan zon penampan 500 meter daripada kawasan perumahan, badan air, kemudahan awam, koridor pembangunan dan kawasan kampung		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Pembangunan perumahan kampung hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung iv. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT v. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED vi. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar vii. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahahan lif Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 40 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: – Densiti: ≤ 6 unit / ekar – Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		

DRAF

Jadual 2.5.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1: Lenga (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)				• PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot : 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** **A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) vi. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED vii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan/aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT viii. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran nirtunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot : 2:1 • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan B12a-B12c			
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada)	**C2 Industri Berat** C2x-C2y	• Aktiviti perlombongan haruslah mendapat kebenaran daripada Pejabat Tanah dan Daerah • Perlu melaksanakan kajian impak alam sekitar (EIA)	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Makanan dan Minuman** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G1 Infrastruktur dan Utiliti** G1-G5	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar iii. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • ID 1.1 Mewujudkan kluster penanaman getah bagi tujuan pembekalan bahan mentah untuk sektor pembuatan khususnya perabot • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin*) bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan

DRAF

Jadual 2.5.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1: Lenga (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)				ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • IK 2.3 Cadangan kompleks bersepadu kemudahan awam Pusat Komuniti Desa (PKD)
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected)* rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iii. Pembangunan baru hendaklah menyediakan rizab khusus untuk infrastruktur dan utiliti yang tertakluk kepada syarat-syarat pemajuan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon (LCS) • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan di kawasan perumahan

DRAF

Jadual 2.5.2: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1: Lenga (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS I HUTAN (Sedia ada)	**I1 Hutan** I1a	• Mengekalkan tumbuhan semula jadi di kawasan penampan HSK sebagai kawasan berkepentingan hidupan liar	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pembangunan sedia ada di sekitar HSK boleh dikekalkan iii. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan atau nyahwarta bagi kawasan HSK tertakluk kepada persetujuan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis hutan simpan kekal dan hutan paya laut
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**H4 Akuakultur** **F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • PL 1.3 Mempromosikan Sungai Muar sehingga jambatan kedua sebagai aset pelancongan utama (aktiviti sukan air, rekreasi, pengangkutan air dan akuakultur) Daerah Muar • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

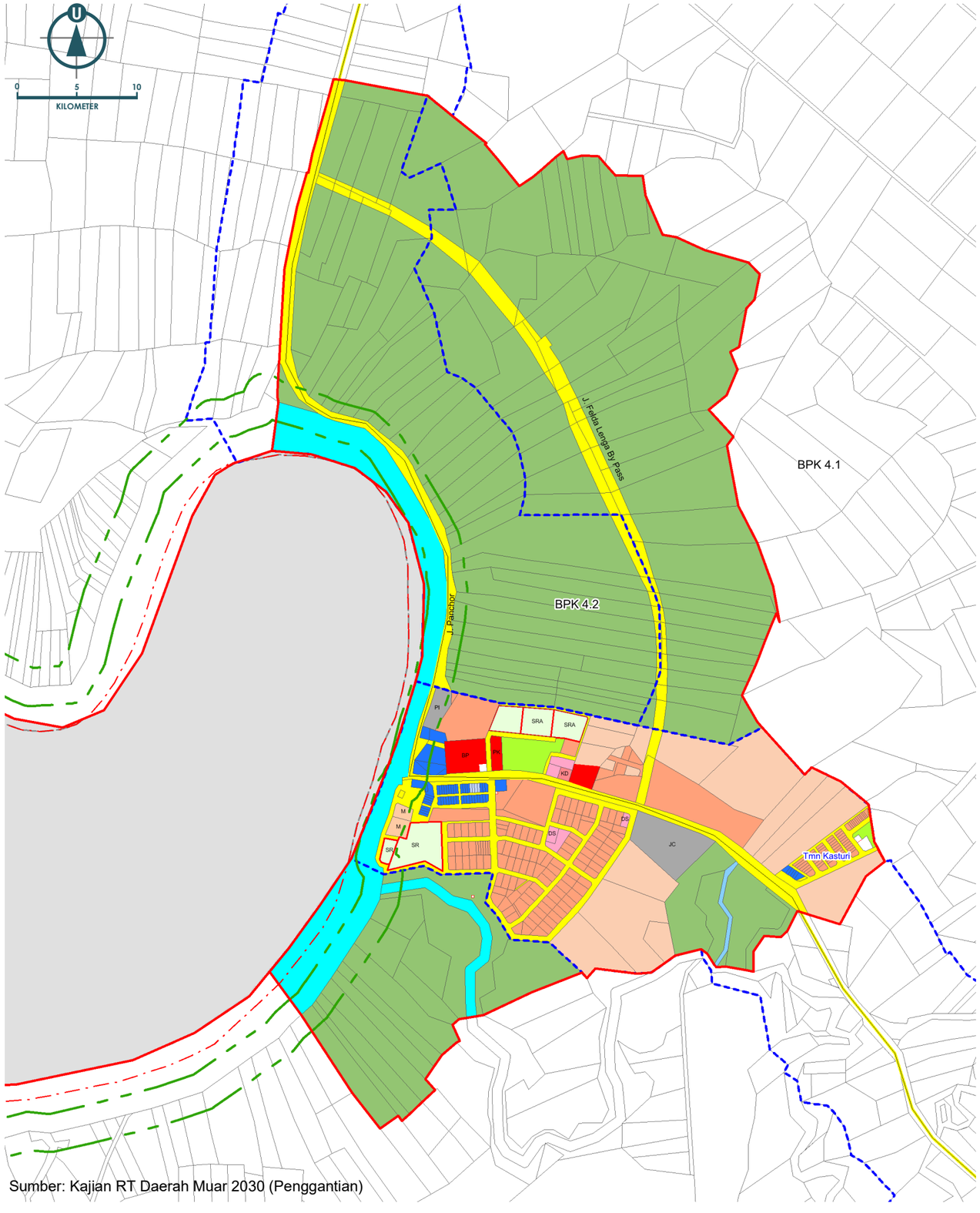
DRAFT

Cadangan Berkaitan Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

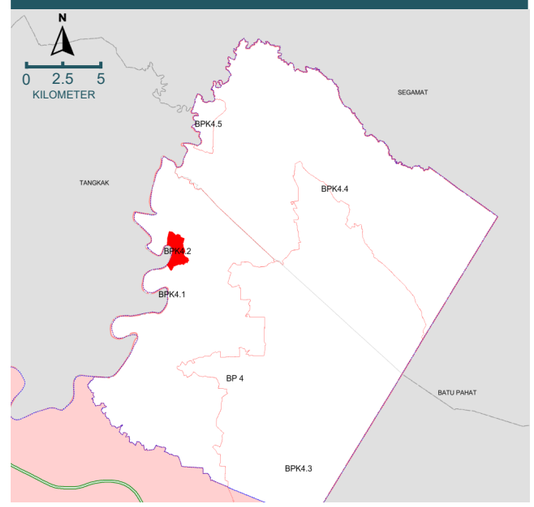
- KP 1.2 - Mempelbagaikan aktiviti komersial seperti kompleks komersial seperti kompleks komersial, restoran bertema dan pasar tani kekal sebagai salah satu tarikan kepada penduduk di koridor perbandaran utama dan sekunder
- PL 3.4 - Meregulasi (*regulate)* dan mengurus operasi kemudahan penginapan yang tidak berdaftar
- PT 1.4 - Membangun dan memperkasa Taman Kekal Pengeluaran Makanan dan Zon Pengeluaran Makanan
- PT 2.3 - Mempertingkatkan Aktiviti Ternakan Ruminan Secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan sistem *fodder solutions*
- RB 2.2 - Menaiktaraf kemudahan sedia ada di tempat/ tapak warisan dan bersejarah di sekitar pusat bandar dan pekan kecil sebagai tempat pelancongan
- RB 2.4 - Mengemaskini inventori aset warisan kebudayaan di sektiar Daerah Muar
- PR 3.2 - Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru
- PR 3.3 - Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahann

Rajah 2.5.3

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 4.2: Pekan Lenga



PELAN KUNCI



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Sistem Pengairan dan Perparitan

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Sungai/Laut
- Cadangan zon penampan sungai

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.5.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.2: Pekan Lenga

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan Cadangan)	**H1 Pertanian Komoditi utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G1 Infrastruktur dan utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.1 Mewujudkan Zon Industri Akuakultur bagi memanfaatkan sumber semula jadi sedia ada di kawasan pinggir sungai dan pinggir laut • PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System*
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d, H3h-H3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)	
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali	
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)	
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti** G1-G5	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED v. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar vi. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahahan lif Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 40 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: – Densiti: ≤ 6 unit / ekar – Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot : 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres** •	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot : 2:1 • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		

DRAF

Jadual 2.5.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.2: Pekan Lenga (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B8 Gerai** **B9 Pasar** **B10 Pusat Makanan dan Minuman**	Tiada	**A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	iii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp iv. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) v. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED vi. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan/aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT vii. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran nirtunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
	B11 Tempat Letak Kenderaan	• Digalakkan dibina secara bertingkat		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan B12a-B12c	Tiada		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • IK 2.3 Cadangan kompleks bersepadu kemudahan awam Pusat Komuniti Desa (PKD)
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT

DRAF

Jadual 2.5.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.2: Pekan Lenga (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)				iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan di kawasan perumahan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a		**H4 Akuakultur** **F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

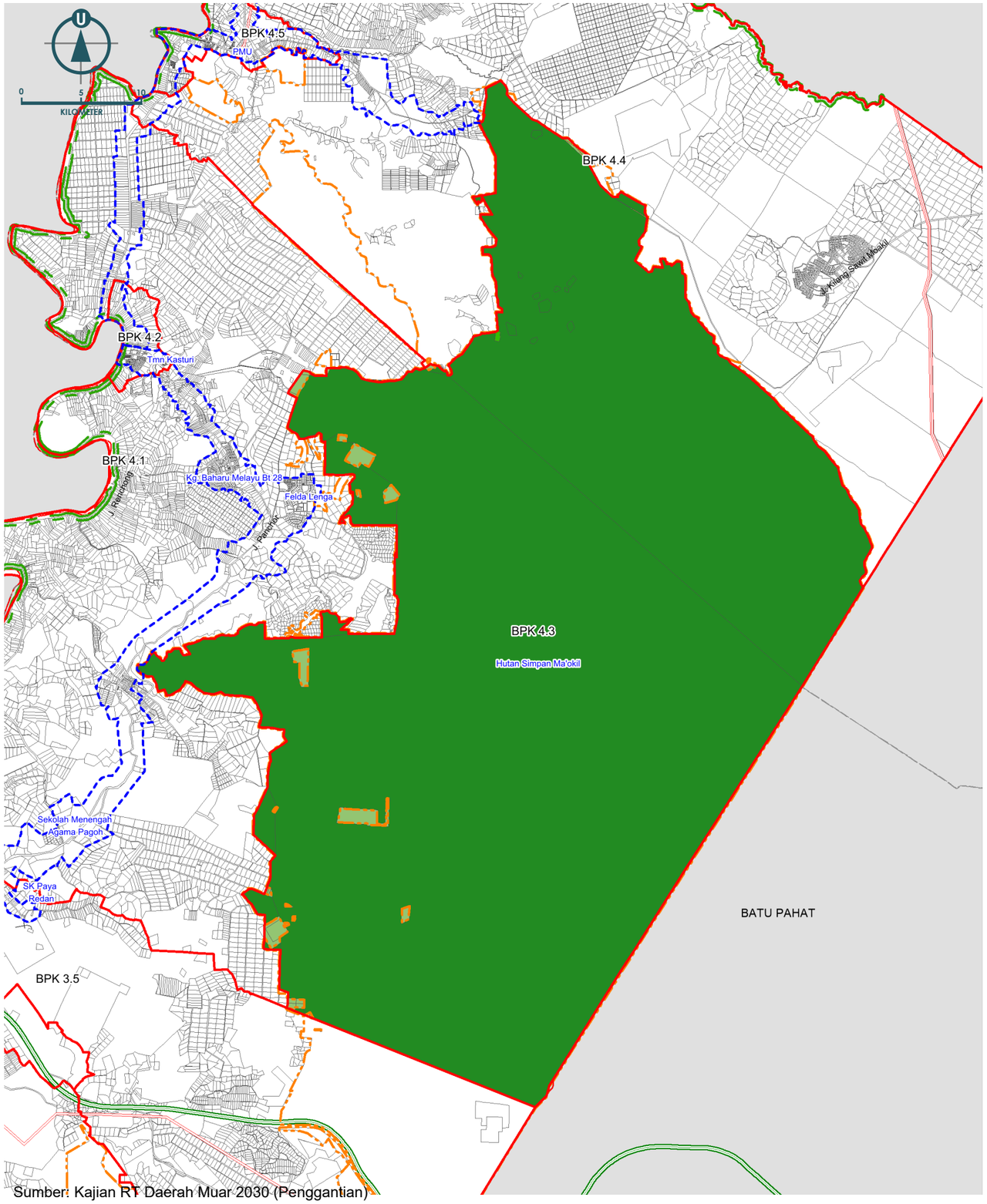
DRAFT

Cadangan Berkaitan Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

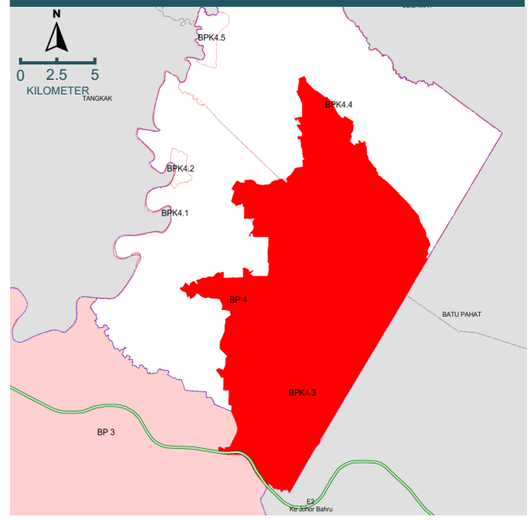
- PT 1.6 - Memperkasakan program pembangunan tanah terbiar bagi menghasilkan tanah pertanian yang produktif
- PT 3.1 - Meningkatkan program *Waste to Wealth* sebagai aktiviti hiliran yang boleh menghasilkan pendapatan tambahan
- PT 3.4 - Mempertingkatkan amalan pertanian baik dalam aktiviti tanaman, ternakan dan perikanan melalui pensijilan myGAP, myOrganic dan lain-lain pensijilan
- AS 2.3 - Mengawal Pembangunan yang Terletak 20 meter dari Garis Kawasan Hutan Simpan Ma'okil dan Ayer Hitam Utara

Rajah 2.5.4

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 4.3: Hutan Mao'kil



PELAN KUNCI



PETUNJUK:

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Simpan Kekal Sedia Ada
- Cadangan Zon Penampan Hutan

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

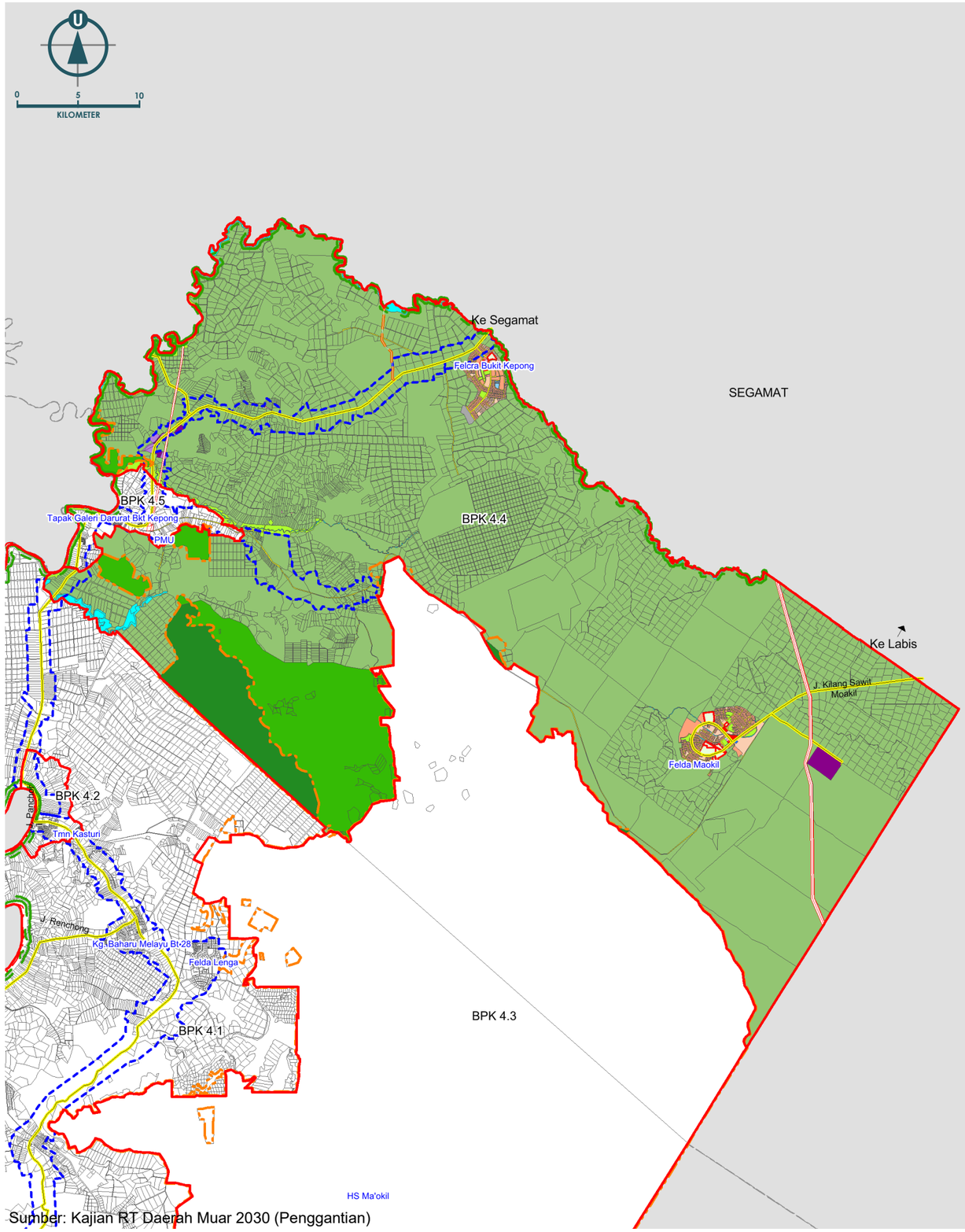
Jadual 2.5.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.3: Hutan Ma'okil

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS I HUTAN (Sedia ada)	**I1 Hutan** I1a	• Mengekalkan tumbuhan semula jadi di kawasan penampan HSK sebagai kawasan berkepentingan hidupan liar	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pembangunan sedia ada di sekitar HSK boleh dikekalkan iii. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan atau nyahwarta bagi kawasan HSK tertakluk kepada persetujuan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis hutan simpan kekal dan hutan paya laut
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian** **Komoditi utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G1 Infrastruktur dan utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Tidak membenarkan sebarang aktiviti pembakaran di dalam zon penampan 20 meter dari HSK iii. Memastikan pembangunan untuk tujuan pertanian di sekitar HSK menggunakan kaedah yang mampan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System*
	H3 Penternakan H3a-H3d, H3h-H3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada)	**F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan

DRAFT

Cadangan Berkaitan Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

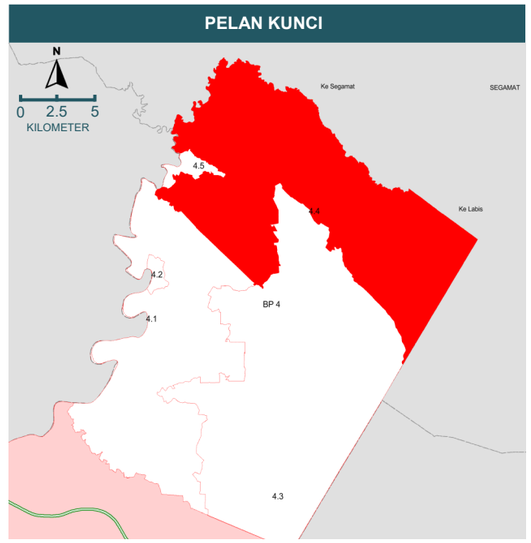
- RB1.5 - Memperkenalkan rekabentuk sejagat, motif dan corak bertema mengikut konsep dan imej bandar yang sesuai pada perabot jalan, landskap kejur dan lembut
- PT 1.4 - Membangun dan memperkasa Taman Kekal Pengeluaran Makanan dan Zon Pengeluaran Makanan
- PD 1.3 - Menambah dan merancang penaiktarafan kemudahan awam, utiliti dan infrastruktur di petempatan desa dan luar bandar
- PD 2.2 - Menggalakkan aktiviti ekonomi berasaskan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) di petempatan desa dan luar bandar
- JP 1.2 - Menaik taraf jalan raya dan persimpangan sedia ada



Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Rajah 2.5.5

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 4.4: Bukit Kepong



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

INDUSTRI
- Sedia Ada

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada
- Jalan Cadangan

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pembentungan
- Sistem Pengairan dan Perparitan

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Hutan Simpan Kekal Sedia Ada
- Cadangan Zon Penampan
- Hutan Tanah Kerajaan / Kawasan Berhutan Sedia Ada
- Cadangan Zon Penampan Sungai
- Sungai/Laut

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Jadual 2.5.5: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.4: Bukit Kepong

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada)	**H1 Pertanian Komoditi utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G1 Infrastruktur dan utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Tidak membenarkan sebarang aktiviti pembakaran di dalam zon penampan 20 meter dari HSK iii. Memastikan pembangunan untuk tujuan pertanian di sekitar HSK menggunakan kaedah yang mampan iv. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System* • PT 3.2 Mengawal aktiviti penternakan ayam menerusi Sistem Reban Tertutup atau *Closed House System*
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan) • Penggunaan sistem reban ayam tertutup adalah diwajibkan bagi penternakan ayam • Ladang penternakan ayam perlu menyediakan zon penampan 500 meter daripada kawasan perumahan, badan air, kemudahan awam, koridor pembangunan dan kawasan kampung		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED v. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar vi. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahahan lif Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 20 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: – Densiti: ≤ 6 unit / ekar – Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		

DRAF

Jadual 2.5.5: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.4: Bukit Kepong (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat/Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot : 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan iii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp iv. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) v. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED vi. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan/aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT vii. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran nirtunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni • KP 3.3 Menyokong penggunaan teknologi hijau dan pintar sebagai langkah penjimatan tenaga elektrik, air dan pengurusan sisa pepejal di bangunan komersial • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot : 2:1 • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B9 Pasar			
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B11 Tempat Letak Kenderaan	• Digalakkan dibina secara bertingkat		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan B12a-B12c	Tiada		
KELAS C INDUSTRI (Sedia ada)	**C3 Industri Sederhana** C3e-C3m, C3p-C3ar, C3aw-C3cc, C3ce	• Bilangan tingkat: ≤3 tingkat termasuk mezanin • Hanya C4 dan C5 sahaja dibenarkan bersempadan dengan kawasan zon perumahan dan komersial dengan menyediakan zon berlandskap 10 kaki • Penyediaan zon penampan bagi mana-mana kawasan industri yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan: – Industri sederhana: 250m – Industri ringan: 50m	**A5 Rumah Bertingkat** A5f • Penyediaan rumah pekerja hendaklah di dalam kawasan pembangunan industri **B8 Gerai** **B10g Pusat Makanan dan Minuman** • Penyediaan adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian **E1 Tanah Lapang** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G1 Infrastruktur dan Utiliti**	Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • ID 4.1 Menambah baik penyediaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan zon penampan kawasan industri • ID 4.2 Melaksanakan program industri hijau dan simbiosis industri bagi merealisasikan pembangunan industri yang mampan • IU 4.1 Memperluaskan perlaksanaan sistem pintar (*smart bin)* bagi menggalakkan pengasingan sisa di punca
	C4 Industri Ringan			
	C5 Perusahaan Kecil dan Sederhana / Industri Kotej			
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT
	D2 Kemudahan Awam			

DRAF

Jadual 2.5.5: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.4: Bukit Kepong (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)				iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • PS 3.2 Merancang pertumbuhan kawasan luar bandar yang disokong dengan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti yang mencukupi • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • IK 2.3 Cadangan kompleks bersepadu kemudahan awam Pusat Komuniti Desa (PKD)
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **E3 Rekreasi Komersial** E3a-E3h, E3k	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembinaan jalan baru bersaiz 66' ke atas hendaklah menyediakan rizab tambahan 3 meter bagi laluan utiliti di kiri dan kanan jalan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan baru hendaklah menyediakan rizab khusus untuk infrastruktur dan utiliti yang tertakluk kepada syarat-syarat pemajuan iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan di kawasan perumahan

DRAFT

Jadual 2.5.5: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.4: Bukit Kepong (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS I HUTAN (Sedia ada)	**I1 Hutan** I1a	• Mengekalkan tumbuhan semula jadi di kawasan penampan HSK sebagai kawasan berkepentingan hidupan liar	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Aktiviti pembangunan sedia ada di sekitar HSK boleh dikekalkan iii. Tidak dibenarkan sebarang pembangunan atau nyahwarta bagi kawasan HSK tertakluk kepada persetujuan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • AS 2.3 Mengawal pembangunan yang terletak 20 meter dari garis hutan simpan kekal dan hutan paya laut
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a		**H4 Akuakultur** **F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang pembangunan / pembalakan tidak dibenarkan dalam jarak 1.5 km dari sempadan kawasan tadahan air (empangan yang bersempadanan dengan tanah kerajaan) vi. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • GT 4.2 Mengawal pembangunan di sekitar hutan dan sekitar kawasan berisiko bencana • PL 1.3 Mempromosikan Sungai Muar sehingga jambatan kedua sebagai aset pelancongan utama (aktiviti sukan air, rekreasi, pengangkutan air dan akuakultur) Daerah Muar • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

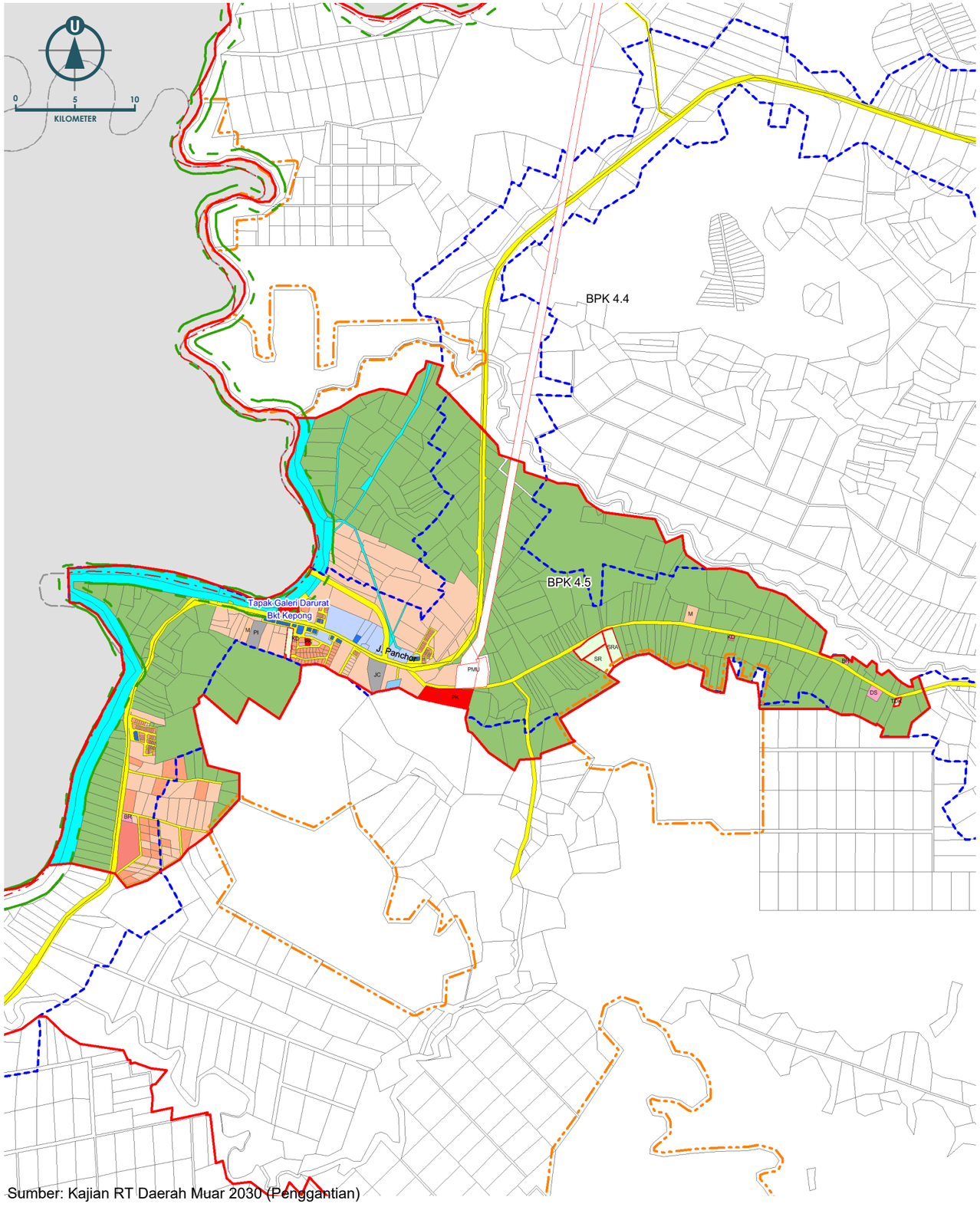
DRAF

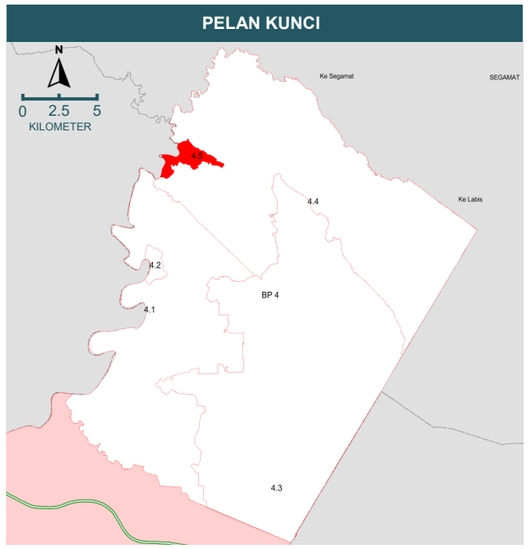
Cadangan Berkaitan Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian) Jilid 1

- GT 1.1 - Mempromosikan corak pembangunan pelbagai pusat (*polycentric*) dengan memperkukuh fungsi dan hierarki pusat petempatan
- GT 1.2 - Mengagihkan pembangunan mengikut koridor pembangunan yang terancang dan beridentiti
- GT 1.4 - Mengalakkan pembangunan berkelompok bagi pembangunan lot lidi dan lot kecil
- GT 3.3 - Menumpukan pembangunan pertanian dalam koridor perbandaran utama dan sekunder
- RB1.4 - Menggalakkan pembangunan semula 8 pusat petempatan dengan mengaplikasikan konsep *New Urbanism* seperti Pembaharuan Bandar (*Urban Regeneration*) dan Peremajaan Bandar (*Urban Rejuvenation*)
- PR1.2 - Memastikan perletakan lokasi perumahan mampu milik atau mampu biaya berada dalam pembangunan berorientasikan transit (TOD) dan pusat petempatan
- PR2.1 - Merancang perumahan bercampur (*mixed-housing*) yang berkepadatan sederhana dan tinggi
- PR.2.2 - Memastikan perletakan lokasi pembangunan melebihi 5 tingkat dirancang dengan strategik di luar Bandar Maharani Bandar DiRaja terutamanya di kawasan Pintasan Muar (Muar *Bypass*), dalam Kawasan TOD dan Bandar Universiti Pagoh
- PD1.1 - Merancang sempadan petempatan desa dan luar bandar yang jelas melalui cadangan kajian sempadan di Daerah Muar

Rajah 2.5.6

Peta Cadangan Zon Guna Tanah BPK 4.5 : Pekan Bukit Kepong





PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Sedia Ada
- Cadangan

KOMERSIAL
- Sedia Ada
- Cadangan

TANAH LAPANG DAN REKREASI
- Sedia Ada

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan/ Kegunaan Kerajaan
- Kemudahan Awam
- Perkuburan

RIZAB PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
- Jalan Sedia Ada

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Laluan Rentis TNB
- Bekalan Air
- Sistem Pengairan dan Perparitan

RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR
- Sungai/Laut
- Cadangan Zon Penampan Sungai

PERTANIAN
- Sedia Ada

LAIN-LAIN PETUNJUK
- Sempadan Koridor Pembangunan
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

Sumber: Kajian RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

Jadual 2.5.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.5: Pekan Bukit Kepong

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS H PERTANIAN (Sedia ada dan Cadangan)	**H1 Pertanian Komoditi utama**	• Penanaman kelapa sawit dan getah perlu mengambil kira perletakan rizab JPS dan kawasan tadahan air	**A6 Rumah Kampung** A6g • Pembangunan kediaman bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hak milik **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G1 Infrastruktur dan utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sebarang aktiviti pertanian yang melibatkan penggunaan baja dan racun yang boleh mengakibatkan pencemaran di kawasan sungai serta tadahan air adalah tidak dibenarkan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • PT 1.5 Mempertingkatkan Program *Urban Farming* di kawasan perumahan, institusi dan kemudahan masyarakat • PT 2.3 Mempergiat aktiviti ternakan ruminan secara Sistem Fidlot dan disokong dengan pelaksanaan *Fodder Solutions System*
	H2 Pertanian Komersial H2b-H2n	Tiada		
	H3 Penternakan H3a-H3d, H3h-H3k	• Setiap ladang ternakan hendaklah mempunyai akses jalan keluar / masuk yang sah • Penggunaan sistem fidlot adalah digalakkan bagi penternakan ruminan • Penternakan burung walit hanya dibenarkan di kawasan ladang, kawasan agro pelancongan atau tanah pertanian kosong (hanya bangunan jenis sesebuah dibenarkan)		
	H4 Akuakultur	• Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali		
	H5 Penstoran	• Struktur bangunan tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan keluasan tanah pertanian mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1985 (Akta 56)		
KELAS A PERUMAHAN (Sedia ada dan Cadangan)	**A1 Rumah Sesebuah**	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat	**B1 Kedai** **B2 Perkhidmatan dan Profesional** • Pembangunan komersial hanya dibenarkan di mana-mana kawasan pembangunan perumahan yang terletak berhadapan jalan utama (kelebaran jalan 66') atau dalam kawasan sempadan bandar • Ketinggian kedai pejabat : ≤ 3 tingkat **B8 Gerai** **D Institusi Awam** **E1 Tanah Lapang** **E2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti** G1-G5	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan perumahan dan komersial baru yang melibatkan lot lidi dan lot kecil hendaklah mematuhi GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED v. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar vi. Pembangunan dengan ketinggian 4 tingkat dan ke atas hendaklah disediakan dengan kemudahahan lif Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • PR 3.1 Perancangan susun atur perumahan mampan • PR 3.2 Mewajibkan sistem penuaian air hujan (SPAH) bagi pembangunan perumahan baru • PR 3.3 Menggalakkan sistem fotovolta (PV) dan teknologi termal suria di atas bangunan perumahan • PR 3.4 Memperkasa reka bentuk bangunan perumahan dengan penerapan reka bentuk senibina pasif
	A2 Rumah Berkembar	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A3 Rumah Kluster	• Densiti: ≤ 8 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A4 Rumah Teres	• Densiti: ≤ 12 unit / ekar • Bilangan Tingkat: ≤ 3 tingkat		
	A5 Rumah Bertingkat	• Densiti: ≤ 20 unit / ekar		
	A6 Rumah Kampung	• Bagi kawasan luar koridor: – Densiti: ≤ 6 unit / ekar – Bilangan Tingkat: ≤ 2 tingkat • Hanya untuk tujuan pecah bahagi bagi mendapatkan hak milik berasingan sebagaimana bahagian pemilikan yang terkandung dalam hak milik asal		
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B1 Kedai**	• Nisbah plot : 2:1 • Ketinggian: ≤ 5 tingkat	**A1 Rumah Sesebuah** **A2 Rumah Berkembar** **A3 Rumah Kluster** **A4 Rumah Teres**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pembangunan komersial hendaklah mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan
	B2 Perkhidmatan Profesional	• Nisbah plot : 2:1 • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		

DRAF

Jadual 2.5.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.5: Pekan Bukit Kepong (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS B KOMERSIAL (Sedia ada dan Cadangan)	**B5 Perkhidmatan Kenderaan**	• Ketinggian: ≤ 2 tingkat • Hanya aktiviti B5c sedia ada sahaja dibenarkan • Aktiviti B5c hanya dibenarkan di corner lot (bagi bangunan komersial jenis teres) atau *free standing building*	**A5 Rumah Bertingkat** • Pembangunan hendaklah mengambil kira kesesuaian pembangunan bersebelahan **D Institusi dan Kemudahan Awam** **E Tanah Lapang dan Rekreasi** **F1 Pengangkutan Darat** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	iii. Pembangunan komersial baharu yang melibatkan lot kecil dan lot lidi adalah digalakkan mematuhi Garis Panduan Khusus Pembangunan Lot Kecil dan Lot Lidi iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Kawasan pertanian yang hendak dimajukan perlu mengemukakan KM kepada PBT terlebih dahulu untuk pertimbangan vi. Menggalakkan persekitaran hijau dengan menyediakan kawasan berlandskap vii. Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED viii. Bangunan komersial sedia ada yang telah dibangunkan dibenarkan untuk kegunaan/aktiviti lain tertakluk kepada kebenaran PBT ix. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • IU 2.2 Memastikan pembangunan baharu bagi kawasan perumahan dan komersial akan diintegrasikan sistem penuaian air hujan (SPAH), penggunaan air yang dikitar semula dan *grey-water* • KP 1.3 Memantapkan cara dan bentuk komersial yang baharu dengan penggunaan kiosk basikal, *food truck* dan kaedah pembayaran nirtunai • KP 2.2 Mempromosi konsep *adaptive reuse* di bangunan komersial yang usang dan tidak dihuni
	B7 Bangunan Penginapan	• Nisbah plot : 2:1 • Ketinggian: ≤ 20 tingkat		
	B8 Gerai	Tiada		
	B9 Pasar B9a,B9b			
	B10 Pusat Makanan dan Minuman			
	B11 Tempat Letak Kenderaan	• Digalakkan dibina secara bertingkat		
	B12 Stesen Minyak Gas dan Perkhidmatan B12a-B12c	Tiada		
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN AWAM (Sedia ada dan Cadangan)	**D1 Institusi Awam** **D2 Kemudahan Awam**	• Kemudahan sedia ada perlu dikekalkan atau dinaik taraf mengikut keperluan • Perlu disertakan dengan kemudahan sokongan yang mencukupi	**E1 Tanah Lapang** **F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai institusi / kemudahan dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT iv. Menggalakkan pemasangan SPAH bagi premis yang mempunyai bumbung melebihi 100 mp v. Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • PD 2.4 Memperkasakan kemudahan fizikal komersial serta teknologi bagi meningkatkan aktiviti keusahawanan di petempatan desa dan luar bandar • IK 2.3 Cadangan kompleks bersepadu kemudahan awam Pusat Komuniti Desa (PKD)
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)	**E1 Tanah Lapang**	• Kemudahan rekreasi sedia ada perlu dikekalkan	**F4 Jalan** **G Infrastruktur dan Utiliti**	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Sekiranya sesebuah tapak dizonkan sebagai tanah lapang dan rekreasi dan tidak dimajukan dalam tempoh 5 tahun selepas pewartaan dokumen Rancangan Tempatan, pemilik atau pemaju dibenarkan untuk menukar kelas guna tanah yang bersesuaian tertakluk kepada kelulusan PBT iii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT

DRAFT

Jadual 2.5.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.5: Pekan Bukit Kepong (sambungan)

KOLUM 1 Jenis Guna Tanah	KOLUM 2 Aktiviti yang Dibenarkan		KOLUM 3 Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat	KOLUM 4 Lain-lain Syarat / Catatan
	AKTIVITI	KETETAPAN	AKTIVITI DAN SYARAT	
KELAS E TANAH LAPANG DAN REKREASI (Sedia ada)				Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • RW 3.2 Penambahbaikan taman rekreasi awam sedia ada dengan peningkatan penyediaan kemudahan awam, dan penyelenggaraan pokok tanaman bagi mencantikkan pemandangan kawasan taman rekreasi
KELAS F PENGANGKUTAN DAN LALULINTAS (Sedia ada dan Cadangan)	**F1 Pengangkutan Darat** **F2 Pengangkutan Air** **F4 Jalan**	Tiada	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • JP 2.3 Menyediakan perkhidmatan pengangkutan bas ulang alik percuma (*Shuttle Bus*) yang rendah karbon • JP 3.2 Menyediakan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan bagi memastikan kesinambungan (*seamless*) dan kesalinghubungan (*connected*) rangkaian laluan pejalan kaki
KELAS G INFRASTRUKTUR DAN UTILITI (Sedia ada)	**G1 Bekalan Elektrik** **G3 Bekalan Air** **G4 Pengairan dan Perparitan** **G5 Telekomunikasi** **G8 Pembentungan**	• Pembinaan infrastruktur dan utiliti bagi pembangunan di atas lot seperti pencawang, tangki air, kolam tadahan, loji rawatan kumbahan (STP), menara pemancar atas tanah haruslah terletak di lokasi yang bersesuaian dengan guna tanah sekitar serta mempunyai akses keluar masuk yang baik	Tiada	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pelaksanaan kebun kejiranan di atas tanah-tanah kosong seperti tanah rizab dan kawasan lapang atau kawasan rentis TNB adalah dibenarkan dengan syarat telah mendapat kebenaran daripada pemilik tanah dan PBT Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • IU 1.2 Membangunkan kemudahan infrastruktur dan utiliti di pusat-pusat pertumbuhan yang dicadangkan bagi menyokong pertumbuhan penduduk dan fungsi pusat petempatan • PR 3.5 Membangunkan kebun kejiranan di kawasan perumahan
KELAS J BADAN AIR (Sedia ada)	**J1 Badan Air** J1a	Tiada	**H4 Akuakultur** **F2 Pengangkutan Air** F2b • Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah • Sebarang pembinaan struktur perlu mendapatkan kelulusan PBT	i. Semua pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang diguna pakai serta ditetapkan oleh PBN, PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan ii. Pematuhan GPP Khusus Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) bagi kawalan saliran semula jadi (sungai) iii. Hanya pembangunan sedia ada sahaja dibenarkan berada di dalam kawasan zon penampan 50 meter dari sungai iv. Pembangunan hendaklah tidak membelakangkan Sungai Muar serta mematuhi sempadan zon penampan 50 meter dari Sungai Muar v. Sebarang aktiviti melibatkan pencemaran ke atas sungai adalah tidak dibenarkan sama sekali Inisiatif / Cadangan Masyarakat Rendah Karbon • GT 4.1 Menetapkan mekanisme kawalan pembangunan di kawasan persisiran Sungai Muar dan pesisir laut • AS 3.1 Meningkatkan pemantauan dan kawalan pembangunan di sekitar kawasan berisiko bencana hakisan pantai, banjir, penerobosan air masin, kebakaran hutan dan peningkatan paras air laut

DRAFT

3.0 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN

3.1 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN UMUM

Garis panduan merupakan kenyataan bertulis yang mengandungi panduan yang menjadi bahan rujukan dalam melakukan sesuatu pembangunan. Ianya digunakan dalam pengawalan pembangunan agar sesuatu pembangunan tersebut menjadi seragam, selesa dan selamat dalam pembangunan guna tanah selain itu, garis panduan ini juga mempunyai kelebihan iaitu membantu PBT dalam segala perancangan dan pembangunan sebagai rujukan dalam mengetahui perkara yang diboleh dilaksanakan mahupun perkara yang ditentang dengan prinsip perancangan.

Sekiranya tiada garis panduan dan kawalan terhadap sesuatu pembangunan, maka masalah perbandaran boleh berlaku dan pembangunan menjadi tidak teratur. Dengan adanya garis panduan pembangunan umum ini, penyediaan susun atur, reka bentuk bangunan serta kemudahan asas dan awam dapat diselaraskan untuk mencapai proses perancangan yang berkesan. Selain itu, ia juga membantu mengelakkan daripada percanggahan guna tanah serta membantu mewujudkan alam persekitaran yang lebih kondusif. Berikut merupakan senarai garis panduan pembangunan umum yang perlu dirujuk bagi setiap pembangunan yang dijalankan (Rujuk Jadual 3.1.1).

Jadual 3.1.1: Senarai Garis Panduan Pembangunan Umum

Bil	Tajuk Garis Panduan	No. Siri	No lesen/ISSN
1	Piawaian Perancangan Penyediaan Kemudahan Asas dan Fizikal berkaitan Rakan Muda	2/96	983-9396-20-7
2	Piawaian Perancangan '*Guided and Geometric Standard on Road Network System'*	1/97	983-9396-16-1
3	Piawaian Perancangan Taman Atas Bumbung	2/97	983-9396-14-5
4	Piawaian Perancangan Ternakan Khinzir	3/97	
5	Garis Panduan Perancangan Perusahaan Khinzir	3/97	
6	Garis Panduan Perancangan Kawasan Kolam Takungan Sebagai Sebahagian Tanah Lapang Awam	4/97	983-9396-19-6
7	Piawaian Perancangan dan Garis Panduan Pembangunan Padang Golf	5/97	
8	Piawaian Perancangan dan Garis Panduan Perancangan Pembangunan di Kawasan Persisieran Pantai (Bahagian 1)	6/97	983-9396-17-X
9	Piawaian Perancangan dan Garis Panduan Tempat Ibadat Islam	7/97	983-9396-35-8
10	Garis Panduan Perancangan Tapak Pelupusan Sisa Toksid dan Sisa Pepejal	8/97	
11	Piawaian Perancangan Pencawang Elektrik	9/97	983-939637-4
12	Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan Tapak Incinerator	10/97	983-9396-38-2
13	Piawaian Perancangan Kawasan Perdagangan	11-97	983-9396-24-2
14	Piawaian Perancangan Kawasan Perindustrian	12/97	983-9396-24-2
15	Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Asing	13/97	983-9396-28-5
16	Garis Panduan Perancangan Pembangunan Taman Tema (Theme Park)	14/97	983-9396-25-0
17	Garis Panduan Perancangan Pemiharaan Topografi Semula Jadi dalam Perancangan dan Pembangunan Fizikal Mengikut Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)	15/97	983-9396-29-3
18	Garis Panduan Perancangan Tanah Perkuburan islam dan Bukan Islam	17/97	983-9396-34-X
19	Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat	19/97	983-9396-26-9

Jadual 3.1.1: Senarai Garis Panduan Pembangunan Umum (Sambungan)

Bil	Tajuk Garis Panduan	No. Siri	No lesen/ISSN
20	Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan Utiliti (*service protocol*	20/97	983-9396-26-9
21	Piawaian Perancangan Tanah Ladang dan Rekreasi	21/97	983-9396-27-7
22	Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan Sejagat	22/97	
23	Garis Panduan Perancangan Kemudahan Pembentungan	1/99	983-9396-33-1
24	Garis Panduan Perancangan Perumahan Berbilang Tingkat	2/99	983-9396-32-3
25	Garis Panduan Perancangan Kemudahan Golongan Kurang Upaya	1/2000	983-9396-58-7
26	Garis Panduan Perancangan dan Piawaian Perancangan Kawasan Tasik	2/2000	983-9396-56-0
27	Garis Panduan Perancangan dan Piawaian Perancangan Taman Industri Teknologi Tinggi dan Rumah Kerja	3/2000	
28	Garis Panduan dan Piawaian Pembangunan Sejagat (Edisi Kedua)	4/2000	
29	Garis panduan dan Piawaian Perancangan Tempat Letak Kereta	5/2000	983-9396-57-9
30	Garis Panduan Perancangan dan Piawian Perancangan Kawasan Pantai (Bahagian II)	6/2000	983-9396-60-9
31	Garis panduan dan Piawaian Perancangan Tanah Lapang dan Rekreasi (Bahagian II)	7/2000	983-9396-59-5
32	Garis Panduan Perancangan Pembangunan Café Terbuka	1/2002	983-9396-76-5
33	Garis Panduan Perancangan Kawasan Rizab Sungai sebagai Sebahagian Tanah Lapang Awam	2/2002	983-9396-77-3
34	Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan Taman Awam dan Rekreasi Bertema	1/2003	983-9396-79-X
35	Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Perumahan Kos Sederhana satu dan Dua Tingkat	2/2003	983-9396-81-1
36	Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Kos Sederhana Rumah Pangsa	3/2003	983-9396-82-X
37	Garis Panduan Perancangan Susun Atur yang Optima bagi Kawasan Perumahan	11/2003	
38	Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Reka Bentuk Imej Bandar	5/2003	
39	Garis Panduan dan Piawaian Perancangan *Hypermarket*	6/2003	983-9396-07-5
40	Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Tempat Letak Kereta Bertingkat	7/2003	983-9396-48-2
41	Garis Panduan Perancangan Utiliti dan Infrastruktur dan Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan Utiliti	GP006-A	978-967-5456-20-6
42	Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi	GP007(11)-4	978-983-2773-98-6
43	Garis Panduan Perancangan Taman Tema	GP013-A	978-983-41279-1-6
44	Garis Panduan Perancangan Taman Atas Bumbung	GP014-A	978-983-41729-3-3
46	Garis Panduan Pembangunan Negeri Johor		(JPN) Bil. 03/2019
47	Garis Panduan Pembangunan Papan Iklan Luar	GP)21	978-983-2773-97-9
48	Garis Panduan Perancangan *Gated Community and Guarded Neighbourhood)*	GP022	978-983-41729-4-7
49	Garis Panduan Perancangan Pengenalpastian dan Pembangunan Semula Kawasan *Brownfield*	GP023	978-983-41729-5-4
50	Garis Panduan Perancangan Kejiranan Hijau	GP024	
51	Garis Panduan Perancangan Lorong Belakang	GP025	

DRAFT

Jadual 3.1.1: Senarai Garis Panduan Pembangunan Umum (Sambungan)

Bil	Tajuk Garis Panduan	No. Siri	No lesen/ISSN
52	Garis Panduan Perancangan Terminal Kenderaan Berat	GP026	
53	Garis Panduan Penubuhan Tadika dan Taska	GP027	978-983-2839-34-7
54	Panduan Perancangan Chalet Atas Air	GP029	
55	Panduan Perancangan *Ubiquitos City (U-City)*	GP030	
56	Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Bandar Padat dan Berdaya Huni	GP031	
57	Garis Panduan Perancangan Warga Emas	GP032	

3.2 GARIS PANDUAN PELAKSANAAN KHUSUS PEMBANGUNAN

Garis panduan pelaksanaan pembangunan khusus ini dipatuhi bagi setiap pembangunan dan perancangan yang akan dilakukan pada masa akan datang bagi mengurangkan impak negatif yang timbul akibat beberapa pembangunan serta penerokaan sumberjaya yang terdapat di Daerah Muar. Garis panduan ini perlu diambil kira di dalam meluluskan sesuatu permohonan perancangan yang dilakukan. Berikut merupakan senarai garis panduan pembangunan khusus yang perlu dipatuhi.

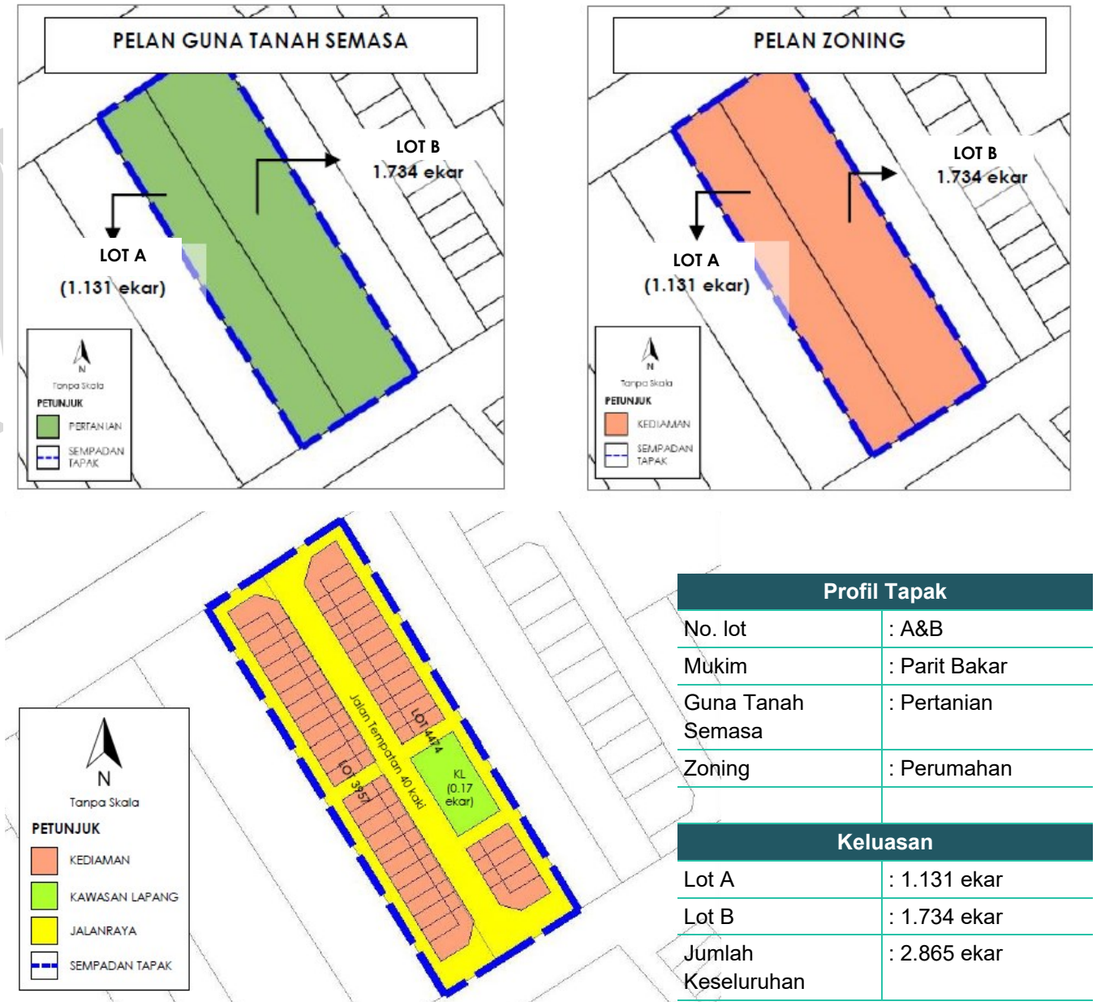
Rajah 3.2.1: Senarai Garis Panduan Pembangunan Khusus
Sumber: Kajian Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

3.2.1 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN KHUSUS PEMBANGUNAN LOT LIDI DAN LOT KECIL

Lot Kecil ialah lot yang berbagai-bagai bentuk dengan keluasan tidak melebihi tiga ekar di mana bagi lot yang berbentuk segi empat mempunyai nisbah bukaan sisi yang kurang daripada nisbah 5:1. Lot lidi pula ialah lot yang berkeluasan lima ekar dan ke bawah, berbentuk segi empat dengan nisbah 5:1 atau lebih dan panjang maksimum salah satu sisi adalah 80 hingga 100 kaki. Garis panduan ini bertujuan untuk mengawal pembentukan lot lidi dan lot kecil di kawasan Daerah Muar dan menyediakan kawalan mekanisme pembangunan yang melibatkan lot lidi dan lot kecil terutamanya di kawasan koridor pembangunan pada tahun 2030. Ia di sediakan selaras dengan Garis Panduan Perancangan dan Syarat-Syarat Kebenaran Merancang Lot Kecil dan Lot Lidi (Rujuk Jadual 3.2.1).

Jadual 3.2.1: Aspek Piawaian dan Piawaian Perumahan dan Komersial yang Melibatkan Lot Lidi dan Lot Kecil

Aspek piawaian	Piawaian
Perumahan	Pembangunan baru yang terletak di dalam koridor pembangunan boleh dipertimbangkan dengan syarat: • Kaedah penyatuan tanah akan diguna pakai bagi lot-lot kecil dan lot lidi yang tidak menepati kriteria yang ditetapkan • Lot-lot ini hendaklah tidak melebihi keluasan yang ditetapkan iaitu tiga ekar bagi lot kecil dan lima ekar bagi lot lidi • Ia hendaklah selaras dengan garis panduan perancangan lot kecil dan lot lidi untuk melayakkan pematuhan syarat teknikal yang minimum • Pampasan akan diberikan kepada pemilik rumah sedia ada di atas lot ini, mengikut ketetapan yang diputuskan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960. • Bagi cantuman lot yang melebihi keluasan yang ditetapkan, maka cadangan pemajuan perlu mematuhi syarat teknikal, keperluan garis panduan sedia ada dan dasar-dasar negeri.
Komersial	



Profil Tapak	
No. lot	: A&B
Mukim	: Parit Bakar
Guna Tanah Semasa	: Pertanian
Zoning	: Perumahan
Keluasan	
Lot A	: 1.131 ekar
Lot B	: 1.734 ekar
Jumlah Keseluruhan	: 2.865 ekar

Rajah 3.2.2: Contoh Pelan Susun Atur Pemajuan Perumahan bagi Cantuman Lot
Sumber: Kajian Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

A. Perumahan

Jadual 3.2.2: GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil Dalam Aspek Lot Tanah Mengikut Jenis Rumah

Jenis rumah		Sesebuah		Berkembar		Teres		Justifikasi
Aspek		GP Semasa	Cadangan	GP Semasa	Cadangan	GP Semasa	Cadangan	
Lot tanah	Saiz lot (Minimum)	50’ x 75’ (3,750 kp)	64’ x 50’ (3,200 kp)	40’ x 65’ (2,600 kp)	54’ x 50’ (2,700 kp)	20’ x 65’ (1,300 kp)	40’ x 40’ (1,600 kp)	• Saiz lot Rumah Mampu Biaya • Lot tanah boleh diguna pakai sama ada luas lot atau ukuran dimensi lot.
	Luas Ruang Lantai (Minimum)	1,350 kp	1,100 kp	1,050kp	1,100 kp	900 kp	1,100 kp	• Garis panduan sedia ada boleh diguna pakai untuk pembangunan di bawah 3 ekar. • Merujuk kepada luas ruang lantai rumah kos sederhana (1,000 kp).
	Panjang blok teres	-	-	-	-	320’	440’ (8 unit)	• Merujuk jarak selesa bagi pengangkutan lori kutipan sampah untuk berundur • Bagi tujuan penyuraian trafik yang lebih baik • Merujuk kepada keperluan Bomba di mana penyediaan ‘partition wall’ sudah mencukupi untuk menghalang rebakan api

Jadual 3.2.3: GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil Dalam Aspek Jalan, Utiliti, Anjakan Bangunan, Tanah Lapang dan Rekreasi serta Tempat Letak Kenderaan bagi Semua Jenis Rumah

Aspek		GP Semasa	Cadangan	Justifikasi
Jalan	Jalan tempatan (Minimum)	40’	40’	• Serahan rizab jalan tempatan adalah 40 kaki (12 meter). • Permohonan yang terlibat dengan serahan jalan lot bersebelahan perlu ditunjukkan dalam pelan permohonan secara serentak dan dikemukakan bersama salinan surat hakmilik lot berjiranan itu
	Jalan buntu (*Cul-de-sac*) (Maksimum)	500’	Tidak dibenarkan	• Bagi tujuan disambungkan dengan pemajuan masa hadapan
	Lorong belakang (Minimum)	20’	15’	• Merujuk ukuran minimum jalan akses kenderaan Bomba / ‘clear width’ yang tidak kurang daripada 6 meter (Undang-Undang Kecil 140, UBBL) • Bagi perumahan teres sahaja

Jadual 3.2.3: GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil Dalam Aspek Jalan, Utiliti, Anjakan Bangunan, Tanah Lapang dan Rekreasi serta Tempat Letak Kenderaan bagi Semua Jenis Rumah (Sambungan)

Aspek		GP Semasa	Cadangan	Justifikasi
Jalan	Lorong tepi (Minimum)	20’	15’	• Merujuk ukuran minimum jalan akses kenderaan Bomba / ‘clear width’ yang tidak kurang daripada 6 meter (Undang-Undang Kecil 140, UBBL) • Bagi perumahan teres sahaja
	Jalan tempatan (Minimum)	40’	40’	• Serahan rizab jalan tempatan adalah 40 kaki (12 meter). • Permohonan yang terlibat dengan serahan jalan lot bersebelahan perlu ditunjukkan dalam pelan permohonan secara serentak dan dikemukakan bersama salinan surat hakmilik lot berjiranan itu
	Jalan buntu (*Cul-de-sac*) (Maksimum)	500’	Tidak dibenarkan	• Bagi tujuan disambungkan dengan pemajuan masa hadapan
	Lorong belakang (Minimum)	20’	15’	• Merujuk ukuran minimum jalan akses kenderaan Bomba / ‘clear width’ yang tidak kurang daripada 6 meter (Undang-Undang Kecil 140, UBBL) • Bagi perumahan teres sahaja
	Lorong tepi (Minimum)	20’	15’	• Merujuk ukuran minimum jalan akses kenderaan Bomba / ‘clear width’ yang tidak kurang daripada 6 meter (Undang-Undang Kecil 140, UBBL) • Bagi perumahan teres sahaja
	Lorong pemisah (Minimum)	20’	15’	• Penyedian ‘partition wall’ setebal 9 inci melebihi daripada aras bumbung bagi setiap unit sudah mencukupi untuk menghalang rebakan api. • Anjakan bangunan tepi lot / laman tepi rumah di setiap rumah ‘end-lot’ sudah mencukupi untuk menghalang rebakan api • Bagi perumahan teres sahaja
Utiliti	Laluan utiliti	10’	10’	• Laluan utiliti dibenarkan dibina secara bawah tanah (*underground*). • Jika tapak pemajuan menghadap jalan sedia ada yang mempunyai rizab 66 kaki, pemaju perlu menyerahkan laluan utiliti berkelebaran 10 kaki.
	Rizab parit	5’	5’	• Parit dibenarkan dibuat bersama rizab jalan tempatan dengan persetujuan JKR • Parit dibenarkan dibina secara bawah tanah (underground).
Anjakan bangunan	Anjakan hadapan (minimum)	20’	15’	• Ukuran 10 kaki hanya dibenarkan sekiranya anjung kereta diletakkan di bahagian sisi bangunan kediaman
	Anjakan tepi (minimum)	20’	15’	• Peruntukan 10 kaki dibenarkan untuk meletakkan anjung kereta di bahagian sisi bangunan kediaman
	Anjakan belakang (minimum)	10’	10’	• Bagi perumahan sesebuah dan berkembar sahaja
	Anjakan sisi (minimum)	10’	10’	• Bagi perumahan sesebuah dan berkembar sahaja
Tanah lapang dan rekreasi	Kawasan lapang (Minimum)	10%	0.16 ekar	• Sekurang-kurangnya 0.16 ekar kawasan lapang disediakan secara berfungsi
Tempat letak kenderaan	Anjung kereta	Hadapan Rumah	Hadapan rumah atau ‘*Cantilever*’	• Penyediaan anjung kereta dibenarkan dibuat dengan menggunakan konsep ‘cantilever’.

DRAFT

B. Komersial

Jadual 3.2.4: GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil Dalam Aspek Lot Tanah Mengikut Jenis Komersial

Jenis komersial		Sesebuah		Teres		Justifikasi
Aspek		GP Semasa	Cadangan	GP Semasa	Cadangan	
Lot tanah	Saiz lot (Minimum)	90’ x 130’ (11,700 kp/ 0.27 ekar)	40’ x 70’ (2,800 kp/ 0.06 ekar)	20’ x 60’ (1,200 kp)	20’ x 60’ (1,200 kp)	Tiada
	Jumlah unit	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan	Tiada	2 unit	• Hanya 2 unit kedai teres yang dapat mematuhi syarat teknikal untuk bukaan saiz lot lidi jika tiada cantuman lot.
	Nisbah plot	Tertakluk pada koridor pembangunan				Tiada

Jadual 3.2.5: GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil Dalam Aspek Jalan, Utiliti dan Anjakan Bangunan bagi Semua Jenis Komersial

Aspek		GP Semasa	Cadangan	Justifikasi
Jalan	Jalan perkhidmatan (Minimum)	50’	50’	• Merujuk piawaian standard MARRIS dan JKR. • Merujuk piawaian standard Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan
	Lorong belakang (Minimum)	20’	20’	• Merujuk ukuran minimum jalan akses kenderaan Bomba / *clear width* yang tidak kurang daripada 6 meter (Undang-Undang Kecil 140, UBBL) • Bagi komersial jenis teres sahaja
	Lorong tepi (Minimum)	20	20’	• Merujuk ukuran minimum jalan akses kenderaan Bomba / *clear width* yang tidak kurang daripada 6 meter (Undang-Undang Kecil 140, UBBL) • Bagi komersial jenis teres sahaja
	Lorong pemisah (Minimum)	20’	20’	• Merujuk ukuran minimum jalan akses kenderaan Bomba / *clear width* yang tidak kurang daripada 6 meter (Undang- Undang Kecil 140, UBBL)
	Kaki lima	8’	8’	• Bagi komersial jenis teres sahaja
Utiliti	Laluan utiliti	10’	10’	• Laluan utiliti dibenarkan dibina secara bawah tanah (*underground*). • Jika tapak pemajuan menghadap jalan sedia ada yang mempunyai rizab 66 kaki, pemaju perlu menyerahkan laluan utiliti berkelebaran 10 kaki.
	Rizab parit	5’	5’	• Parit dibenarkan dibuat bersama rizab jalan tempatan dengan persetujuan JKR • Parit dibenarkan dibina secara bawah tanah (*underground*).
Anjakan bangunan	Anjakan hadapan (minimum)	20’	20’	• Bagi komersial jenis sesebuah sahaja
	Anjakan tepi (minimum)	20’	Tiada	• Tiada anjakan tetapi perlumenyediakan jalan/laluan (30 kaki) ke lot belakang • Bagi komersial jenis sesebuah sahaja

Jadual 3.2.5: GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil Dalam Aspek Jalan, Utiliti dan Anjakan Bangunan bagi Semua Jenis Komersial (Sambungan)

Aspek		GP Semasa	Cadangan	Justifikasi
Anjakan bangunan	Anjakan belakang (minimum)	10’	10’	• Bagi komersial jenis sesebuah sahaja
	Anjakan sisi (minimum)	10’	Tiada	• Tiada anjakan tetapi perlu menyediakan jalan/laluan (30 kaki) ke lot belakang • Bagi komersial jenis sesebuah sahaja

Jadual 3.2.6: GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil Dalam Aspek Tanah Lapang dan Rekreasi, Kemudahan Sokongan serta Tempat Letak Kenderaan bagi Semua Jenis Komersial

Jenis komersial		Sesebuah		Teres		Justifikasi
Aspek		GP Semasa	Cadangan	GP Semasa	Cadangan	
Tanah lapang dan rekreasi	Kawasan lapang (Minimum)	5%	Tidak perlu disediakan	10%	Tidak perlu disediakan	• Dikenakan caruman ganti kawasan lapang
Tempat letak kenderaan	Tempat letak kereta	100mp (1076 kp)/ 1 TLK	70mp (750kp)/ 1TLK	46 mp (495 kp) / 1TLK	70 mp (750 kp) / 1TLK	• Bagi kawasan luar pusat bandar, keperluan TLK adalah mengikut keperluan standard berdasarkan garis panduan sedia ada
	Tempat letak kereta pelawat	Tambahan 10%	Tambahan 10%	Tambahan 10%	Tambahan 10%	Tiada
	Tempat letak kereta OKU	Tambahan 2%	Tambahan 2%	Tambahan 2%	Tambahan 2%	
	Tempat letak Motosikal	275mp (2960kp)/ 1TLM	275mp (2960kp)/ 1TLM	84 mp (904 kp)/ 1TLM	84 mp (904 kp)/ 1TLM	
Kemudahan Sokongan	Kemudahan OKU	Mematuhi GP Reka Bentuk Sejagat	Mematuhi GP Reka Bentuk Sejagat	Mematuhi GP Reka Bentuk Sejagat	Mematuhi GP Reka Bentuk Sejagat	
	Kemudahan lif	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan	Disediakan apabila bangunan melebihi 4 tingkat	Disediakan apabila bangunan melebihi 4 tingkat	
	Pili bomba dan Alat pemadam api	Diletakkan di tempat sesuai dan bebas daripada aktiviti vandalisme	Diletakkan di tempat sesuai dan bebas daripada aktiviti vandalisme	Diletakkan di tempat sesuai dan bebas daripada aktiviti vandalisme	Diletakkan di tempat sesuai dan bebas daripada aktiviti vandalisme	

DRAF

Jadual 3.2.6: GPP Khusus Pembangunan Lot Lidi dan Lot Kecil Dalam Aspek Tanah Lapang dan Rekreasi, Kemudahan Sokongan serta Tempat Letak Kenderaan bagi Semua Jenis Komersial (Sambungan)

Jenis komersial		Sesebuah		Teres		Justifikasi
Aspek		GP Semasa	Cadangan	GP	Cadangan	
Kemudahan Sokongan	Tempat punggahan barang (Loading Bay)	Disediakan di belakang bangunan	Disediakan di belakang bangunan	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan	Tiada

3.2.2 GARIS PANDUAN KHUSUS ZON PROMOSI PEMBANGUNAN (ZPP)

Garis panduan khusus zon promosi pembangunan adalah bagi membolehkan ciri-ciri pembangunan, corak reka bentuk pembentukan bandar semasa dapat diselarikan dengan cadangan pembangunan baru. Ini juga bertujuan bagi menghasilkan satu daerah yang mampan dan mempunyai karekter yang tersendiri agar rebakan bandar terkawal.

Jadual 3.2.7: Zon Promosi Pembangunan (ZPP)

Komponen	Garis Panduan Khusus Perancangan
Lokasi ZPP	• Pembangunan baru yang terletak di dalam koridor perbandaran utama Daerah Muar 2030 iaitu : i. Bandar Maharani Bandar Diraja– Bukit Pasir-Bandar Universiti Pagoh ii. Bandar Maharani Bandar Diraja-Bukit Bakri iii. Bandar Maharani Bandar Diraja-Parit Bakar– Parit Jawa iv. Lingkaran Luar (Pagoh-Bukit Bakri-Parit Jawa) • Had pembangunan bergantung kepada kelebaran jenis koridor yang dicadangkan
Pembangunan perumahan	• Pembangunan perumahan yang lebih intensif akan digalakkan untuk menarik kembali penduduk ke Pusat Bandar. Penekanan akan ditumpukan kepada penyediaan kawasan pembangunan perumahan dalam koridor pembandaran utama dan di kawasan transit • Kawalan kepadatan perumahan adalah sebanyak maksimum 60 unit/ekar • Perumahan di kawasan pesisiran sungai boleh dibina selepas rizab atau zon penampan sungai / pantai. Kepadatan perumahan yang dibenarkan ialah 12-20 unit per ekar (kepadatan rendah) dan tidak melebihi 2 tingkat • Jenis perumahan yang digalakkan ialah jenis teres, berkembar, sesebuah dan bertingkat
Pembangunan komersial	• Pembangunan komersial yang menyeluruh akan digalakkan untuk menaik taraf kawasan komersial di pusat petempatan mengikut fungsi dan kawalan nisbah plot yang telah ditetapkan. • Penyediaan kawasan plint adalah sebanyak 60% • Jenis komersial yang digalakkan ialah kedai, perkhidmatan dan profesional, kompleks komersial, *Hypermarket*, pusat hiburan, hotel, pusat makanan dan minuman
Pembangunan industri	• Menggalakkan pembangunan berkonsep hijau dan mampan dengan menggunakan tenaga boleh baharu di kawasan industri terancang seperti pembinaan sebuah kemudahan penjanaan tenaga biomas yang menggunakan habuk ayu sebagai sumber utama dan pemasangan panel suria di bumbung kilang • Lokasi perletakan rumah pekerja hendaklah terletak di kawasan kilang

Kategori	Nisbah Plot
Koridor perbandaran utama	4:1
Kawasan TOD	5:1

Jadual 3.2.7: Zon Promosi Pembangunan (ZPP) (sambungan)

Komponen	Garis Panduan Khusus Perancangan
Pembangunan pertanian	• Menggalakkan pembangunan pertanian berasaskan tanaman komersial seperti bunga-bunga atau nurseri di sepanjang koridor Bandar Maharani Bandar Diraja– Bukit Pasir-Bandar Universiti Pagoh
Pembangunan komprehensif	• Kawasan Pintasan Muar, yang terletak di pinggir Pusat Bandar akan dibangunkan sebagai pusat pentadbiran utama MPM. Kawasan ini akan diperkukuhkan sebagai salah satu daripada kawasan perumahan utama di Bandar Maharani Bandar Diraja di samping menggalakkan lebih banyak pembangunan moden berserta kemudahan komersial yang dapat memberi kemakmuran kepada penduduk
Bangunan atau tapak warisan	• Bangunan atau tapak yang berpotensi mempunyai nilai warisan atau kebudayaan hendaklah diperihara dengan penyediaan zon penampan • Rujuk Garis Panduan Khusus Reka Bentuk & Pemeliharaan Warisan Bandar Muar

3.2.3 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN SEMULA KAWASAN PUSAT PERDAGANGAN

Garis panduan ini disediakan bagi memastikan strategi Jilid I Sektor Komersial dan Perkhidmatan dapat dijalankan dengan baik. Strategi pembangunan komersial ini lebih difokuskan kepada mengoptimumkan ruang lantai komersial sedia ada dan komited serta meningkatkan perkhidmatan bernilai tambah agar kepelbagaian aktiviti komersial dapat diperluas dan meningkatkan aliran wang masuk ke Daerah Muar. Oleh itu, penyediaan garis panduan ini dapat dijadikan sebagai kayu ukur bagi mengawal pembangunan dan meningkatkan kadar penawaran premis komersial pada tahun 2030. Pendekatan Konsep '*Adaptive Reuse'* digunakan bagi mengguna semula bangunan komersial yang tidak dihuni dan memberi kepelbagaian aktiviti komersial yang berbeza daripada aktiviti asal.

Jadual 3.2.8 GPP Khusus Pembangunan Semula Kawasan Pusat Perdagangan

Aspek	Garis Panduan / Tindakan
Aktiviti premis komersial	Bangunan Kedai Pejabat • Menggalakkan kepelbagaian aktiviti komersial dalam satu kawasan komersial • Menggalakkan lebih banyak sektor perkhidmatan kewangan, profesional dan institusi • Menawarkan lebih banyak perkhidmatan kesihatan dan kerja sosial seperti klinik swasta Bangunan *free-standing* • Mencadangkan penggunaan ruang bercampur (*mixed-use spaces*) dalam bangunan kompleks komersial seperti ruang pejabat, gim dan yoga, hotel, pejabat pos serta kedai serbaneka
Pemberian insentif	• Mengenakan syarat pengezonan guna tanah dan kelas aktiviti komersial yang fleksibel • Memberikan pengurangan cukai terhadap pemilik premis untuk membangunkan semula aktiviti komersial di kawasan tersebut

Sumber: Kajian Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)

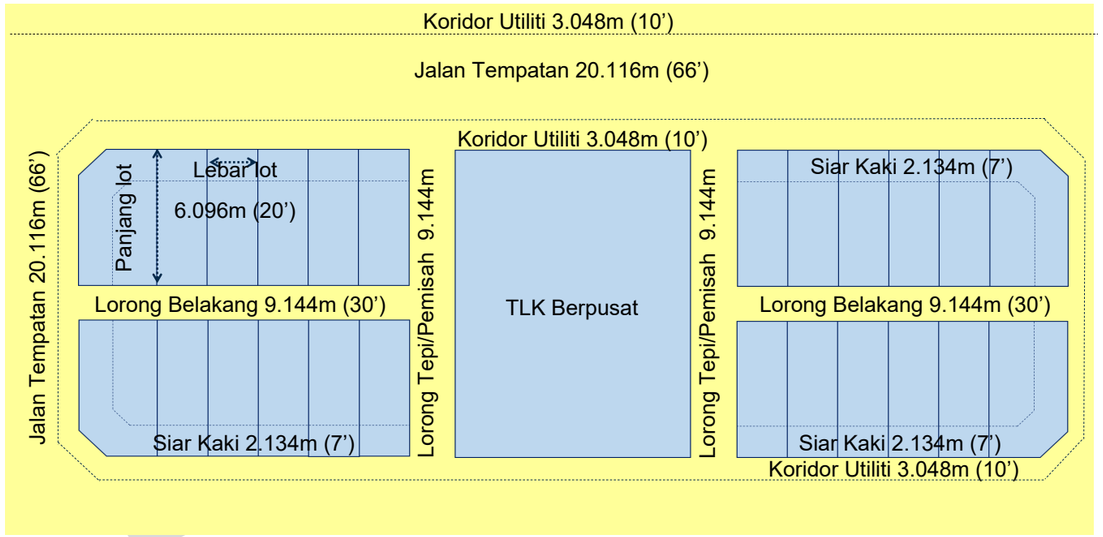
Pengkhususan garis panduan ini difokuskan kepada pembangunan rumah kedai, kedai pejabat dan bangunan *free-standing* seperti hotel dan pangsapuri perkhidmatan di mana jenis bangunan ini mempunyai kadar penghunian yang rendah. Jadual 3.2.8 hingga 3.2.15 merupakan garis panduan mengawal pembangunan bagi jenis bangunan kedai pejabat, bangunan *free-standing* dan pangsapuri perkhidmatan.

DRAFT

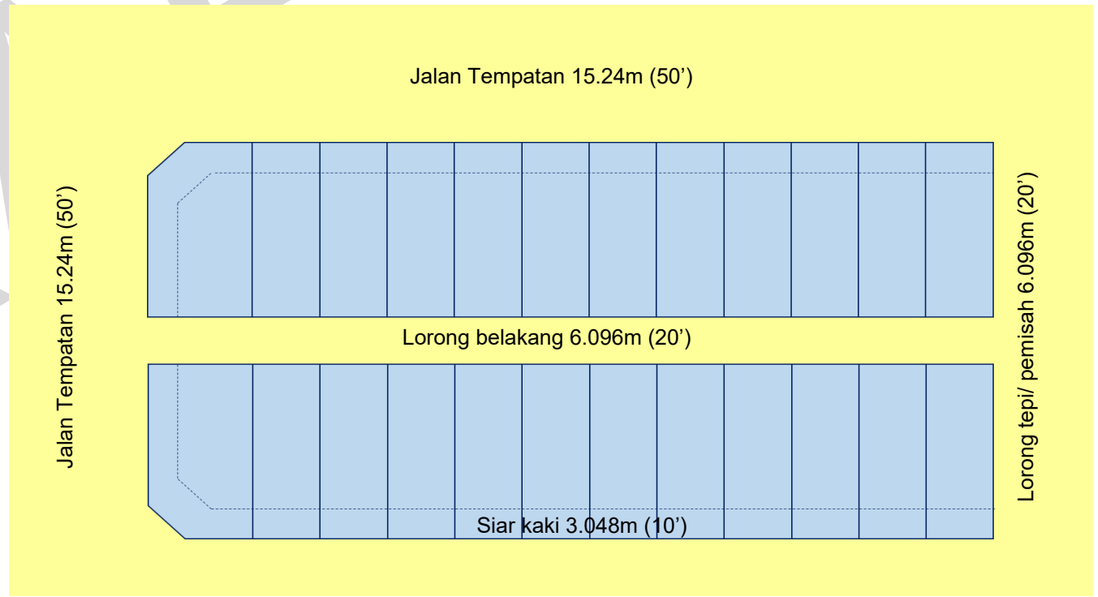
Jadual 3.2.9: Pembangunan Bangunan Kedai / Kedai Pejabat dan Kedai Kos Sederhana Rendah

Komponen	Garis Panduan / Tindakan		
	Kedai/Kedai Pejabat		Kedai Kos Sederhana Rendah
Keperluan (minimum)	Bagi pembangunan yang telah dizonkan sebagai kawasan pusat perdagangan, pembangunan yang melebihi 50 unit kedai/kedai pejabat perlu menyediakan 10% kedai kos sederhana rendah		
Saiz lot (minimum)	• 6.096m x 21.336m (20' x 70')		• 6.096m x 18.288m (20' x 60')
Bilangan tingkat (maksimum)	• 5 tingkat (luar bandar kawasan Bandar Maharani Bandar Diraja) • 3 tingkat (dalam kawasan Bandar Maharani Bandar Diraja)		• 2 tingkat
Rizab jalan (minimum)	1-2 tingkat	3-4 tingkat	1-2 tingkat
Lorong belakang	• 6.096m (20')	• 9.144m (30')	• 6.096m (20')
	Nota: apa-apa pembangunan infil perlu mengekalkan lebar lorong belakang sedia ada		
Lorong tepi/ pemisah	6.096m (20') - tidak dibenarkan TLK		
Jalan tempatan	• 15.240m (50')	• 20.116m (66') -penambahan penyediaan laluan utiliti 3.048m (10') bagi setiap laluan keluar kiri dan kanan jalan (tidak termasuk rizab jalan)	• 15.240m (50')
Tempat Letak Kereta (TLK)	TLK Kereta • 1 TLK/46.451mp (500kp) ruang lantai kasar TLK OKU • Minimum 2 unit atau 2% daripada jumlah TLK, diletakkan berhampiran lif / pintu masuk utama dengan kemudahan *ramp* dan *railing* TLK Motorsikal • 1 TLM/84.077mp (905kp) ruang lantai kasar Nota: Perlu menyediakan TLK secara berpusat bagi memenuhi keperluan pembangunan		
Kemudahan Orang Kelainan Upaya (OKU)	• Rujuk KM 22 dan KM 23 -(Edisi 2019) Kemudahan Golongan Kelainan Upaya		
Double Frontage	• Perlu bersesuaian dengan keperluan reka bentuk tapak • Kawalan reka bentuk fasad bangunan • Kelebaran jalan perlu sama di kedua-dua belah blok bangunan mengikut piawaian rizab jalan		• Tidak berkaitan
Kehijauan dan keselamatan	• Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan: • Mewajibkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung ≥10mp • Mewajibkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) • Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap • Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED		
Lain-lain Keperluan	• Aktiviti penternakan burung walit tidak dibenarkan beroperasi dalam kawasan bandar • Pembangunan komersial yang dibenarkan di kawasan perumahan hanya 5% daripada jumlah unit perumahan dan hendaklah menghadap jalan utama		

Sumber: Diolah daripada GPP Negeri Johor, 2020



Rajah 3.2.3: Lakaran Dua (2) Dimensi Kedai 3-4 tingkat
Sumber: Kajian PPNJ, 2019

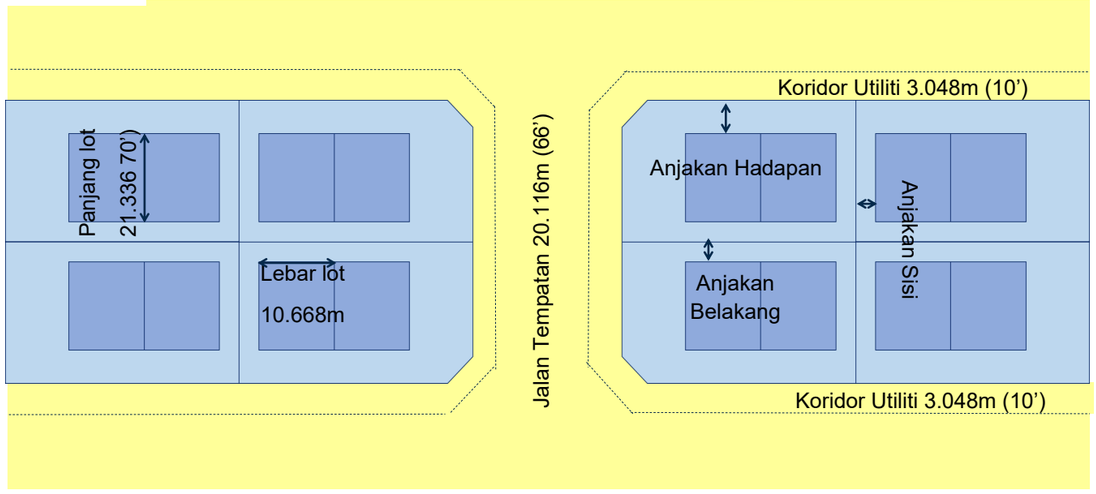


Rajah 3.2.4 Lakaran Dua (2) Dimensi Kedai Kos Sederhana Rendah
Sumber: Kajian PPNJ, 2019

DRAFT

Jadual 3.2.10: Pembangunan Bangunan Kedai / Kedai Pejabat Berkembar

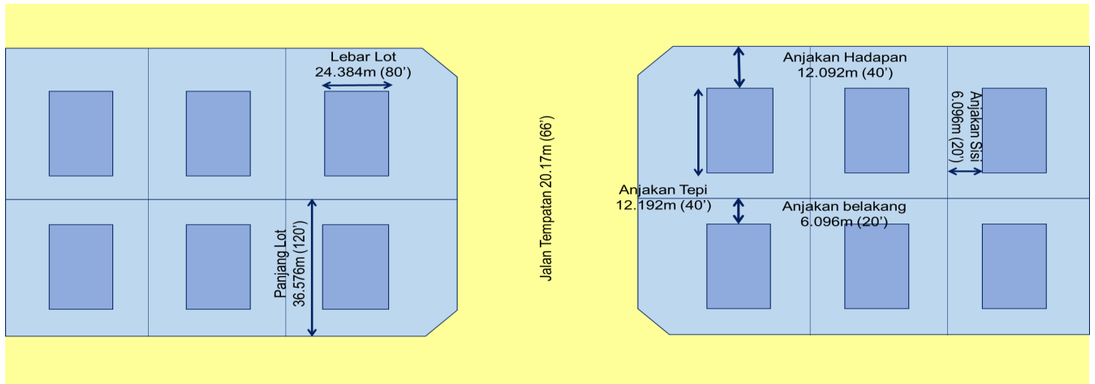
Komponen	Garis Panduan / Tindakan		
Saiz lot (minimum)	• *Intermediate*: 10.668m x 21.336m (35’ x 70’) • Tepi: 13.716m x 21.336m (45’ x 70’)		
Bilangan tingkat (maksimum)	• 3 tingkat		
Anjakan bangunan (minimum)	Hadapan	Tepi	Belakang
	• 6.096m (20’)	• 6.096m (20’)	• 3.048m (10’)
Rizab jalan (minimum)	Jalan Tempatan	Jalan Pengumpul	Potongan Sudut
	• 20.116m (66’) - penambahan penyediaan laluan utiliti 3.048m (10’) bagi setiap kiri dan kanan jalan (tidak termasuk rizab jalan)	• 24.384m (80’) - penambahan penyediaan laluan utiliti 3.048m (10’) bagi setiap kiri dan kanan jalan (tidak termasuk rizab jalan)	• 4.572m x 4.572m (15’ x 15’)
Tempat Letak Kereta (TLK)	TLK Kereta • 1 TLK/46.451mp (500kp) ruang lantai kasar TLK OKU • Minimum 2 unit atau 2% daripada jumlah TLK, diletakkan berhampiran lif / pintu masuk utama dengan kemudahan *ramp* dan *railing* TLK Motorsikal • 20% daripada jumlah TLK Nota: Perlu menyediakan TLK secara berpusat bagi memenuhi keperluan pembangunan		
Kemudahan Orang Kelainan Upaya (OKU)	• Rujuk KM 22 dan KM 23 -(Edisi 2019) Kemudahan Golongan Kelainan Upaya		
Kehijauan dan keselamatan	• Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan: • Mewajibkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung ≥10mp • Mewajibkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) • Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap • Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED		



Rajah 3.2.5: Lakaran Dua (2) Dimensi Kedai / Kedai Pejabat Berkembar
Sumber: Kajian PPNJ, 2019

Jadual 3.2.11: Pembangunan Kedai / Pejabat (*Business Park*)

Komponen	Garis Panduan / Tindakan		
Saiz lot (minimum)	• *Intermediate*: 24.384m x 36.576m (80’ x 120’) • Tepi: 30.480m x 36.576m (100’ x 120’)		
Bilangan tingkat (maksimum)	• 5 tingkat (luar kawasan Bandar Maharani Bandar Diraja) • 3 tingkat (dalam kawasan Bandar Maharani Bandar Diraja)		
Anjakan bangunan (minimum)	Hadapan	Tepi	Belakang
	• 12.192m (40’)	• 12.192m (40’)	• 6.096m (20’)
Rizab jalan (minimum)	Jalan Tempatan	Jalan Pengumpul	Potongan Sudut
	• 20.116m (66’) - penambahan penyediaan laluan utiliti 3.048m (10’) bagi setiap kiri dan kanan jalan (tidak termasuk rizab jalan)	• 24.384m (80’) - penambahan penyediaan laluan utiliti 3.048m (10’) bagi setiap kiri dan kanan jalan (tidak termasuk rizab jalan)	• 4.572m x 4.572m (15’ x 15’)
Tempat Letak Kereta (TLK)	TLK Kereta • 1 TLK/46.451mp (500kp) ruang lantai kasar TLK OKU • Minimum 2 unit atau 2% daripada jumlah TLK, diletakkan berhampiran lif / pintu masuk utama dengan kemudahan *ramp* dan *railing* TLK Motorsikal • 20% daripada jumlah TLK Nota: Perlu menyediakan TLK secara berpusat bagi memenuhi keperluan pembangunan		
Kemudahan Orang Kelainan Upaya (OKU)	• Rujuk KM 22 dan KM 23 -(Edisi 2019) Kemudahan Golongan Kelainan Upaya		
Kemudahan Sokongan	• Kemudahan lif bagi pembangunan 4 tingkat ke atas		
Kehijauan dan keselamatan	• Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan: • Mewajibkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung ≥10mp • Mewajibkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) • Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap • Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED		

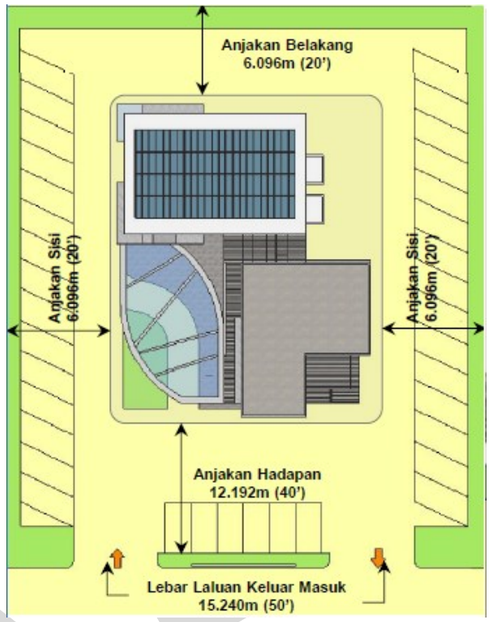


Rajah 3.2.6: Lakaran Dua (2) Dimensi Kedai / Pejabat (*Business Park*)
Sumber: Kajian PPNJ, 2019

DRAFT

Jadual 3.2.12: Pembangunan *Free Standing Building*

Komponen	Garis Panduan / Tindakan
Saiz lot (minimum)	• 0.4 hektar (1 ekar) • 0.2 hektar (0.5 ekar)- dalam pusat bandar
Ruang lantai	Nisbah plot: • Di dalam kawasan TOD, 5:1 • Selain kawasan TOD, rujuk GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan (ZPP) Kawasan litupan bangunan (*plinth area*): • 60% daripada keseluruhan pembangunan
Anjakan Bangunan (Minimum)	• Anjakan bangunan 12.2m (40') bagi mana-mana bangunan komersial menghadap jalan awam yang mempunyai rizab 30.48m (100') • Untuk sempadan bersama anjakan bangunan hendaklah 6.096m (20') dan sempadan masing-masing • Untuk tujuan anjung (*porch)* di pintu masuk utama bangunan komersial, ianya dibenarkan 20' memasuki ke dalam garisan bangunan dengan jarak maksima hendaklah tidak melebihi separuh daripada anjakan bangunan yang dikenakan (Nota: kawasan anjakan hendaklah dikekalkan sebagai kawasan terbuka dan sebarang pembinaan terbuka / sambungan secara kekal / sementara tidak dibenarkan)
Tempat Letak Kereta (TLK)	TLK Kereta • 1 TLK/2 bilik + 10% pelawat • 1 TLK/30 mp (323 kp) dewan makan TLK OKU • Minimum 2 unit atau 2% daripada jumlah TLK, diletakkan berhampiran lif / pintu masuk utama dengan kemudahan *ramp* dan *railing* TLK Motorsikal • *10%* daripada jumlah TLK TLK Bas • 1 TLB / 40 bilik penginapan
Kemudahan Orang Kelainan Upaya (OKU)	• Rujuk KM 22 dan KM 23 -(Edisi 2019) Kemudahan Golongan Kelainan Upaya
Kemudahan Sokongan	• Ruang solat berasingan lelaki minimum 6.096m x 6.096m (20' x 20') dan wanita minimum 6.096m x 6.096m (20' x 20') dan lengkap dengan tempat berwuduk serta tidak menghadap tandas. • Ruang legar dalam bangunan • Tandas • Ruang memunggah • Tempat pembuangan sampah / rumah sampah
Kehijauan dan keselamatan	• Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan: • Mewajibkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung >100mp • Mewajibkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) • Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap • Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui Prinsip CPTED • Perletakan pili bomba hendaklah memenuhi keperluan Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia



Rajah 3.2.7: Lakaran Dimensi 2D *Free Standing Building*
Kredit Foto: UTM-LCARC, 2019

Foto 3.2.1: Hotel sebagai *Free Standing Building* di Bandar Maharani Bandar Diraja
Kredit Foto: UTM-LCARC, 2019

Jadual 3.2.13: Pembangunan Hotel / Motel / Hotel Butik/ Rumah Tumpangan (Bangunan Kedai Pejabat)

Komponen	Garis Panduan / Tindakan	
	Dalam Kawasan CBD	Luar kawasan CBD
Konsep penginapan yang dibenarkan	• Dormitori / hotel • Kapsul / pod / bed & breakfast • Motel / hotel / hotel butik	• Rumah tumpangan / motel / hotel butik
Bilangan dan jenis (unit) yang dibenarkan	• Minimum: 1 unit • Dengan syarat: corner lot sahaja yang dibenarkan terhad kepada konsep penginapan kapsul / pod / *bed & breakfast*	• Minimum: 1 unit • Dengan syarat: corner lot dengan saiz minimum 12.192 m (40')
	Maksimum: 4 unit	
	• Kebenaran bagi permohonan yang melebihi 4 unit premis hanya boleh dipertimbangkan ke atas bajet yang telah beroperasi dan mendapat kelulusan lesen komersial / disenaraikan dalam inventori kajian ini.	
Tempat letak kenderaan (TLK)	• Menggunakan TLK sedia ada yang terletak di tepi / hadapan premis terlibat *Nota: hotel bajet yang dalam lingkungan 1 km (anggaran 15 minit berjalan kaki) daripada terminal pengangkutan utama akan dikecualikan daripada penyediaan TLK*	
Kemudahan Orang Kelainan Upaya (OKU)	Rujuk KM 22 dan KM 23 -(Edisi 2019) Kemudahan Golongan Kelainan Upaya	
Syarat premis	>2 tingkat	>3 tingkat
Saiz bilik	• Dormitori / hostel (12 m2 • Kapsul / pod / *bed & breakfast* minimum 2m (panjang) 1.24m (lebar) x 1 m (tinggi) • Rumah tumpangan / motel / hotel butik minimum 9m2 (termasuk bilik air)	• Rumah tumpangan / motel / hotel butik minimum 9m2 (termasuk bilik air)
Bilangan minimum bilik	• Tiada	• 10 bilik

DRAFT

Jadual 3.2.13: Pembangunan Hotel / Motel / Hotel Butik / Rumah Tumpangan (Bangunan Kedai Pejabat) (Sambungan)

Komponen	Garis Panduan / Tindakan	
	Dalam Kawasan CBD	Luar kawasan CBD
Bangunan warisan	• Rujuk GPP Khusus Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan	• Tiada
Kemudahan dan ameniti asas yang diperlukan	• Kaunter pendaftaran (lobi hotel) • Ruang menunggu • Tandas awam di lobi hotel (mematuhi standard MS1184:2014 dan UBBL untuk kegunaan OKU) • *Ramp* yang mematuhi keperluan OKU (struktur ramp perlu berada sepenuhnya dalam bangunan dan tidak boleh memasuki tempat awam termasuk di laluan beranda) • Lif (digalakkan) • Surau (digalakkan) • Penyediaan kemudahan juga tertakluk kepada orchid rating yang didaftar di Kementerian Pelancongan dan Kebudayaan • Keperluan kemudahan ini juga terpakai untuk hotel bajet sedia ada yang boleh beroperasi dan mendapat kebenaran daripada pihak Majlis sebelum dasar ini diterima pakai.	
Kelulusan	• Mendapat kelulusan / menerima bukti permohonan Ubah Syarat Nyata Tanah daripada Pentadbir Tanah Daerah • Mendapat kelulusan Ubahan Tambahan daripada PBT • Memperolehi *Fire Certificate* daripada Jabatan Bomba • Mendapat surat sokongan daripada MOTAC, dan • Mendapat kelulusan lesen komersial daripada PBT Nota: Bagi pemajuan jenis strata, perlu mendapat persetujuan pengurusan bangunan (Management Corporation) dan Pesuruhjaya Bangunan (COB)	
Kemudahan Sokongan	• Ruang solat berasingan lelaki minimum 6.096m x 6.096m (20’ x 20’) dan wanita minimum 6.096m x 6.096m (20’ x 20’) dan lengkap dengan tempat berwuduk serta tidak menghadap tandas. • Ruang legar dalam bangunan • Tandas • Tempat pembuangan sampah / rumah sampah • Aktiviti komersial lain yang dibenarkan dalam bangunan premis hotel bajet adalah cafeteria, dobi dan kedai serbaneka • Aktiviti komersial yang berisiko tinggi dari jenis perkhidmatan kesihatan (spa, urut tradisional dan refleksologi) dan aktiviti hiburan (lounge, kelab malam / dewan menari / disko / pab / bistro, pusat hiburan keluarga, karaoke, internet / permainan video dan snuker / billiard) adalah tidak dibenarkan beroperasi sama sekali dalam premis hotel bajet.	
Kehijauan dan keselamatan	• Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan: • Mewajibkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung ≥10mp • Mewajibkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) • Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap • Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui prinsip CPTED	

Jadual 3.2.14: Pembangunan Hotel Apartment

Komponen	Garis Panduan / Tindakan		
Lokasi Perletakan	• Kawasan pusat bandar • Kawasan pembangunan berorientasikan TOD (radius 400m daripada stesen transit utama) • Kawasan pembangunan pelancongan		
Ruang lantai	• 2.0 ekar (0.8 hektar) *Nota: kawalan ini tertakluk kepada pembangunan sedia ada yang telah mendapat kelulusan KM*		
Nisbah Plot	• Di dalam kawasan TOD, 5:1 • Selain kawasan TOD, rujuk GPP Khusus Zon Promosi Pembangunan (ZPP)		
Kawasan plinth (maksimum)	60% daripada kawasan pembangunan		
Anjakan bangunan (minimum)	Hadapan	Belakang	Tepi
	12.192m (40’)	12.192m (40’)	6.096m (20’)
Rizab Jalan (minimum)	Laluan keluar masuk	Jalan Pengumpul	Potongan Sudut
	15.240m (50’)	• 20.116m (66’) - penambahan penyediaan laluan utiliti 3.048m (10’) bagi setiap kiri dan kanan jalan (tidak termasuk rizab jalan)	4.572m x 4.572m (15’ x 15’)
Tempat Letak Kenderaan (TLK)	TLK Kereta • 1 TLK/2 bilik + 10% pelawat • 1 TLK/30 mp (323 kp) dewan makan TLK OKU • Minimum 2 unit atau 2% daripada jumlah TLK, diletakkan berhampiran lif / pintu masuk utama dengan kemudahan *ramp* dan *railing* TLK Motorsikal • *20%* daripada jumlah TLK TLK Bas • 2 TLB / 1 plot bangunan		
Kemudahan Orang Kelainan Upaya (OKU)	• Rujuk KM 22 dan KM 23 -(Edisi 2019) Kemudahan Golongan Kelainan Upaya		
Kemudahan Sokongan	Kemudahan Utama		Kemudahan Eksklusif
	• Ruang solat berasingan lelaki minimum 6.096m x 6.096m (20’ x 20’) dan wanita minimum 6.096m x 6.096m (20’ x 20’) dan lengkap dengan tempat berwuduk serta tidak menghadap tandas. • Ruang legar dalam bangunan • Tandas • Ruang memunggah • Tempat pembuangan sampah / rumah sampah		• Gimnasium • Kolam renang dan bilik persalinan • Gelanggang permainan *outdoor* dan *indoor* • Bilik persidangan dan ruang mesyuarat • Dewan serbaguna • Pusat jagaan kanak-kanak • Perpustakaan mini
Kehijauan dan keselamatan	• Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan: – Menggalakkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung ≥100mp – Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan) – Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap • Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui Prinsip CPTED • Perletakan pili bomba hendaklah mematuhi keperluan Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia		

DRAFT

3.2.4 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN KHUSUS PERSISIRAN SUNGAI DAN PANTAI

Daerah Muar mempunyai tiga (3) lembangan sungai serta 119 sub-sungai. Selain itu, Daerah Muar terletak di Persisiran Laut Selat Melaka yang memerlukan garis panduan perancangan pemeliharaan dan pemuliharaan. GPP ini bertujuan memastikan setiap cadangan pembangunan di kawasan ini adalah terkawal dan bersesuaian dengan keadaan semasa.
Sungai Muar serta Perairan Selat Melaka mempunyai peranan yang penting dalam pembangunan ekonomi Daerah Muar terutamanya penternakan akuakultur. Oleh itu, terdapat keperluan untuk menyediakan garis panduan yang lebih jelas dan teratur (Rujuk Jadual 3.2.16).

Jadual 3.2.15: Senarai GPP Pembangunan Persisiran Sungai

<table>
<tr><th>Komponen</th><th>Garis Panduan / Tindakan</th></tr>
<tr><td>Penyediaan Rizab Sungai</td><td>• Penetapan penyediaan rizab sungai adalah berdasarkan kelebaran sungai
<table>
<tr><th>Kelebaran Sungai (meter)</th><th>Keperluan Rizab Sungai (meter)</th></tr>
<tr><td>>40</td><td>50</td></tr>
<tr><td>20 - 40</td><td>40</td></tr>
<tr><td>10 - 20</td><td>20</td></tr>
<tr><td>5 - 10</td><td>10</td></tr>
<tr><td><5</td><td>5</td></tr>
</table>
• Khusus bagi Sungai Muar, zon penampan adalah 60 meter dari paras air pasang tertinggi dan sebarang pembangunan di dalam zon penampan Sungai Muar adalah tidak dibenarkan
• Pembangunan kekal tidak dibenarkan terutama di rizab sungai serta perlu merujuk Jabatan Pengairan dan Saliran serta agensi terlibat
• Sesuai dimajukan sebagai kawasan rekreasi semulajadi
• Memastikan struktur binaan bertiang agar tidak menghalang aliran air- jeti, chalet, restoran terapung dan lain-lain</td></tr>
<tr><td>Kawasan Pinggir Pantai</td><td>• Zon penampan 400 meter ke arah laut perlu disediakan di hutan paya laut dan perlu dikekalkan dengan tumbuhan semula jadi
• Menggalakkan aktiviti eko-pelancongan dan rekreasi bagi pengekalan kawasan paya dengan penyediaan kemudahan yang menggunakan struktur atau binaan yang mampan
• Menggalakkan pengekalan dan aktiviti penyelidikan tumbuhan / hidupan asal kawasan</td></tr>
<tr><td>Pembangunan Perumahan dan Aktiviti Pelancongan</td><td>• Boleh dibina selepas rizab atau zon penampan sungai / pantai. Kepadatan perumahan atau aktiviti pelancongan yang dibenarkan ialah 12-20 unit per ekar (kepadatan rendah) dan tidak melebihi 2 tingkat
• Chalet dan restoran terapung hanya boleh dibina di kawasan yang telah ditetapkan sahaja
• Pembangunan tidak membelakangkan sungai dan fasad hadapan bangunan perlu menghala ke arah sungai atau pantai
• Tidak menyalurkan sisa buangan terus ke dalam sungai</td></tr>
<tr><td>Jalan raya</td><td>• Pembinaan laluan kecil digalakkan untuk disediakan di sepanjang zon persisir sungai sebagai jalan masuk dan jalan perkhidmatan
• Perlu mematuhi Garis Panduan Pembangunan yang telah ditetapkan oleh PLANMalaysia</td></tr>
</table>

Jadual 3.2.15: Senarai GPP Pembangunan Persisiran Sungai (Sambungan)

<table>
<tr><th>Komponen</th><th>Garis Panduan / Tindakan</th></tr>
<tr><td>Aktiviti Perniagaan (restoran dan kedai)</td><td>• Pembangunan restoran terapung hanya dibenarkan dikawasan yang telah ditetapkan
• Pembangunan restoran dan kedai boleh dibina selepas rizab atau zon penampan sungai
• Pembangunan tidak melebihi 2 tingkat dan berkepadatan rendah dengan plot 1:1
• Penggunaan bahan binaan mampan sebagai struktur bangunan adalah digalakkan
• Pembangunan tidak membelakangkan sungai dan fasad hadapan bangunan perlu menghala ke arah sungai atau pantai</td></tr>
<tr><td>Aktiviti Industri</td><td>• Pembangunan industri baru di sekitar sungai dan persisiran laut adalah tidak dibenarkan
• Hanya industri sedia ada / pemutihan sahaja yang dibenarkan
• Pemantauan terhadap air sisa buangan adalah diwajibkan bagi mengelakkan pencemaran sungai</td></tr>
<tr><td>Aktiviti Pertanian</td><td>• Tanaman kelapa sawit di rizab sungai adalah tidak dibenarkan
• Penanaman pokok kelampayan di zon penampan Sungai Muar adalah digalakkan bagi mengelakkan hakisan
• Aktiviti pertanian dan penternakan hanya selepas rizab atau zon penampan sungai / pantai
• Hanya aktiviti penternakan akuakultur sahaja dibenarkan di perairan laut
• Tidak menyalurkan sisa ternakan terus ke dalam sungai
• Penggunaan baja atau racun yang bersifat mesra alam adalah digalakkan bagi mengelakkan pencemaran tanah dan sungai</td></tr>
</table>

DRAF

3.2.5 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN KHUSUS KSAS

Penyediaan Garis Panduan Pembangunan Khusus KSAS bagi Daerah Muar ditetapkan bertujuan memelihara nilai eksklusifnya bagi menjamin kelangsungan sesetengah komponen alam semula jadi seperti hutan simpan kekal, hutan paya laut, tanah lembap serta kawasan persisiran laut dan sungai (Rujuk Jadual 3.2.17 hingga 3.2.24).

Jadual 3.2.16: GPP Khusus KSAS (Hutan Simpan Kekal)

Kategori KSAS dan Tahap Kesensitifan	Aktiviti Dibenarkan	Aktiviti Dibenarkan dengan Syarat		Aktiviti Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti	Syarat		
KSAS Hutan Simpan Kekal					
Hutan Dipterokap dan Hutan Paya Gambut (KSAS Tahap 1&2)	• Hidupan Liar • Penyelidikan dan Pendidikan • Pengusaha-hasilan • Perlindungan	• Eko pelancongan • Pencerapan flora dan fauna • Petempatan orang asli tidak dibenarkan melainkan sedia ada	• Sepertimana yang ditetapkan oleh Jab. Perhutanan	• Pembuangan sampah • Pelepasan sisa kumbahan • Industri • Perumahan • Komersial	• Tiada penukaran penggunaan tanah selain perhutanan • Keperluan kajian keupayaan tampungan kapasiti bagi aktiviti eko pelancongan khusus di HS Ayer Hitam Utara dan Hutan Paya Laut • Sebarang pembangunan di dalam zon penampan 60 meter dari garis hutan tidak dibenarkan kecuali yang sedia ada • Zon penampan 400 meter ke arah laut perlu disediakan di hutan paya laut dan perlu dikekalkan dengan tumbuhan semula jadi • Laluan semula jadi sebagai akses tidak melebihi 4.5 meter • Laluan pejalan kaki < 2 meter
Hutan Paya Laut (KSAS Tahap 3)	• Hidupan Liar • Penyelidikan dan Pendidikan • Perlindungan • Perikanan	• Eko pelancongan	• Sepertimana yang ditetapkan oleh Jab. Perhutanan		

Jadual 3.2.17: GPP Khusus KSAS (Bekas dan Tapak Pelupusan Sisa Pepejal)

Kategori KSAS dan Tahap Kesensitifan	Aktiviti Dibenarkan	Aktiviti Dibenarkan dengan Syarat		Aktiviti Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti	Syarat		
KSAS Bekas dan Tapak Pelupusan Sisa Pepejal					
Bekas Tapak Pelupusan Sisa Pepejal (KSAS Tahap 1)	• Penyelidikan • Kawasan rekreasi / lapang	• Penghasilan tenaga berasaskan suria dan biogas • Pertanian berteknologi fertigasi	• Dengan perakuan Jab. Alam Sekitar	• Perumahan • Kemudahan awam dan institusi • Penggunaan air bawah tanah	• Mengadakan zon penampan 500 meter di Tapak Pelupusan Bukit Bakri yang akan ditutup selamat • Hanya aktiviti industri dan komersial sahaja yang boleh dibangunkan selepas zon penampan Tapak Pelupusan Bukit Bakri
Tapak Pelupusan Sisa Pepejal (KSAS Tahap 1)	-	• Penyelidikan	-	• Perumahan • Kemudahan awam dan institusi • Penggunaan air bawah tanah	• Perancangan dan pembinaan tapak pelupusa sisa baru perlulah mematuhi undang-undang dan peraturan sedia ada bagi mengurangkan impak kepada alam sekeliling • Tapak pelupusan sisa baru tidak dibenarkan ditempatkan di dalam kawasan tadahan air atau dalam lingkunagan 5 km sungai utama atau 500 meter sub-sungai

Jadual 3.2.18: GPP Khusus KSAS (Kawasan Pertanian Makanan)

Kategori KSAS dan Tahap Kesensitifan	Aktiviti Dibenarkan	Aktiviti Dibenarkan dengan Syarat		Aktiviti Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti	Syarat		
KSAS Kawasan Pertanian Makanan					
Kawasan Jelapang Padi (KSAS Tahap 2)	• Tanaman padi	• Tanaman jangka pendek • Eko pelancongan	• Hanya di atas tapak-tapak batas yang tidak menggangg u perairan dan penyaliran air • Sepertimana yang ditetapkan Jab. Pertanian	• Industri • Perumahan kecuali sedia ada • Komersial • Kegiatan akuakultur komersial	• Tidak dibenarkan sebarang pembangunan di kawasan sawah yang dikenal pasti sebagai jelapang padi kerana berkepentingan nasional • Pembinaan bangunan kekal di sekitar kawasan sawah tidak dibenarkan kecuali struktur sementara atau separuh kekal • Pelepasan air dari kawasan pertanian sawah perlu dipantau bagi mengelakkan pencemaran sungai dan marin

DRAFT

Jadual 3.2.18: GPP Khusus KSAS (Kawasan Pertanian Makanan) (Sambungan)

Kategori KSAS dan Tahap Kesensitifan	Aktiviti Dibenarkan	Aktiviti Dibenarkan dengan Syarat		Aktiviti Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti	Syarat		
KSAS Kawasan Pertanian Makanan					
Kawasan akuakultur di perairan laut (KSAS Tahap 3)	• Pemeliharaan ikan marin dan kerang-kerangan	Tiada	Tiada	• Aktiviti yang boleh memberi bahaya kepada laut	• Kedalaman air tidak kurang dari 20 meter di kawasan perairan laut terbuka • Kedalaman air tidak kurang dari 3 meter di kawasan selat, teluk atau muara sungai • Tidak dibenarkan sebarang aktiviti akuakultur di tempat-tempat laluan bot atau pengangkutan air di mana trafik air akan diganggu • Had keluasan kawasan ternak air yang boleh diusahakan hendaklah tidak melebihi 5% keluasan tapak kawasan yang telah diluluskan untuk perusahaan akuakultur
Kawasan akuakultur di persisiran pantai (KSAS Tahap 3)	• Pemeliharaan ikan air payau	Tiada	Tiada	• Aktiviti pelepasan kumbahan terus ke laut adalah dilarang	• Had minimum anjakan untuk aktiviti akuakultur ialah 100 meter dari ban pantai • Zon penampan selebar 400 meter di sepanjang di persisiran pantai dari sempadan tumbuhan ke permukaan laut diperlukan. • Di kawasan bakau, pembinaan kolam bagi aktiviti akuakultur tidak boleh melebihi 20% kawasan bakau dibersihkan.
Kawasan akuakultur di darat (termasuk tanah lembap, sungai, tasik dan bekas lombong) (KSAS Tahap 3)	• Pemeliharaan ikan air tawar	Tiada	Tiada	• Aktiviti akuakultur tidak dibenarkan di kawasan tadahan air dan HSK • Aktiviti akuakultur secara komersial juga tidak dibenarkan di empangan air	• Kecuali ikan disimpan dalam kolam/tangki saiz kurang daripada 50 meter persegi, aktiviti akuakultur yang lain memerlukan lesen operasi daripada Jabatan Perikanan. • Draft *Inland Fisheries Rules (Aquaculture)* 2003 perlu dipatuhi. • Bekas lombong ataupun tasik 'statik' tidak boleh digunakan secara terus untuk aktiviti akuakultur.

Jadual 3.2.18: GPP Khusus KSAS (Kawasan Pertanian Makanan) (Sambungan)

Kategori KSAS dan Tahap Kesensitifan	Aktiviti Dibenarkan	Aktiviti Dibenarkan dengan Syarat		Aktiviti Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti	Syarat		
KSAS Kawasan Pertanian Makanan					
Kawasan ladang ternakan ayam (KSAS Tahap 3)	• Reban ayam • Stor	Tiada	Tiada	• Pembuangan bangkai ayam di merata-rata tempat adalah dilarang	• Membina zon penampan 200 meter dari kawasan ternakan ayam • Pengusaha perlu berdaftar dengan Jabatan Perkhidmatan Veterinar • Garis Panduan Ternakan Ayam, Jabatan Perkhidmatan Veterinar perlu dipatuhi

Jadual 3.2.19: GPP Khusus KSAS (Persisiran Pantai)

Kategori KSAS dan Tahap Kesensitifan	Aktiviti Dibenarkan	Aktiviti Dibenarkan dengan Syarat		Aktiviti Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti	Syarat		
KSAS Persisiran Pantai					
Pantai terdedah (KSAS Tahap 3)	• Pertanian akuakultur	• Perumahan • Rekreasi • Eko pelancongan	• Perumahan sedia ada perlu dikekalkan • Penyediaan EIA untuk kualiti air kawasan persekitaran	• Industri • Pembangunan berkepadatan tinggi • Aktiviti lain yang boleh menyebabkan hakisan atau mendapan.	• Anjakan 60 meter daripada paras purata air pasang perbani perlu diadakan bagi aktiviti rekreasi dan eko pelacongan • Anjakan 100 meter daripada paras purata air pasang perbani bagi aktiviti akuakultur

Jadual 3.2.20: GPP Khusus KSAS (Kawasan Tadahan Air dan Sumber Air Tanah)

Kategori KSAS dan Tahap Kesensitifan	Aktiviti Dibenarkan	Aktiviti Dibenarkan dengan Syarat		Aktiviti Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti	Syarat		
KSAS Kawasan Tadahan Air dan Sumber Air Tanah					
Tadahan air (yang diwartakan atau untuk empangan) (KSAS Tahap 1)	• Penyelidikan	Tiada	Tiada	Tiada	• Zon penampan tadahan air 100 meter lebar • Aktiviti pembalakan hendaklah dijalankan 1.5 km dari sempadan • Kualiti air dikekalkan di antara Kelas I dan II mengikut Indeks Kualiti Air Kebangsaan

Jadual 3.2.20: GPP Khusus KSAS (Kawasan Tadahan Air dan Sumber Air Tanah) (Sambungan)

Kategori KSAS dan Tahap Kesensitifan	Aktiviti Dibenarkan	Aktiviti Dibenarkan dengan Syarat		Aktiviti Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti	Syarat		
KSAS Kawasan Tadahan Air dan Sumber Air Tanah					
Kawasan imbuhan air tanah dan tapak abstraksi air tanah (KSAS Tahap 3)	Tiada	• Rekreasi • Pembangunan berintensiti rendah • Pertanian	• Aktiviti hendaklah tidak mendatang-kan pencemaran kepada sumber air	• Pembangunan secara besar besaran. • Pelupusan bahan sisa toksik dan sisa pepejal. • Kilang kimia racun toksik atau yang menggunakan • Bahan radioaktif • Penternakan khinzir	• Zon penampan 30 meter mengelilingi lapangan telaga atau telaga tiub yang digunakan untuk mengabstraks air tanah • Semua pembangunan struktur tidak dibenarkan kecuali yang digunakan untuk pengabstraksi Air Tanah tersebut. • Hanya aktiviti pertanian, rekreasi, tadahan air, hutan simpan dibenarkan pada zon penampan • Telaga pemantauan perlu disediakan untuk cerapan data hidrogeologi

Jadual 3.2.21: GPP Khusus KSAS (Dataran Banjir, Tanah Lembap, Tanah Bekas Lombong, Tasik dan Sungai)

Kategori KSAS dan Tahap Kesensitifan	Aktiviti Dibenarkan	Aktiviti Dibenarkan dengan Syarat		Aktiviti Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti	Syarat		
KSAS Dataran Banjir, Tanah Lembap, Tanah Bekas Lombong, Tasik dan Sungai					
Sungai (KSAS Tahap 2)	• Rekreasi Air	• Jeti • Restoran terapung	• Tidak mengakibatkan masalah hakisan dan mendapan • Memerlukan kelulusan daripada Jabatan berkaitan	• Pelepasan air kumbahan tanpa rawatan	• Garis Panduan Perancangan Kawasan Rizab Sungai Sebagai Sebahagian Tanah Lapang Awam oleh PLANMalaysia • Garis Panduan Pembangunan Melibatkan Sungai dan Rizab Sungai oleh JPS • Garispanduan Kementeriaan Sumber Asli dan Alam Sekitar untuk Pengurusan Biodiversiti
Rizab Sungai (KSAS Tahap 2)	• Kawasan rizab tumbuhan semula jadi dan elemen sungai	• Aktiviti rekreasi dan riadah	• Pembangunan berimpak rendah dan pembinaan boardwalk digalakkan	• Pembalakan • Penebangan dan pembersihan kawasan • Bangunan kekal	
Koridor Sungai (KSAS Tahap 3)	• Tumbuhan dan elemen semula jadi • Kawasan riadah dan rekreasi • Aktiviti ekopelancongan	• Laluan keluar dan masuk kenderaan ringan	• Laluan 6 meter dibenarkan sahaja		

3.2.6 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN KHUSUS PEMBANGUNAN SEMULA KAMPUNG

Penyediaan GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung bagi Daerah Muar disediakan bertujuan untuk mengawal dan merancang pembangunan semula petempatan desa dan kampung tradisi. Hal ini bagi memastikan pembangunan semula kampung mampu mengatasi masalah semasa berserta dengan cadangan bersesuaian yang dapat melindungi kawasan-kawasan semula jadi yang sensitif dan dapat mengekalkan ciri-ciri positif serta nilai estetika petempatan desa dan luar bandar yang berada berdekatan kawasan perbandaran (Rujuk Jadual 3.2.25).

Jadual 3.2.22: Komponen dan GPP Khusus Pembangunan Semula Kampung

Komponen	Garis Panduan / Tindakan
Kampung Yang Terlibat	• Kampung yang memerlukan perhatian khas dari segi pelaksanaan perancangan dan pembangunan • Kampung yang ketinggalan dari segi pembangunan dan dikaitkan dengan masalah pembangunan yang kompleks, kampung tradisi dalam bandar, isu lot lidi dan lot kecil, persekitaran hidup yang kurang sihat dan infrastruktur yang tidak mencukupi. • Kawasan yang dikenal pasti sebagai Kawasan Khusus adalah Kawasan Rezab Melayu dan kampung tradisi yang menerima tekanan daripada rebakan pembangunan perbandaran Petunjuk: 125 buah kampung Rebakan pembangunan perbandaran 2030 52 buah kampung Rebakan Rajah 3.2.8: Rebakan pembangunan perbandaran di Daerah Muar Sumber: Kajian Draf RT Daerah Muar 2030 (Penggantian)
Objektif	• Menyusun semula, menaik taraf dan mengoptimumkan penggunaan tanah dalam Kawasan Rizab Melayu dan Kampung tradisi dalam bandar; • Memperbaiki kualiti perumahan, persekitaran kediaman dan isu lot lidi dan lot kecil; • Menyediakan persekitaran hidup yang bersih dan selesa, disokong oleh infrastruktur, kemudahan dan perkhidmatan yang efisien; dan • Menggalakkan penglibatan kaum Bumiputera dalam aktiviti ekonomi bandar melalui pembangunan semula Kawasan Rizab Melayu dan kampung tradisional.
Rangka Kerja Institusi	• Penubuhan satu badan khas yang bertanggungjawab dalam perancangan, pembangunan dan pengurusan pembangunan semula kampung. • Badan ini akan menyelaras usaha-usaha pembangunan yang dilaksanakan oleh sektor awam ataupun swasta. • Badan ini juga bertanggungjawab bagi mencari jalan penyelesaian kepada isu-isu tertentu dengan mengambil kira faktor perundangan, fizikal dan kewangan, koordinasi dan promosi yang efektif.
Pembangunan Fizikal	• Pihak Berkuasa Tempatan akan memantau, melulus dan melaksanakan pelan-pelan pembangunan komprehensif untuk Kawasan Rizab Melayu dan kampung tradisi dalam bandar. • Melaksanakan langkah-langkah pembangunan dan menaik taraf Kawasan Rizab Melayu dan kampung tradisi dalam bandar. • Pelan-pelan pembangunan komprehensif rangka kerja keseluruhan pembangunan hendaklah disediakan. Perhatian perlu diberikan kepada usaha memperbaiki taraf hidup melalui penyelesaian masalah semasa, peningkatan infrastruktur dan penyediaan kemudahan masyarakat.

3.2.7 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN KHUSUS PEMBANGUNAN BERORIENTASIKAN TRANSIT (TOD)

Garis Panduan Pembangunan Khusus TOD bertujuan merancang atau mengawal sesuatu pembangunan di kawasan stesen pengangkutan awam, bagi meningkatkan kualiti kehidupan dan daya saing kawasan di sekitar stesen tersebut. Selain itu, ia boleh meningkatkan mobiliti penduduk dengan menyediakan kemudahan pengangkutan awam dalam jarak dekat dengan kediaman dan tempat kerja. TOD juga boleh meningkatkan daya saing dan tarikan sesuatu kawasan. Kepentingan utama TOD adalah tergolong dalam 3 aspek teras iaitu sosial, ekonomi dan alam sekitar dan ia selari dengan matlamat Daerah Muar sebagai Daerah Warisan, Mampan dan Pintar pada tahun 2030.

Jadual 3.2.23: GPP Khusus Pembangunan TOD

Komponen	Garis Panduan Perancangan
Guna tanah dan aktiviti yang digalakkan	• Perumahan (termasuk perumahan mampu milik) • Pejabat • Perniagaan • Kemudahan masyarakat • Industri perkhidmatan dan tidak mencemarkan • Institusi (termasuk kebudayaan dan warisan) • Kawasan lapang dan reruang awam (public space)
Guna tanah dan aktiviti yang tidak digalakkan	• Tempat letak kenderaan (TLK) • Perumahan berkepadatan rendah • Industri mencemarkan • Gudang penyimpanan • Stesen minyak
Penggunaan aras pertama bangunan	• Aras pertama bangunan merupakan kawasan tumpuan utama aktiviti dan mempunyai jumlah pejalan kaki yang ramai. • Kegunaan aras pertama bangunan hendaklah terdiri daripada campuran kegunaan yang aktif seperti perniagaan, pejabat dan kediaman serta mambuka ke arah jalan. • Ini bagi menggalakkan dan memudahkan akses terus ke stesen dan kawasan tumpuan utama, serta mewujudkan persekitaran yang meriah dan aktif
Nisbah plot	• 5:1 di TOD 2 • 4.5:1 di TOD 3
Kepadatan (unit rumah per ekar)	20-70 unit per ekar
Anjakan bangunan	• PBT boleh membuat pertimbangan untuk mengurangkan atau mengecualikan anjakan bangunan bagi menggalakkan ketersambungan. • Antara kriteria yang boleh dipertimbangkan untuk mengurangkan atau mengecualikan anjakan termasuk ruang yang terhad untu pembangunan, telah disediakan rizab jalan khidmat (*service road*), laluan pejalan kaki dan basikal di dalam lot pembangunan serta kriteria lain yang berkaitan
Laluan pejalan kaki	• Jumlah pejalan kaki ke stesen adalah paling ramai di kawasan transit . • Menyediakan rangkaian laluan pejalan kaki yang menghubungkan stesen, perhentian, kawasan kediaman, pusat pekerjaan, perniagaan, kemudahan masyarakat, kawasan lapang, reruang awam dan kawasan tumpuan utama. • Menyediakan laluan pejalan kaki yang berterusan, berteduh, selamat dan tanpa halangan. • Laluan pejalan kaki hendaklah sekurang-kurangnya 1.8 m lebar bagi memudahkan pergerakan pengguna yang ramai, termasuk kerusi roda. • Laluan untuk pejalan kaki boleh menembusi bangunan untuk meningkatkan ketelapan (*permeability*) dan ketersambungan (*connectivity*).
Laluan basikal	• Menyediakan rangkaian laluan basikal yang menghubungkan kawasan tumpuan utama di seluruh kawasan TOD. • Di kawasan tumpuan pejalan kaki, laluan basikal dan laluan pejalan kaki hendaklah diasingkan untuk keselamatan.

Jadual 3.2.23: GPP Khusus Pembangunan TOD (Sambungan)

Komponen	Garis Panduan Perancangan
Laluan basikal	• Di jalan utama di mana kelajuan jalan dan jumlah trafik adalah tinggi (kelajuan > 40 km/j dan ≥ 5,000 jumlah trafik bermotor sehari), laluan sikal hendaklah berasingan daripada laluan trafik bermotor untuk keselamatan penunggang basikal. • Di kawasan perumahan dan jalan tempatan di mana kelajuan jalan dan jumlah trafik adalah rendah (kelajuan ≤ 50 km/j dan < 1,000 jumlah trafik bermotor sehari), basikal boleh berkongsi jalan dengan kenderaan (*mixed traffic*). • Hendaklah ditandakan pada jalan tersebut tanda sharrows yang membawa maksud 'kenderaan berkongsi dengan basikal'.
Bas pengantara (feeder bus)	• Perlu menyediakan perkhidmatan bas pengantara yang berkualiti bagi menghubungkan stesen, perhentian, kawasan kediaman, pekerjaan, perniagaan, kemudahan masyarakat, kawasan lapang, reruang awam dan kawasan tumpuan utama.
Tempat letak kenderaan (TLK)	• Digalakkan pengurangan di antara 50% - 100% daripada jumlah TLK yang perlu disediakan di transit , kecuali untuk pembangunan perumahan. • Mengalakkan penyediaan TLK berpusat (off-street parking) di permukaan tanah, aras bawah tanah (basement) atau di bangunan bertingkat (multi-storey). • Kawasan TLK berpusat harus bersambung antara satu sama lain dan boleh dikongsi dan diakses dengan mudah dengan bantuan penunjuk arah yang jelas dan mudah difahami • Terletak di hadapan bangunan komersial free standing
Tempat letak basikal	• Sebanyak 10 - 30% TLK motosikal boleh dijadikan tempat letak basikal
Rumah mampu biaya	• Minimum 30% perumahan termasuk rumah mampu milik hendaklah disediakan di kawasan TOD. • Pihak berkuasa negeri dan tempatan hendaklah menentukan bilangan rumah mampu milik yang perlu disediakan di kawasan transit • Rumah mampu milik hendaklah dihubung ke stesen, perhentian, pusat pekerjaan, perniagaan, kemudahan masyarakat, kawasan lapang, reruang awam dan kawasan tumpuan utama melalui bas pengantara, laluan pejalan kaki dan basikal.
Premis pekerjaan dan perniagaan	• Memperbanyakkan tempat bekerja kongsi (*co-sharing work space*) untuk golongan muda, usahawan dan syarikat start-up di kawasan TOD. • Mempelbagaikan saiz premis atau reruang perniagaan yang mampu disewa atau dimiliki.
Kemudahan masyarakat	• Kemudahan masyarakat hendaklah disediakan sekiranya terdapat penduduk yang tinggal tetap, tanpa mengira jenis atau harga rumah. • Kemudahan masyarakat untuk golongan vulnerable seperti kanak-kanak dan warga emas hendaklah disediakan dalam lingkungan 400 m atau 5-10 minit berjalan kaki dari rumah. • Kemudahan ini hendaklah juga dihubung dengan laluan sikal dan perkhidmatan bas yang efisien.
Reka bentuk sejagat	• Keseluruhan persekitaran bandar dan bangunan di kawasan transit hendaklah dilengkapi reka bentuk sejagat supaya selamat dan mesra kepada semua, termasuk golongan OKU, berkerusi roda, kanak-kanak dan warga emas. • Tumpuan reka bentuk sejagat adalah di stesen, perhentian, laluan ke stesen, kawasan kediaman, pekerjaan, perniagaan, kemudahan masyarakat, tempat riadah dan perabot jalan. • Reka bentuk hendaklah berpandukan piawaian MS1184: 2014 - *Universal Design and Accessibility in the Built Environment - Code of Practice (Second Revision),* Nov. 2014, Jabatan Standard Malaysia.
Kawasan lapang	• Menyediakan minimum 10% kawasan lapang daripada keluasan keseluruhan tapak untuk pembangunan perumahan. • Menyediakan minimum 5% kawasan lapang daripada keluasan keseluruhan tapak untuk pembangunan komersial (tidak termasuk pembangunan kediaman kekal di zon komersial) atau industri. • Bagi pembangunan strata bertingkat, sebahagian kawasan lapang boleh disediakan di dalam atau di atas bangunan. • Tertakluk kepada peruntukan dasar, akta, undang-undang kecil dan garis panduan terkini yang diterbitkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, pihak berkuasa negeri dan tempatan

DRAFT

3.2.8 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN REKA BENTUK DAN PEMELIHARAAN WARISAN BANDAR MUAR

Penyediaan GPP Reka Bentuk & Pemeliharaan Warisan Bandar Muar (GPPRBPWBM) disediakan sebagai panduan asas untuk meningkatkan tahap kejelasan rupa bentuk, imej dan identiti pusat bandar yang terdapat di sekitar Daerah Muar. Imej bandar (*urban image*) yang jelas dan kuat terbentuk melalui penerapan elemen reka bentuk bandar beridentiti, menarik dan berkualiti. Kewujudan aset warisan ketara (bangunan, tapak dan monumen) yang merupakan penyumbang utama imej bandar juga perlu dipelihara kelangsungannya. GPP ini turut menyenaraikan panduan umum dalam usaha pemeliharaan dan pemuliharaan aset warisan di sekitar Daerah Muar daripada terdedah dengan pelbagai bentuk ancaman yang boleh menggugat "*authenticity*" (keaslian) nilai warisan, kepentingan sejarah dan seni bina tempatan. Pelaksanaan serta pematuhan terhadap garis panduan pembangunan ini sehingga tahun 2030 dijangka dapat melindungi bangunan, tapak dan monumen bersejarah di sekitar Daerah Muar supaya sentiasa terpelihara selain berupaya mewujudkan sebuah persekitaran bandar yang lebih beridentiti, hidup, aktif dan kondusif melalui proses pembaharuan bandar (*urban regeneration*)

i. Garis Panduan Pengubahsuaian Bangunan Warisan

Penyediaan Garis Panduan Pengubahsuaian Bangunan Warisan (GPPBW) memainkan peranan penting dalam memastikan kerja pemeliharaan, penjagaan, pemuliharaan, pembinaan semula serta penyesuaigunaan semula bangunan warisan dilaksanakan dengan baik. Tahap kepentingan dan signifikasi nilai warisan bangunan ditetapkan mengikut tahap tahap/ kategori yang ditetapkan dengan mengambil kira keadaan sekeliling dan kesinambungan visual bangunan sekitar. GPPBW terpakai di Pusat Bandar Maharani untuk memastikan kelangsungan imej dan identitinya sebagai sebuah 'Bandar Diraja'. Sebarang bentuk pengubahsuaian terhadap bangunan warisan sedia ada/ yang berpotensi dikekalkan di pusat bandar seperti Bangunan Mahkamah Lama, Bangunan Sultan Abu Bakar, Masjid Jamek Sultan Ibrahim dan deretan bangunan kedai tradisional (*shophouses*) dapat mengekalkan identiti asal dan tidak menjejaskan persekitaran senibina, rupa bandar (*urban form*) dan seni bandar (*townscape*) (Rujuk Jadual 3.2.27).

Jadual 3.2.24: GPP Pengubahsuaian Bangunan Warisan

Aspek	Garis Panduan / Tindakan
Bangunan Warisan	• Melantik konservator dan kontraktor berpengalaman dalam kerja pemeliharaan bangunan warisan (Kategori 1) - Bangunan Mahkamah, Bangunan Sultan Abu Bakar, Masjid Jamek Sultan Ibrahim, Balai Polis Trafik Muar, Bangunan Telekom dll. • Menentukan prinsip, proses dan pendekatan kerja pemeliharaan yang bersesuaian melibatkan aktiviti pengubahsuaian (*renovation*), penjagaan (maintenance), pemulihan (restoration), pembinaan semula (*reconstruction*) dan penyesuaiangunaan (*adaptive reuse*) bangunan warisan mengikut kategori • Menyediakan dokumentasi berkaitan penyelidikan sejarah bangunan, kajian kerosakan dan impak terhadap sebarang perubahan struktur dan gaya senibina serta persekitaran bandar (*setting*) • Perubahan reka bentuk fasad bangunan rumah kedai tradisional baharu perlu mengambil kira kesinambungan visual seni bina bangunan sekitar • Memastikan perubahan guna bangunan yang dicadangkan adalah sesuai dengan fungsi, imej dan identiti kawasan serta tidak ada percanggahan ketara • Memastikan segala penggunaan semula premis warisan juga membawa kepada peningkatan ke atas seni bina bangunan yang unik • Pengubahsuaian mestilah tidak mengubah bentuk dan fungsi asal bangunan dan menggunakan bahan binaan yang harmoni dengan keseluruhan rupa bangunan dari segi warna dan reka bentuk yang hampir sama dengan asal

ii. Garis Panduan Pemasangan Papan Iklan, Sistem Pencahayaan dan Penghawa Dingin Bangunan Warisan

Pemasangan papan iklan, sistem pencahayaan dan penghawa dingin pada bangunan warisan perlu diuruskan dengan sewajarnya kerana menyumbang kepada kualiti visual dan estetik persekitaran bandar. Penyediaan garis panduan ini bertujuan untuk mengurangkan kesan visual yang tidak menarik disebabkan pemasangan papan iklan, sistem pencahayaan dan penghawa dingin pada bangunan bernilai warisan. Terdapat sebahagian unit rumah kedai tradisional terlindung dengan kewujudan papan iklan dan kompresor penghawa dingin yang menutup rupa fasad asal. Garis panduan umum ini berupaya memberi panduan kepada pengusaha atau pemilik bangunan dalam memasang papan tanda iklan mereka (Rujuk Jadual 3.2.28)

Jadual 3.2.25: GPP Pemasangan Papan Iklan, Sistem Pencahayaan dan Penghawa Dingin Bangunan Warisan

Aspek	Garis Panduan / Tindakan
Lokasi, Saiz, Warna & Rekabentuk	**Papan Iklan** • Jelas, menarik, selamat dan mudah difahami • Papan iklan/ ukiran nama perniagaan tulisan Jawi & Cina/ logo asal pada bangunan rumah kedai tradisional hendaklah dikekalkan • Rekabentuk papan iklan perlu diselaraskan/ teradun dengan karakter unit bangunan tanpa menjejaskan tahap kualiti visual, nilai warisan dan sejarah setempat • Kedudukan papan iklan perniagaan tidak menghalang bukaan pengudaraan dan pencahayaan dalam bangunan (tingkap hadapan/ tepi bangunan) • Papan iklan tidak boleh diletakkan di mana-mana bahagian fasad bangunan yang boleh melindungi ciri-ciri, tahun pembinaan, ukiran dan gaya senibina asal bangunan tersebut • Papan iklan tidak boleh menutup keseluruhan bahagian fasad bangunan • Papan iklan tidak dibenarkan diletakkan di atas bumbung atau menonjol dari cucur atap • Papan iklan tidak dibenarkan menonjol lebih daripada 0.6m dari mana-mana bahagian bangunan • Papan iklan menegak yang diletakkan di atas tiang di tingkat bawah hendaklah tidak melebihi 0.5m ketinggian tingkat bawah • Papan iklan menegak yang diletakkan di atas tiang di tingkat atas hendaklah tidak melebihi 0.75m ketinggian tingkat atas • Ketinggian papan iklan mendatar hendaklah mengikut ketinggian panel di bawah garisan tingkap atas atau ketinggian rasuk (*beam*) hadapan bangunan • Penggunaan bidai buluh untuk tujuan pengiklanan perniagaan adalah digalakkan • Penggunaan tulisan jawi dengan ukiran untuk mewujudkan persekitaran 'Bandar Diraja' adalah sangat digalakkan • Papan iklan/ huruf-huruf diperbuat daripada logam dan *stainless steel* dibenarkan manakala kayu tidak dibenarkan dan mestilah dicat dengan warna yang sesuai dengan reka bentuknya • Papan iklan yang diperbuat daripada kotak plastik/ akrilik tidak dibenarkan kecuali bangunan dari reka bentuk era moden dan terletak dalam kawasan zon penampan • Papan iklan yang dipasang tidak dibenarkan menghalang laluan pejalan kaki/ kaki lima kedai • Pemilihan warna papan iklan hendaklah tidak terlalu bercanggah/ tidak harmoni dengan warna premis/ persekitaran. **Papan Tanda Informasi** • Maklumat dan informasi yang disampaikan adalah mudah, cepat dan mudah difahami oleh orang ramai • Menggunakan tipografi (atur huruf & muka taip) yang bersesuaian, harmoni namun memberi kesan visual yang jelas (cth. *Sans Serif*) • Pemasangan papan informasi tidak dibenarkan menghalang pandangan pemandu kereta dari jalan dan laluan pejalan kaki • Papan informasi hendaklah menonjol tidak lebih dari 0.8m dari sebatang tiang atau dinding luar bangunan dengan ketinggian jelas 2.4m • Papan informasi nama jalan, maklumat sejarah bangunan/ tempat yang bersejarah dibenarkan dipasang di dinding luar bangunan

DRAFT

Jadual 3.2.25: GPP Pemasangan Papan Iklan, Sistem Pencahayaan dan Penghawa Dingin Bangunan Warisan (sambungan)

Aspek	Garis Panduan / Tindakan
Lokasi, Saiz, Warna & Rekabentuk	• Rekabentuk papan informasi perlu diterapkan dengan hiasan awan larat elemen/ corak setempat (corak lada hitam) atau seumpanya. • Penggunaan papan tanda arah/ informasi digital (Kod QR) amatlah digalakkan dan diletakkan pada lokasi strategi laluan pejalan kaki seperti di persimpangan jalan/ lorong tepi/ lorong belakang/ pintu masuk/ tempat pelancongan • Tanda arah/ informasi pada permukaan jalan/ laluan pejalan kaki juga digalakkan menggunakan warna berbeza mengikut tema/ konsep tertentu setiap zon • Papan tanda tunjuk arah standard perlu mematuhi Arahan Teknik Jalan JKR sedia ada **Papan Tanda Informasi (Samb.)** • Papan tanda informasi dapat berfungsi pada waktu siang dan malam. Bahan-bahan binaan papan iklan dari jenis yang boleh memberikan silauan kepada pemandu kenderaan adalah tidak dibenarkan • Tiang untuk papan tanda hendaklah dibuat daripada besi bergalvani (*galvanized iron*) **Pencahayaan** • Papan tanda/ informasi bercahaya LED tidak boleh mengakibatkan kesan silau (pantulan cahaya) pada pemandu/ pejalan kaki/ penduduk setempat • Papan tanda di fasad bangunan hendaklah dicahayakan dengan *spot.* Papan iklan berlampu/ LED jenis menutup fasad bangunan adalah tidak dibenarkan pada zon warisan • Pencahayaan dari belakang papan tanda (*backlighting*) dengan menggunakan lampu LED atau *neon* digalakkan • Kaedah pencahayaan tidak memberikan impak negatif kepada struktur warisan sehingga merosakkan permukaan fasad asal (kesan haba). • Pemilihan kaedah pencahayaan mestilah mengambilkira faktor warna dan kadar tindakbalas yang ingin diperolehi terhadap permukaan bangunan warisan. • Penggunaan lampu-lampu kecil yang dipasang di atas fasad untuk mencerahkan elemen senibina (ukiran/ corak) yang unik seperti lampu limpahan cahaya yang kecil (*mini floodlights*) dan LED (*light-emitting diode*) adalah digalakkan • Penggunaan lampu jenis neon, lampu warna-warni atau lampu yang berkelip-kelip pada permukaan bangunan tidak digalakkan • Penggunaan lampu pentas untuk memberi cahaya berwarna, corak yang bergerak atau imej. Pelbagai bentuk pencahayaan digunakan bergantung kepada kesan visual yang diinginkan seperti *spotlight* (lampu par) pelbagai warna, *floodlight* berbagai warna, neon, LED, lampu dari lantai dan sebagainya dibenarkan secara sementara semasa tempoh perayaan/ majlis/ program tertakluk kepada kelulusan MPM **Penghawa Dingin** • Pemasangan kemudahan sistem penghawa dingin perlu sensitif dan tidak mencacatkan seni bina bangunan kerana peralatan hawa dingin bukan elemen asal bangunan warisan • Kewujudan kompresor unit hawa dingin perlu dilindungi dari pemandangan umum dan tidak dibenarkan di pasang pada permukaan fasad bangunan/ diletak di kaki lima. Penggunaan pelindung seperti jejala (*trellises*), sirip (*louvres*) dan panel berongga (*perforated panels*) untuk menutup kompresor atau sebarang cara lain yang difikirkan sesuai tanpa menjejaskan visual seni bina bangunan warisan adalah digalakkan • Pendawaian/pepaipan tidak menjejaskan struktur asli bangunan warisan seperti dinding, tiang, lantai, bumbung atau merosak dan memindahkan elemen bangunan seperti ukiran, kerja lepaan (*plasterworks*), pintu dan tingkap asal. • Memastikan sistem pembuangan air/ pengudaraan kompresor penghawa dingin tidak menjejaskan permukaan fasad bangunan Nota: *Panduan terperinci perlu dibaca bersama Undang-udang kecil Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), Garis Panduan Perancangan Papan Tanda Premis Perniagaan (2018) dan Garis Panduan Pemuliharaan Bangunan Warisan (2012) sedia ada

Jadual 3.2.25: GPP Pemasangan Papan Iklan, Sistem Pencahayaan dan Penghawa Dingin Bangunan Warisan (Sambungan)

Aspek	Garis Panduan / Tindakan
Lokasi, Saiz, Warna dan Rekabentuk	• Pemasangan kemudahan sistem penghawa dingin perlu sensitif dan tidak mencacatkan seni bina bangunan kerana peralatan hawa dingin bukan elemen asal bangunan warisan • Kewujudan kompresor unit hawa dingin perlu dilindungi dari pemandangan umum dan tidak dibenarkan di bahagian hadapan fasad bangunan. Alternatif yang bersesuaian perlulah diambil dengan meletakkan alat penghawa dingin di tempat yang bersesuaian • Pendawaian tidak menjejaskan struktur asli bangunan warisan seperti dinding, tiang, lantai, bumbung atau merosak dan memindahkan elemen bangunan seperti ukiran, kerja lepaan (*plasterworks*), pintu dan tingkap asal.

iii. Garis Panduan Lukisan Dinding (*Mural Painting*) Bangunan Warisan

Lukisan dinding (*mural painting*) yang mempunyai nilai artistik, estetik, kreatif dan berkualiti dapat memperkukuhkan lagi tema/ penceritaan sejarah tempatan secara visual. Kini pelbagai lukisan dinding yang menjadi salah satu tarikan pelancongan, garis panduan lukisan dinding (mural) bangunan warisan diperkenalkan bertujuan mengintegrasikan reka bentuk karya seni yang dapat mempromosikan sejarah-sejarah Daerah Muar tanpa menjejaskan keindahan atau reka bentuk asal bangunan warisan (Rujuk Jadual 3.2.29).

Jadual 3.2.26: Komponen dan GPP Lukisan Dinding (*Mural Painting*) Bangunan Warisan

Aspek	Garis Panduan / Tindakan
Lokasi, Saiz, Warna dan Rekabentuk	• Lukisan dinding di sekitar Daerah Muar boleh dilukis di kawasan reruang awam dan harta persendirian (kaki lima, dinding tepi dan dinding belakang) yang boleh diakses oleh orang awam dengan kebenaran daripada MPM • Pelukis/ Pemohon perlu mendapatkan kebenaran terlebih dahulu dari pemilik bangunan dan menghantar permohonan kepada MPM. Paparan lukisan hanya dibenarkan dipamerkan selamat 1 tahun dari tarikh permit dikeluarkan. Pemilik/ pelukis bertanggungjawab untuk mengecat semula kepada keadaan asal apabila difikirkan perlu/ wajar oleh MPM • Pemohon hendaklah menjalankan pemeriksaan dan penyelenggaraan dari semasa ke semasa dan memastikan tapak / *public art* tersebut adalah kemas, kukuh dan tidak luntur sepanjang tempoh sah permit (1 tahun dari tarikh permit dikeluarkan) • Aktiviti melukis perlu dipastikan tidak menggangu aliran lalu lintas setempat. Sebarang pemasangan perancah besi / penggunaan jentera skylift perlu dipastikan tidak menghalang laluan/ menutup jalan. • Tema/ penceritaan lukisan perlu disahkan/ disemak fakta/ maklumat. Tidak boleh menyentuh sensitiviti perkauman, agama dan keharmonian atau digunakan untuk mempromosi iklan/ produk perniagaan tertentu. • Rupa wajah tokoh/ tema yang dianggap tidak ada kaitan dengan sejarah Malaysia/ Negeri Johor/ Muar adalah tidak dibenarkan kecuali ia berkait langsung dengan sejarah setempat • Lukisan dinding hendaklah mempunyai nilai artistik dan estetik, kreatif, berkualiti atau memperkukuhkan lagi nilai-nilai warisan di Daerah Muar. Corak bertemakan 'Bandar Diraja' atau sejarah tempatan (mengikut lokasi) adalah digalakkan • Lukisan dinding yang dipamerkan atau dipaparkan hendaklah tidak merosakkan dinding atau struktur bangunan. Bagi bangunan warisan, penggunaan bahan mengecat atau melukis hendaklah dari jenis yang berasaskan air (*water based*) dan hanya dibenarkan dilukis pada permukaan dinding tepi/ belakang bangunan rumah kedai tradisional sahaja. Ruang fasad hadapan adalah tidak dibenarkan • Tiada lukisan dinding dibenarkan dilukis pada bangunan warisan sesebuah/ institusi/ awam di Muar (masjid/ sekolah/ pejabat kerajaan/ rumah agam dll.)

iv. Manual Penyediaan Laporan Penilaian Impak Warisan (HIA)

Pemaju/ pemilik perlu menyediakan Laporan Penilaian Impak Warisan (*Heritage Impact Assessment*) perlu disediakan bagi setiap cadangan pembangunan di dalam kawasan Zon Warisan dan Zon Penampan. Tujuan laporan ini disediakan adalah untuk memudahkan pihak MPM membuat penilaian kesan terhadap sebarang cadangan pembangunan supaya tahap keaslian, nilai warisan dan sejarah kawasan/ bangunan dan tapak di sekitar pusat bandar/ pekan sentiasa terpelihara dan dikekalkan. Jangkaan (*prediction*) yang bakal terjadi terhadap kualiti dan nilai warisan perlu dijalankan oleh individu yang berkelayakan (Rujuk Jadual 3.2.30).

Jadual 3.2.27: GPP Penilaian Impak Warisan (HIA)

Komponen	Garis Panduan / Tindakan

Keperluan/ Pengecualian/ Kerangka laporan	• Laporan HIA perlu disediakan jika melibatkan cadangan pembangunan di
	  • Zon Warisan-Kawasan utama (*core zone*).
	  • Zon Penampan (*buffer zone*)
	  • Kawasan yang bersempadanan dengan zon penampan.
	  • Pembinaan bangunan atau struktur baru (*infill development*) di kawasan dinyatakan di atas
	  • Kerja-kerja restorasi pindaan, tambahan, *adaptive re-use* pada bangunan warisan sedia ada sama ada dalam kawasan diwartakan atau di luar.
	• Laporan HIA dikecualikan jika hanya melibatkan
	  – Kerja pemuliharaan kecil/ pembaikan kecil/ pembaikan kecemasan/ pengecatan/ pemasangan CCTV/ papan iklan/ penyelenggaraan rutin/ pembersihan/ pertukaran hak milik bangunan/ tapak / perubahan guna bangunan yang tidak melibatkan pengubahsuaian fabrik/ struktur asal bangunan/ kerja-kerja landskap
	• Melaporkan kewujudan nilai-nilai atau kriteria keunggulan sejagat (*outstanding universal values*) tidak terganggu dan tahap signifikan kebudayaan bangunan atau kawasan sekitar
	• Melaporkan keperluan mematuhi mana-mana bahagian dalam Garis Panduan Pemuliharaan Bangunan Warisan (2012) sedia ada
	• Menggariskan keperluan pematuhan prinsip-prinsip asas konservasi (jika ada) seperti berikut:
	  a) Mengekalkan elemen-elemen keaslian (*authenticity*) dan integriti yang menjadi identiti
	  b) Tidak meruntuhkan sebahagian atau keseluruhan bangunan kategori 1
	  c) Mengekalkan struktur dalaman yang asal
	  d) Mengekalkan permukaan (*surface*) asal bangunan dengan tidak mengecat pada permukaan yang tidak dicat pada sebelumnya
	  e) Tidak menggantikan mana-mana bahagian pada bangunan dengan bahan binaan yang baru
	  f) Tidak menukar corak asli (asal) pada mana-mana bahagian bangunan
	• Kandungan Laporan HIA perlu disediakan mengikut format yang ditentukan MPM (namun tidak terhad kepada):
	  a) Pengenalan
	  b) Keadaan semasa
	  c) Aspek pematuhan perundangan/ garis panduan/ polisi sedia ada
	  d) Perincian cadangan pembangunan/ pemajuan/ projek
	  e) Penilaian impak warisan/ Kemungkinan kesan pelaksanaan - visual, alam sekitar, trafik, kebudayaan setempat, latar langit, skap bumbung, bunyi, pelancongan, pewartaaan dll.
	  f) Hasil kajian/ cadangan mitigasi
	  g) Lampiran/ Pelan sisipan

v. Garis Panduan Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan

Garis panduan ini terpakai kepada bangunan warisan kategori 1 sedia ada melibatkan bangunan-bangunan, monumen dan tapak-tapak warisan yang telah diisytiharkan/disenaraikan atau dicadangkan untuk diwartakan di bawah Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645) dan Akta Perancangan Bandar dan Desa (Akta 172) di dalam kawasan Zon Warisan (core zone) (Rujuk Jadual 3.2.31).

Jadual 3.2.28 GPP Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan

Komponen/ aspek	Garis Panduan / Tindakan
Bahagian luar bangunan	**Berikut adalah senarai Bangunan Warisan Kategori 1 di Zon Warisan (*Core Zone*):** • Masjid Jamek Sultan Ibrahim • Bangunan Telekom • Muar High School • Balai Polis Trafik Daerah Muar • Mahkamah Tinggi & Rendah Syariah Muar • Bangunan Sultan Abu Bakar • Bangunan Pejabat Kastam • Jambatan Sultan Ismail **Sistem struktur keseluruhan** • Mengekal sebanyak mungkin bentuk atau corak struktur/karektor bangunan • Membaiki kerosakkan yang nyata seperti menampal retak, membaiki alang-alang/ penyokong dan sebagainya • Membaiki bahagian struktur sekiranya diperlukan **Bumbung** • Reka bentuk asal seperti profil, curam dan ketinggian hendaklah dikekalkan • Genting *terra cotta* / tanah liat corak *Marseille* atau *interlocking profil* 'S' boleh digunakan untuk bangunan art deco dan moden. Sekiranya bumbung dibina semula, strukturnya hendaklah dibuat daripada kayu, mengikut corak yang asli • Tidak dibenarkan menutup pembukaan ruang udara (*air well*) • Anjung bumbung (*canopy*) dikekalkan mengikut reka bentuk asal, genting *terra cotta* / tanah liat, papan fascia • Sekiranya paip untuk saliran air hujan dipasang di hadapan bangunan, ia hendaklah dibuat daripada besi dan tidak dibenarkan menggunakan paip UPVS **Hiasan fasad** • Reka bentuk fasad asal hendaklah dikekalkan dan dipulihara sekiranya ia telah diubah • Hiasan batu/ plaster, huruf-huruf plaster di atas tiang atau *frieze* hendaklah dikekalkan dan dipulihara • Hiasan jubin di bahagian dinding di bawah tingkap hendaklah dikekalkan dan dipelihara **Tingkap dan pintu** • Tingkap dan pintu asal hendaklah dikekalkan seperti sedia ada • Tingkap dan pintu kedua yang menggunakan kaca telus (clear *glass*) dan bingkai kayu adalah dibenarkan. Kaca *tinted* dan aluminium tidak dibenarkan • Rumah kedai yang mempunyai bukaan yang lebar di hadapan digalakkan menggunakan pintu papan berkonsep tradisional atau *folding metal grille*. Sekiranya *roller shutter* besi digunakan, ia hendaklah dipasang di belakang pintu papan. *Roller shutter* dari bahan telus adalah digalakkan supaya dalaman kedai dapat dilihat dari luar

Jadual 3.2.28: GPP Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan (Sambungan)

Komponen/ aspek	Garis Panduan / Tindakan
Bahagian luar bangunan	**Kaki-lima / verandah** • Ruang kaki-lima / *verandah way* hendaklah dikekalkan dan dikosongkan • Pagar berbentuk kayu berkonsep tradisional tidak melebihi 1.2 meter tinggi dibenarkan. Pagar besi baru tidak dibenarkan **Lantai** • Jubin lantai asal pelbagai corak hendaklah dikekalkan • Lantai simen baru hendaklah digantikan dengan bahan yang asal • Tepi (*edging*) kaki-lima atau *heel stone* dan tangga yang menggunakan batu granit hendaklah dikekalkan
Bahagian dalaman bangunan	**Tingkat bawah** • Paras tingkat bawah hendaklah dikekalkan seperti sedia ada • Jubin lantai asal hendaklah dikekalkan seperti sedia ada • Sekiranya lantai simen perlu digantikan, hanya ubin lantai corak tradisional saiz 150mm x 150mm atau ubin lantai *terra cotta* 300mm x 300mm dibenarkan mengikut gaya senibina bangunan • Ketinggian asal tingkat bawah hendaklah dikekalkan **Tingkat atas** • Papan lantai dan rasuk yang asal hendaklah dikekalkan • Papan lantai dan rasuk yang rosak hendaklah digantikan dengan jenis kayu dan saiz yang sama • ketinggian asal tingkat bawah hendaklah dikekalkan **Siling** • Ciri-ciri asal siling hendaklah dikekalkan • Papan siling hendaklah berbentuk papan simen bersegi empat (saiz minimum 600mm x 600mm) atau *timber strip* • Hiasan asal seperti *ceiling rose* hendaklah dikekalkan **Dinding** • Kerja pembaikan kepada dinding hendaklah menggunakan bahan yang asal, iaitu campuran plaster kapur (*lime plaster*) dan pasir halus • Dinding batu-bata hendaklah dicat dengan *lime wash*. Warna yang biasa digunakan adalah putih, biru, kuning (*ochre*) dan hijau dengan menggunakan pigmen warna • Butiran hiasan seperti *cornices* hendaklah dikekalkan **Ruang Udara (*Air Well*)** • Ruang udara yang asal hendaklah dikekalkan • Paras asal lantai ruang udara hendaklah dikekalkan dan tidak dibenarkan untuk meninggikan paras ruang ini searas dengan paras lantai tingkat bawah • Perigi di ruang udara hendaklah dikekalkan • Tidak dibenarkan untuk menutup ruang udara dengan bumbung **Tangga** • Tangga asal hendaklah dikekalkan seperti sedia ada • Tangga kayu yang dibaiki hendaklah menggunakan bahan dan reka bentuk yang sama dengan asal. • Sekiranya tangga baru diperlukan, ia hendaklah dibuat daripada kayu dengan reka bentuk yang sesuai dengan gaya senibina bangunan **Finishes** • *Finishes* yang asal pada dinding seperti ubin seramik, batu atau granolithic render (plaster *shanghai*) hendaklah dikekalkan dan tidak dibenarkan untuk dicat. • Warna cat yang asal untuk dinding dan bahagian kayu hendaklah digunakan. • Cat akrilik tidak dibenarkan untuk dinding.

Jadual 3.2.28: GPP Pemeliharaan Bangunan, Tapak dan Kawasan Warisan (Sambungan)

Komponen/ aspek	Garis Panduan / Tindakan
Bahagian dalaman bangunan	**Tanda dan pengiklanan** • Hanya papan nama bangunan / kedai dibenarkan dipasang di tempat yang ditetapkan dalam garis panduan untuk pemasangan papan tanda. • Pengiklanan tidak dibenarkan dipasang di atas sebarang bahagian bangunan kecuali dalam bentuk *banner* atau yang berdiri sendiri (*free standing*). • Bahan untuk papan tanda hendaklah dibuat daripada kayu dengan ukiran nama. **Sistem Pengudaraan** • Paip untuk sistem penghawa dingin hendaklah disembunyi dalam *casing* atau di dalam dinding dan disusun dengan teratur. • Unit kondenser luar hendaklah ditempatkan di bahagian bangunan yang tidak boleh dilihat dari jalan atau disembunyikan. **Pencahayaan** • Cara pencahayaan tradisional seperti lampu yang digantung di tengah kaki-lima atau lampu kertas yang digantung dari siling kaki-lima hendaklah dikekalkan. • Sekiranya sistem pencahayaan yang baru dicadangkan, *fitting* lampu, kabel elektrik dan lain-lain perkakas hendaklah disembunyikan. • Warna pencahayaan hendaklah sesuai dengan ciri-ciri dan warna fasad bangunan. • Pencahayaan yang menggunakan LED adalah digalakkan kerana saiz yang lebih kecil daripada lampu biasa dan tidak menggunakan kuasa elektrik yang besar.

DRAFT