

DRAF LAPORAN AKHIR
RANCANGAN KAWASAN KHAS
BANDAR ULU TIRAM 2025



HMH
PLANNING CONSULTANT

FEBRUARI 2021

DRAF LAPORAN AKHIR

Rancangan Kawasan Khas (RKK)
Bandar Ulu Tiram 2025

Disediakan Oleh :
HMH Planning Consultant

Disediakan Untuk :
MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU

ISI KANDUNGAN

1.0

PENDAHULUAN

- 1.1 PENGENALAN - 1-3
- 1.2 KEPERLUAN PENYEDIAAN KAJIAN RKK - 1-3
- 1.3 PROSES PENYEDIAAN KAJIAN RKK - 1-4
- 1.4 MATLAMAT DAN OBJEKTIF KAJIAN - 1-7

2.0

PROFIL KAWASAN KAJIAN

- 2.1 PROFIL KAWASAN KAJIAN - 2-3
- 2.2 SOSIO EKONOMI DAN PENDUDUK - 2-4
- 2.3 DASAR DAN PELAN STRATEGIK BERKAITAN - 2-5

3.0

RUMUSAN PENEMUAN KAJIAN

- 3.1 PERIHAL TANAH - 3-3
- 3.2 GUNA TANAH DAN FIZIKAL - 3-5
- 3.3 PERUMAHAN - 3-11
- 3.4 INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT - 3-15
- 3.5 REKABENTUK BANDAR DAN LANDSKAP - 3-18
- 3.6 PERHUBUNGAN DAN PENGURUSAN LALULINTAS - 3-27
- 3.7 INFRASTRUKTUR DAN UTILITI - 3-34
- 3.8 RUMUSAN ISU DAN POTENSI KAWASAN KAJIAN - 3-39

4.0

KONSEP DAN STRATEGI PEMBANGUNAN

- 4.1 KONSEP PEMBANGUNAN - 4-3
- 4.2 HALATUJU / FOKUS PEMBANGUNAN - 4-5
- 4.3 KELAS GUNA TANAH YANG DIBENARKAN - 4-7
- 4.4 PENERAPAN KONSEP DAN INISIATIF 'LOW CARBON SOCIETY' - 4-10

5.0

CADANGAN KESELURUHAN PEMBANGUNAN - 5-2

- 5.1 CADANGAN FASA PENDEK / QUICKWIN - 5-7
- 5.2 CADANGAN FASA SEDERHANA - 5-75
- 5.3 CADANGAN FASA PANJANG - 5-115

6.0

PELAN PENGURUSAN DAN PELAKSANAAN

- 6.1 CADANGAN AGENSI PELAKSANA RKK - 6-3
- 6.2 STRUKTUR TADBIR URUS RKK - 6-16
- 6.3 KAEDAH PELAKSANAAN - 6-23
- 6.4 PERUNTUKAN PERUNDANGAN - 6-36

7.0

GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN - 7-3

- 7.1 GARIS PANDUAN PENINGKATAN KUALITI VISUAL BANDAR - 7-4
- 7.2 GARIS PANDUAN LANDSKAP DAN AMENITI - 7-11
- 7.3 GARIS PANDUAN AKTIVITI INFORMAL BANDAR - 7-16
- 7.4 GARIS PANDUAN PENGANGKUTAN LALULINTAS - 7-18
- 7.5 GARIS PANDUAN INFRASTRUKTUR DAN UTILITI - 7-22

8.0

PELAN PENGURUSAN ALAM SEKITAR DAN RISIKO BENCANA

- 8.1 OBJEKTIF PENGURUSAN RISIKO BENCANA - 8-3
- 8.2 PELAN PENGURUSAN RISIKO BENCANA BERSIFAT SEMULAJADI - 8-4
- 8.3 MEKANISME PENGURUSAN KETIKA BENCANA TERURUS - 8-6
- 8.4 PENGURUSAN BENCANA MENGIKUT ZON RISIKO - 8-8
- 8.5 AGENSI YANG TERLIBAT DALAM PENGURUSAN BENCANA - 8-8
- 8.6 PUSAT PEMINDAHAN SEMENTARA BENCANA - 8-9
- 8.7 PENGURUSAN PASCA BENCANA - 8-9
- 8.8 PELAN TINDAKAN KECEMASAN - 8-10

SENARAI CADANGAN

Kod Projek	Tajuk	M/S	Kod Projek	Tajuk	M/S
QW1	Cadangan Taman Linear Dan Riverfront Di Pinggiran Sungai Tiram	5-7	FS2	Cadangan Penambahbaikan Landskap Di Jalan Utama	5-79
QW2	Cadangan Pengindahan Lorong Belakang dan Tepi Premis Komersial	5-13	FS3	Cadangan Ruang Awam Dan Landskap Di Bawah Lebuhraya Bertingkat	5-82
QW3	Cadangan Penyeragaman Fasad Bangunan Premis Komersial	5-18	FS4	Cadangan Penstrukturan Semula Perumahan di Taman Muhibbah (Fasa 2)	5-84
QW4	Cadangan Pemuliharaan Tebing Sungai Tiram	5-22	FS5	Cadangan Pengindahan Semula Kawasan Petempatan Kampung Haji Suhud (Fasa 2)	5-85
QW5	Cadangan Peningkatan Kualiti Air Sungai Tiram	5-28	FS6	Cadangan Pemutihan Kawasan Setinggan (Fasa 2)	5-88
QW6	Cadangan Program Kitar Semula	5-32	FS7	Cadangan Pemutihan Dan Penempatan Semula Pembangunan Industri Tidak Terancang	5-89
QW7	Cadangan Rumah Sampah (Tong Sampah Pukal)	5-33	FS8	Cadangan Menaik Taraf Terminal Bas Ulu Tiram (Fasa 2)	5-91
JP1	Cadangan Pengurusan Sisa Pepejal di Kawasan Perkampungan	5-35	FS9	Cadangan Menaik Taraf Bangunan Wayang Lama (Fasa 2)	5-93
JP2	Cadangan Program Pengurangan Kadar Air Tidak Terakau (NRW)	5-37	FS10	Cadangan Naiktaraf Jalan	5-94
QW8	Cadangan Pengurusan Trafik Bagi Pusat Bandar Ulu Tiram	5-39	FS11	Cadangan Jambatan Sambungan Baru Dan Naik Taraf Jambatan Semasa	5-100
QW9	Cadangan Pemanjangan Laluan Bas Muafakat Johor Sehingga ke Bandar Ulu Tiram	5-45	FS12	Cadangan Naiktaraf Persimpangan	5-101
QW10	Cadangan Park n Ride Bandar Ulu Tiram	5-46	FS13	Cadangan Laluan Pejalan Kaki Bandar Ulu Tiram	5-106
QW11	Cadangan Tempat Letak Kenderaan Bandar Ulu Tiram	5-48	FS14	Cadangan Laluan Basikal Bandar Ulu Tiram	5-107
QW12	Cadangan Pejalan Kaki Pusat Bandar Ulu Tiram	5-49	FS15	Cadangan Penerapan Rizab Laluan Koridor Utiliti	5-108
QW13	Cadangan Menaiktaraf Terminal Bas Ulu Tiram (Fasa 1)	5-62	FS16	Cadangan Loji Rawatan Sisa Kumbahan Serantau	5-110
QW14	Cadangan Menaiktaraf Bangunan Wayang Lama (Fasa 1)	5-64	FS17	Cadangan Menaik taraf capaian telekomunikasi Mudah Alih 5G	5-112
QW15	Cadangan Projek Kebun Komuniti/ Laman Sensori	5-66	FS18	Cadangan Penerapan Teknologi Hujau dalam Perancangan Pembangunan	5-114
JP3	Cadangan Pensrtukturan Semula Perumahan di Taman Muhibbah (Fasa 1)	5-69	FP1	Cadangan Kolam Takungan Banjir dalam Sub Lembangan Sungai Tiram	5-117
JP4	Cadangan Pengindahan Semula Kawasan Petempatan kampung Haji Suhud (Fasa 1)	5-70	FP2	Pembangunan Balai Bomba 1 Tapak (D)	5-119
JP5	Cadangan Pemutihan Kawasan Setinggan (Fasa 1)	5-71	FP3	Cadangan Naiktaraf Jalan	5-121
QW16	Cadangan Menambahbaik Pengurusan Bagi Mengurangkan Kawasan Berisiko Banjir	5-72	FP4	Cadangan Naiktaraf Persimpangan	5-124
QW17	Cadangan Program Pengurusan Risiko Bencana Bersama Agensi dan Penduduk Setempat	5-73	FP5	Cadangan Pembangunan Jalan Baru	5-129
QW18	Cadangan Pusat Pemindahan Sementara (Banjir)	5-74	FP6	Cadangan Ulu Tiram Gateway Terminal	5-136
FS1	Cadangan Imej Bandar Ulu Tiram sebagai Gerbang Daerah Johor Bahru	5-77	FP7	Cadangan Park & Ride Bandar Ulu Tiram	5-137

SENARAI RAJAH

No Rajah	Tajuk	M/S	No Rajah	Tajuk	M/S
Rajah 1.1	Proses Penyediaan Laporan Rancangan Khas (RKK)	1-4	Rajah 3.20	Rangkaian Perhubungan Peringkat Tempatan	3-28
Rajah 2.1	Pelan Kunci	2-3	Rajah 3.21	Lokasi Perhentian Bas Henti-Henti Semasa	3-30
Rajah 2.2	Pelan Lokasi	2-3	Rajah 3.22	Pengurusan Lalulintas Pusat Bandar Ulu Tiram	3-32
Rajah 2.3	Dasar dan Pelan Strategik Pembangunan yang terlibat bagi Kajian RKK	2-5	Rajah 3.23	Loji Rawatan Sisa Pepejal	3-35
Rajah 2.4	Hierarki Bandar Mengikut DPN2	2-8	Rajah 3.24	Loji Rawatan Sisa Pepejal	3-36
Rajah 2.5	Hierarki Pusat Petempatan Negeri Johor	2-14	Rajah 3.25	Pelan Rizab Sungai	3-37
Rajah 2.6	Pelan Tindakan Khas Bandar Ulu Tiram	2-16	Rajah 3.26	Isu dan Masalah Strategik	3-39
Rajah 3.1	Pemilikan Mengikut Bangsa	3-3	Rajah 3.27	Potensi Pembangunan	3-40
Rajah 3.2	Kategori Semakan Lot Tanah	3-3	Rajah 4.1	Konsep Pembangunan	4-3
Rajah 3.3	Bilangan Pemilikan Tanah	3-3	Rajah 4.1a	Pelan Konsep Rejuvenasi Bandar Ulu Tiram	4-4
Rajah 3.4	Butiran Pemilikan Tanah	3-4	Rajah 4.2	Halatuju / Strategi Pembangunan Bandar Ulu Tiram	4-5
Rajah 3.5	Kategori Tanah	3-4	Rajah 4.3	Pelan Cadangan Guna Tanah (Zoning) 2025	4-6
Rajah 3.6	Topografi (Ketinggian)	3-5	Rajah 5.1	Pelan Induk Cadangan Pembangunan	5-4
Rajah 3.7	Carta Guna Tanah Semasa, 2019	3-6	Rajah 5.3	Carta Alir Cadangan Program Secara Bersepadu	5-12
Rajah 3.8	Pelan Guna Tanah Semasa, 2019	3-6	Rajah 5.4	Carta Alir Cadangan Mewujudkan Lokasi Mural dan Ruang Komersial di Lorong Belakang dan Tepi Bangunan	5-17
Rajah 3.9	Pembangunan Sekitar Bandar Ulu Tiram	3-7	Rajah 5.5	Carta Alir Cadangan Peningkatan Kualiti Visual Dan Pencahayaan Pusat Bandar Ulu Tiram	5-21
Rajah 3.10	Pelan Kesesuaian dan Kesesuain Pembangunan	3-9	Rajah 5.6	Carta Alir Cadangan Pemuliharaan Tebing dan Pesisir Sungai	5-28
Rajah 3.11	Taburan Kategori Perumahan Semasa	3-13	Rajah 5.7	Carta Alir Cadangan Pengurusan Sisa Pepejal Kawasan Setinggan	5-37
Rajah 3.12	Taburan Institusi dan Kemudahan Masuarakat Semasa	3-16	Rajah 5.8	Carta Alir Cadangan Program Pengurangan Kadar Air Tidak Terakaun (NRW)	5-39
Rajah 3.13	Guna Bangunan Pusat Bandar Ulu Tiram	3-18	Rajah 5.11	Carta Alir Cadangan Menaiktaraf Terminal Bas Ulu Tiram	5-62
Rajah 3.14	Aktiviti Guna Bangunan Pusat Bandar Ulu Tiram	3-20	Rajah 5.12	Carta Alir Cadangan Projek Kebun Komuniti	5-67
Rajah 3.15	Taburan dan Agihan Sistem Bandar Ulu Tiram	3-21	Rajah 5.13	Carta Alir Pengurusan Bencana	5-71
Rajah 3.16	Karakter Rupa Bandar Ulu Tiram	3-22	Rajah 5.14	Carta Alir Cadangan Penambahbaikan Landskap di Jalan Utama	5-80
Rajah 3.17	Karakter Rupa Bentuk Pusat Bandar Ulu Tiram	3-23	Rajah 5.15	Pelan Konsep Penstrukturan Taman Muhibbah	5-84
Rajah 3.18	Karakter Rupa Bandar Ulu Tiram, 2019	3-24	Rajah 5.16	Carta Alir Cadangan Penstrukturan Semula Taman Muhibbah	5-84
Rajah 3.19	Karakter Rupa Bandar Bandar Ulu Tiram, 2019	3-25	Rajah 5.17	Pelan Konsep Pemutihan Kampung Haji Suhud	5-86

Sambungan.

No Rajah	Tajuk	M/S	No Rajah	Tajuk	M/S
Rajah 5.18	Carta Alir Cadangan Pengindahan Kawasan Kampung Haji Suhud	5-86	Rajah 7.4	Landskap Pembangunan Mampan	7-11
Rajah 5.19	Carta Alir Cadangan Penggantian Semula Kawasan Setinggan	5-87	Rajah 7.5	Ilustrasi Ruang Awam di Dataran Tiram	7-15
Rajah 5.21	Carta Alir menaik taraf terminal bas (FASA 2)	5-91	Rajah 7.6	Ilustrasi Lampu Jalan	7-15
Rajah 5.23	Carta Alir Cadangan Laluan Koridor Utiliti	5-108	Rajah 7.7	Ilustrasi Kiosk	7-15
Rajah 5.24	Carta Alir Cadangan Loji Rawatan Sisa Kumbahan Serantau	5-110	Rajah 7.8	Rizab Jalan Pengagih Utama	7-18
Rajah 5.25	Carta Alir Cadangan menaik taraf Capaian Mudah Alih 5G	5-112	Rajah 7.9	Rizab Jalan Pengagih Sekunder	7-18
Rajah 5.26	Carta Alir Cadangan Penerapan Teknologi Hijau Dalam Perancangan Pembangunan	5-114	Rajah 7.10	Rizab Jalan Pengagih Tempatan	7-18
Rajah 5.27	Carta Alir Cadangan Pembinaan Balai Bomba	5-119	Rajah 7.11	Pelan Cadangan Hierarki Jalan Raya Rkk Ulu Tiram	7-19
Rajah 5.28	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan Cadangan Penambahbaikan Persimpangan	5-127	Rajah 7.12	Keratan rentas jalan bersama penyediaan utiliti bawah tanah (local road 16m)	7-20
Rajah 5.30	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan Cadangan Jalan Baru	5-134	Rajah 7.13	Keratan rentas jalan bersama penyediaan utiliti bawah tanah (local road 20m)	7-20
Rajah 6.2	Agensi Pelaksana Kajian RKK Bandar Ulu Tiram	6-15	Rajah 7.14	Keratan rentas jalan bersama penyediaan utiliti bawah tanah (minor collector 30m)	7-20
Rajah 6.3	Carta Alir Pelaksanaan Projek	6-16	Rajah 7.15	Keratan rentas jalan bersama penyediaan utiliti bawah tanah (major collector 40m)	7-21
Rajah 6.4	Struktur Organisasi Jawatankuasa RKK Bandar Ulu Tiram	6-17	Rajah 7.16	Keratan rentas utiliti bawah tanah.	7-21
Rajah 6.5	Proses Kajian Kemungkinan Tapak Projek RKK	6-18	Rajah 7.17	Cadangan Rekabentuk Jambatan Melintasi Sungai	7-24
Rajah 6.6	Struktur Organisasi Jawatankuasa Kerja Tindakan Daerah (JKTD)	6-19	Rajah 7.18	Cadangan Rekabentuk Jambatan Melintasi Sungai	7-25
Rajah 6.7	Struktur Organisasi Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKT Negeri)	6-20	Rajah 8.1	Kaedah pengurusan bencana	8-3
Rajah 6.8	Struktur Organisasi Majlis Tindakan Negeri (MT Negeri)	6-21	Rajah 8.2	Kaedah LCP	8-5
Rajah 6.9	Struktur Organisasi Jawatankuasa Tindakan Pembangunan Kementerian	6-22	Rajah 8.3	Mekanisme Pengurusan Bencana	8-6
Rajah 6.10	Proses Pengambilan Tanah di bawah Akta 486	6-23	Rajah 8.4	Pengurusan Bencana Tahap 1	8-6
Rajah 6.11	Carta Alir Pengambilan Balik Tanah	6-25	Rajah 8.5	Organisasi Jawatankuasa Pengurusan Bencana	8-7
Rajah 6.12	Struktur Kerjasama Awam-Swasta	6-26	Rajah 8.6	Zon Bencana	8-8
Rajah 6.13	Carta Alir Projek Kerjasama Awam-Swasta	6-27	Rajah 8.7	Pelan Pengurusan Bencana	8-11
Rajah 6.14	Carta Alir Kontrak Secara Konvensional dan Reka Bina	6-28			
Rajah 6.15	Perincian Carta Alir Kontrak Secara Konvensional dan Reka dan Bina	6-29			
Rajah 6.16	Cadangan Carta Alir Pembangunan Tanah oleh Pemilik Tanah	6-32			
Rajah 7.1	Perletakan Papan Tanda Pada Unjuran Dari Tingkat Atas	7-5			
Rajah 7.2	Kaedah Pencahayaan	7-7			
Rajah 7.3	Tatacara Pengikisan Cat	7-9			

SENARAI JADUAL

No Jadual	Tajuk	M/S	No Jadual	Tajuk	M/S
Jadual 1.1	Hasil Focus Group Discussion (FGD)	1-5	Jadual 3.26	Rizab Lembangan Sungai Johor	3-36
Jadual 2.1	Profil Kawasan Kajian	2-3	Jadual 4.1	Kelas dan Aktiviti Guna Tanah yang Dibenarkan	4-6
Jadual 2-2	Bilangan Penduduk Mengikut Tahap Umur	2-4	Jadual 6.1	Anggaran Keseluruhan Pembangunan Projek Mengikut Sektor	6-4
Jadual 2.3	Komponen Perbandaran Hierarki Bandar Utama	2-9	Jadual 6.2	Jumlah Anggaran Kos Pembangunan Projek Mengikut Fasa Pembangunan	6-4
Jadual 2.4	Teras Rancangan Pembangunan Komprehensif ii (CDPii) Iskandar Malaysia (2014-2015)	2-11	Jadual 6.3	Fasa Pelaksanaan Projek Jangka Pendek	6-5
Jadual 3.1	Keadaan Fizikal Kawasan Kajian	3-5	Jadual 6.4	Fasa Pelaksanaan Jangka Sederhana (2023-2025)	6-9
Jadual 3.2	Guna Tanah Komited	3-6	Jadual 6.5	Fasa Pelaksanaan Jangka Panjang (Selepas 2025)	6-12
Jadual 3.3	Taburan Kategori Perumahan Semasa di Bandar Ulu Tiram, 2019	3-11	Jadual 6.6	Kandungan Perjanjian Pembeli	6-34
Jadual 3.4	Taburan Kampung Terancang di Bandar Ulu Tiram	3-11	Jadual 6.7	Kandungan Perjanjian Tambahan / Perjanjian Pembinaan Bangunan	6-35
Jadual 3.5	Taburan Setinggan Bandar Ulu Tiram	3-11	Jadual 6.8	Kesalahan mengikut Kanun Tanah Negara	6.39
Jadual 3.6	Taburan Perkampungan Tradisi / Tidak Terancang Semasa	3-12	Jadual 7.1	Garis Panduan Fasad Bangunan	7-5
Jadual 3.7	Taburan Perumahan Komited, 2019	3-12	Jadual 7.2	Senarai Lampu-Lampu Yang Biasa Digunakan Untuk Pencahayaan Luar	7-8
Jadual 3.8	Rumusan Penemuan Kemudahan Masyarakat	3-15	Jadual 7.3	Garis Panduan Pencahayaan	7-8
Jadual 3.9	Kegunaan Bangunan, 2019	3-18	Jadual 7.4	Langkah kawalan pemakaian warna pada elemen fasad	7-9
Jadual 3.10	Struktur dan Keadaan Bangunan, 2019	3-18	Jadual 7.5	Langkah Kawalan Pemakaian Warna Pelan Bangunan	7-10
Jadual 3.11	Ketinggian Bangunan, 2019	3-19	Jadual 7.6	Garis Panduan Awning Bangunan	7-10
Jadual 3.12	Aktiviti Bangunan, 2019	3-19	Jadual 7.7	Garis Panduan Landskap	7-12
Jadual 3.13	Aktiviti Perniagaan	3-24	Jadual 7.8	Garis Panduan Ameniti	7-14
Jadual 3.14	Landskap Lembut Di Pusat Bandar Ulu Tiram	3-25	Jadual 7.9	Aktiviti informal yang dibenarkan	7-16
Jadual 3.15	Isipadu Lalulintas Jalan Utama RKK Bandar Ulu Tiram	3-27	Jadual 7.10	Hierarki Jalan	7-18
Jadual 3.16	Tahap Keupayaan Jalan	3-27	Jadual 7.11	Jarak Susunan Utiliti Sempadan Laluan	7-20
Jadual 3.17	LOS dan Purata Ketengahan	3-29	Jadual 7.12	Garis Panduan Pengurusan Perparitan dan Saliran	7-23
Jadual 3.18	Jumlah Person Trip Mengikut Jenis Kenderaan Pilihan	3-29	Jadual 7.13	Peruntukan Rizab Sungai	7-24
Jadual 3.19	Perkhidmatan bas henti-henti di RKK Bandar Ulu Tiram.	3-30	Jadual 7.14	Ruang Legar dan Ruang Lepas Berdasarkan Laluan Air	7-24
Jadual 3.20	Bilangan semasa tempat letak kenderaan di luar jalan.	3-31	Jadual 8.1	Tahap Risiko Banjir	8-4
Jadual 3.21	Bilangan semasa tempat letak kenderaan di pinggir jalan.	3-31	Jadual 8.2	Tahap Pengurusan Bencana	8-6
Jadual 3.22	Anggaran Penggunaan Bekalan Air Bersih Bandar Ulu Tiram	3-34	Jadual 8.3	Perintah dan Kawalan	8-7
Jadual 3.24	Anggaran Penggunaan Bekalan Elektrik Bandar Ulu Tiram	3-34	Jadual 8.4	Agensi Keselamatan	8-8
Jadual 3.25	Maklumat Tapak Pelupusan Sisa Pepejal	3-35	Jadual 8.5	Komponen Pelan Tindakan Kecemasan (PTK)	8-10

GLOSARI

APT	Akta Pengambilan Tanah	KM	Kebenaran Merancang	PDRM	Polis Diraja Malaysia
APAD	Agensi Pengangkutan Awam Darat	KTN	Kanun Tanah Negara	PTD	Pejabat Tanah Daerah
ATM	Angkatan Tentera Malaysia	KUJ	Koridor Utiliti Johor	PBSM	Persatuan Bulan Sabit Malaysia
BPEN	Bahagian Perancang Ekonomi Negeri	KPKT	Kementerian Perumahan Kerajaan Tempatan	RKK	Rancangan Kawasan Khas
BRT	Bus Rapid Transit	LID	Low Impact Development	RFL	Recycle For Life
BKI	Bahagian Koridor Infrastruktur dan Impak Sosial	LCS	Low Carbon Society	RTC	Rural Transformation Center
CDPii	Rancangan Pembangunan Komprehensif ii Iskandar Malaysia	LOS	Level Of Services	ROW	Right Of Way
DPN2	Dasar Perbandaran Negara Ke 2	MBIP	Majlis Bandaraya Iskandar Puteri	RMK11	Rancangan Malaysia Ke 11
DOSM	Jabatan Perangkaan Malaysia	MBJB	Majlis Bandaraya Johor Bahru	RFN3	Rancangan Fizikal Negara Ke 3
DURC	Dedicated Utility Road Crossing	MIDA	Malaysia Investment Development Authority	RSN	Rancangan Struktur Negeri
EIA	Environmental Impact Assessment	MSMA	Manual Saliran Mesra Alam	RTD	Rancangan Tempatan Daerah
FGD	Focus Group Discussion	MPKK	Majlis Pengurusan Komuniti Kampung	SMART	Pasukan Mencari dan Menyelamat Khas Malaysia
GFA	Gross Floor Area	NADMA	Agensi Pengurusan Bencana Negara	SPV	Special Purpose Vehicle
GDV	Gross Development Value	NFCP	The National Fiberisation and Connectivity Plan	SBKS	Serah Balik Kurnia Semula
ISF	Improvement Services Fund	OSC	One Stop Center	SKMM	Suruhanjaya Komunikasi Multimedia Malaysia
IKS	Industri Kecil Sederhana	PTG	Pejabat Tanah Galian	SDGs	Sustainable Development Goals
IRDA	Iskandar Regional Development Authority	PT	Pentadbir Tanah	SAJ	Syarikat Air Johor
JKT	Jawatankuasa Tindakan	PPP	Public Private Partnership	TNB	Tenaga Nasional Berhad
JCorp	Johor Corporation	PPR	Projek Perumahan Rakyat		
JKR	Jabatan Kerja Raya	PKOB	Pusat Kawalan Operasi Bencana		
JKKK	Jawatankuasa Kemajuan dan Keselamatan Kampung	PMU	Pencawang Masuk Utama		
JPS	Jabatan Pengairan dan Saliran	PBPT	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan		
JPBM	Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia	PBT	Pihak Berkuasa Tempatan		
JPAM	Jabatan Pertahanan Awam	PAJ	Pengangkutan Awam Johor		



BAB 1.0

PENDAHULUAN

1.0 PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Rancangan Kawasan Khas (RKK) Bandar Ulu Tiram ini merupakan kajian lanjutan daripada Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru-Kulai 2025 (Penggantian). Draf Laporan Akhir RKK ini disediakan bagi memperincikan konsep pembangunan, strategi dan cadangan-cadangan pembangunan. Laporan ini mengandungi;

- Keadaan semasa dan rumusan penemuan utama Bandar Ulu Tiram
- Konsep dan Strategi pembangunan kawasan kajian
- Hala Tuju dan cadangan terperinci pembangunan yang dikategorikan menjadi Strategik, Utama dan Sokongan

Laporan ini mengandungi 7 bahagian iaitu:

- Pendahuluan
- Profil Kawasan Kajian
- Rumusan Penemuan Kajian
- Konsep dan Strategi Pembangunan
- Pelan Tindakan Pembangunan
- Pelan Pengurusan dan Pelaksanaan
- Garis Panduan Pembangunan

1.2 Keperluan Penyediaan Kajian RKK

Asas keperluan penyediaan RKK Bandar Ulu Tiram, Johor 2025 (RKKBUT) ini adalah berdasarkan kepada tiga (3) justifikasi utama iaitu terdiri daripada:-

01

Persempadanan Semula Kawasan Pentadbiran

Lanjutan daripada persempadanan semula Kawasan pentadbiran PBT di Daerah Johor Bahru yang berkuatkuasa pada 1 Januari 2016, Kawasan Ulu Tiram telah bertukar daripada pentadbiran Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP) kepada Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB).

02

Kedudukan yang menjadi laluan masuk

Kedudukan Bandar Ulu Tiram yang berhampiran dengan sempadan pentadbiran Majlis dan menjadi laluan masuk dari arah Kota Tinggi dan Pasir Gudang

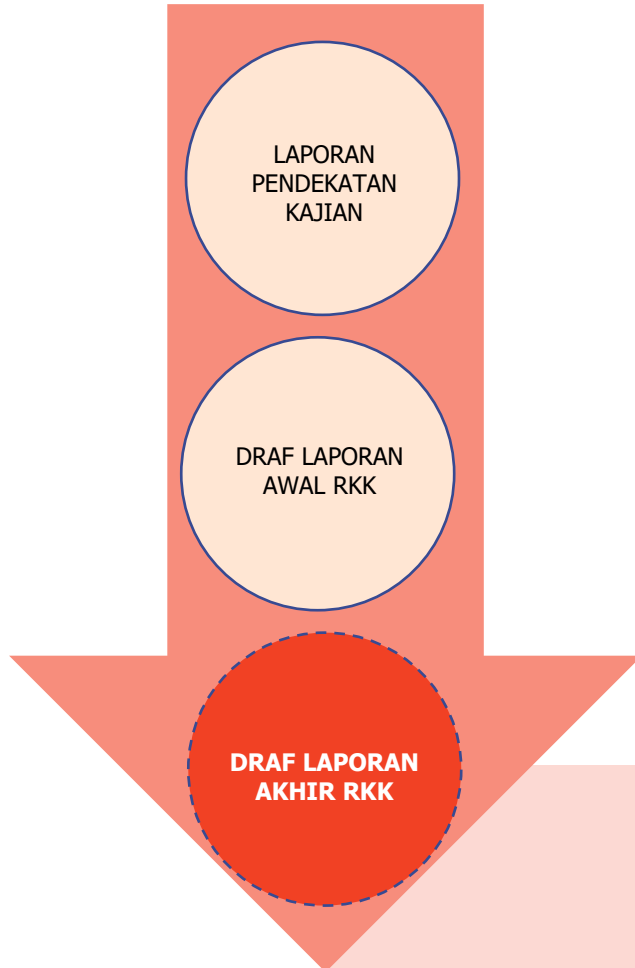
03

Tekanan Pembangunan Sekitar

Bandar Ulu Tiram dikelilingi dengan pembangunan baru yang berpotensi mengambil fungsi dan peranan bandar. Cadangan merejuvenasikan bandar amat diperlukan agar bandar ini kekal relevan.

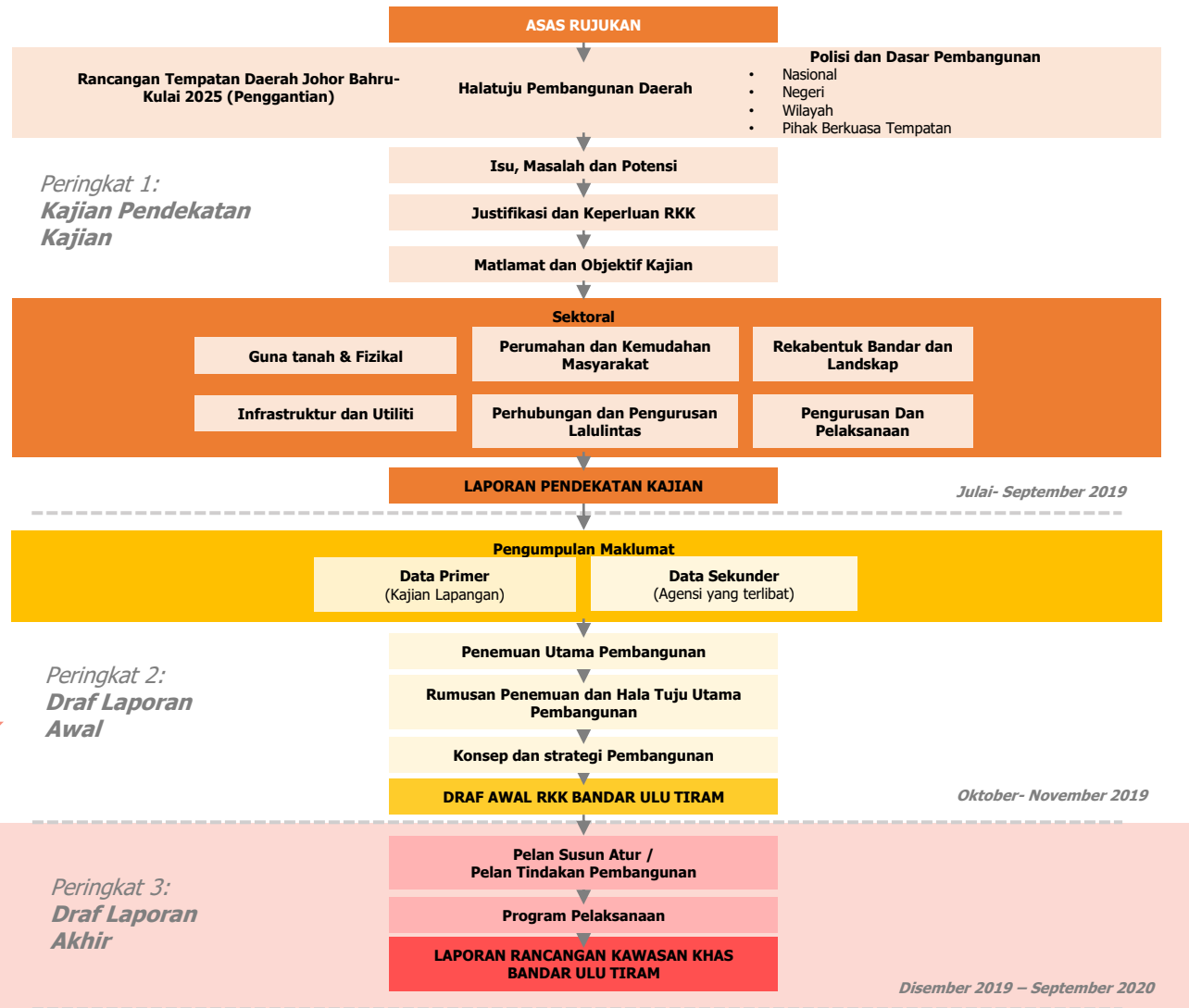
1.3 Proses Penyediaan Kajian RKK

Kajian Rancangan Kawasan Khas secara umumnya akan mengambil masa selama 1 Tahun 2 Bulan (Julai 2019 - September 2020) dengan melibatkan tiga (3) peringkat asas yang perlu disediakan iaitu :



Proses Penyediaan Laporan Rancangan Kawasan Khas

Rajah 1.1 : Proses Penyediaan Laporan Rancangan Kawasan Khas (RKK)



a) Hasil *Focus Group Discussion* (FGD)

Focus Group Discussion dijalankan bagi mengenalpasti lebih terperinci isu, potensi serta cadangan awal bagi setiap sektor-sektor yang akan difokuskan. Ia melibatkan agensi dalaman MBBJ, agensi luaran serta wakil penduduk.

Jadual 1.1 : Hasil *Focus Group Discussion* (FGD)

ISU / POTENSI PEMBANGUNAN		TINDAKAN / CADANGAN AWALAN
GUNA TANAH DAN FIZIKAL	1. Pemilikan tanah bukan hak milik bumiputera. 2. Pencerobohan tanah majlis yang tidak dipohon. 3. Percanggahan guna tanah institusi keagamaan yang terletak di dalam kawasan perumahan. 4. Perumahan tidak terancang di kawasan lot lidi (<i>ad hoc housing</i>) dan menggunakan tangki septik persendirian. 5. Lokasi kemudahan masyarakat yang tidak strategik contohnya Klinik, Balai Polis. 6. Tiada hub pendidikan yang tertumpu. 7. Imej masjid yang tidak menonjol. 8. Elemen pasar dan gerai-gerai yang tidak rasional. 9. Kekosongan lot perniagaan.	1. Memindahkan kemudahan ke lokasi yang lebih strategik. 2. Memperbanyak dewan untuk kegunaan awam. 3. Potensi tanaman untuk dikomersialkan seperti Nanas Melita dari Felda Ulu Tebrau. 4. Potensi Bandar Ulu Tiram sebagai <i>Enterprising Zone</i>. 5. Memperbesarkan sempadan Bandar Ulu Tiram ke Bandar Tiram supaya imej lebih jelas.
REKABENTUK BANDAR DAN LANDSKAP	1. Imej bandar dan perkampungan yang tidak jelas dan tidak menarik. 2. Bandar tidak mesra pengguna (<i>Non-friendly-user</i>). 3. Tiada mercu tanda dan <i>Sense of welcoming</i>. 4. Landskap bandar yang tidak mencukupi dan kurang jelas. 5. Kemudahan rekreasi tidak mencukupi khususnya bagi warga tua/emas. 6. Sungai Tiram tidak dimanfaatkan sebaik mungkin menyebabkan kualiti air sungai yang tercemar akibat daripada pembuangan sampah dan tebing sungai yang tidak terurus.	1. Meningkatkan plot ratio bagi pembangunan berkepadatan tinggi. 2. Mewujudkan Zon Penjaja pada waktu malam. 3. Menerapkan landskap yang beridentiti. 4. Memperbanyakkan kawasan rekreasi / hub bisnes / Taman Landskap / Hub Sukan sebagai imej. 5. Penyeragaman semula bangunan mengikut warna dan papan tanda yang bersesuaian. 6. Elemen Mural diterapkan khususnya di Lorong belakang bangunan premis komersial. 7. Pengindahan parit sebagai elemen air bandar. 8. Menjadikan masjid sebagai ikon / nodus. 9. Pengindahan Sungai Tiram dan landskap di seluruh bandar dan Sungai Tiram. 10. Menerapkan aktiviti yang dapat menarik pengunjung ke Sungai Tiram. 11. Pengangkutan air di Sungai Tiram.

	ISU / POTENSI PEMBANGUNAN	TINDAKAN / CADANGAN AWALAN
PERHUBUNGAN DAN PENGURUSAN LALULINTAS	1. Penyediaan laluan pengangkutan awam yang tidak menyeluruh dan tidak efektif. 2. Penggunaan kenderaan berat daripada kawasan perindustrian yang melalui jalan utama (J8) dan kawasan perumahan. 3. Penggunaan petak tempat letak kenderaan oleh penjaja-penjaja yang boleh mengakibatkan kesesakan dan mengurangkan tempat letak kenderaan. 4. Laluan pejalan kaki yang tidak berkesinambungan. 5. Kekurangan tempat letak kenderaan di kawasan tumpuan seperti pusat bandar, klinik, pasar.	1. Lencongan yang lebih efisien seperti menyediakan laluan alternatif bagi mengurangkan kesesakan ke pusat bandar. 2. Cadangan jalan tempatan lingkaran dalam sebagai alternatif bagi mengurangkan kesesakan di Jalan Kota Tinggi-Ulu Tiram (FT003) 3. Penyediaan pengangkutan awam yang lebih sistematik dan bersepadu dengan park n ride dapat mengurangkan kesesakan lalulintas khususnya di Pusat Bandar. 4. Penyediaan laluan basikal dari kawasan perumahan ke hentian pengangkutan awam. 5. Penyediaan satu kawasan bagi penjaja yang lebih komprehensif. 6. Menyediakan laluan pejalan kaki yang menghubungkan laluan utama ke laluan dalaman. 7. Akses ke Pasir Gudang dimajukan – potensi Bandar Ulu Tiram untuk membangun.
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	1. Infrastruktur tidak diselenggara dengan baik. 2. Infrastruktur yang menyokong perindustrian yang lemah. 3. Bekalan air tak mencukupi untuk pembangunan baru. 4. Keperluan elektrik bertambah selepas wujudnya pembangunan-pembangunan baru termasuk industri. 5. Pengurusan sisa pepejal yang tidak baik khususnya di kawasan perkampungan dan sungai. 6. Isu perparitan (longkang) kecil yang tidak praktikal. 7. Pencawang telekomunikasi di atas bangunan yang memberikan kesan kepada latar langit yang tidak seimbang dan imej Bandar Ulu Tiram. 8. Pengurusan sisa pepejal yang tidak baik khususnya di kawasan perkampungan dan sungai.	1. Kawasan baru perlu disediakan kemudahan utiliti terlebih dahulu berbanding perkara lain / mengutamakan pembangunan kemudahan utiliti. 2. <i>Centralised</i> / kemudahan utiliti yang bersepadu. 3. Cadangan 'Dedicated Utility Road Crossing' (DURC) 4. Cadangan sumber bekalan air daripada Empangan Sultan Iskandar. 5. Cadangan pembinaan Pencawang Masuk Utama (PMU). 6. Sistem solar untuk lampu jalan. 7. Penyediaan satu tapak khas (rumah sampah khas) dan tong sampah ro-ro mengikut kapasiti kekerapan kutipan sampah 3-4 kali / hari 8. Cadangan pengurusan tebing sungai di sepanjang Sungai Tiram dengan jenis-jenis tebing yang bersesuaian.
SOSIAL	1. Perniagaan jenis peruncitan tidak sesuai sebab masalah sosial dan keselamatan. 2. Sekuriti dan keselamatan hanya dikuasai oleh beberapa pihak sahaja. 3. Sewaan premis komersial dan petempatan di sepanjang Sungai Tiram banyak diberikan kepada warga asing. 4. Kes rompak oleh warga asing. 5. Pasukan Bomba dan Penyelamat yang tidak sampai tepat pada waktu akibat daripada jarak Balai Bomba yang terdekat adalah 12km dari Bandar Ulu Tiram 6. Kualiti hidup penduduk yang rendah.	1. Asrama pekerja disediakan khusus kepada pekerja warga asing. 2. Program Bandar Selamat. 3. Menyediakan kawasan aktiviti komersial khas yang menawarkan barangan kemoja dan aktiviti informal sebagai salah satu keunikan Bandar Ulu Tiram 4. Mewujudkan aktiviti bersama peniaga bagi mewujudkan gerai berkonsep.

Sumber: Perbincangan FGD Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram 2019 pada 8 Ogos 2019.

1.4 Matlamat Dan Objektif Kajian

Matlamat kajian dan rancangan bagi kawasan ini adalah untuk:

"Menyediakan Perancangan Dan Pembangunan Semula Bandar Ulu Tiram Yang Komprehensif Dan Bersepadu Dengan Peningkatan Kualiti Hidup Menjurus Kepada Petempatan Yang Mampan Dan Menarik."



Bagi mencapai matlamat tersebut, objektif yang telah digariskan adalah seperti berikut:



Mengenal pasti elemen signifikan seperti sungai dan aktiviti yang dapat membentuk imej dan identiti Bandar Ulu Tiram;



Menyediakan Dokumen Pelan Pembangunan yang mengandungi pelan susun atur pembangunan terperinci dan jadual tindakan pembangunan bagi tujuan pelaksanaan pada masa akan datang;



Menyediakan pelan-pelan perancangan fizikal ke arah meningkatkan kesejahteraan rakyat melalui penyediaan kemudahan awam dan infrastruktur yang mencukupi serta sistem jalan raya dan perhubungan yang lebih efisien;



Mewujudkan mekanisme pelaksanaan bagi pelan-pelan pembangunan yang dicadangkan.



BAB 2.0

PROFIL KAWASAN KAJIAN

2.0 PROFIL KAWASAN KAJIAN

2.1 Latar Belakang Kawasan Kajian

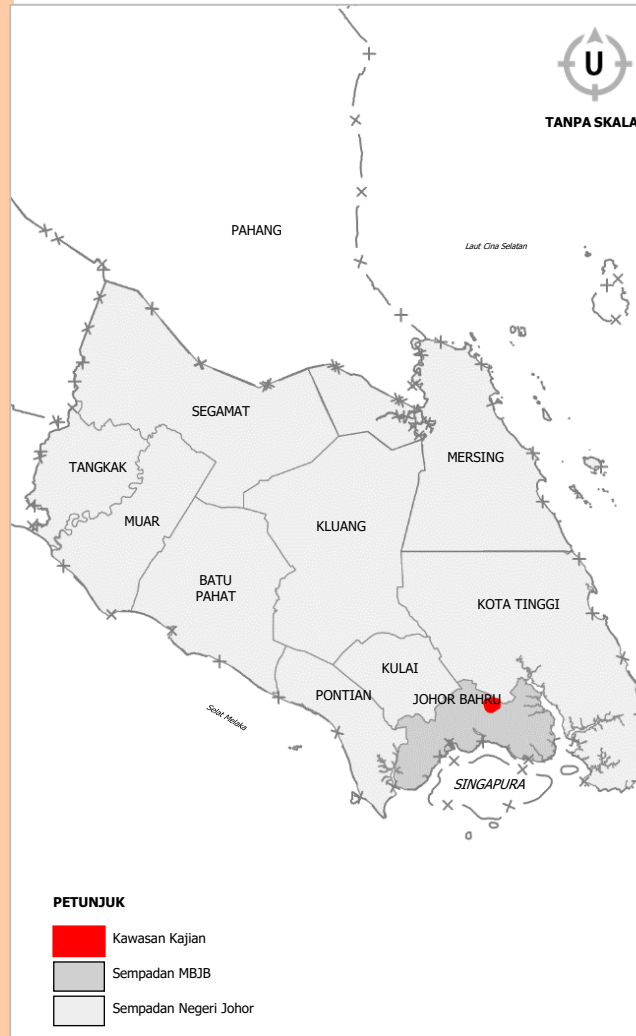
Bandar Ulu Tiram terletak di dalam Daerah Johor Bahru di bahagian Timur Laut Johor bersempadan dengan Daerah Kota Tinggi dan Daerah Pasir Gudang.

Dalam Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru-Kulai 2025 (Penggantian), Bandar Ulu Tiram termasuk di dalam dua blok perancangan iaitu BP 18: Ulu Tiram dan BP 20: Tiram Timur di bawah pentadbiran dan bidang kuasa Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) sebagai Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) yang diperuntukkan Seksyen 5 (1) Akta 172.

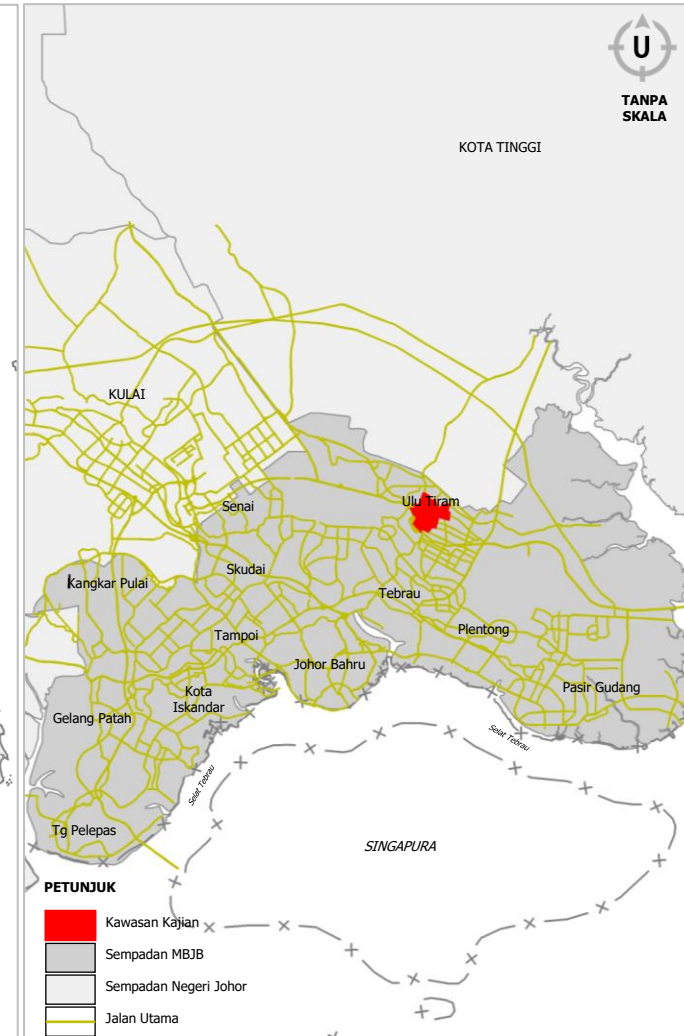
Jadual 2.1 : Profil Kawasan Kajian

BANDAR ULU TIRAM	
KELUASAN 1278 Ekar / 517 Hektar	PENDUDUK 14,717 Orang
Mukim Plentong Daerah Johor Bahru	PBT Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)
HIERARKI PETEMPATAN Bandar Utama (DPN2)	PETEMPATAN 35 Taman Perumahan dan 4 Kampung Tradisi
Parlimen Tebrau (P158)	DUN Tiram (N41)

Rajah 2.1 : Pelan Kunci



Rajah 2.2 : Pelan Lokasi



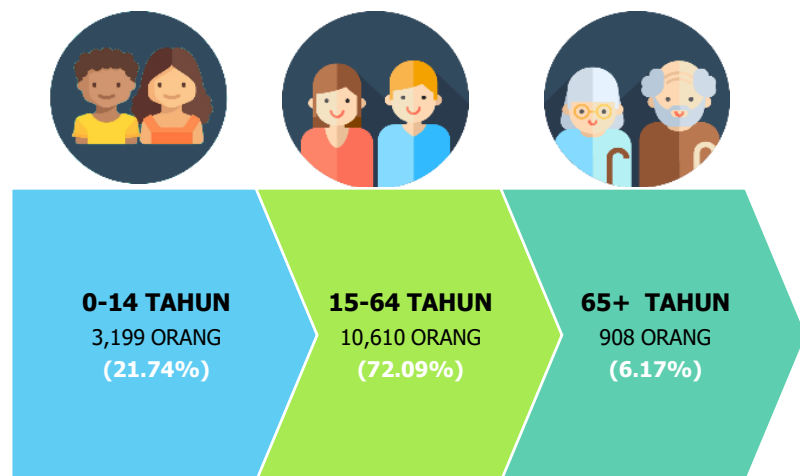
2.2 Sosio Ekonomi dan Penduduk

Kawasan kajian merupakan kawasan petempatan yang mempunyai bilangan penduduk yang ramai dalam Daerah Johor Bahru. Kawasan ini mempunyai 35 kawasan perumahan yang terdiri daripada taman perumahan terancang dan tidak terancang. Bilangan penduduk semasa tahun 2018 di kawasan kajian adalah seramai 14,717 orang.

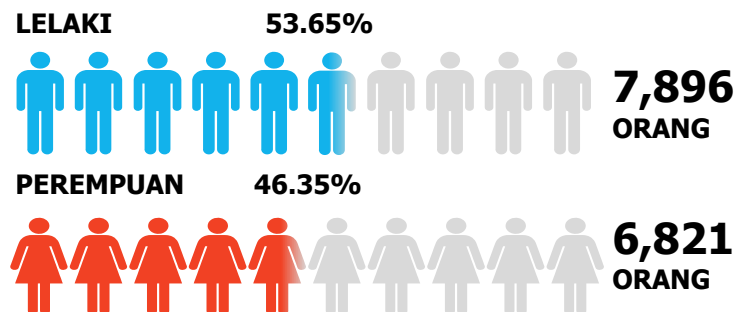
Dari aspek jantina, kaum lelaki lebih ramai dengan jumlah seramai 7,896 orang (54 peratus) berbanding kaum wanita dengan jumlah seramai 6,820 orang (46 peratus).

Kawasan kajian mempunyai kumpulan penduduk aktif (belia) yang ramai sebanyak 46.47 peratus atau 6,383 orang. Majoritinya terdiri dari kumpulan umur 25-29. Golongan ini juga merupakan kumpulan tenaga kerja yang aktif .

PECAHAN MENGIKUT UMUR



PECAHAN MENGIKUT JANTINA



Jadual 2.2 : Bilangan Penduduk Mengikut Tahap Umur

TAHAP UMUR	BILANGAN PENDUDUK	PERATUS (%)
0 - 4	1,068	7.26
5 - 9	1,180	8.02
10 - 14	951	6.46
15 - 19	1,089	7.40
20 - 24	1,877	12.75
25 - 29	1,924	13.08
30 - 34	1,080	7.34
35 - 39	868	5.90
40 - 44	1,015	6.90
45 - 49	752	5.11
50 - 54	687	4.67
55 - 59	731	4.97
60 - 64	587	3.99
65 - 69	423	2.88
70 - 74	232	1.58
75 dan lebih	253	1.72
JUMLAH	14,717	100.00

Sumber : Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM) 2019, Olahan

2.3 Dasar dan Pelan Strategik Berkaitan

Hala tuju pembangunan RKK Bandar Ulu Tiram (RKKBUT) adalah berteraskan dasar dan pelan strategik pembangunan negara, wilayah, negeri dan daerah. Kesemua dasar, pelan strategik dan garis panduan yang berkaitan ini akan digunapakai di dalam perancangan pembangunan Bandar Ulu Tiram.

Rajah 2.3 : Dasar dan Pelan Strategik Pembangunan yang Terlibat bagi Kajian RKK



2.3.1 AGENDA *SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDGs)*

Pembangunan Bandar Ulu Tiram diselaraskan dengan pembangunan Sustainable Development Goals (SDGs) dalam memacu ke arah pembangunan yang mampan. Berikut merupakan sasaran SDGs yang diguna pakai.

SASARAN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOAL (SDG)



Strategi 3.4:

Mempromosikan Kesihatan Mental dan Kesejahteraan khususnya untuk golongan belia.

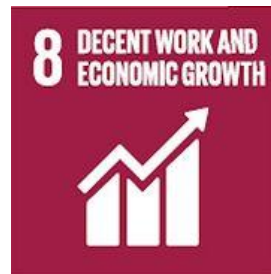
Strategi 3.8:

Liputan khidmat kesihatan yang sejagat, serta capaian kepada perubatan dan vaksin asas yang selamat, berkesan, berkualiti dan mampu milik untuk semua.



Strategi 6b:

Menyokong dan memperkasakan penglibatan komuniti tempatan dalam memperbaiki pengurusan air dan sanitari.



Strategi 8.6:

Mengurangkan kadar belia menganggur, ketinggalan pendidikan dan latihan.

Strategi 8.7:

Hapuskan amalan buruh paksaan dan buruh kanak-kanak dengan mewujudkan program dan inisiatif khas.



Strategi 13.1:

Memperkasakan kapasiti daya tahan dan penyesuaian terhadap bahaya dan bencana berkaitan dengan perubahan iklim.



Strategi 16.4:

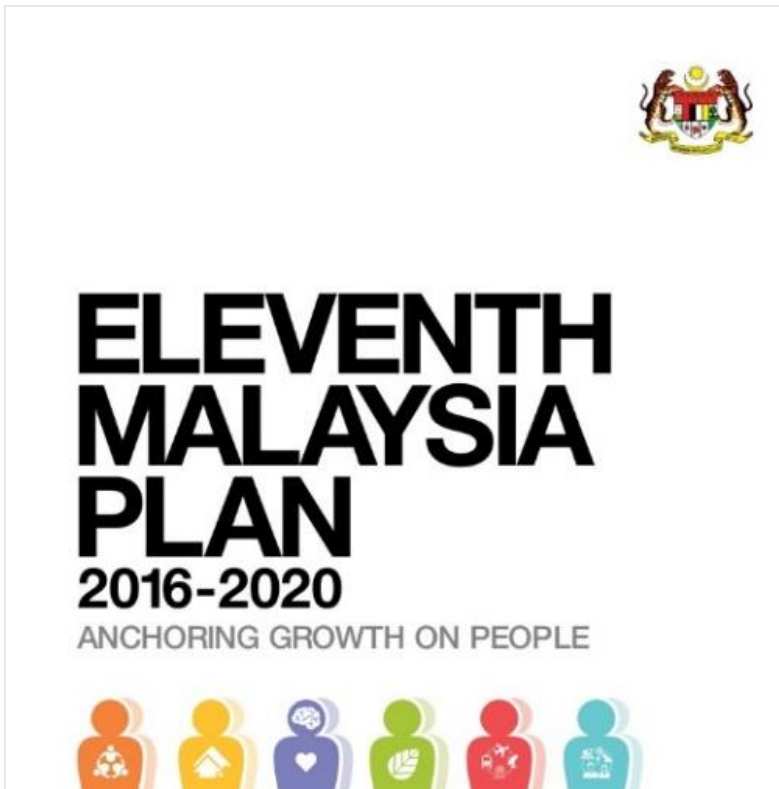
Memberi identiti yang sah dari segi undang-undang termasuklah pendaftaran kelahiran.

Strategi 16.10:

Memastikan capaian umum bagi maklumat dan melindungi kebebasan asasi.

2.3.2 RANCANGAN MALAYSIA KESEBELAS (RMK-11)

Rancangan Malaysia Ke-11 (RMKe-11) melaksanakan Strategi Pembangunan Nasional Malaysia atau Malaysia National Development Strategy (MyNDS) yang menekankan peningkatan kesejahteraan rakyat dan ekonomi.



Rancangan Malaysia Ke-11

Dasar yang berkaitan dengan perancangan pusat bandar yang sesuai untuk diterapkan dalam kawasan kajian ialah:-

Teras 4 Menuju Ke Arah Pertumbuhan Hijau Bagi Meningkatkan Kemampanan dan Daya Tahan.	Teras 5 Memperkuuhkan Infrastruktur Bagi Menyokong Pertumbuhan Ekonomi.	Teras 6 Merekayasa Pertumbuhan Ekonomi Untuk Peningkatan Kemakmuran.
--	--	---

Antara strategi yang dibentuk untuk mencapai dasar ini ialah:

01 MENGGUNAPAKAI KONSEP PENGGUNAAN DAN PENGELUARAN MAMPAN ❑ Menggalakkan mobiliti rendah karbon melalui penggunaan kenderaan cekap tenaga dan menggalakkan pengangkutan awam. ❑ Menguruskan sisa secara menyeluruh melalui penyelarasan yang lebih baik, menggalakkan 3R.	02 MEMBANGUNKAN SISTEM PENGANGKUTAN BERSEPADU BERDASARKAN KEPERLUAN ❑ Memperkuh ketersambungan merentasi pelbagai mod pengangkutan dan wilayah. ❑ Meningkatkan tahap keselamatan, kecekapan dan perkhidmatan operasi pengangkutan
03 MENTRANSFORMASIKAN SEKTOR PERKHIDMATAN ❑ Mewujudkan persekitaran yang dinamik untuk perkhidmatan berintensif pengetahuan. ❑ Mempertingkatkan pertumbuhan subsektor perkhidmatan moden.	04 MENINGKATKAN DAYA SAING BANDAR DAN PEMBANGUNAN ❑ Memperkuh koridor bagi merancang pembangunan wilayah.

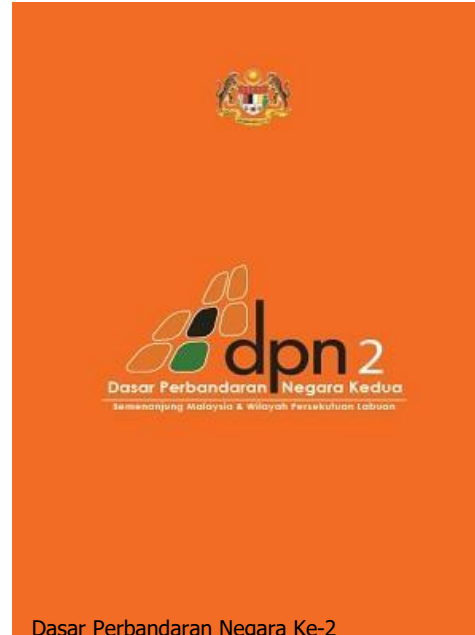
2.3.3 DASAR PERBANDARAN NEGARA KE-2 (DPN2)

Cadangan RKKBUT ini amat penting dari aspek nasional dalam memastikan keberkesanan pelaksanaan DPN2 melalui beberapa prinsip-prinsip yang telah ditetapkan. Pelaksanaan prinsip tersebut akan menyokong dan merealisasikan visi DPN2 iaitu "*Bandar Yang Mampan Untuk Kesejahteraan Rakyat*". Antara prinsip-prinsip yang dikenalpasti ialah:-

- 1) Tadbir urus bandar yang baik,
- 2) Bandar berdaya huni,
- 3) Ekonomi yang berdaya saing, dan
- 4) Pembangunan bandar yang inklusif dan saksama.



Hierarki Bandar DPN 2



Berdasarkan DPN2, hierarki Bandar Ulu Tiram adalah dikategorikan sebagai Bandar Utama. Bandar Utama ini berperanan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi yang signifikan dalam negeri Johor. Saiz minimum bagi hierarki Bandar Utama adalah 100,000 orang penduduk.

Rajah 2.4 : Hierarki Bandar Mengikut DPN2.

1 / **BANDAR GLOBAL**

- ❑ Bandar Global merupakan bandar yang mempunyai kepentingan di dalam sistem ekonomi global.
- ❑ Terdiri daripada >3.5 juta penduduk.

2 / **BANDAR WILAYAH**

- ❑ Bandar Wilayah merupakan sebuah ibu negeri yang mempunyai pengaruh ekonomi dan pentadbiran yang melepasi sempadan wilayah dan negara.
- ❑ Terdiri daripada >1.5 - 3.5 juta penduduk.

3 / **BANDAR NEGERI**

- ❑ Bandar Negeri merupakan ibu negeri bagi setiap negeri yang tidak termasuk dalam kategori Bandar Global dan Bandar Wilayah.
- ❑ Tiada saiz minimum populasi ditetapkan.

4 / **BANDAR UTAMA**

- ❑ Bandar Utama adalah bandar-bandar lain yang berperanan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi yang signifikan dalam sesebuah negeri.
- ❑ Terdiri daripada >100,000 penduduk.

5 / **BANDAR TEMPATAN**

- ❑ Bandar Tempatan adalah bandar yang memberi perkhidmatan perniagaan dan pentadbiran kepada kawasan yang lebih kecil berbanding Bandar Utama.
- ❑ Terdiri daripada 10,000 - 100,000 orang penduduk.

Komponen Perbandaran Hierarki Bandar Utama

Berdasarkan Jadual Perkhidmatan Bandar 2025 yang telah digariskan di dalam Dasar Perbandaran Negara Kedua (DPN2), terdapat tujuh (7) kategori perkhidmatan yang perlu diambilkira di dalam perkhidmatan sesebuah bandar. Elemen keperluan Bandar Ulu Tiram pada hierarki Bandar Utama adalah seperti berikut :-

Jadual 2.3 : Komponen Perbandaran Hierarki Bandar Utama

PERKHIDMATAN BANDAR 2025	KOMPONEN PERBANDARAN BANDAR UTAMA	STATUS	PERKHIDMATAN BANDAR 2025	KOMPONEN PERBANDARAN BANDAR UTAMA	STATUS	
FUNGSI			Perniagaan / Perdagangan (Commerce & Trade)	Perkhidmatan Professional & Ejen Perniagaan - Pejabat tempatan (ibu pejabat & cawangan) – pelbagai perkhidmatan - Pejabat tempatan (ibu pejabat & cawangan) - perkhidmatan terpilih	✓ ✓	
Pentadbiran	Jabatan-jabatan Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri	✓		Perdagangan Borong Ibu pejabat tempatan & cawangan.		
	Majlis Bandaraya, Majlis Perbandaran	✓		Stok & Komoditi / Sekuriti - Stor serbaneka antarabangsa & 'hypermarket' antarabangsa (cawangan) - Stor serbaneka tempatan (cawangan) - Pasar raya antarabangsa (cawangan) - Pasar raya tempatan (cawangan) - Stor 'convenience' antarabangsa (cawangan) - Kedai runcit tempatan &antarabangsa (pelbagai barangan termasuk makanan, pakaian, kereta dll)	✓ ✓ ✓ ✓ ✗ ✓	
EKONOMI				Lain Perdagangan Jual Runcit (tanpa di stor) - Jual Runcit tempatan secara 'Informal' - Perkhidmatan tempatan membaiki barangan persendirian dan isi rumah - Jualan langsung (antarabangsa & tempatan) - Jualan runcit bahan api kenderaan (stesen minyak, LPG/NGV)	✓ ✓ ✓ ✓	
Perkhidmatan Kewangan	Bank - Bank Antarabangsa (cawangan) - Bank Tempatan (cawangan)	✓ ✓		Perindustrian / Pembuatan	- Industri Berintensifkan Pengetahuan negara - Kluster Makanan EKS tempatan - Pembuatan dan pemasangan am	✓ ✓ ✓
	Insuran - Syarikat /broker insuran antarabangsa (cawangan) - Syarikat /broker insuran tempatan (cawangan) - Ejen-ejen & wakil Syarikat Insuran antarabangsa & tempatan	✓ ✓ ✓				
	Stok & Komoditi / Sekuriti Syarikat Stok / Sekuriti tempatan (cawangan/kiosk)	✗				
	Lain-lain Perkhidmatan Kewangan Lain-lain Perkhidmatan Kewangan cawangan antarabangsa dan tempatan	✗				

Sumber : Olahan Dasar Perbandaran Negara 2

Sumber : Olahan Dasar Perbandaran Negara 2

Sambungan.

PERKHIDMATAN BANDAR 2025	KOMPONEN PERBANDARAN BANDAR UTAMA	STATUS
KEMUDAHAN AWAM / SOSIAL		
Pendidikan	• Universiti / Kolej Awam	X
	• Unversiti dan Kolej Swasta	X
	• Sekolah Teknikal / Vokasional	X
	• Perpustakaan Awam	X
	• Sekolah Antarabangsa	X
	• Sekolah Rendah & Menengah	✓
Kesihatan	• Hospital Kerajaan	✓
	• Hospital Swasta	X
	• Klinik Kesihatan	✓
	• Klinik Swasta	✓
Rekreasi / Kebudayaan / Warisan	• Taman Bandar	X
	• Rangkaian Kawasan Rekreasi : Lingkaran Hijau ('Central Forest Spine')	X
Kegamaan	• Masjid Daerah	✓
	• Pusat Islam	X
	• Lain-lain Tempat Ibadat Bukan Islam	✓
Polis	• Ibu Pejabat Polis Daerah	X
	• Balai Polis	✓
Bomba	Balai Bomba	X
Perkhidmatan Pos	Pejabat Pos	✓

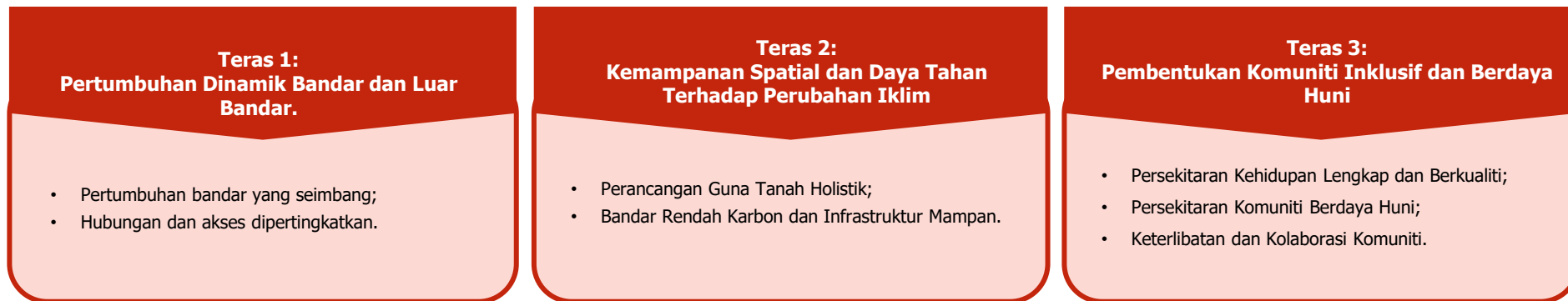
Sumber : Olahan Dasar Perbandaran Negara 2

PERKHIDMATAN BANDAR 2025	KOMPONEN PERBANDARAN BANDAR UTAMA	STATUS
KEMUDAHAN INFRASTRUKTUR DAN UTILITI		
Perkhidmatan Pembentukan	Sistem Berpusat (Centralised System)	X
Sisa Pepejal	• Tambakan Pelupusan Sanitari	X
	• Pusat Kitar Semula	X
Bekalan Elektrik	• Pencawang Masuk Utama (PMU)	✓
	• Pejabat Penghantaran Daerah (District Transmission Office)	✓
	• Pusat 'breakdown' 24 jam (24 hr breakdown response centre)	X
Telekomunikasi, Penyiaran dan Jalurlebar (Broadband)	• Stesyen Penyiaran TV dan Radio Digital	X
	• Ibusawat dan Rangkaian Internet	✓
Perkhidmatan Pengangkutan	• Bas	✓
	• Teksi	✓
Terminal Pengangkutan	Stesen Bas /Teksi	✓

Sumber : Olahan Dasar Perbandaran Negara 2

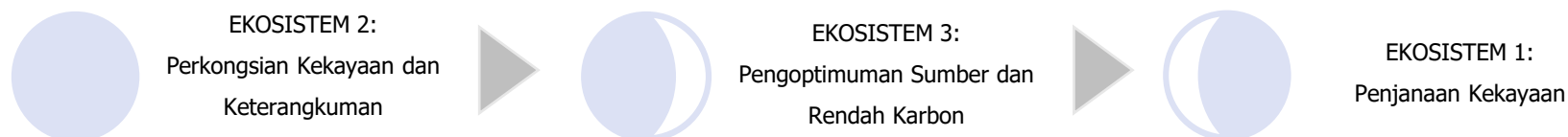
2.3.4 RANCANGAN FIZIKAL NEGARA KE-3 (RFN3)

Fokus utama RFN3 adalah untuk mencapai negara yang mampan, daya tahan dan daya huni bagi memastikan pertumbuhan yang berterusan melangkaui tahun 2020. Perancangan untuk kawasan bandar akan diambil kira dengan dasar-dasar yang berkaitan iaitu:-



2.3.4 RANCANGAN PEMBANGUNAN KOMPREHENSIF II (CDPII) ISKANDAR MALAYSIA (2014-2025)

Kawasan kajian yang terletak di antara Flagship D (Pasir Gudang- Tg Langsat) dan Flagship E (Senai-Skudai) akan memberikan impak kepada pertumbuhan ekonomi desa khususnya di kawasan Iskandar Malaysia.



Jadual 2.4 : Teras Rancangan Pembangunan Komprehensif II (CDPii) Iskandar Malaysia (2014-2025)

EKOSISTEM 1 : PENJANAAN KEKAYAAN		
Teras Strategik	Hala Tuju Utama	Inisiatif
WG 1 Memperdalam Hubungan Kluster dan Meningkatkan Pemboleh Ekosistem	WG 1.6 Mengukuhkan Tema dan Ekosistem Produk Pelancongan	WG 1.6.9 Meningkatkan Kemudahan Sokongan dan Kemudahan Pengangkutan Pelancongan
	WG 1.10 Mewujudkan Ekosistem Perniagaan yang Holistik	WG 1.10.1 Membangunkan Ekosistem yang Lengkap untuk Menyokong Pertumbuhan Kluster

Sambungan.

EKOSISTEM 2: PERKONGSIAN KEKAYAAN DAN KETERANGKUMAN

Teras	Hala Tuju Utama	Inisiatif
WS 1 Meningkatkan Penglibatan Ekonomi Melalui Modal Insan Mahir dan Berpengetahuan	WS 1.3 Mewujudkan Penyertaan Ekonomi Aktif Melalui Program Keusahawanan Kontemporari	WS 1.3.2 Mewujudkan Program Tarikan Usahawan
WS 3 Menyediakan Hubungan Sosial dan Mewujudkan Komuniti yang Berpengetahuan dan 'Self Driven'	WS 3.1 Menyebarkan Aktiviti-aktiviti Berteraskan Komuniti untuk Membina Kepercayaan dan Semangat Kemasyarakatan	WS 3.1.2 Memperkenalkan Institusi Berasaskan Komuniti di Peringkat Kejiranan untuk Memacu dan Memulakan Aktiviti
		WS 3.1.3A Melaksanakan 4R, Loji Biojisim Mini dan Projek Pengurusan Sisa Pepejal yang Lain
		WS 3.2.3C Melaksanakan Projek Komuniti Pertanian Bandar

EKOSISTEM 3: PENGOPTIMUMAN SUMBER DAN RENDAH KARBON

Teras	Hala Tuju Utama	Inisiatif
RO2 Melindungi dan Meningkatkan Kawasan Ekologi Semula Jadi dan Kawasan-kawasan Hijau	RO 2.1 Melindungi Aset Alam Sekitar	RO 2.1.4A Meningkatkan dan Menambahbaik Ruang Terbuka Awam dan Taman Awam
	RO 2.3 Meningkatkan Nilai Kemudahan Kawasan Hijau	RO2.3.3B Menggunakan Koridor Sungai, Taman-taman, Kawasan Hijau dan Taman-taman Bumbung Sebagai Sebahagian daripada Sistem Pengumpulan Air Hujan Semula Jadi
		RO 2.3.3C Menggalakkan Aktiviti Pertanian Bandar di Kawasan Hijau Kejiranan oleh Komuniti Tempatan
RO 3 Merancang dan Mengurus Alam Bina	RO 3.1 Menggalakkan Pembangunan Infill	RO 3.1.1 Memanfaatkan Kawasan Tanah Kosong Sedia Ada dengan Pembangunan
	RO 3.3 Menggalakkan Perkongsian Kemudahan dan Utiliti	RO 3.3.1 Menggalakkan Kegunaan Pelbagai bagi Ruang dan Kemudahan Awam

Sambungan.

EKOSISTEM 4 : PENJANAAN KEKAYAAN

Teras Strategik	Hala Tuju Utama	Inisiatif
RO 4 Meningkatkan Perhubungan dan Mobiliti Bandar di dalam Wilayah	RO 4.1 Meningkatkan Akses melalui Penambahbaikan Perhubungan Wilayah dan Antara Bandar	RO 4.1.1B Memperbaiki Jalan Tempatan dan Perkhidmatan Sokongan Sedia Ada
	RO 4.3 Mempromosikan Pembangunan Berorientasikan Transit, Pejalan Kaki dan Basikal	RO 4.3.2 Menggalakkan Pembangunan Berorientasikan Pejalan Kaki (POD)
	RO 4.4 Membangunkan Liputan Rangkaian Komunikasi yang Kukuh dan Luas	RO 4.4.1 Memperkuatkan Keupayaan ICT dan Infrastruktur
RO5 Mempromosikan Sumber Infrastruktur Bersepadu	RO 5.1 Pelaksanaan Pengurusan Air Mampan	RO 5.1.2 Meningkatkan Kapasiti Bekalan Air bagi Memenuhi Permintaan Masa Hadapan
	RO 5.2 Meningkatkan Pengurusan Saliran, Air Larian dan Bencana	RO 5.2.1 Garis Panduan bagi Pengurusan Perparitan Air Hujan dan Tebatan Banjir Secara Lestari
	RO 5.4 Menggalakkan Pengurusan Sisa Pepejal yang Mampan dan Cepak	RO 5.4.1 Menghasilkan Sisa Buangan Kepada Bekalan Tenaga
		RO 5.4.2 Menggalakkan Sistem Kitar Semula dan Pengasingan

Sumber: Rancangan Pembangunan Komprehensif II (CDPII) Iskandar Malaysia (2014-2025)

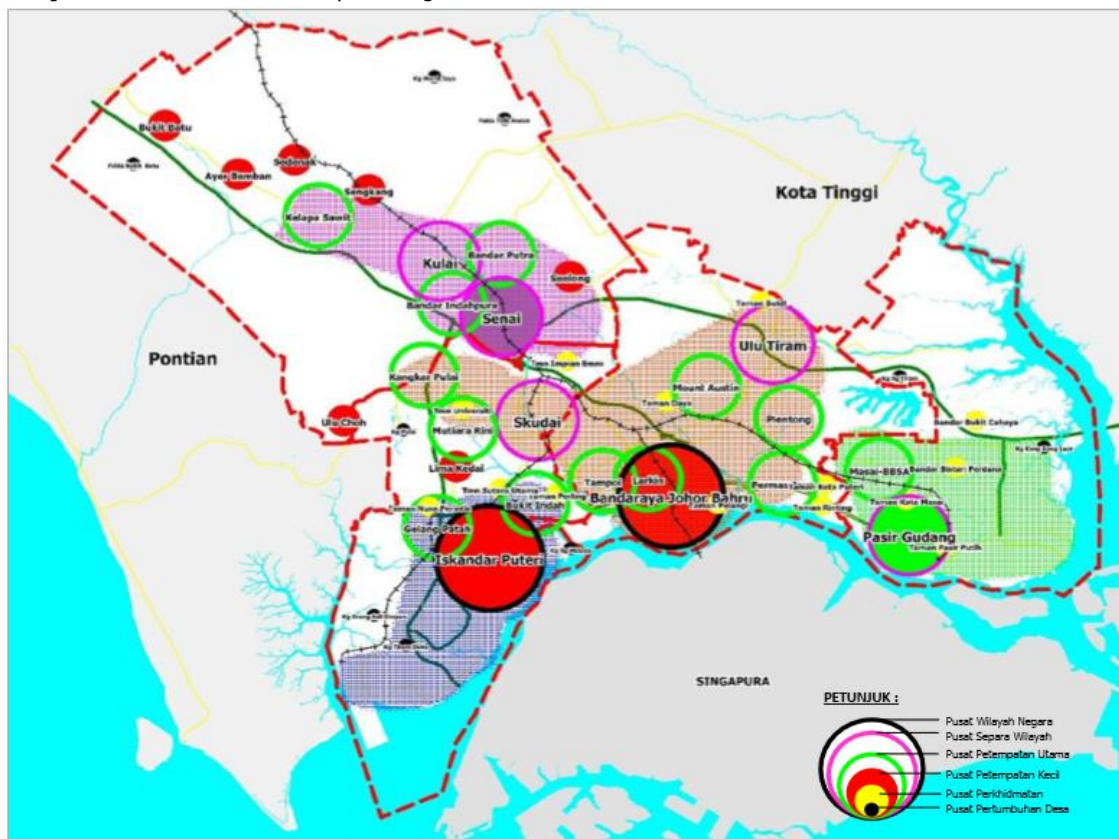
2.3.5 RANCANGAN STRUKTUR NEGERI JOHOR 2030

Kawasan RKK terletak dalam Daerah Johor Bharu yang merupakan sebahagian daripada Pusat Separa Wilayah Negeri melalui pembentukan Konurbasi Selatan. Ulu Tiram juga termasuk dalam Koridor Pembangunan Johor Bahru – Ulu Tiram – Kota Tinggi – Sri Perani. Koridor ini membangun selari dengan Lebuhraya Utara-Selatan, jalan utama pantai barat dan rel kereta api serta lebih tertumpu kepada aktiviti ekonomi yang merangkumi aktiviti perniagaan, perindustrian dan pelancongan.

Jadual 2.5: Dasar, Strategi dan Inisiatif RSN Johor 2030 yang berkaitan

DASAR	STRATEGI	INISIATIF PELAKSANAAN
Teras 1: Pertumbuhan Dinamik dan Seimbang Konurbasi Selatan dan Luar Konurbasi Selatan	- RSNJ 7 : Pertumbuhan Seiring dan bersimbiotik bandar dan luar bandar - RSNJ 8: Peningkatan Daya Saing Kawasan Konurbasi Selatan - RSNJ 19: Penawaran kemudahan Masyarakat berkualiti , lengkap dengan perkhidmatan terbaik	- IP7.3: Kawasan keutamaan pembangunan Konurbasi Selatan iaitu konurbasi Perbandaran Johor Bahru- Ulu Tiram- Kota Tinggi- Sri Perani - IP8.2: Merancang Pusat / Zon Flagship Separa Wilayah (PSWN) Konurbasi Selatan dengan fungsi dan hierarki yang , selaras dengan kepentingannya membantu mencapai daya saing global.

Rajah 2.5: Hierarki Pusat Petempatan Negeri Johor



Sumber: Rancangan Struktur Negeri Johor, 2030

2.3.6 RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BHARU DAN KULAI 2025 (PENGANTIAN)

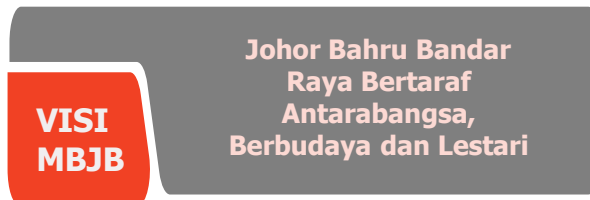
Matlamat pembangunan yang telah digariskan di dalam RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Pengantian) adalah seperti yang berikut:

MEMBANGUNKAN DAERAH JOHOR BHARU DAN KULAI KE ARAH PEMBANGUNAN YANG 'RESILIENT', MAMPAN DAN BERTARAF ANTARABANGSA MENJELANG 2025



▲ RTD Johor Bahru-Kulai 2025

Matlamat dan Objektif menjadikan Johor Bahru dan Kulai sebagai daerah yang berdaya tahan dan mampan selaras dengan visi Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) yang telah digariskan seperti yang berikut;



OBJEKTIF PEMBANGUNAN

01

Merancang pembangunan spatial meliputi kawasan perumahan, perdagangan dan perindustrian ke arah kesejahteraan dan keharmonian bandar serta memenuhi keperluan masyarakat tempatan.

02

Memastikan pelan pembangunan mencapai tahap keselamatan dan kebersihan yang lestari serta memenuhi ciri-ciri Healthy City.

03

Menerapkan pemakaian Pembangunan Rendah Karbon di dalam perancangan pembangunan daerah.

04

Merancang pengurusan bencana yang lebih efektif sebelum sebarang pembangunan dilaksanakan.

05

Melaksanakan pengurusan alam sekitar melalui pemeliharaan sumber dan kawasan sensitif alam sekitar terutama hutan, persisiran pantai dan sungai secara bersepadu.

Strategi utama konsep pembangunan mampan dan berdaya tahan ini adalah seperti yang berikut:

Keutamaan pembangunan adalah di kawasan-kawasan yang digalakkan / ditetapkan dan di pusat-pusat bandar utama.

Mengarahkan pembangunan ke kawasan-kawasan yang telah tersedia kemudahan infrastruktur dan selaras dengan keperluan akan datang.

Melindungi kawasan pengeluaran makanan pertanian untuk memastikan penawaran sumber makanan yang konsisten pada masa akan datang.

Menggalakkan pembangunan katalis mengikut sektor-sektor ekonomi yang dipromosikan dalam flagship dan kawasan-kawasan promosi pembangunan.

Melindungi aset-aset persekitaran, kawasan dan lingkaran hijau dan meningkatkan nilai kepentingannya untuk masyarakat.

Melindungi kawasan pengeluaran makanan pertanian untuk memastikan penawaran sumber makanan yang konsisten pada masa akan datang.

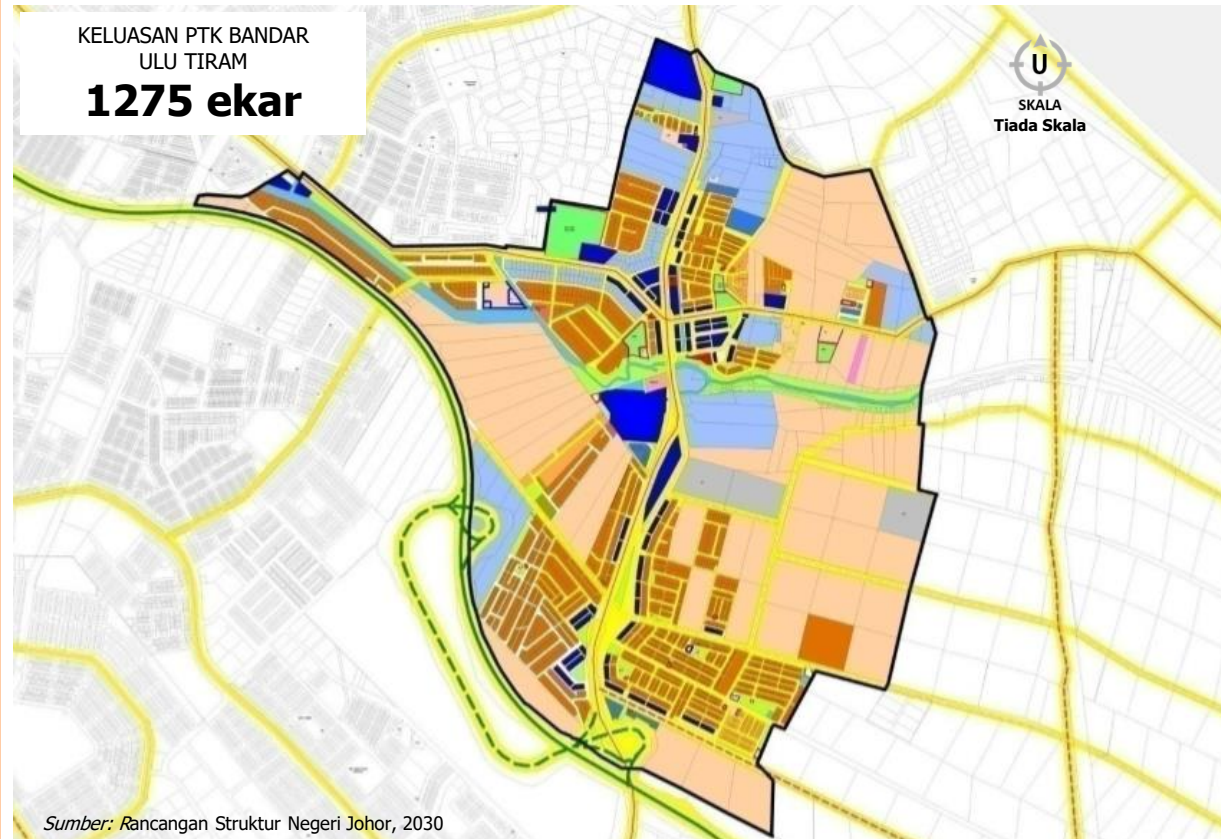
PELAN TINDAKAN KHAS (PTK)

Kawasan RKK ini terletak di dalam Blok Perancangan Kecil (BPK) 18.1 : Bandar Ulu Tiram berdasarkan RTD Johor Bahru & Kulai 2025 (Penggantian). Kawasan RKK ini telah dizonkan sebagai kawasan perniagaan Pusat Bandar Ulu Tiram dan kawasan kediaman yang berdensiti 40 unit per ekar. Selain itu, kawasan RKK juga terletak dalam kawasan Cadangan Pelan Tindakan Khas (PTK) Bandar Ulu Tiram yang berkeluasan 1,275 ekar. PTK ini merupakan kawasan yang telah dikenalpasti sebagai kawasan '*hot spot*' dan kawasan potensi pembangunan kesan dari trend pembangunan sepanjang 5 tahun kebelakangan ini (2015 – 2025).

Kawasan PTK ini memerlukan pertimbangan khusus dari aspek:



Rajah 2.6: Pelan Tindakan Khas Bandar Ulu Tiram



2.3.7 RUMUSAN DASAR DAN PELAN STRATEGIK PEMBANGUNAN

Berdasarkan semakan dan rujukan terhadap dasar dan pelan strategik di peringkat makro iaitu nasional, wilayah, negeri dan daerah mendapati terdapat beberapa perkara yang perlu diambil kira dan diterapkan dalam pembangunan RKK Bandar Ulu Tiram iaitu:

01

Menggalakkan pembangunan yang berskala kejiranan yang mementingkan peranan masyarakat setempat tanpa memberikan kesan kepada kualiti persekitaran.

- Projek Komuniti
- Perumahan Mampu Milik

02

Galakan pembangunan dan menaiktaraf kawasan perbandaran semasa bagi memenuhi fungsi. Selain daripada itu, memanfaatkan setiap tanah pertanian dan tanah kosong untuk pembangunan spatial dan ekonomi pada masa akan datang.

03

Kemudahan asas dan awam yang lengkap bagi menggalakkan penduduk tinggal dan bekerja di kawasan kajian dengan menyediakan:

- Sistem perhubungan yang sistematik
- Kemudahan infrastruktur dan utiliti yang mencukupi
- Kemudahan awam yang mudah diakses dan berfungsi sepenuhnya

04

Pengurusan Sumber Alam Sekitar yang lebih sistematik dapat mengurangkan pencemaran.



BAB 3.0

RUMUSAN PENEMUAN KAJIAN

3.0 RUMUSAN PENEMUAN KAJIAN

Bahagian ini akan merumuskan hasil analisis dan penemuan semasa kawasan kajian yang terbahagi kepada sektoral yang memainkan peranan dalam meneliti dan menganalisis keadaan semasa tapak kajian, potensi dan halangan pembangunan pada tahun 2019.

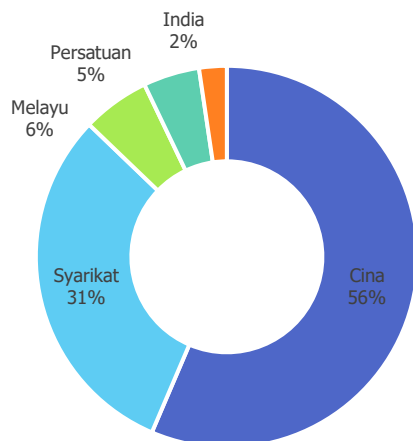


▲ Bandar Ulu Tiram

3.1 Perihal Tanah

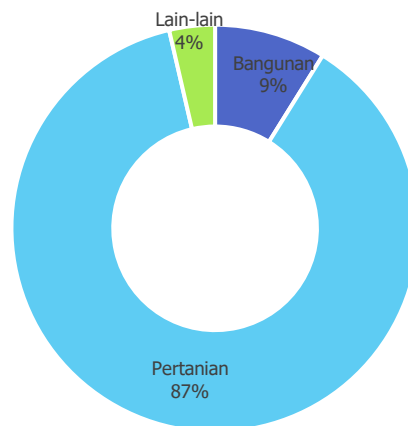
Perihal tanah menerangkan hal berkaitan butir-butir pemilikan, kategori dan Bilangan Pemilikan Lot Tanah. Analisis ini melibatkan sebanyak 88 lot telah dikenalpasti seluas 399.88 ekar (31.29 Peratus) yang terdiri daripada tanah pertanian, tanah kosong, perumahan tidak terancang dan industri tidak terancang. Selebihnya adalah lot yang tidak terlibat dengan semakan yang tiada keperluan atau kekangan dari segi perancangan.

Rajah 3.1: Pemilikan Mengikut Bangsa



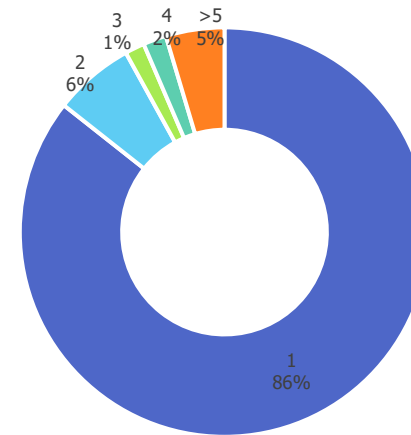
Sumber: Pejabat Tanah Daerah (PTD) Johor Bahru, Okt 2019

Rajah 3.2: Kategori Semakan Lot Tanah



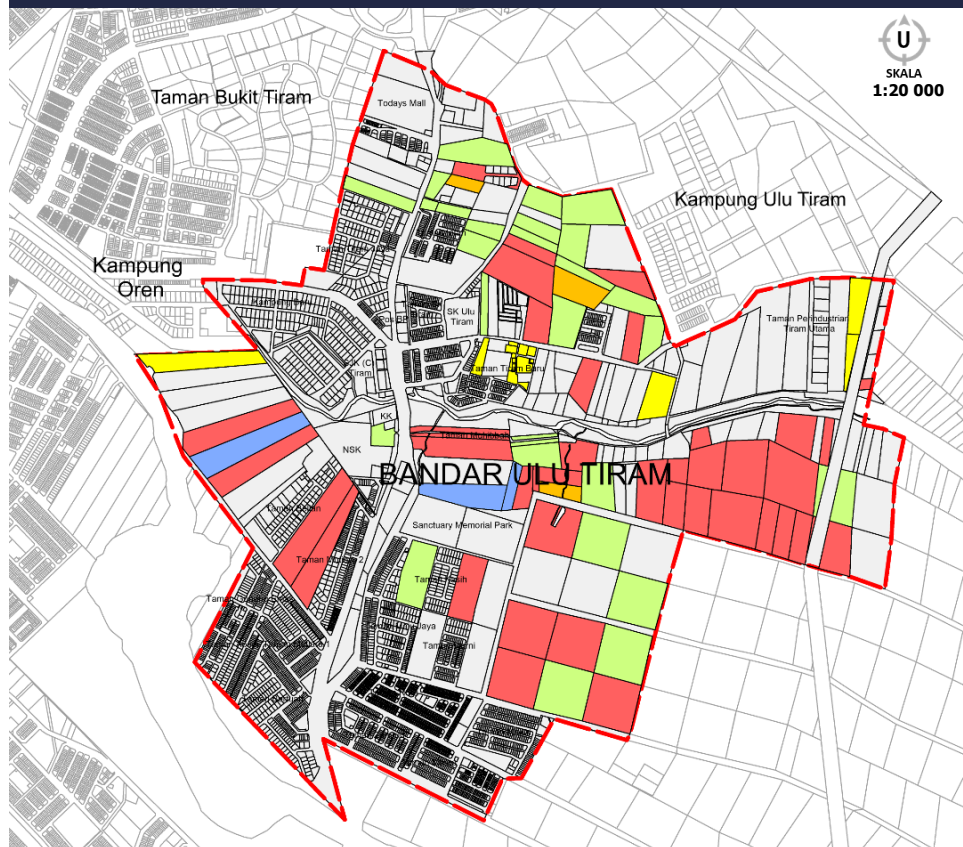
Sumber: Pejabat Tanah Daerah (PTD) Johor Bahru, Okt 2019

Rajah 3.3: Bilangan Pemilikan Tanah



Sumber: Pejabat Tanah Daerah (PTD) Johor Bahru, Okt 2019

RAJAH 3.4: BUTIRAN PEMILIKAN TANAH

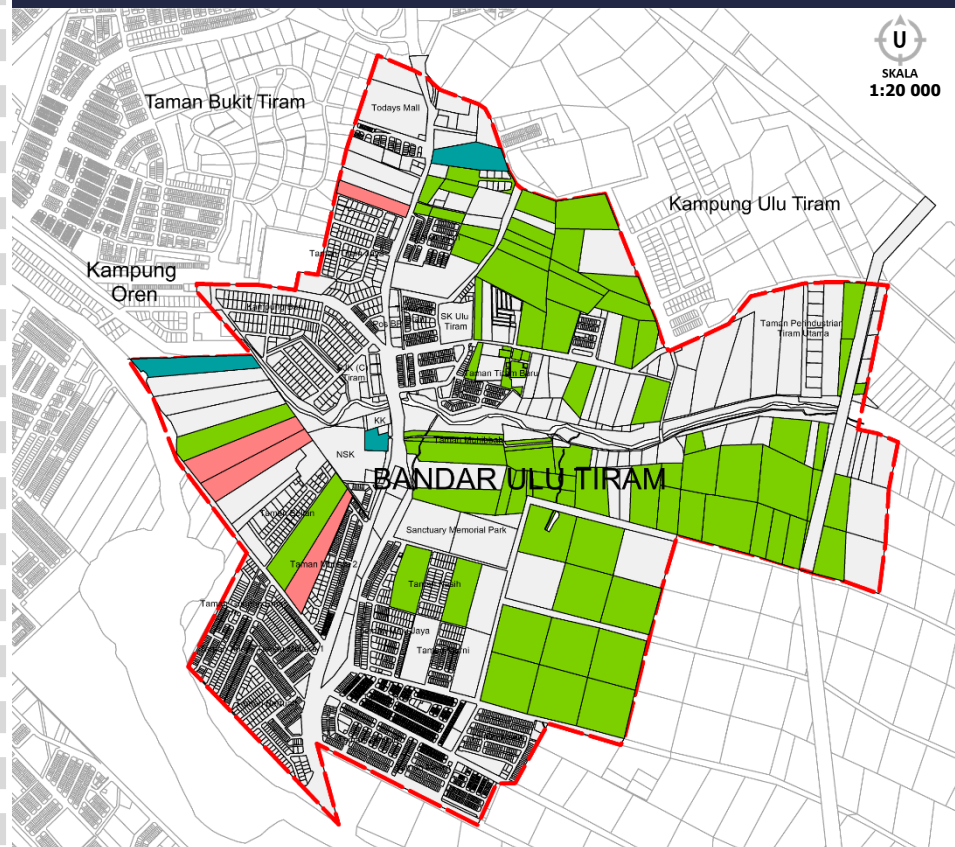


PETUNJUK

- Melayu
- Cina
- India
- Syarikat
- Persatuan
- Kawasan Kajian

Sumber: Pejabat Tanah Daerah (PTD) Johor Bahru, Okt 2019

RAJAH 3.5: KATEGORI TANAH



PETUNJUK

- Bangunan
- Pertanian
- Lain-lain
- Kawasan Kajian

Sumber: Pejabat Tanah Daerah (PTD) Johor Bahru, Okt 2019

3.2 Guna Tanah dan Fizikal

a) Keadaan Fizikal Kawasan Kajian

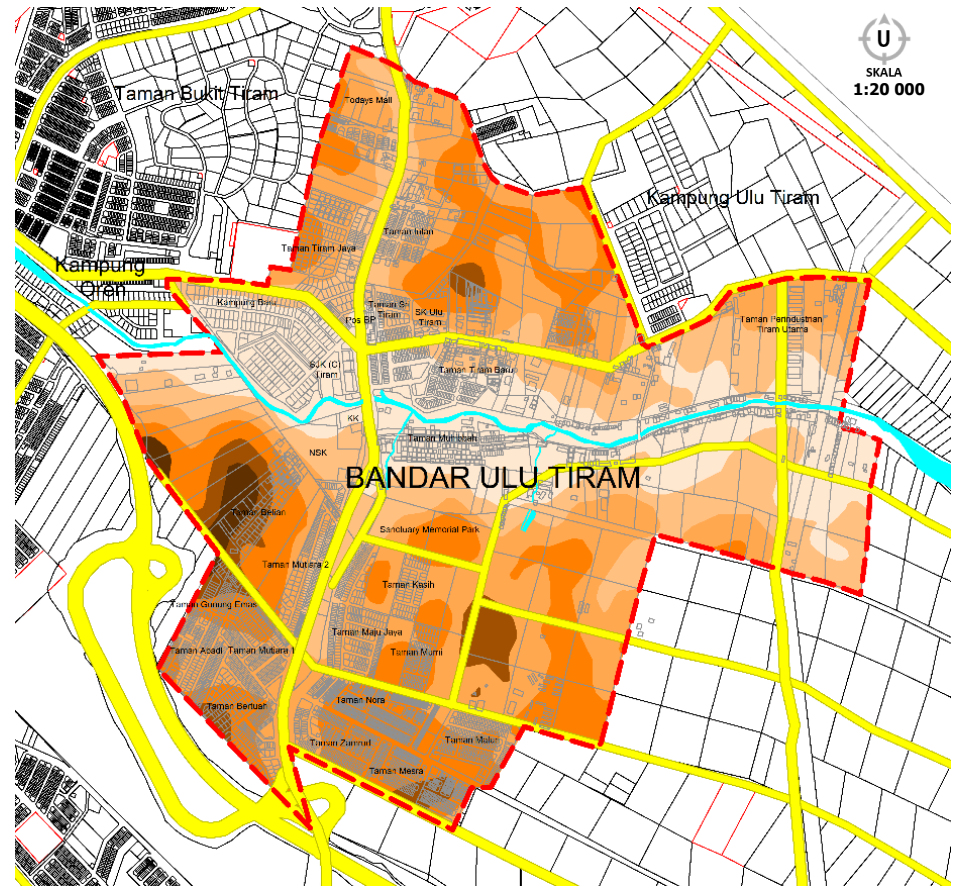
Keadaan fizikal di kawasan kajian mempunyai bentuk muka bumi yang berbukit setinggi 30-40 meter dari aras laut iaitu seluas 550 ekar (43.04 peratus) meliputi kawasan taman perumahan dan pertanian. Kawasan tertinggi di Bandar Ulu Tiram terletak di barat daya tapak yang meliputi kawasan pertanian dengan ketinggian di antara 60-70 meter dari aras laut melibatkan keluasan 140 ekar (10.95 peratus). Kawasan ini merupakan kawasan pembangunan bersyarat di mana ia perlu mengambil kira keadaan sekeliling agar dapat mengurangkan impak kepada pembangunan.

Jadual 3.1: Ketinggian Bandar Ulu Tiram

TINGGI (M)	LUAS (EKAR)	PERATUS (%)
0-20	20	1.56
20-30	90	7.04
30-40	280	21.91
40-50	550	43.04
50-60	350	27.39
60-70	140	10.95
JUMLAH	1278	100

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

RAJAH 3.6: TOPOGRAFI (KETINGGIAN)



Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019



▲ Titik Terendah (Sungai Tiram)



▲ Jalan Banfoo



▲ Bandar Ulu Tiram



▲ Longkang Utama



▲ Taman Mutiara 2

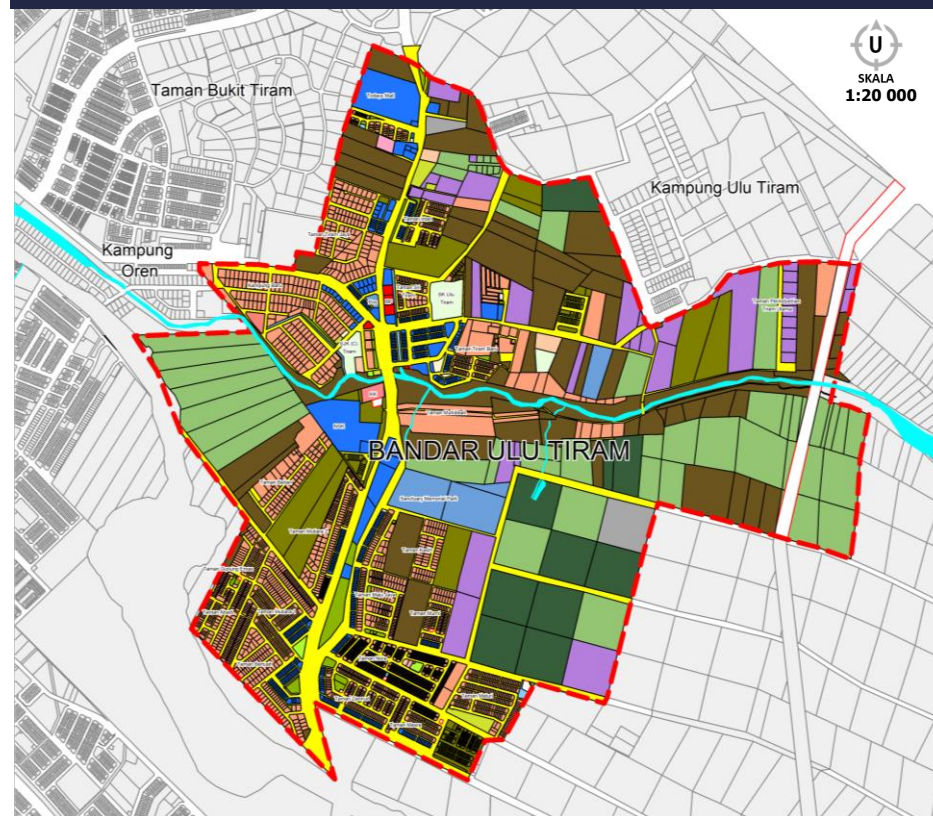
b) Guna Tanah Semasa

Guna tanah utama bagi kawasan kajian didominasi oleh Tanah Kosong yang meliputi keluasan 326.85 ekar (25.57 peratus), diikuti guna tanah Pertanian 275.76 ekar (21.58 peratus). Luas kawasan Tepubina adalah 653.53 ekar (51.54 peratus) dan Bukan Tepubina adalah 919.49 ekar (48.46 peratus).

Rajah 3.7: Carta Guna Tanah Semasa, 2019

GUNATANAH		2019	
		Keluasan (ekar)	Peratus (%)
TEPUBINA	Perumahan		
	Perumahan Terancang	200.84	
	Perumahan Tidak Terancang	36.91	
	Jumlah Kecil	230.85	18.06
	Komersial		
	Perniagaan Terancang	51.33	
	Jumlah Kecil	66.89	5.24
	Industri		
	Industri Terancang	50.76	
	Industri Tidak Terancang	26.12	
	Jumlah Kecil	79.53	6.23
	Institusi dan Kemudahan Masyarakat		
	Jumlah Kecil	50.55	3.96
	Infrastruktur dan Utiliti		
	Jumlah Kecil	35.56	2.78
	Pengangkutan		
	Jumlah Kecil	195.15	15.27
BUKAN TEPUBINA	Tanah Lapang dan Rekreasi		
	Tanah Lapang	1.14	
	Kawasan Hijau	15.74	
	Jumlah Kecil	16.88	1.32
	Pertanian		
	Tanaman	199.36	
	Penternakan	76.4	
	Jumlah Kecil	275.76	21.58
	Tanah Kosong		
	Tanah Tidak Diusahakan	262.15	
	Tanah Pembangunan	64.70	
	Jumlah Kecil	326.85	25.57
JUMLAH KESELURUHAN		1278	100

RAJAH 3.8: PELAN GUNA TANAH SEMASA, 2019

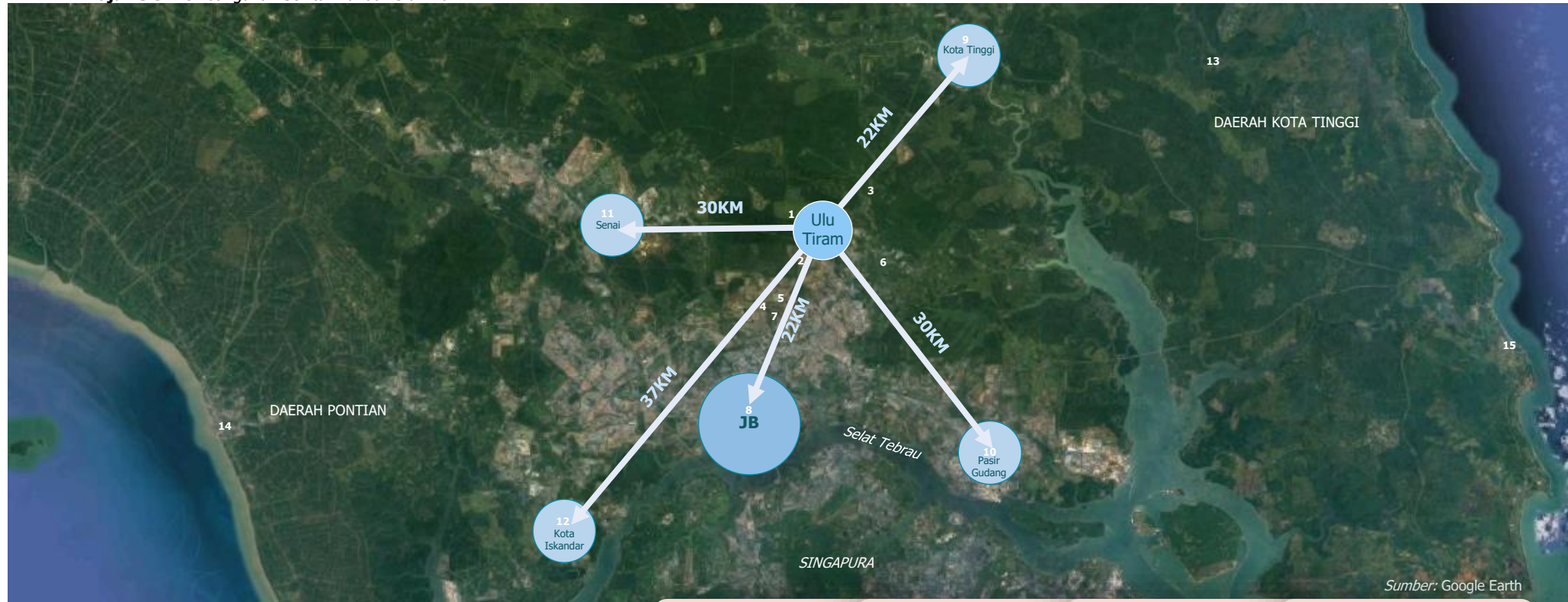


Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

Jadual 3.2: Guna Tanah Komited

GUNA TANAH	EKAR	%	GUNA TANAH	EKAR	%
Kediaman	5.61	37.63	Infrastruktur dan Utiliti	0.81	5.43
Pengangkutan	3.75	25.15	Industri	0.71	4.76
Tanah Lapang	1.25	8.38	Kemudahan Masyarakat	0.18	1.20
Komersial	2.60	17.44	JUMLAH	14.91	100

Rajah 3.9: Pembangunan Sekitar Bandar Ulu Tiram



c) Pembangunan Sekitar

kawasan kajian Bandar Ulu Tiram terletak bersempadanan dengan Daerah Johor Bahru dan Daerah Kota Tinggi. Berikut merupakan jarak di antara Bandar Ulu Tiram dengan pembangunan di sekitarnya:

**5
KM**

1. Melitar Premium Fresh Pineapple
2. Pusat Latihan Aeronautik Asia

**10
KM**

3. Pusat Latihan Tempur Tentera Darat
4. IKEA Tebrau
5. Jusco Tebrau
6. Perkampungan Banfoo
7. Hospital Sultan Ismail

**20
KM**

8. Pusat Bandar Johor Bahru
9. Pusat Bandar Kota Tinggi

**>30
KM**

10. Pusat Bandar Pasir Gudang
11. Lapangan Terbang Senai
12. Nusajaya
13. Hutan Rekreasi Gunung Panti
14. Bandar Pontian
15. Desaru Gold Coast

d) Pelan Kesediaan dan Kesesuaian Tanah

Kawasan kesediaan dan kesesuaian tanah (*land availability and suitability*) dalam pembangunan merupakan langkah dalam mengenal pasti kawasan-kawasan yang tersedia untuk dibangunkan di kawasan Bandar Ulu Tiram pada masa akan datang. Kesyediaan tanah merujuk kepada keadaan fizikal semasa tanah yang belum dibangunkan dan masih tidak terikat dengan sebarang bentuk pembangunan. Beberapa faktor dan kriteria yang perlu diambil kira dalam menentukan kawasan kesediaan dan halangan kepada pembangunan iaitu;

KAWASAN TEPUBINA KEKAL

Merupakan kawasan yang telah dibangunkan secara fizikal.

- Perumahan Terancang
- Perniagaan Terancang
- Perindustrian Terancang
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PEMBANGUNAN KOMITED

Tapak pembangunan yang mempunyai cadangan dan ia perlu diambilkira bagi mengelakkan sebarang cadangan dibangunkan di atas tapak yang sama.

- Pembangunan Komited

RIZAB SEMULAJADI

Kawasan rizab semula jadi perlu dipelihara bagi mengurangkan impak pembangunan terhadap alam sekitar.

- Rizab Sungai
- Kawasan Tanah Tinggi
- Kawasan Berkecerunan Melebihi 15 darjah.
- Kawasan Berisiko Banjir

RIZAB INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

Rizab pembangunan dan rangkaian infrastruktur dan utiliti yang perlu diambilkira bagi memastikan tampungan dan bekalan tidak terganggu.

- Rangkaian jalan raya
- Infrastruktur dan Utiliti

Kawasan Boleh Dibangunkan

358.57 ekar
(28.06%)

- Tanah Kosong
- Tanah Pertanian

Kawasan Boleh Dibangunkan Bersyarat

184.64 ekar
(14.45%)

- Tanah Kosong
- Perumahan Tidak Terancang
- Perindustrian Tidak Terancang
- Kawasan berketegangan >50m
- Pesisir Rizab Semulajadi

Kawasan Tidak Boleh Dibangunkan

734.79 ek
(57.49%)

- Kawasan Tepubina
- Kawasan Komited
- Rizab Semulajadi (Badan Air)
- Rizab Infrastruktur dan Utiliti



▲ Titik Terendah – Sungai Tiram

PELAN LOKASI



SKALA
1:35 000

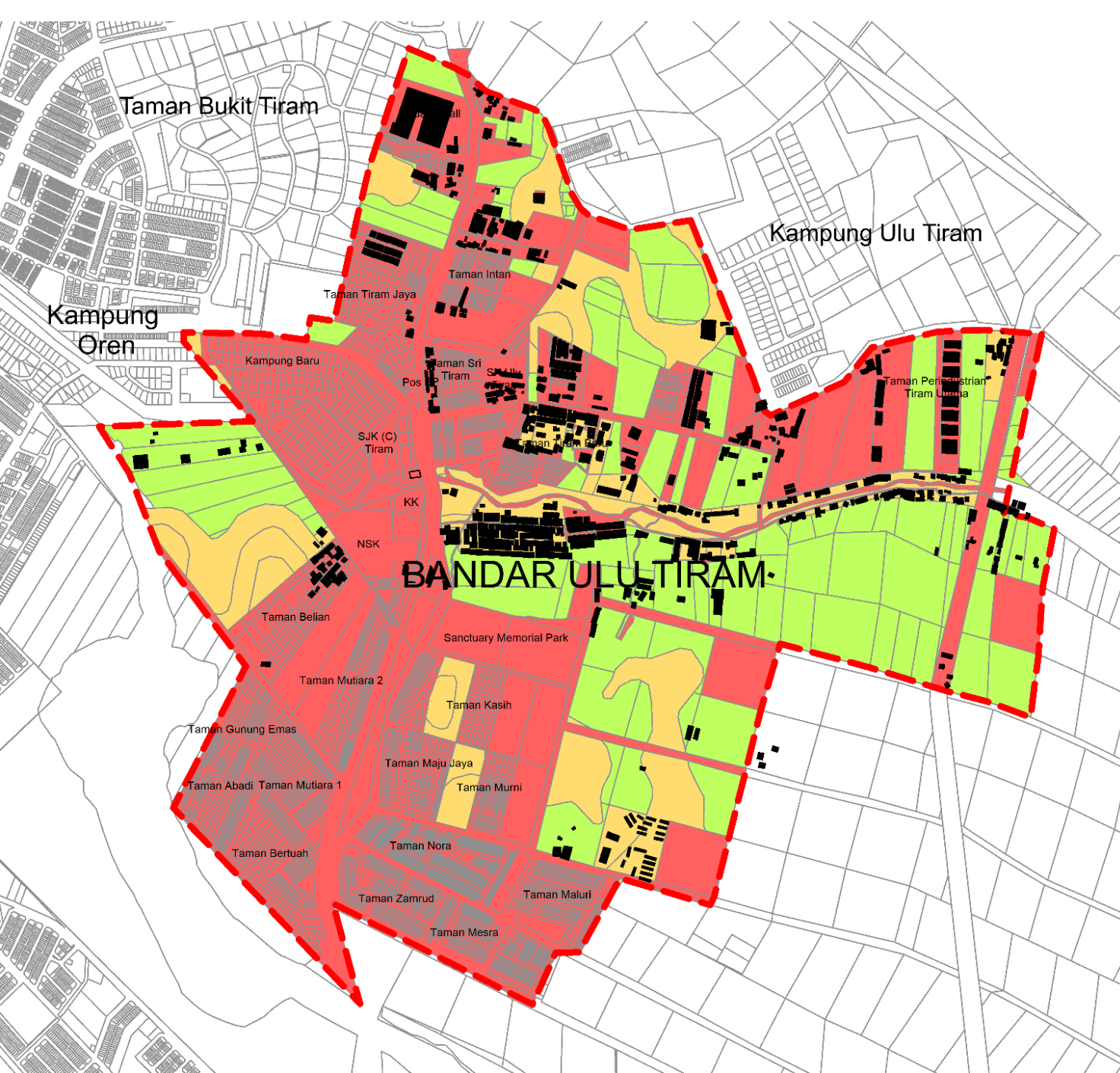
RAJAH 3.10
PELAN KESEDIAAN DAN
KESESUAIAN PEMBANGUNAN

PETUNJUK

	Kawasan Yang Boleh Dibangunkan	358.57	28.06
	Kawasan Yang Boleh Dibangunkan Bersyarat	184.64	14.45
	Kawasan Yang Tidak Boleh Dibangunkan	734.79	57.49

Jumlah **1278** **100.00**

Kawasan Kajian



Sumber: Kajian Rancangan Kawasan
 Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

e) Analisis SWOT

Analisis Kekuatan, Kelemahan, Potensi dan Ancaman di tapak kajian yang dapat dikenalpasti adalah:

KEKUATAN

1. Tanah kosong dan pertanian yang masih belum diusahakan di Bandar Ulu Tiram masih berpotensi untuk dibangunkan mengikut pelan cadangan yang telah dirancang.
2. Rizab sungai berpotensi untuk dijadikan aset pembangunan.

KELEMAHAN

1. Keadaan fizikal dan topografi yang berbukit menghadkan pembangunan khususnya di dalam Bandar Ulu Tiram.
2. Perumahan setinggan yang terletak di atas rizab Sungai Tiram.
3. Kawasan perindustrian yang berterabur menyukarkan untuk pengawasan lesen dan juga penjagaan kualiti alam sekitar.

POTENSI

1. Kawasan perindustrian di sekitar Bandar Ulu Tiram memberikan peluang pekerjaan khususnya bagi penduduk tempatan.
2. Produk Nanas Melita di sekitar kawasan tapak berpotensi untuk dijadikan produk pelancongan di Bandar Ulu Tiram.

ANCAMAN

1. Pembangunan Bandar Tiram di utara tapak kajian memberikan impak kepada fungsi Bandar Ulu Tiram.
2. Kerja-karya penyelenggaraan sungai terjejas akibat pencerobohan rizab sungai.

3.3 Perumahan

Perumahan merupakan keperluan asas pembangunan sosial yang sangat penting dan menjadi keutamaan dalam membina sejagat yang harmoni dan selamat. Dalam pada itu, bilangan perumahan yang mencukupi dan peletakan yang bersesuaian adalah perlu bagi mewujudkan keseimbangan di antara penawaran dan permintaan oleh penduduk setempat. Secara umumnya, pembangunan perumahan sedia ada di Bandar Ulu Tiram meliputi **skim perumahan, kuarters, perkampungan terancang, kampung tradisonal dan setinggan**. Jumlah perumahan sedia ada di kawasan kajian ialah **3,825 unit rumah** yang melibatkan **35 buah kawasan**.

Jadual 3.3: Taburan Kategori Perumahan Semasa di Bandar Ulu Tiram 2019

BIL	KATEGORI	JUMLAH		
		KAWASAN	UNIT	PERATUSAN (%)
A.	Skim Perumahan	19	2,987	77.50%
B.	Kuarters	1	12	0.31%
C.	Perkampungan Terancang	2	435	11.29%
D.	Perkampungan Tradisi/Tidak Terancang	11	280	7.97%
E.	Setinggan	2	111	2.91%
JUMLAH KESELURUHAN		35	3,825	100.00%

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019



Perumahan di Kampung Tiram Baru



Perumahan di Haji Suhud

a) Perkampungan Terancang

Bandar Ulu Tiram hanya mempunyai 2 perkampungan terancang iaitu Kampung Baru Ulu Tiram dan Kampung Tersusun Taman Muhibbah yang berjumlah **435 unit rumah**.

Jadual 3.4: Taburan Kampung Terancang di Bandar Ulu Tiram

BIL	KAWASAN KAMPUNG TERANCANG	JUMLAH	
		UNIT	%
1.	Kampung Baru Ulu Tiram	183	47.66
2.	Taman Muhibbah	252	52.34
JUMLAH KESELURUHAN		435	100.00

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019



Perumahan di Bandar Ulu Tiram

b) Setinggan

Berdasarkan kajian yang dijalankan, terdapat beberapa unit setinggan yang banyak di sepanjang Sungai Tiram dengan jumlah **111 unit kediaman**.

Jadual 3.5: Taburan Setinggan Bandar Ulu Tiram

BIL	KAWASAN SKIM PERUMAHAN	JUMLAH	
		UNIT	%
1.	Sepanjang Sungai Tiram (Utara)	66	31.40
2.	Sepanjang Sungai Tiram (Selatan)	45	27.27
JUMLAH KESELURUHAN		111	100.00

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

c) Perkampungan Tradisi/Tidak Terancang

Berdasarkan kajian yang dijalankan, terdapat beberapa unit perkampungan tradisi/tidak terancang yang banyak dan berselerak di sekitar Bandar Ulu Tiram dengan jumlah **280 unit kediaman (11 kawasan)**. Berikut merupakan senarai kawasan perkampungan tradisi/tidak terancang di Bandar Ulu Tiram.

Jadual 3.6: Taburan Perkampungan Tradisi/Tidak Terancang Semasa

BIL	KAWASAN KAMPUNG TRADISI/TIDAK TERANCANG	JUMLAH	
		UNIT	%
1.	Sekitar Taman Berlian	19	6.79
2.	Sekitar Taman Tiram Baru	67	23.93
3.	Bersebelahan Jalan Sungai Tiram	34	12.14
4.	Sekitar Taman Muhibbah	51	18.21
5.	Sancatuary Memorial Park	34	12.14
6.	Berdekatan Kawasan Pertanian	19	6.79
7.	Berdekatan Perindustrian Tiram Utama	27	9.64
8.	Sebelah SK Ulu Tiram	8	2.86
9.	Sekitar Taman Intan/ Taman Tiram Jaya	5	1.79
10.	Sekitar Taman Kejayaan	5	1.79
11.	Bersebelahan tanah kosong	11	3.93
JUMLAH KESELURUHAN		280	100.00

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019



Perumahan Tradisi di Taman Tiram Baru

d) Perumahan Komited

Pembangunan perumahan komited adalah sebanyak **198** unit kediaman bagi keseluruhan kawasan kajian. Rumah jenis **teres** yang paling tinggi disediakan oleh pihak pemaju iaitu sebanyak **169 unit (85.35%)** dan rumah **sesebuah** sebanyak **29** unit **(14.65%)**.

Jadual 3.7: Taburan Perumahan Komited, 2019

BIL	KAWASAN	BILANGAN UNIT RUMAH	
		JENIS RUMAH	UNIT
1.	Berdekatan dengan Masjid Jamek Ulu Tiram	Teres	24
2.	Berdekatan dengan Taman Tiram Baru	Teres	14
3.	Taman Berlian	Sesebuah	29
4.	Bersebelahan dengan Taman Mesra	Teres	131
JUMLAH KESELURUHAN			198

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

PELAN LOKASI



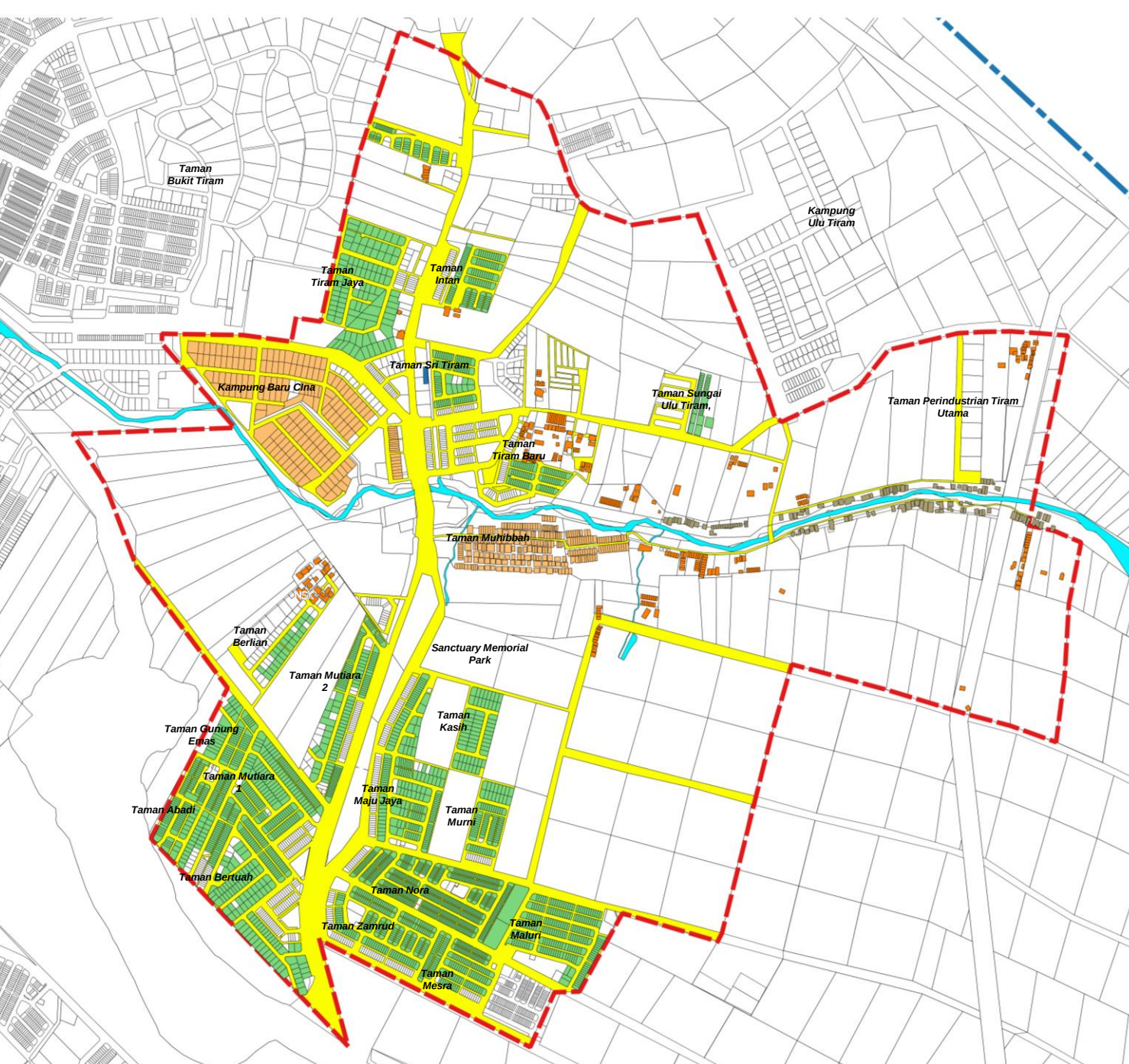
SKALA
1:35 000

RAJAH 3.11
TABURAN KATEGORI
PERUMAHAN SEMASA

PETUNJUK

- Skim Perumahan
- Kuarters
- Kampung Terancang
- Kampung Tradisi/Tidak Terancang
- Setinggan
- Jalan Raya
- Sungai
- Sempadan Kawasan Kajian Rancangan
- Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram
- Sempadan Daerah

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan
 Khas Bandar Ulu Tiram, 2019



e) Analisis SWOT

Analisis Kekuatan, Kelemahan, Potensi dan Ancaman ditapak kajian yang dapat dikenalpasti adalah:

KEKUATAN

1. Lambakan tanah-tanah pertanian dan kosong yang boleh dan sedia untuk dimajukan khususnya pembangunan perumahan.

KELEMAHAN

1. Taman Muhibbah tidak melalui proses kebenaran merancang atau perundangan dan tidak memenuhi kriteria dan piawaian sesuatu pembangunan atau perancangan taman perumahan.
2. Wujudnya 25 unit rumah yang digunakan untuk aktiviti perniagaan di Taman Muhibbah.
3. Wujudnya 3 kawasan perumahan kampung iaitu sekitar Taman Tiram Baru, sekitar Taman Muhibbah dan berdekatan Perindustrian Tiram Utama yang padat dalam satu-satu kawasan/lot.
4. Jumlah unit setinggan yang banyak iaitu 111 unit di sepanjang Sungai Tiram (rizab sungai) yang memberi kesan kepada kebersihan dan kesihatan.
5. Penghuni rumah di Bandar Ulu Tiram kebanyakan ialah warga asing. Antaranya ialah Indonesia, Nepal, Myanmar, Thailand dan lain-lain lagi memberi kesan kepada imej, keselamatan dan kesihatan setempat.

POTENSI

1. Kawasan kajian terletak di dalam Wilayah Iskandar Malaysia menjadikan kawasan ini antara kawasan fokus pembangunan utama perbandaran dan perumahan.
2. Lokasi kawasan kajian yang terletak antara koridor utama Bandar Johor Bahru dan Kota Tinggi sangat berpotensi untuk menerima pembangunan.

ANCAMAN

1. Kemasukkan warga asing di sekitar kawasan perumahan menyebabkan harga sewa meningkat.
2. Keselamatan dan kesihatan penduduk tempatan disebabkan warga asing yang tinggal di kawasan perumahan yang berhampiran.
3. Tahap kebersihan di kawasan setinggan dan sekitar Taman Muhibbah adalah ditahap yang rendah disebabkan tiada sistem pengurusan sampah dan sisa pembuangan yang baik dan sistematik.

3.4 Institusi dan Kemudahan Masyarakat

Sektor institusi dan kemudahan masyarakat ini menganalisis taburan, jenis dan keadaan semasa serta isu dan potensi pembangunan. Bagi mengukuhkan peranannya sebagai sebuah bandar utama, dalam konteks penyediaan kemudahan awam haruslah meliputi pelbagai kemudahan seperti balai polis, masjid, sekolah, pasar, dewan, padang / kawasan lapang / dataran, perpustakaan desa dan pusat ICT bagi memenuhi keperluan penduduk di sekitarnya.

SENARAI KEMUDAHAN MASYARAKAT DI KAWASAN KAJIAN

KEMUDAHAN PENDIDIKAN

- Sekolah Kebangsaan Ulu Tiram
- SJK (C) Ulu Tiram
- Sekolah Agama Ulu Tiram
- Tadika KEMAD Sinar Zamrun

KEMUDAHAN KEAGAMAAN

- Masjid Bandar Ulu Tiram
- Surau ArRaudah
- Surau ArRahman
- Surau Assalam
- Surau Lorong Haji Suhud
- Fa Yi Temple

KEMUDAHAN KESIHATAN

- Klinik Kesihatan Ulu Tiram

KEMUDAHAN KESELAMATAN

- Balai Polis Ulu Tiram
- Pondok Polis Komuniti

KEMUDAHAN AWAM

- Dewan Raya Ulu Tiram
- Dewan Serbaguna Taman Nora
- Perpustakaan Desa Ulu Tiram

RUMAH KEBAJIKAN

- Pusat Pemulihan dalam Komuniti Ulu Tiram
- Pusat Pemulihan Dadah Ulu Tiram

RUMAH PERSATUAN / PERTUBUHAN

- Persatuan Bomba Sukarela Ulu Tiram

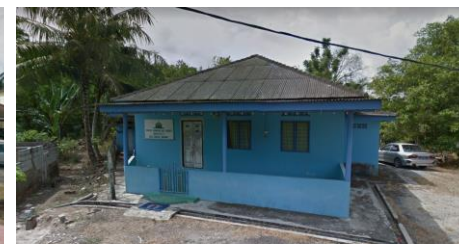
Jadual 3.8: Rumusan Penemuan Kemudahan Masyarakat

KEMUDAHAN	KEMUDAH SAMPAIAN (100m-3km)	KUALITI FIZIKAL	KUALITI PERSEKI- -TARAN
Sekolah Kebangsaan	Mudah diakses	Baik	Baik
Tadika	Mudah diakses	Baik	Baik
Balai Polis	Mudah diakses	Baik	Sederhana
Klinik Kesihatan	Mudah diakses	Baik	Sederhana
Masjid	Mudah diakses	Baik	Baik
Surau	Mudah diakses	Sederhana	Baik
Perkuburan Islam	Mudah diakses	Baik	Baik
Dewan Serbaguna	Mudah diakses	Baik	Baik
Perpustakaan Desa	Mudah diakses	Baik	Baik

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019



Sekolah Agama Bandar Tiram



Surau Lorong Haji Suhud



Klinik Kesihatan Ulu Tiram

PELAN LOKASI



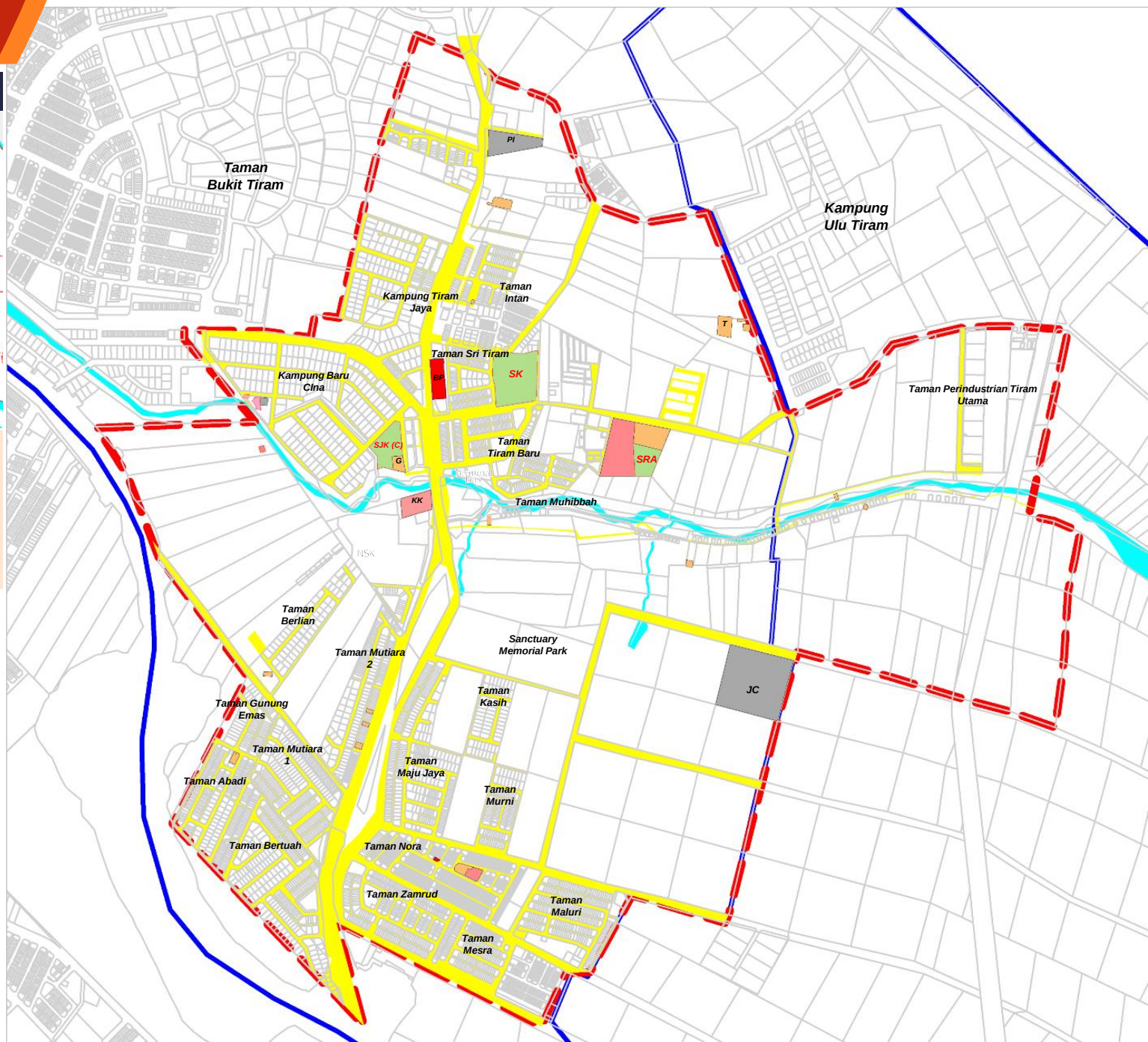
SKALA
 1:35 000

RAJAH 3.12
TABURAN INSTITUSI DAN
KEMUDAHAN MASYARAKAT
SEMASA

PETUNJUK

- Keagamaan
- Kesihatan
- Keselamatan
- Pendidikan
- Perkuburan
- Persatuan
- Kemudahan Awam
- Kawasan Kajian
- Jalanraya

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019



e) Analisis SWOT

Analisis Kekuatan, Kelemahan, Potensi dan Ancaman ditapak kajian yang dapat dikenalpasti adalah:

KEKUATAN

1. Kemudahan awam dan kemudahan masyarakat yang disediakan di kawasan kajian dapat menyokong dan mengukuhkan peranan sebagai sebuah bandar utama.

KELEMAHAN

1. Kemudahan awam yang kurang menyeluruh dan terletak di kawasan pedalaman akan menghadkan kemudahsampaian penduduk.
2. Terdapat beberapa kemudahan sedia ada yang kurang diselenggara dan perlu ditambahbaik bagi menyenangkan penduduk sekitar.
3. Kedudukan balai polis dan klinik kesihatan yang tidak strategik akan mengganggu keberkesanan perkhidmatan.

POTENSI

1. Perletakan kemudahan awam yang setempat dan berpusat berpotensi sebagai hub kemudahan.

ANCAMAN

1. Perkongsian kemudahan masyarakat dengan kawasan luar tapak cadangan akan menyebabkan ketidakcukupan kemudahan semasa di kawasan kajian.

3.5 Rekabentuk Bandar dan Landskap

Sektor rekabentuk bandar dan landskap ini menganalisis imej dan rekabentuk pusat bandar semasa yang merangkumi kepada kegunaan bangunan, keadaan bangunan, sistem ameniti bandar, pintu masuk, kawasan tumpuan, karakter rupa bandar, aktiviti informal, sirkulasi pusat bandar, isu dan potensi pembangunan.

a) Inventori Bangunan

i. Guna Bangunan

Majoriti kegunaan bangunan bagi Pusat Bandar Ulu Tiram adalah terdiri daripada rumah kedai iaitu sebanyak **115 unit** kedai (50.66 peratus), diikuti kedai sebanyak 67 unit (29.52 peratus) dan kedai pejabat sebanyak 42 unit (18.50 peratus). Manakala selebihnya pula terdiri daripada kegunaan bangunan pejabat, kompleks perniagaan dan pasar (0.44 peratus).

Jadual 3.9: Kegunaan Bangunan, 2019

KEGUNAAN BANGUNAN	BILANGAN	PERATUS (%)
Kedai	67	29.52
Rumah Kedai	115	50.66
Kedai Pejabat	43	18.50
Pejabat	1	0.44
Kompleks Perniagaan	1	0.44
Pasar	1	0.44
JUMLAH KESELURUHAN	227	100.00

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

ii. Keadaan Bangunan

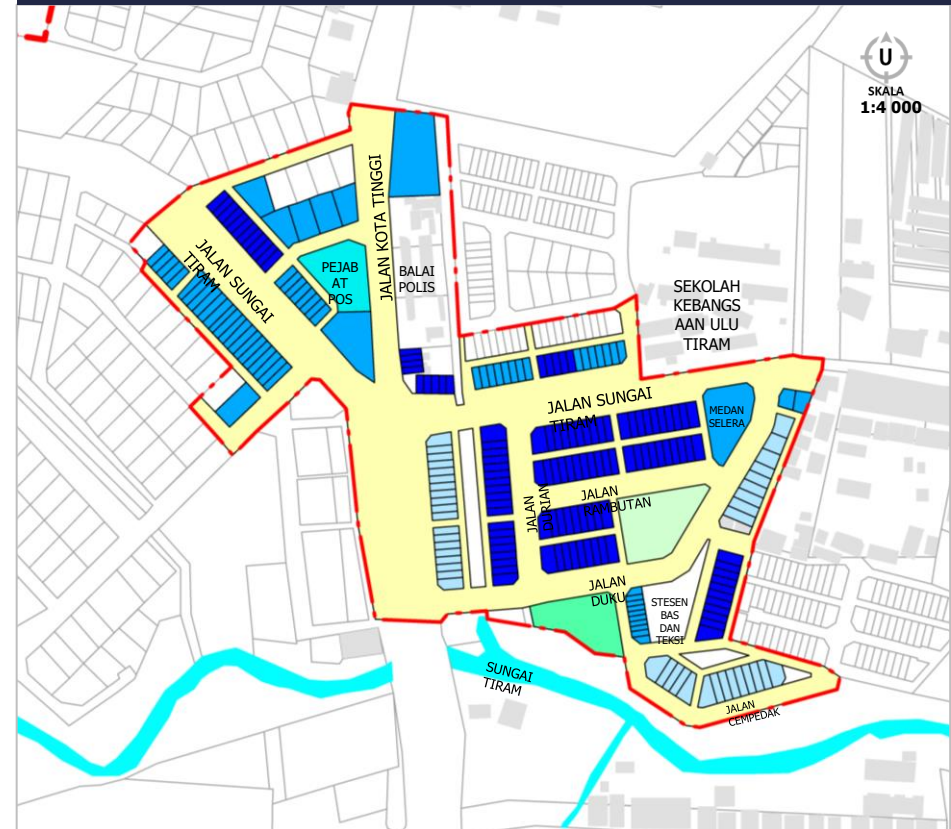
Sebanyak 149 buah atau 51.74 peratus bangunan di Bandar Ulu Tiram dalam keadaan sederhana manakala 75 buah bangunan dalam keadaan baik iaitu 26.04 peratus.

Jadual 3.10: Struktur dan Keadaan Bangunan, 2019

STRUKTUR DAN KEADAAN BANGUNAN	BILANGAN	PERATUS (%)
Kekal Baik	75	26.04
Kekal Sederhana	149	51.74
Kekal Buruk	4	1.39
JUMLAH KESELURUHAN	228	100.00

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

RAJAH 3.13: GUNA BANGUNAN PUSAT BANDAR ULU TIRAM



PETUNJUK



Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

iii. Ketinggian Bangunan

Secara keseluruhannya bangunan 2 tingkat merupakan bangunan utama yang terdapat di kawasan kajian iaitu sejumlah 132 bangunan atau 57.89%. Kawasan bandar lama didominasi dengan bangunan rumah kedai dua tingkat. Lebihnya adalah bangunan yang berketinggian 1 tingkat, 3 tingkat dan 4 tingkat.

Jadual 3.11: Ketinggian Bangunan, 2019

KETINGGIAN BANGUNAN	BILANGAN	PERATUS (%)
1 Tingkat	62	27.19
2 Tingkat	132	57.89
3 Tingkat	15	6.58
4 Tingkat	19	8.33
JUMLAH KESELURUHAN	228	100.00

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019



Bangunan 2 Tingkat



Bangunan 3 Tingkat



Bangunan 1 Tingkat



Bangunan 4 Tingkat

iv. Aktiviti Bangunan

Secara keseluruhannya majoriti aktiviti bangunan yang dijalankan di Pusat Bandar Ulu Tiram adalah terdiri daripada aktiviti peruncitan iaitu sebanyak 111 buah bangunan atau 48.68 peratus. Seterusnya adalah aktiviti perkhidmatan dan perkhidmatan peribadi iaitu masing-masing sebanyak 37 buah bangunan dengan 16.23 peratus dan 26 buah bangunan dengan 11.40 peratus.

Jadual 3.12 : Aktiviti Bangunan, 2019

AKTIVITI BANGUNAN	BILANGAN	PERATUS (%)
Borong	10	4.39
Kegunaan Khas	1	0.44
Kemudahan Penginapan	1	0.44
Kompleks Perniagaan	1	0.44
Makanan dan Minuman	24	10.53
Pasar	1	0.44
Pendidikan Swasta	1	0.44
Perkhidmatan	37	16.23
Perkhidmatan Peribadi	26	11.40
Runcit	111	48.68
Tiada	15	6.58
JUMLAH KESELURUHAN	228	100.00

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

PELAN LOKASI



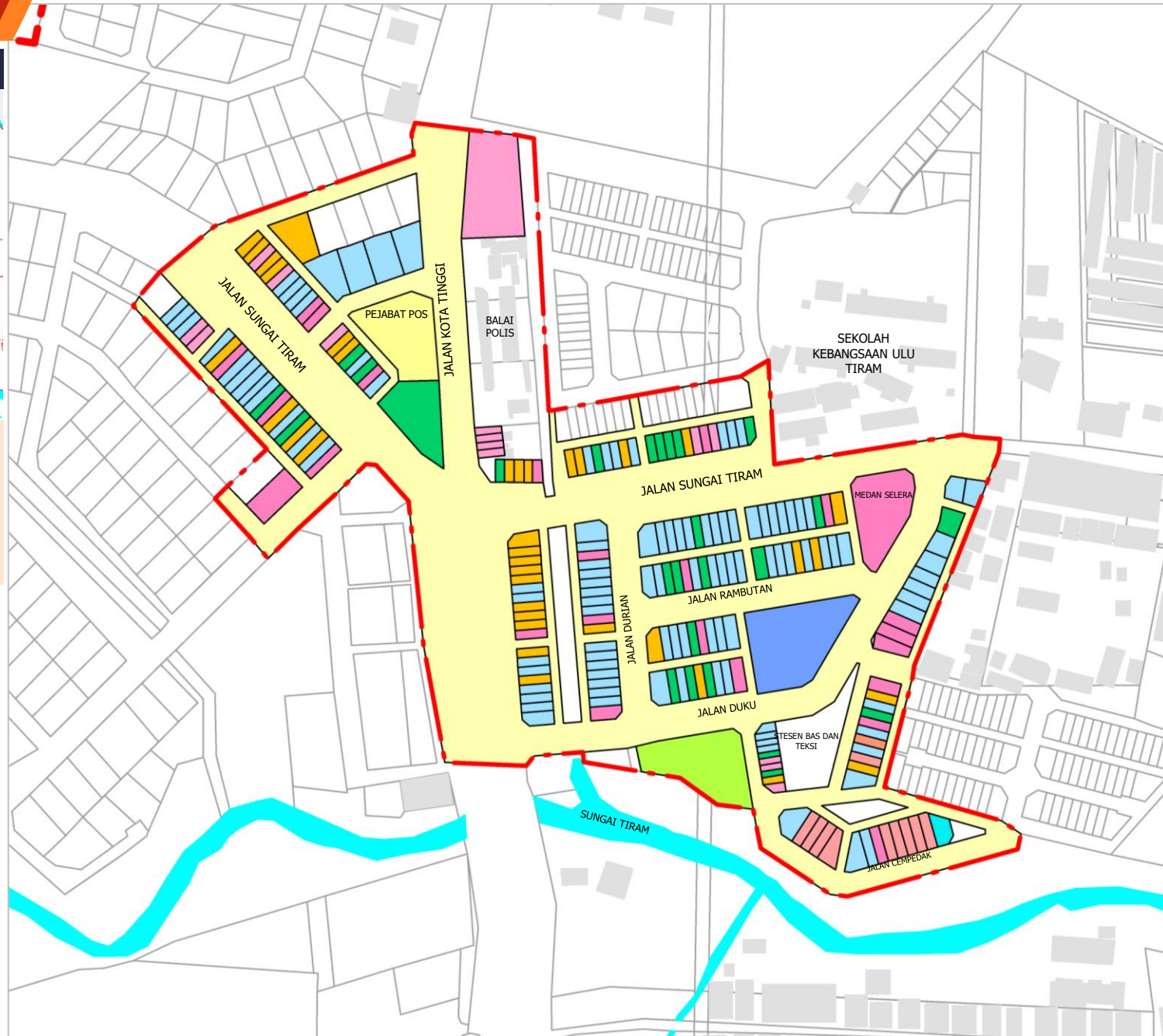
SKALA
1:8 000

RAJAH 3.14
AKTIVITI GUNA BANGUNAN
PUSAT BANDAR ULU TIRAM

PETUNJUK

	Borong
	Kegunaan Khas
	Kemudahan Penginapan
	Kompleks Perniagaan
	Makanan dan Minuman
	Pasar
	Pendidikan Swasta
	Perkhidmatan
	Perkhidmatan Peribadi
	Runcit
	Tiada

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019



b) Inventori Bangunan

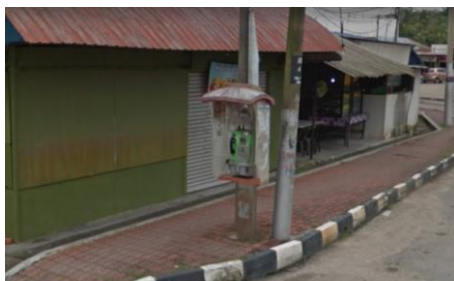
Terdapat pelbagai elemen ameniti bandar yang boleh dilihat di sekitar kawasan kajian. Antara ameniti tersebut adalah papan tanda, tong sampah, laluan pejalan kaki, tempat duduk, tempat menunggu bas / teksi, lintasan zebra (zebra crossing), jejantas, kemudahan OKU, lampu, telefon awam dan sebagainya. Penyediaan ameniti yang berkualiti adalah perlu bagi meningkatkan lagi tahap ameniti (keselesaan am) di kawasan kajian.



Laluan Siarkaki



Jejantas



Pondok Telefon



Pengcahayaan Malam

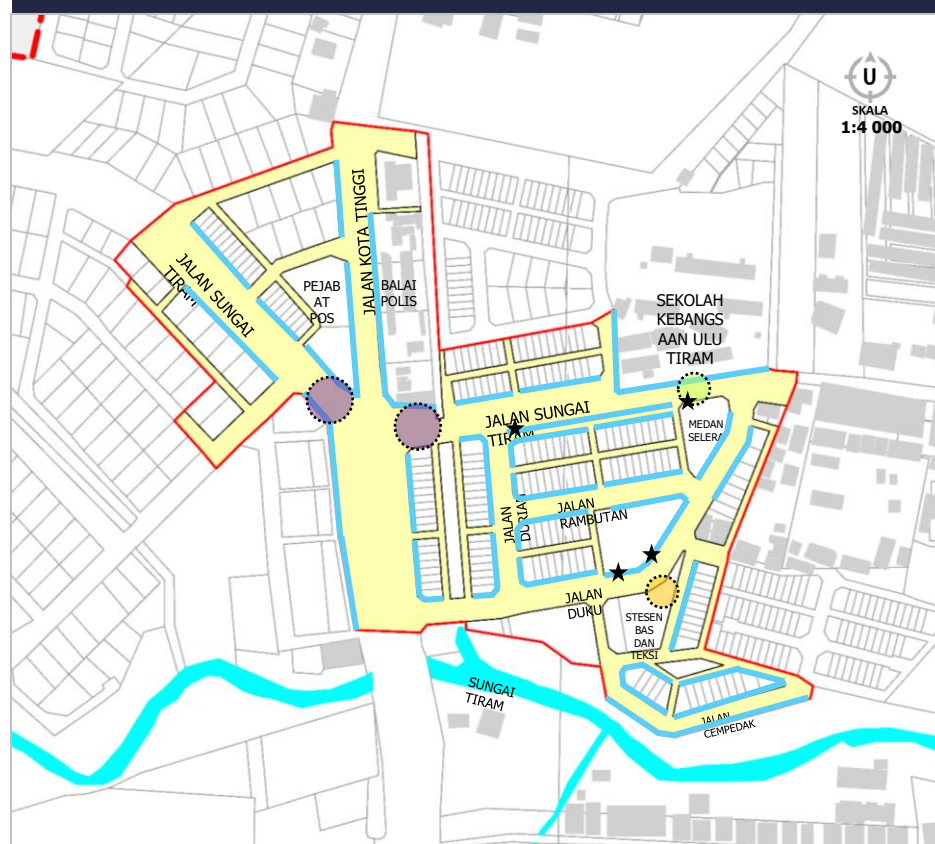


Lintasan Belang



Stesen Bas

RAJAH 3.15: TABURAN DAN AGIHAN SISTEM AMENITI BANDAR ULU TIRAM



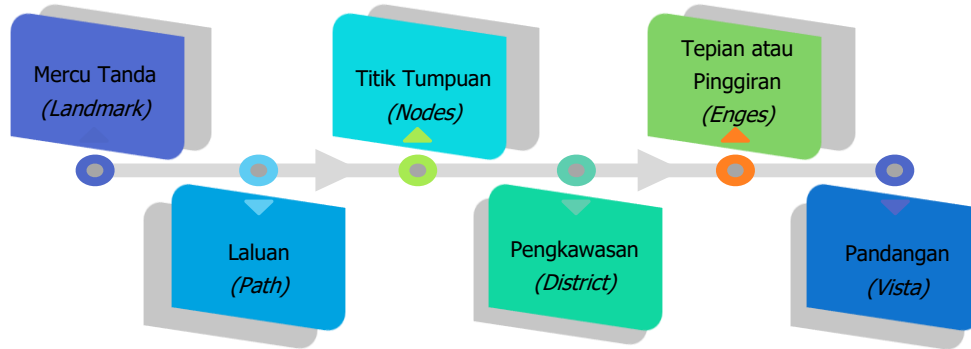
PETUNJUK

- Laluan Pejalan Kaki
- Lintasan Zebra
- Jejantas
- Hentian Bas
- ★ Telefon Awam

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

c) Karakter Rupa Bandar

Analisis karakter dan rupa bandar menentukan imej dan identiti setempat (*image of the place*) kawasan kajian. Unsur-unsur bandar yang mewujudkan imej:



Dalam kawasan ini, terdapat lima nodus utama iaitu Masjid Jamek Ulu Tiram, Terminal Bas dan Teksi Ulu Tiram, Today's Mall, dan kawasan perniagaan Jalan Raya. Nodus utama yang terdapat di dalam kawasan kajian yang telah dikenalpasti adalah:



RAJAH 3.16: KARAKTER RUPA BANDAR ULU TIRAM, 2019



PETUNJUK

- Nodus
- Titik Tumpuan
- Vista dan Pemandangan Terbuka
- Laluan
- Sempadan Kawasan Kajian

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

PELAN LOKASI



SKALA
1:8 000

RAJAH 3.17
KARAKTOR RUPA BENTUK PUSAT
BANDAR ULU TIRAM

PETUNJUK

-  Titik Tumpuan
-  Laluan
-  Pandangan Menarik
-  Pokok / Landskap Hijau
-  Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram



*Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas
 Bandar Ulu Tiram, 2019*

d) Aktiviti Bandar

Aktiviti bandar boleh dibahagikan kepada dua jenis iaitu aktiviti formal bandar dan aktiviti informal bandar. Aktiviti formal bandar merangkumi aktiviti-aktiviti yang dijalankan di dalam bangunan seperti aktiviti perniagaan, pejabat-pejabat dan sebagainya. Manakala aktiviti informal bandar pula merangkumi aktiviti yang dijalankan di luar bangunan seperti penjaja dan peniaga kaki lima.

Jadual 3.13 : Aktiviti Perniagaan

NAMA JALAN	JENIS AKTIVITI FORMAL UTAMA	
Jalan Raya	- Perbankan - Pengurup Wang - Pejabat - Runcit	
Jalan Durian	- Runcit - Restoran	
Jalan Rambutan	Runcit	
Jalan Duku	- Runcit - Restoran - Pasar - Terminal Bas	
Jalan Manggis	- Runcit - Kedai Perabot - Restoran	
Jalan Sungai Tiram	- Runcit - Kedai Perabot - Restoran - Bengkel Kenderaan	
NAMA JALAN	JENIS AKTIVITI INFORMAL	CATATAN
Jalan Rambutan	Menjual Makanan dan Minuman	Dibuka pada jam 3.00 petang hingga 7.00 petang
Jalan Duku	- Menjual Buah-Buahan - Makanan dan Minuman	Waktu pagi hingga petang

RAJAH 3.18: KARAKTER RUPA BANDAR ULU TIRAM, 2019



PETUNJUK

● Aktiviti Formal

● Aktiviti Informal

--- Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

e) Landskap

Landskap adalah elemen rekabentuk yang penting dalam sesuatu projek pembangunan bandar. Inventori 'townscape' ini akan menyentuh tentang keadaan semasa penanaman landskap lembut dan penyediaan elemen landskap kejur di Pusat Bandar Ulu Tiram.

i. Landskap Lembut

Penanaman landskap di Pusat Bandar Ulu Tiram adalah terhad di mana ia hanya terdapat di beberapa lokasi jalan utama dan di pinggir Sungai Tiram sahaja. Penyediaan landskap lembut di kawasan Pusat Bandar Ulu Tiram perlu dipertingkatkan lagi bagi menerapkan elemen teduhan semula jadi dan membantu untuk mengawal suhu persekitaran sekaligus dapat menonjolkan imej pusat bandar.

Jadual 3.14 : Landskap Lembut di Pusat Bandar Ulu Tiram.

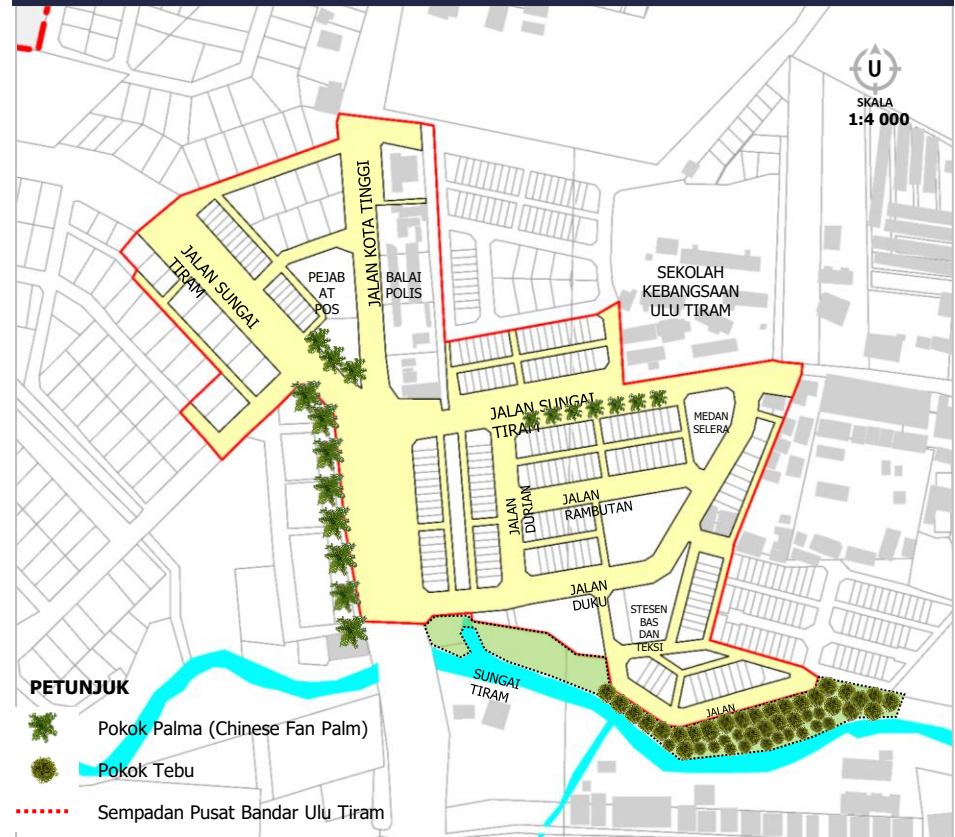
JENIS POKOK	LOKASI TANAMAN	CIRI-CIRI TANAMAN	FUNGSI TANAMAN
Pokok Palma (Chinese Fan Palm)	Jalan Kota Tiggi	- Tinggi : >9m - Silara : Sederhana (3m-6m) - Daya tarikan : daun	Tanaman Hiasan
Pokok Palma (Chinese Fan Palm)	Jalan Sungai Tiram	- Tinggi : >9m - Silara : Sederhana (3m-6m) - Daya tarikan : daun	Tanaman Hiasan
Pokok Tebu	Pinggir Sungai Tiram	-	-

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

ii. Landskap Kejur

Landskap kejur di kawasan kajian tertumpu di kawasan pusat perniagaan yang aktif dan tumpuan orang ramai seperti tong sampah, lampu jalan, laluan pejalan kaki dan beberapa elemen keselamatan untuk pejalan kaki.

RAJAH 3.19: KARAKTOR RUPA BANDAR ULU TIRAM, 2019



Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019



Landskap Jalan Utama



Landskap Sungai Tiram

e) Analisis SWOT

Analisis Kekuatan, Kelemahan, Potensi dan Ancaman ditapak kajian yang dapat dikenalpasti adalah:

KEKUATAN

1. Sistem sirkulasi yang baik dan tahap kemudahan yang tinggi.

KELEMAHAN

1. Bandar Ulu Tiram tidak mempunyai imej yang jelas dan menarik.
2. Pembangunan infill dan ketinggian bangunan tidak seragam dan tanpa kawalan.
3. Kurang penyediaan papan tanda/iklan.
4. Penggunaan cat dan warna tidak seragam.
5. Pengubahsuaian bangunan tidak mengikut rekabentuk asal.
6. Ketinggian bangunan tidak seragam antara satu sama lain.
7. Kemudahan sokongan seperti lampu jalan dan kawasan riadah tidak mencukupi.

POTENSI

1. Kawasan semulajadi seperti Sungai Tiram berpotensi sebagai kawasan riadah.
2. Bangunan rumah kedai yang mempunyai nilai warisan yang perlu dipelihara dan ditonjolkan kerana berpotensi sebagai imej Bandar Ulu Tiram.
3. Lorong-lorong belakang kawasan komersial berpotensi untuk diwujudkan sebagai kawasan seni mural yang mampu menjadi tarikan pengunjung dan seterusnya menjadi nodus yang baru bagi Bandar Ulu Tiram.

ANCAMAN

1. Kepesatan pembangunan di sekitar kawasan kajian akan mempengaruhi daya tahan Bandar Ulu Tiram sebagai bandar utama pada masa hadapan.

3.6 Perhubungan Dan Pengurusan Lalu lintas

Rangkaian sistem pengangkutan yang cekap, berkesan dan selamat bagi Rancangan Kawasan Khas (RKK) Ulu Tiram akan dapat dicapai melalui cadangan penambahbaikan rangkaian jalan raya, pengukuhan sistem pengangkutan awam dan peningkatan pengurusan lalu lintas yang sistematik.

Sebahagian kawasan kajian pada keadaan semasa merupakan pusat bandar padat dengan pembangunan sedia ada dan sebahagian besarnya pula merupakan kawasan masih tidak dirancang dengan baik. Kesesakan lalu lintas merupakan masalah utama di mana langkah mengurangkan kesesakan adalah dengan mewujudkan jalan penghubung dalaman bagi penduduk tanpa perlu bergantung pada jalan utama, memperbaiki pengurusan lalu lintas pusat bandar dan mengukuhkan sistem pengangkutan awam.

a) Isipadu Lalu lintas Jalan Utama

Kajian pengiraan jumlah isipadu kenderaan dijalankan dalam tempoh 16 jam di jalan-jalan utama dan di persimpangan utama khususnya pada waktu puncak. Berikut merupakan isipadu yang telah dikenal pasti mengikut jalan:

Jadual 3.15 : Isipadu Lalu lintas di Jalan Utama RKK Bandar Ulu Tiram

NO	NAMA JALAN	MASA PUNCAK TRAFIK	TRAFIK 16 JAM (VPH)	TRAFIK WAKTU PUNCAK (VPH)	% TRAFIK WAKTU PUNCAK
J1	Jalan Kota Tinggi (FT003) (Utara)	6.00 - 7.00 petang	37,901	3,300	8.71
J2	Jalan Kota Tinggi (FT003) (Selatan)	6.00 - 7.00 petang	105,574	8,064	7.63
J3	Jalan Sungai Tiram (J8)(Timur)	7.00 - 8.00 pagi	24,478	2,194	8.96
J4	Jalan Sungai Tiram(J8) (Barat)	5.00 - 6.00 petang	41,667	3,352	8.04

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram 2025

b) Tahap Keupayaan Semasa

Keupayaan jalan diukur berdasarkan densiti bagi jalan dengan bilangan lorong melebihi dua lorong dua hala. Bagi jalan dengan geometri dua lorong dua hala pula, nisbah aliran trafik per kapasiti jalan (v/c) digunakan.

Jadual 3.16: Tahap Keupayaan Jalan

NO STESEN	NAMA JALAN	ARAH	JUMLAH TRAFIK WAKTU PUNCAK	DENSITI (PC/KM/LN)	LOS
J1	Jalan Kota Tinggi (FT003) (Utara)	Ke Kota Tinggi	2,159	14.8	C
		Ke Johor Bahru	1,141	7.8	B
J2	Jalan Kota Tinggi (FT003) (Selatan)	Ke Kota Tinggi	5,670	35.6	F
		Ke Johor Bahru	2,394	15.1	C
J4	Jalan Sungai Tiram (J8) (Barat)	Ke Sungai Tiram	1,882	16.5	C
		Ke Felda Ulu Tebrau	1,470	13.4	C
NO STESEN	NAMA JALAN	ARAH	JUMLAH TRAFIK WAKTU PUNCAK	VOLUME TO CAPACITY	LOS
J3	Jalan Sungai Tiram (J8)(Timur)	Ke Sungai Tiram	1,072	0.7	E
		Ke Felda Ulu Tebrau	1,122		

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram 2025



PELAN LOKASI



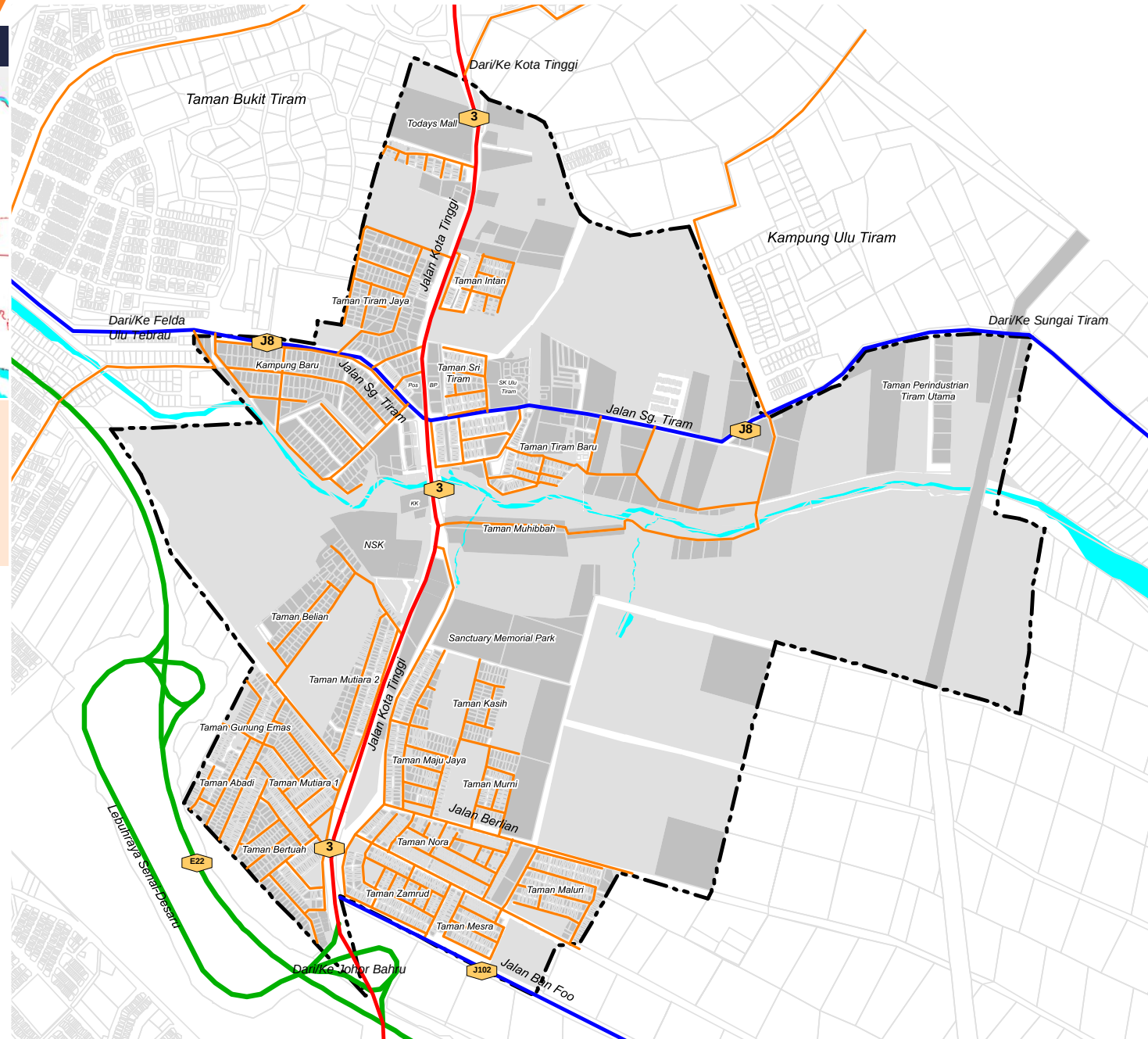
SKALA
1:35 000

RAJAH 3.20
RANGKAIAN PERHUBUNGAN
PERINGKAT TEMPATAN

PETUNJUK

- Lebuhraya
- Jalan Pengagih Utama
- Jalan Pengagih Sekunder
- Jalan Pengagih Tempatan
- - - Kawasan Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram
- 3 Nombor Jalan

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019



i. Keupayaan Semasa Persimpangan

Keupayaan persimpangan diukur berdasarkan purata kelengahan (berapa lama masa yang diambil untuk pergerakan berhenti dan bergerak semula di sesuatu persimpangan). Purata kelengahan ini pula berkait dengan *Level of Service (LOS)* dimana *LOS A* hingga *LOS F* memperihalkan keadaan terbaik dan terburuk tahap keupayaan persimpangan tersebut

Jadual 3.17: LOS dan Purata Kelengahan

LOS	KADAR KELENGAHAN (SAAT)		
	PERSIMPANGAN BERLAMPU ISYARAT	PERSIMPANGAN TANDA BERHENTI	PERSIMPANGAN BULATAN
LOS A	<10 saat	<10 saat	<10 saat
LOS B	11-20 saat	11-20 saat	11-15 saat
LOS C	21-35 saat	21-35 saat	16-25 saat
LOS D	36-55 saat	36-50 saat	26-35 saat
LOS E	56-80 saat	51-70 saat	36-50 saat
LOS F	>81 saat	> 71 saat	> 51 saat

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram 2025

c) Modal Split

Kajian untuk mengenal pasti *modal split* semasa bagi kawasan kajian dilakukan dengan analisa isipadu lalu lintas bagi 16 jam di setiap stesen bancian mengikut jenis kenderaan. Pengangkutan awam terdiri daripada teksi dan bas manakala pengangkutan persendirian pula terdiri daripada kereta, motosikal dan van kecil. Data kenderaan ditukarkan kepada *person trip* dengan kadar pekali tersendiri mengikut jenis kenderaan.

Jadual 3.18: Jumlah Person Trip Mengikut Jenis Kenderaan Pilihan

NAMA JALAN	JUMLAH MEMILIH PENGANGKUTAN AWAM		JUMLAH MEMILIH PENGANGKUTAN PERSENDIRIAN		JUMLAH
	<i>Person Trip</i>	%	<i>Person Trip</i>	%	
J1) Jalan Kota Tinggi (FT003) (Utara)	14,108	21.5	51,506	78.5	65,614
J2) Jalan Kota Tinggi (FT003) (Selatan)	22,690	13.4	146,559	86.6	169,249
J3) Jalan Sungai Tiram (J8) (Timur)	8,121	20.1	32,380	79.9	40,501
J4) Jalan Sungai Tiram (J8) (Barat)	12,507	17.9	57,252	82.1	69,759
Purata	14,356	18.2	71,924	81.8	86,281

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram 2025

Hasil analisis menunjukkan kawasan kajian pada keadaan semasa masih bergantung pada kenderaan persendirian dengan *modal split* pengangkutan awam kepada pengangkutan persendirian **18.3 : 81.7**.

d) Pengangkutan Awam

Pengangkutan awam merupakan satu lagi mod pengangkutan yang digunakan oleh penduduk tempatan untuk mobiliti. Tahap permintaan perkhidmatan pengangkutan awam selalunya bergantung kepada corak guna tanah, keadaan ekonomi pengguna dan tahap pembangunan kawasan berkenaan.

i. Perkhidmatan Bas

Perkhidmatan bas berhenti-henti memberikan perkhidmatan mobiliti antara bandar, pekan dan kawasan penempatan berdekatan. Untuk kawasan kajian, perkhidmatan bas berhenti-henti disediakan secara percuma kepada warganegara Malaysia oleh Perbadanan Pengangkutan Awam Johor (PAJ) melalui Bas Muafakat Johor. Terdapat juga syarikat yang menawarkan perkhidmatan bas henti-henti seperti Syarikat Bas Citybus, Maju, S&S Sdn Bhd dan juga Causeway Link.



Suasana semasa di Perhentian Bas dan Kereta Sewa Ulu Tiram



Bas Muafakat Johor di Ulu Tiram



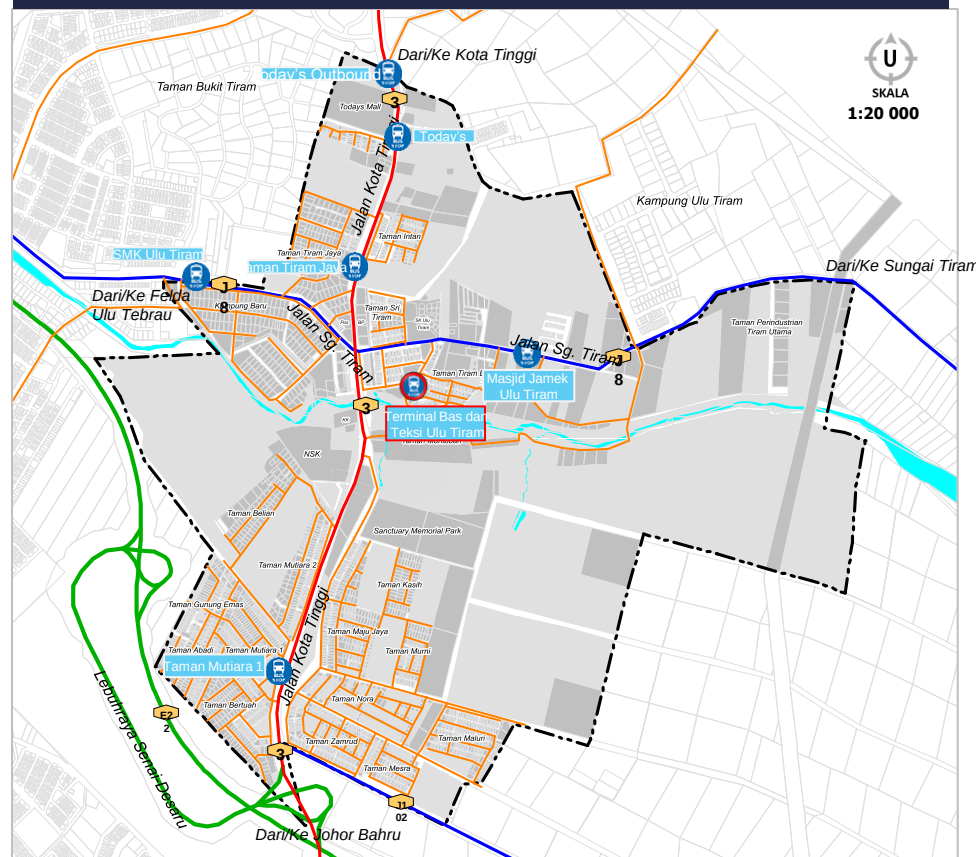
Perkhidmatan bas sekolah

Jadual 3.19 : Perkhidmatan bas henti-henti di RKK Bandar Ulu Tiram.

SYARIKAT BAS	LALUAN PERKHIDMATAN	WAKTU OPERASI	TRIP
Bas Muafakat Johor	Jalan Sungai Tiram - Jalan Duku - Jalan Durian	06.00 pagi – 06.00 petang	5
S&S Sdn Bhd	Johor Bahru - Pandan City - Smart Pandan - Aeon Tebrau City - Bakawali - Desajaya - Desa Cemerlang – Putriwangsa - Ulu Tiram	06.00 pagi – 10.30 malam	4
S&S International	Ulu Tiram - JB Sentral	06.40 pagi – 07.00 petang	12
Transit Link Sdn Bhd	JB – Tiram	05.30 pagi – 10.30 malam	5
	JB - Kota Tinggi		3

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram 2025

RAJAH 3.21: LOKASI PERHENTIAN BAS HENTI-HENTI SEMASA



PETUNJUK

- Lebuhraya
- Jalan Pengagih Utama
- Jalan Pengagih Sekunder
- Jalan Pengagih Tempatan
- - - Kawasan Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram
- 3 Nombor Jalan
- Perhentian Bas
- Perhentian Bas dan Kereta Sewa

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram 2025

d) Pengurusan Lalu lintas

Sistem pengurusan lalu lintas yang sempurna dalam kawasan kajian adalah sangat penting bagi meminimalkan kesesakan lalu lintas dengan mengurangkan konflik pergerakan antara kenderaan bermotor dengan pejalan kaki seterusnya mengurangkan kadar kemalangan. Untuk kemudahan pejalan kaki, lintasan belang dan siar kaki amat memainkan peranan yang besar dalam pergerakan khususnya di pusat bandar.



Lintasan Belang



Jejantas SK Ulu Tiram



Siarkaki SK Ulu Tiram

i. Tempat Letak Kenderaan

Terdapat dua jenis tempat letak kenderaan yang disediakan dalam kawasan kajian iaitu tempat letak kenderaan di pinggir jalan (*On-street parking*) dan tempat letak kenderaan di luar jalan (*Off-street parking*). Bandar Ulu Tiram mempunyai 4 jenis susun atur tempat letak kenderaan terdiri daripada tempat letak kenderaan bersudut 45 darjah, tempat letak kenderaan 60 darjah, tempat letak kenderaan sudut tegak 90 darjah dan tempat letak kenderaan selari.

Jadual 3.20.: Bilangan Semasa Tempat Letak Kenderaan di Luar Jalan.

TEMPAT KENDERAAN BERPUSAT	JENIS SUSUN ATUR	BILANGAN
Perhentian Bas dan Kereta Sewa Ulu Tiram	Bersudut 45°	16
	Selari	5
JUMLAH		57

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram 2025



Tempat Letak Kenderaan 45 darjah di
 Tempat Letak Kenderaan Berpusat
 Perhentian Bas Ulu Tiram

Jadual 3.21: Bilangan Semasa Tempat Letak Kenderaan di Pinggir Jalan.

NAMA JALAN	JENIS SUSUN ATUR	BILANGAN
Jalan Raya	Bersudut 60°	11
	Selari	56
Jalan Durian	Sudut Tegak 90°	78
	Selari	19
Jalan Duku	Bersudut 60°	12
	Sudut Tegak 90°	46
	Selari	18
Jalan Rambutan	Bersudut 60°	80
Jalan Manggis	Selari	37
Jalan Cempedak	Bersudut 60°	9
	Sudut Tegak 90°	20
	Selari	15
Jalan Cempedak 1	Bersudut 60°	49
JUMLAH		450

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram 2025

PELAN LOKASI



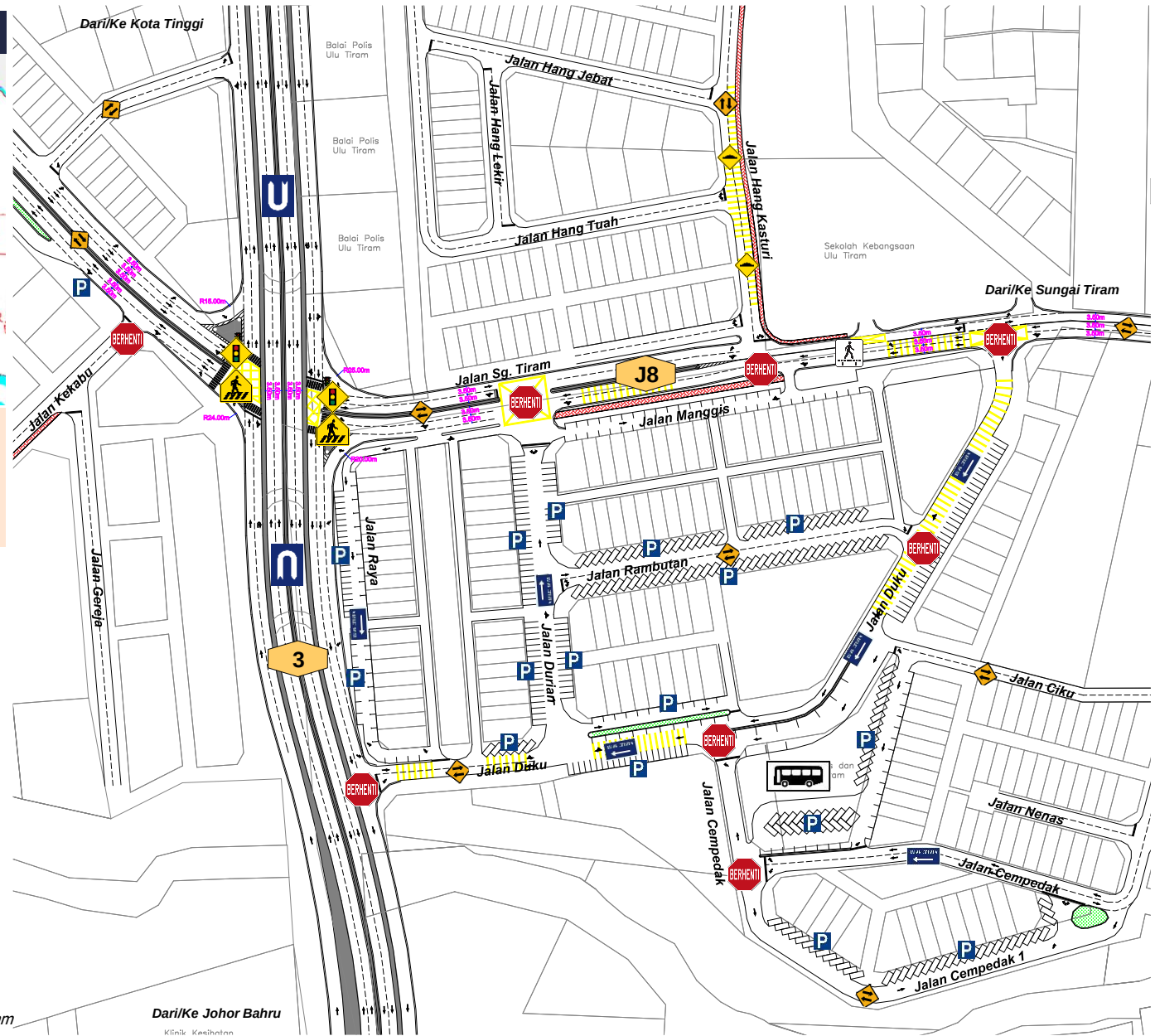
SKALA
1:8 000

RAJAH 3.22
PENGURUSAN LALULINTAS
PUSAT BANDAR ULU TIRAM

PETUNJUK

-  Nombor Jalan
-  Arah laluan jalan 2 hala
-  Arah laluan jalan sehalu
-  Tempat Letak Kenderaan
-  Persimpangan Tanda Berhenti
-  Persimpangan Berlampu Isyarat
-  Lintasan Zebra Pejalan Kaki
-  Persimpangan Pusingan U
-  Bonggol
-  Hentian Bas dan Teksi Ulu Tiram
-  Jejantas
-  Laluan Pejalan Kaki Semasa

*Sumber: Kajian Rancangan
 Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram*



e) Analisis SWOT

Analisis Kekuatan, Kelemahan, Potensi dan Ancaman di tapak kajian yang dapat dikenal pasti adalah:

KEKUATAN

1. Dijaring oleh rangkaian jalan raya yang baik iaitu Lebuhraya Senai - Desaru Expressway (E22) yang bertindak menjadi penghubung ke Pengerang (tumpuan industri), Bandar Penawar (pelancongan) di sebelah timur dan perhubungan ke Lapangan Terbang Antarabangsa Senai dan Pelabuhan Tg. Langsat, Laluan Persekutuan 1 dan Jalan Negeri J8.
2. Salah satu pintu masuk ke kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru.

KELEMAHAN

1. Pengurusan lalu lintas kurang sempurna (kekurangan tempat letak kenderaan dan laluan pejalan kaki tidak berkesinambungan).
2. Hampir keseluruhan akses ke kawasan kajian terhadap persimpangan belokan kiri sahaja kecuali ke pusat bandar (persimpangan bertingkat).
3. Wujudnya 'bottle neck' di Jalan Sungai Tiram (J8) menyebabkan laluan masuk ke pusat bandar menjadi sesak.
4. Penyelenggaraan jalan yang tidak berkala menyebabkan terdapatnya jalan-jalan yang rosak dan menyebabkan kemalangan terhadap pengguna.

POTENSI

1. Tapak perhentian bas sedia ada berpotensi dijadikan ruang meletak kenderaan (perhentian bas sedia ada akan dipindahkan ke lokasi baru).
2. Berpotensi menyediakan perkhidmatan Bus Rapid Transit (BRT) yang sistematik pada masa akan datang seterusnya dapat mengurangkan kesesakan jalan raya dan menarik minat orang awam terhadap penggunaan pengangkutan awam.
3. Cadangan Jalan Lingkaran Luar Johor Bahru memberikan tambahan laluan masuk ke kawasan kajian.

ANCAMAN

1. Sekiranya tiada cadangan laluan yang menghubungkan antara penempatan akan menyebabkan Jalan Kota Tinggi (FT003) dibebani trafik tempatan.
2. Kesyakan di kawasan kajian sekiranya tidak diatasi akan melambatkan trafik Kota Tinggi - Ulu Tiram - Johor Bahru.
3. Kurangnya permintaan terhadap perkhidmatan pengangkutan awam disebabkan kebergantungan terhadap kenderaan persendirian lantas membuatkan jumlah trafik semakin meningkat.

3.7 Infrastruktur dan Utiliti

Perancangan infrastruktur dan utiliti bagi kawasan kajian tertumpu kepada 6 sub sektor penting iaitu bekalan air, bekalan elektrik, sistem pembetungan, pengurusan sisa pepejal, telekomunikasi dan pengairan dan saliran.

a) Bekalan Air

Bekalan air bagi kawasan kajian disediakan oleh pihak Ranhill SAJ dan dipantau oleh SPAN sebagai agensi kerajaan dalam memberi lesen perkhidmatan. Secara keseluruhan, kawasan kajian telah menerima perkhidmatan bekalan air bersih daripada sistem retikulasi sedia ada dengan bekalan daripada Loji Rawatan Air Sungai Johor dengan kapasiti 318.23 juta liter sehari.

Jadual 3.22: Anggaran Penggunaan Bekalan Air Bersih Bandar Ulu Tiram

TANGKI TAKUNGAN	KAWASAN PERKHIDMATAN	PURATA PENGAGIHAN BEKALAN AIR (M3/BULAN)
Tangki Air Taman Abadi 3	Taman Abadi	11,760
	Tmn Muhibbah	10,341
	Taman Maluri	7,564
	Taman Bunga Raya	1,362
	Taman Murni	2,988
	Taman Dato Yahya Shahban	3,511
	Taman Kasih	2,290
	Bandar Ulu Tiram	54,389
	Tmn Nora	21,899
	Tmn Mutiara	16,374
	Kg Ban Foo	48,219
	Tmn Intan, Tiram	7,586
	KULIM Estate	11,960
	McDonald Tiram	212
	Klinik Kesihatan Tiram	1,465
	Telekom Tiram	47
	Taman Maju Jaya, Ulu Tiram	3,047
	Ulu Tiram Estate	1,298

Sumber: Ranhill SAJ

b) Bekalan Elektrik

Kajian terhadap keperluan bekalan elektrik bagi kawasan kajian mendapati keseluruhan kawasan menerima bekalan elektrik yang diagihkan oleh Tenaga Nasional Berhad (TNB). Berdasarkan maklumat yang diperolehi, kawasan kajian dijanakan oleh Pencawang Masuk Utama Ulu Tiram dengan keupayaan 120 MVA (2 x 60MVA).

Jadual 3.23: Anggaran Penggunaan Bekalan Elektrik Bandar Ulu Tiram

JENIS PEMBANGUNAN	UNIT/LUAS, M2	KW/ UNIT	JUMLAH (KW)
Perumahan Terancang	2,956	5	14,780.00
Komersial	518	30	15,540.00
Industri terancang	25	50	1,250.00
Stesen Minyak	7	80	560.00
Plot Perdagangan	118059.5526	0.09/ m2	10,625.36
Kompleks Perniagaan	23611.91053	0.09/ m2	2,125.07
Hypermarket	47223.82106	0.09/ m2	4,250.14
Restoran	7083.573158	0.09/ m2	637.52
Medan Selera	> 20 Gerai (Anggaran)	10/ per gerai	200.00
Pasar	> 50 Gerai (Anggaran)	10/ per gerai	500.00
Sekolah Memandu	1 Unit	100	100.00
Kemudahan Swasta	1 unit	50	50.00
JUMLAH			50,618.10

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

c) Sistem Pembetungan

Berdasarkan daripada data guna tanah mendapati keperluan bagi keseluruhan pembangunan bagi kawasan kajian adalah sebanyak 44,662PE. Penyediaan loji rawatan sisa kumbahan bagi kawasan kajian berdasarkan pengamatan di kawasan tapak menunjukkan hanya terdapat 1 loji rawatan sisa kumbahan jenis mekanikal yang terdapat di Taman Maluri, Ulu Tiram bagi kawasan perumahan dengan keupayaan berdasarkan saiz loji tersebut dianggarkan 2,000 PE (0.34 Ekar).

Jadual 3.24: Anggaran Janaan PE Sistem Pembetungan RKK Bandar Ulu Tiram

JENIS PEMBANGUNAN	UNIT/ LUAS (M2)	PE/UNIT	JUMLAH (LITER)
Perumahan Terancang	2,956	5 / Unit	14,780
Komersial	778909.2614	3/100m2	23,367
Industri terancang	>250 (Anggaran)	0.3/pekerja	75
Stesen Minyak	7	15/tandas	420
Plot Perdagangan	118059.5526	3/100m2	3,542
Kompleks Perniagaan	23611.91053	3/100m2	708
Hypermarket	47223.82106	3/100m2	1,417
Restoran	2361.191053	3/100m2	71
Medan Selera	4722.382106	3/100m2	142
Pasar	> 50 Gerai (Anggaran)	3/Gerai Basah	75
		1/Gerai Kering	25
Sekolah Memandu	>100 Pelajar (Anggaran)	0.2/pelajar	20
Kemudahan Swasta	>100 Pelajar (Anggaran)	0.2/pelajar	20
JUMLAH			44,662

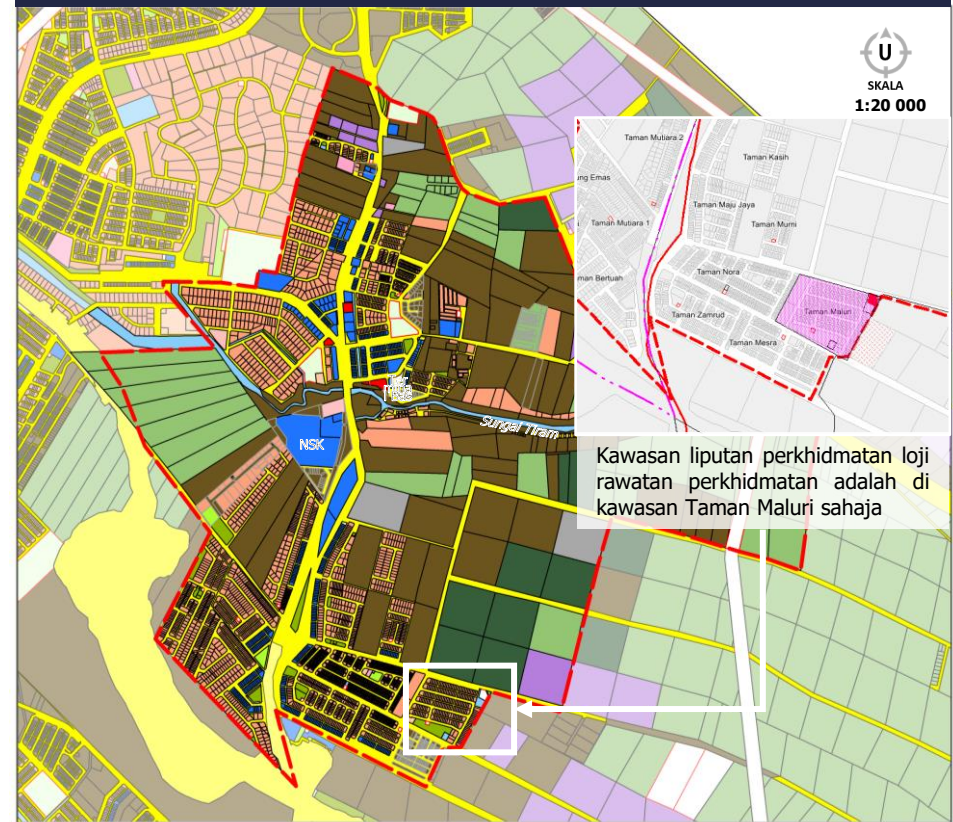
Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

Jadual 3.25: Maklumat Tapak Pelupusan Sisa Pepejal

NAMA TAPAK	ALAMAT TAPAK	LUAS TAPAK	PURATA LUPUSAN SISA	TAHAP OPERASI	PERANAN	SUMBER SISA
Tapak Pelupusan Sanitari Seelong	Lot 8393, Jalan Ulu Tiram, Kulai	111 hek	1500 - 2000 Tan/hari	Sanitari	SWM	MBJB MBIP MP Kulai MDSR MP Kluang MPBP

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

RAJAH 3.23: LOJI RAWATAN SISA PEPEJAL



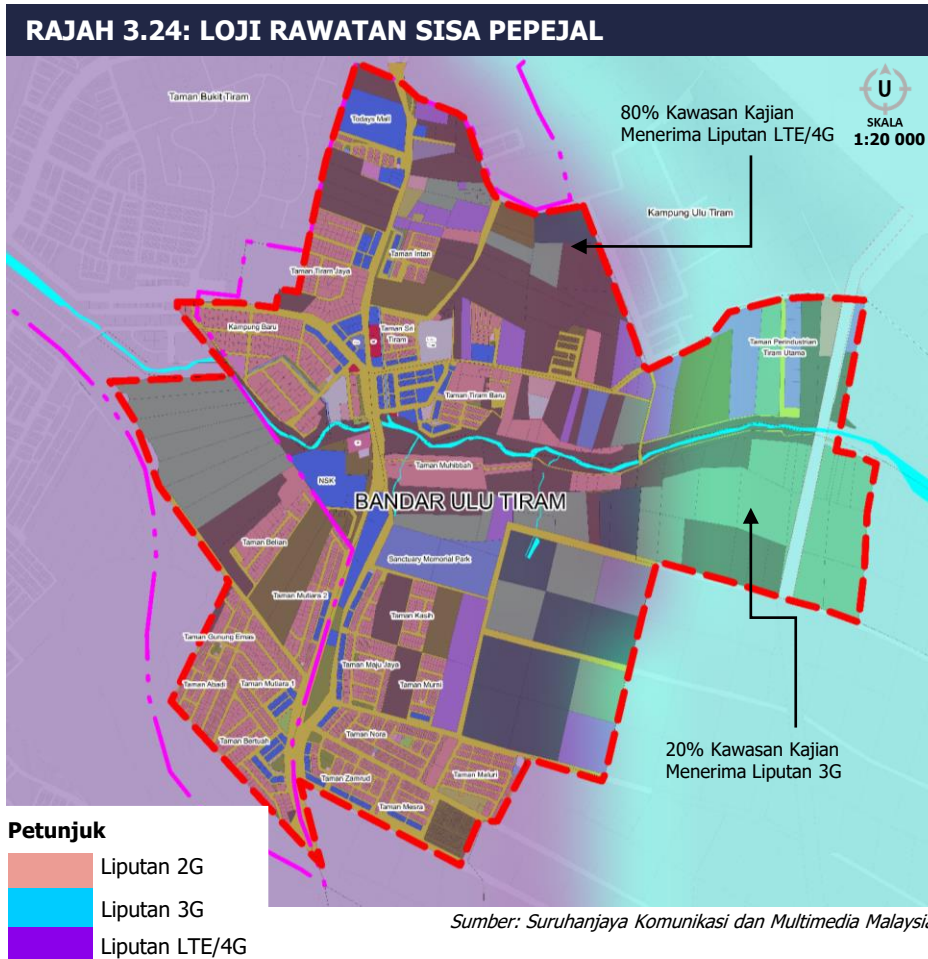
PETUNJUK

	Perumahan		Tanah Lapang dan Rekreasi
	Komersial		Tanah Kosong
	Industri		Infrastruktur dan Utiliti
	Institusi dan Kemudahan Masyarakat		Jalan Raya
	Pertanian		Kawasan Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram

Sumber: Sewerage Treatment Plant Guideline fo developers

d) Sistem Telekomunikasi

kawasan kajian menunjukkan liputan rangkaian telekomunikasi mudah alih daripada beberapa agensi penyedia perkhidmatan iaitu Maxis, Celcom, U Mobile, Unifi Mobil, dan DiGi. Hampir keseluruhan kawasan kajian telah diliputi dengan rangkaian telekomunikasi mudah alih tersebut, walau bagaimanapun terdapat kawasan yang lemah mengikut kawasan penyedia perkhidmatan tersebut.



e) Pengairan dan Saliran

Terdapat 1 sungai utama yang melintasi kawasan kajian iaitu Sungai Tiram dengan kelebaran sungai 106.68m dan rizab kiri dan kanan sungai 50 meter, menjadikan lebar keseluruhan sungai 206m dengan panjang sungai 37 kilometer.

Jadual 3.26: Rizab Lembangan Sungai Johor

Nama Sungai	Perihal	Jarak (km)	Lebar (m)	Setiap Tebing (m)	Keseluruhan (m)
Sg. Tiram	Dari Kuala Sg. Johor ke hulu Felda Tebrau	37km	106.68m	50m	206m



Tebing Sungai Tiram

Pemerhatian terhadap Sungai Tiram mendapati terdapat struktur kejuruteraan yang telah diaplikasikan bagi menjaga struktur benteng sungai Tiram. Aliran arus sungai yang agak deras merupakan faktor kepada hakisan struktur benteng Sungai Tiram. Selain daripada itu, terdapat mendapan pasir yang terbentuk di dasar sungai menyebabkan sungai menjadi cetek. Sekiranya berlaku kejadian hujan lebat yang meningkatkan kadar aliran air akan menyebabkan kejadian banjir akan berlaku.

PELAN LOKASI



SKALA
1:35 000

RAJAH 3.25
PELAN RIZAB SUNGAI

PETUNJUK

- Rizab Sungai
- Lot Bangunan
- Infrastruktur dan Utiliti
- Jalan Raya
- Kawasan Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram

Beberapa bangunan telah memasuki rizab sungai dengan kelebar 206 meter

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram, 2019

e) Analisis SWOT

Analisis Kekuatan, Kelemahan, Potensi dan Ancaman ditapak kajian yang dapat dikenalpasti adalah:

KEKUATAN

1. Keupayaan untuk meningkatkan liputan telekomunikasi 5G bagi kawasan sedia ada dan cadangan.
2. Penjana bekalan elektrik yang dapat menampung perancangan pembangunan baru.

KELEMAHAN

1. Penggunaan sistem konvensional bagi sistem pembetulan yang akan mencemarkan alam sekitar.
2. Sungai Tiram yang tercemar dimana boleh dijadikan sebagai kawasan rekreasi.

POTENSI

1. Penerapan teknologi hijau dalam perancangan infrastruktur dan utiliti.
2. Cadangan loji rawatan sisa kumbahan serantau yang boleh menampung kapasiti yang lebih tinggi.
3. Sungai Tiram dijadikan sebagai kawasan rekreasi.

ANCAMAN

1. Perancangan infrastruktur dan utiliti yang tidak menyeluruh dimana sesetengah kawasan terpinggir daripada arus pembangunan.
2. Kesukaran bagi mencapai kadar kitar semula 30%.

3.8 Rumusan Penemuan Kajian

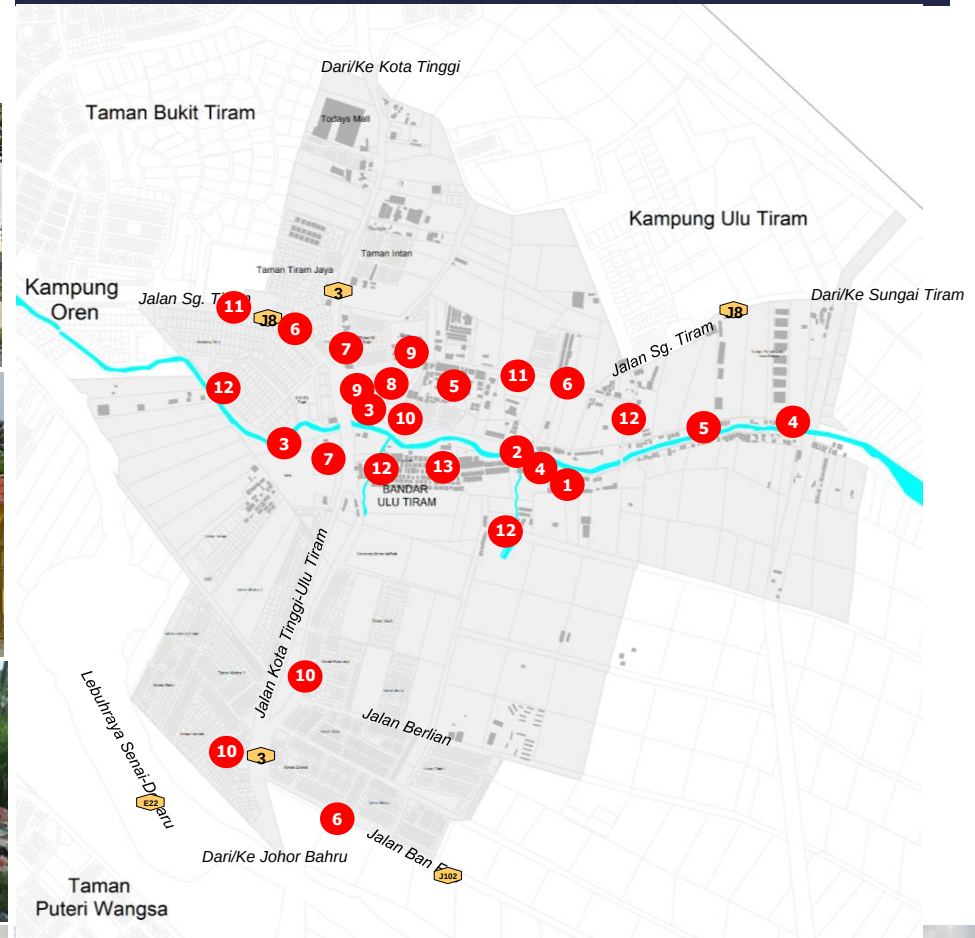
Terdapat 13 isu utama strategik, 2 isu yang melibatkan pengangkutan dan perhubungan lalu lintas dan selebihnya melibatkan fizikal, ekonomi dan sosial:

ISU

1. Perumahan setinggan yang terletak di atas rizab Sungai Tiram memberi kesan kepada persekitaran.
2. Sungai Tiram tidak di pelihara menjadikan kualiti air sungai tercemar.
3. Perparitan dan saliran yang terganggu akibat daripada sisa domestik dari kawasan setinggan dan premis perniagaan.
4. Pengurusan sisa pepejal kawasan perkampungan.
5. Sistem pembentungan secara konvensional (tangki septik)
6. Kemudahan sokongan seperti lampu jalan dan kawasan riadah dan rekreasi tidak mencukupi
7. Kedudukan balai polis dan klinik kesihatan yang tidak strategik akan menyebabkan kesesakan lalulintas di Jalan Kota Tinggi-Ulu Tiram (FT003)
8. Pengurusan lalu lintas yang kurang sempurna di Pusat Bandar Ulu Tiram (kekurangan tempat letak kenderaan dan laluan pejalan kaki tidak berkesinambungan)
9. Imej dan Landskap bandar tidak jelas dan tidak seragam dari segi ketinggian dan warna bangunan
10. Terdapat banyak Lot Perniagaan kosong dan tidak beroperasi
11. Kesesakan Lalulintas di Jalan Sungai Tiram (J8) pada waktu puncak dan sistem persimpangan yang berbahaya.
12. Rizab Jalan Tempatan yang kecil
13. Saiz rumah yang tidak mengikut spesifikasi minimum garis panduan perumahan



RAJAH 3.26: ISU DAN MASALAH STRATEGIK



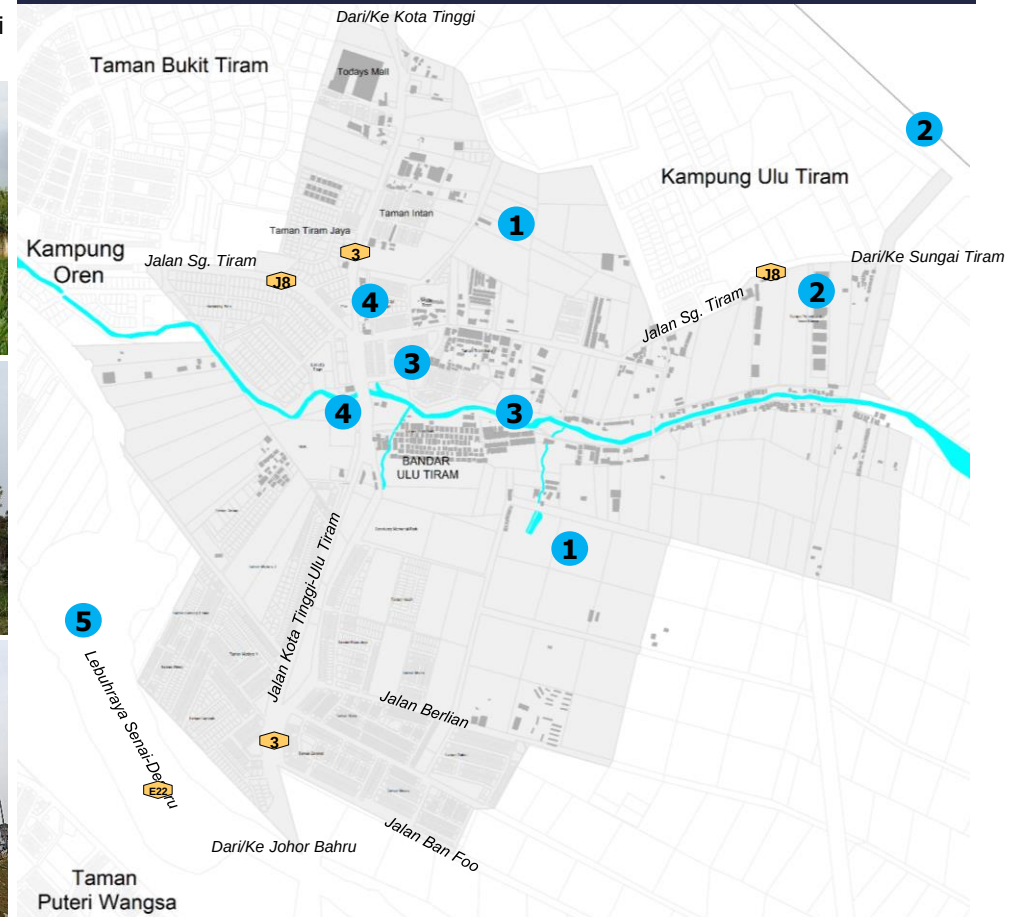
Tujuh (7) potensi pembangunan yang telah dikenalpasti dan diambil kira di seluruh Bandar Ulu Tiram bagi mengekalkan keistimewaan setempat dan menyokong identiti yang baru pada masa akan datang.

POTENSI

1. Tanah kosong dan pertanian yang masih belum diusahakan di Bandar Ulu Tiram berpotensi untuk pembangunan.
2. Kawasan Perindustrian di sekitar Bandar Ulu Tiram memberikan peluang khususnya bagi penduduk tempatan
3. Rizab Sungai dan Lorong belakang premis perniagaan berpotensi untuk dijadikan kawasan rekreasi dan kawasan riadah.
4. Kemudahan awam dan masyarakat disediakan di kawasan kajian menyokong dan mengukuhkan fungsi bandar.
5. Rangkaian jalan raya yang baik dengan adanya Lebuhraya Senai –Desaru Expressway (E22).



RAJAH 3.27: POTENSI PEMBANGUNAN





BAB 4.0

KONSEP PEMBANGUNAN

4.1 Konsep Pembangunan

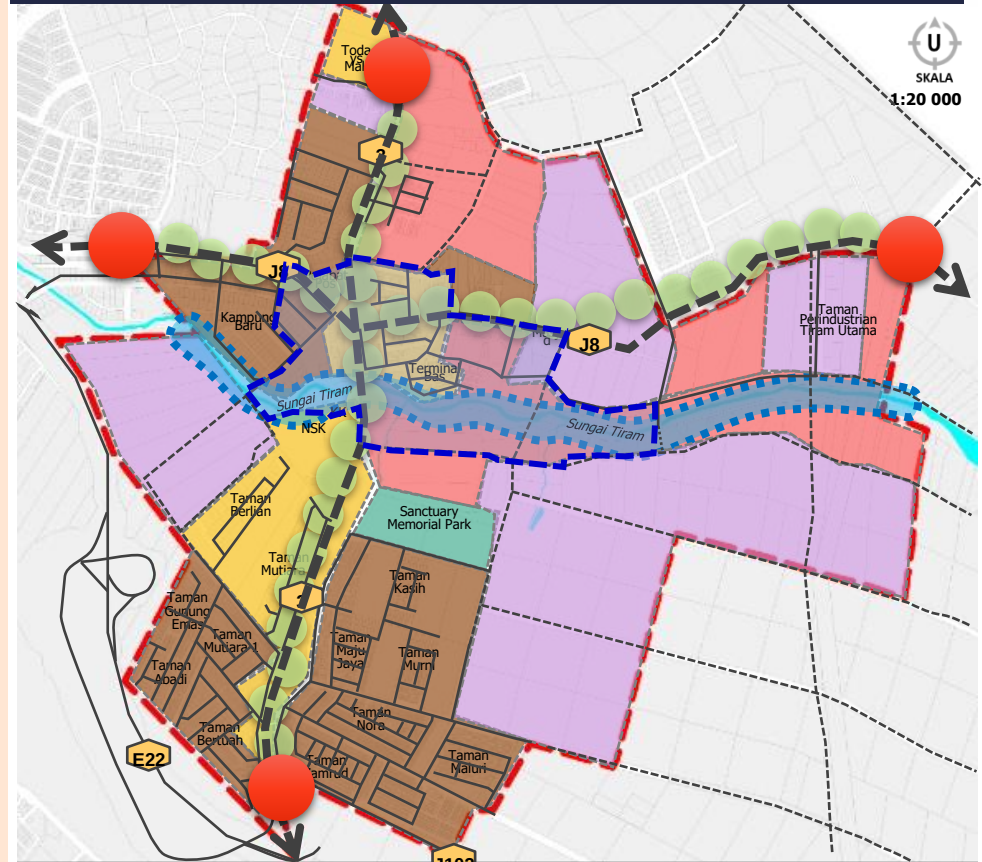
Konsep pembangunan kawasan RKK Bandar Ulu Tiram ini menjurus kepada meremajakan pusat bandar dan membangunkan kawasan perumahan di sekitarnya ke arah **Bandar yang Berdaya Huni, Sejahtera, Bersih dan Menarik**. Rajah 4.1 menunjukkan gambaran konsep pembangunan yang ingin diterapkan di Bandar Ulu Tiram.

Matlamat utama konseo ini adalah untuk menyediakan perancangan dan pembangunan semula Bandar Ulu Tiram yang komprehensif dan bersepadu dengan peningkatan kualiti hidup menjurus kepada penempatan yang mampan dan menarik.

Oleh itu, beberapa perkara yang perlu diambil kira dalam mencapai matlamat pembangunan iaitu:

- Aktiviti Pusat Bandar yang meriah dengan aktiviti perniagaan yang berbagai
- Galakan perkongsian tapak kemudahan komuniti, kawasan lapang, badan air untuk aktiviti Bersama.
- Kawasan tumpuan yang dihubungkan dengan Jaluran Hijau dan Biru (Sungai Tiram) dan juga berfungsi sebagai kawasan rekreasi utama.
- Penyediaan perhubungan dan infrastruktur yang komprehensif
- Penerapan elemen perancangan mesra alam yang dapat mengurangkan pencemaran serta menggalakkan pembangunan kearah mampan dan hijau.

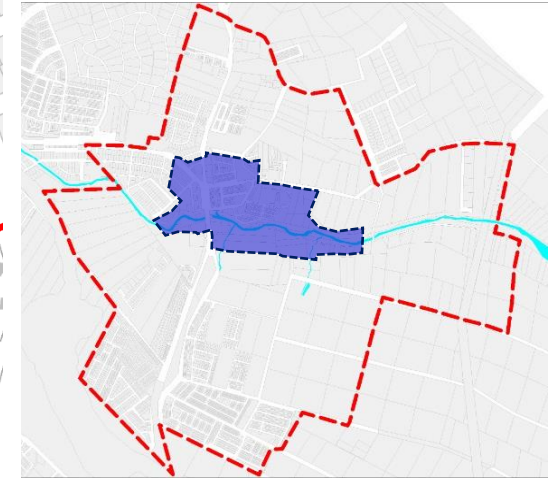
RAJAH 4.1 : PELAN KONSEP KESELURUHAN KAWASAN RKK



PETUNJUK CADANGAN UTAMA

	Cadangan Peningkatan Kualiti Visual		Cadangan Program Komuniti
	Cadangan Pengindahan dan Pemulihan Tebing Sungai Tiram		Cadangan Pengindahan Landskap
	Kawasan Potensi Pembangunan Baru		Pengindahan Pintu Masuk
	Cadangan Penstrukturan Semula Kawasan Petempatan		Cadangan Jalan Baru
	Cadangan Rejuvenasi Bandar (Rujuk rajah 4.1a)		Jalan Sedia ada

PELAN LOKASI



1:10 000

RAJAH 4.1a
PELAN KONSEP REJUVENASI
BANDAR ULU TIRAM

CADANGAN TINDAKAN :

- Pembangunan Semula :**
 - 1) Pasar Awam
 - 2) Klinik kesihatan dan Balai Polis
 - 3) Tanah-tanah infill
 - 4) Rumah kedai/ bangunan usang/ bangunan berstruktur sementara
- Penyesuaigunaan Bangunan :**
 - 5) Terminal bas
 - 6) Bangunan pawagam
- Menaiktaraf Lorong Belakang dan Tepi Bangunan**
 - 7) Cadangan mural lorong belakang dan Ruang komersial dan penjaja informal



- Cadangan Rehabilitasi dan Pengindahan Sungai**
Komponen :
- Menaiktaraf landskap dan kemudahan rekreasi
 - Laluan pejalan kaki dan berbasikal
 - Taman-taman Poket
 - 8) Fasa 1
 - 9) Fasa 2



- Cadangan Penstrukturan Semula Petempatan**
- 10) Kampung Sohod
 - 11) Taman Muhibbah



- 12) Cadangan Laluan Pejalan Kaki Semipedestrian



- 13) Cadangan Laluan Pejalan Kaki Penuh



- Cadangan Medan Harmoni**
Komponen :
- Menara Jam, Taman Poket dan mall pejalan kaki



- Laluan utama



- Cadangan Laluan Pejalan Kaki dan Berbasikal



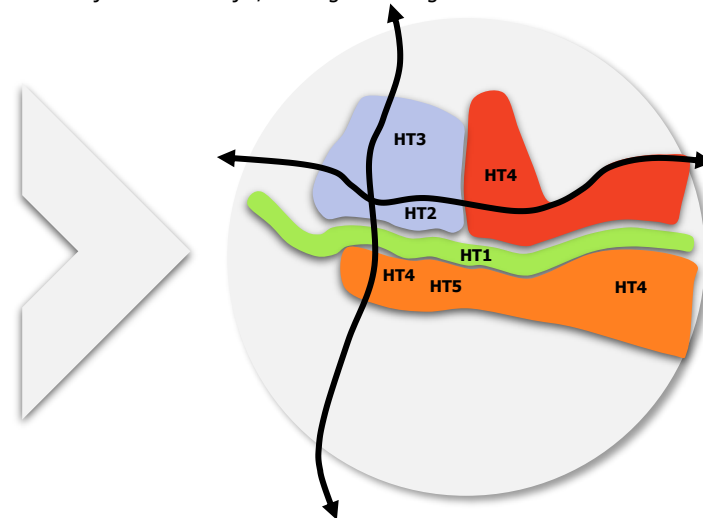
- Pedestrian Nodes



- Sempadan kawasan pusat bandar

Sumber: Kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Ulu Tiram 2025

Rajah 4.2: Halatuju / Strategi Pembangunan Bandar Ulu Tiram



4.2 Hala tuju / Strategi Pembangunan

Hala tuju dalam meremajakan Bandar Ulu Tiram terdiri daripada 6 aspek antaranya ialah:

- **HT 1: Usaha Pengindahan dan Menaiktaraf Sungai Tiram sebagai lingkaran hijau dan biru**
- **HT 2: Menangani Isu Perbandaran dan Imej Bandar Ulu Tiram**
- **HT 3: Menaik taraf fungsi sebagai Bandar Utama Johor Bahru**
- **HT 4: Penyusunan semula guna tanah dan aktiviti informal**
- **HT 5: Pembangunan semula petempatan, kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti**

Rajah 4.3: Fokus Pembangunan RKK Bandar Ulu Tiram

CADANGAN QUICKWIN



Cadangan Revitalisasi Bandar Ulu Tiram dan Pengindahan Visual Bandar Ulu Tiram

- Pesisir Sungai
- Pasar Awam
- Pusat Bandar Ulu Tiram
- Perniagaan Informal
- Lorong Belakang
- Jejambat
- Taman Linear
- Kedai Lama



Pengindahan Sungai Ulu Tiram dan Pemulihan Tebing

- Meningkatkan Kualiti Air Sungai
- Taman Linear di sepanjang pesisir sungai (*Blue & Green Network*)



Cadangan penstrukturan semula Kawasan Petempatan

- Kampung Haji Suhud
- Kawasan Perindustrian Tak Terancang



Pengindahan Landskap

- Jalan Utama
- Taman Linear (Jalan Utama)
- Kawasan taman rekreasi



Cadangan Program Komuniti

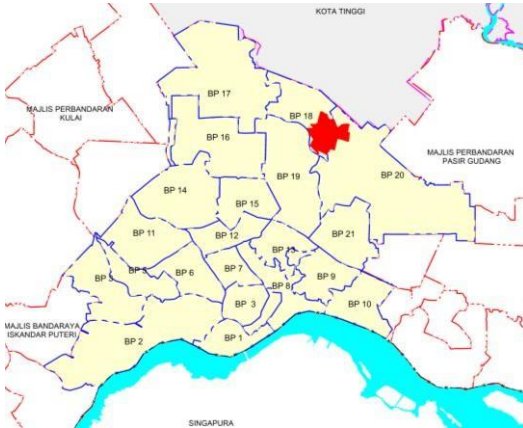
- Urban Farming
- 3R, Pengumpulan Minyak Terpakai, Baja Kompos dan Biomas



Pembangunan Kawasan yang berpotensi

- Menaiktaraf kemudahan infrastruktur dan jalan
- Tanah Kosong
- Tanah Pertanian

PELAN LOKASI



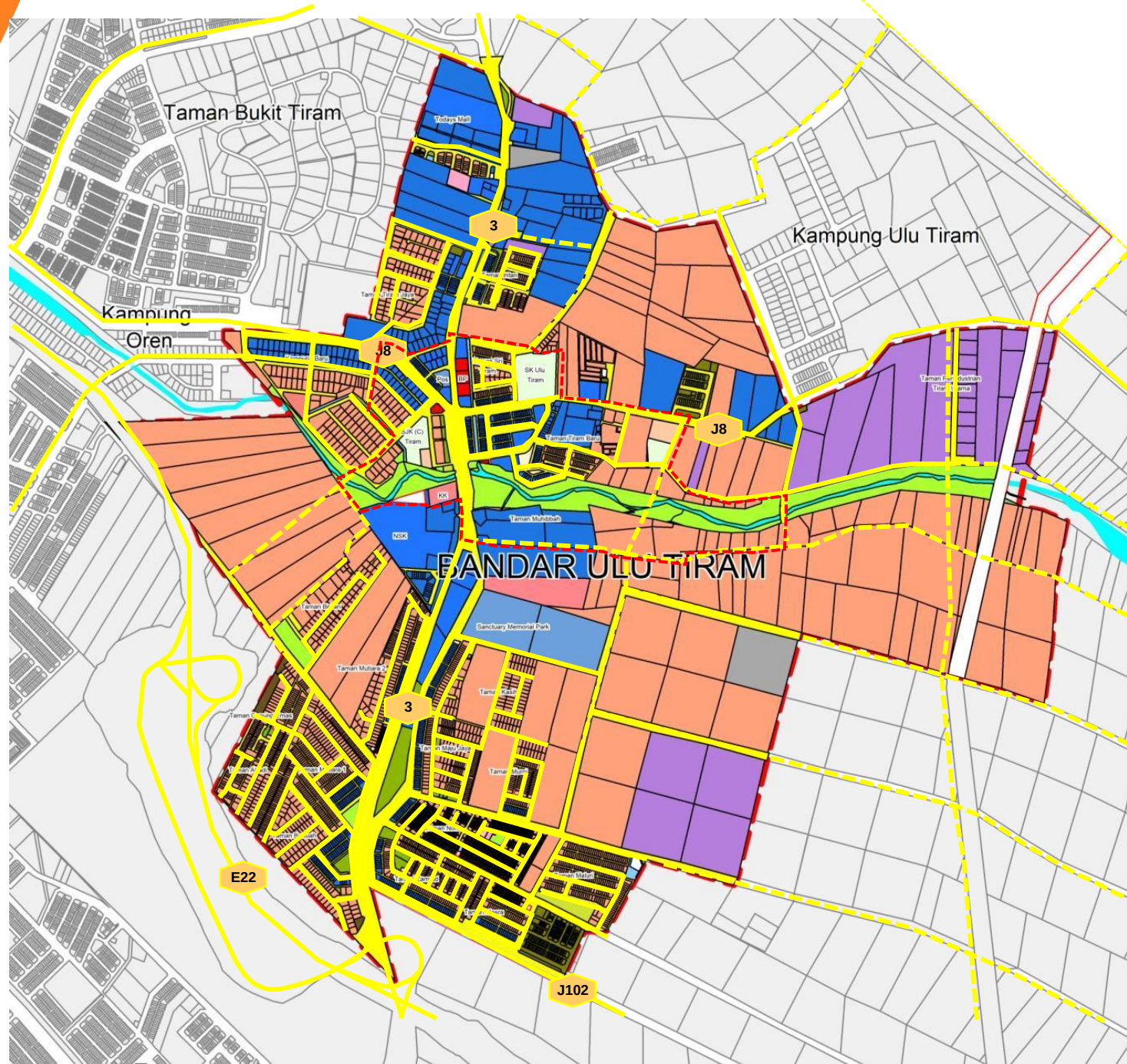
SKALA
1:35 000

RAJAH 4.4
PELAN CADANGAN GUNA
TANAH (ZONING), 2025

PETUNJUK

	Perumahan		Pertanian
	Komersial		Penternakan
	Kegunaan Khusus		Tanah Lapang dan Rekreasi
	Industri		Zon Penampakan
	Kemudahan Pendidikan		Jalan Raya
	Kemudahan Kesihatan		Infrastruktur dan Utiliti
	Kemudahan Keselamatan		Badan Air
	Kemudahan Keagamaan		Kawasan Kajian
	Perkuburan		

Sumber: RTD Johor Bahru & Kulai, 2025 (Penggantian)



4.3 Kelas Guna Tanah Yang Dibenarkan

Ciri-ciri guna tanah masa hadapan merupakan jadual kelas guna tanah yang telah digariskan di dalam RTD Johor Bahru-Kulai 2025 (Penggantian). Setiap pembangunan yang berlaku akan berlandaskan jadual aktiviti yang dibenarkan serta densiti dan plot ratio tersebut di atas zon guna tanah di Bandar Ulu Tiram:

Rajah 4.1: Kelas dan Aktiviti Guna Tanah yang dibenarkan

JENIS GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH YANG DIBENARKAN			JENIS GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH YANG DIBENARKAN		
	AKTIVITI YANG DIBENARKAN (Kolum 1)		DENSITI DAN PLOT RATIO (Kolum 2)		AKTIVITI YANG DIBENARKAN (Kolum 1)		DENSITI DAN PLOT RATIO (Kolum 2)
KELAS A PERUMAHAN	A3: Perumahan Terancang	Kondominium, Apartmen, Rumah Pangsa, Rumah Bandar, Rumah Teres, Rumah Berkembar, Rumah Kluster dan Rumah Sesebuah	A3: 40 Unit / Ekar Ketinggian	KELAS B KOMERSIAL	B6 : Perkhidmatan Kenderaan	Menjual Peralatan dan Bengkel Membaiki Kenderaan Menjual Peralatan dan Bengkel Membaiki Motosikal Pameran / Menjual Kenderaan (sales / services and spare parts) Menjual Aksesori Kenderaan Menjual Alat Ganti Kenderaan	KELAS B1, B4, B6, B7, B8, B12 Kedai Pejabat = ≤ 4 tingkat 'Free Standing' = 1 : 3 KELAS B3, B5 Kedai Pejabat = ≤ 4 tingkat 'Free Standing' = 1 : 4 Gabungan KELAS B3, B5, B7, B8, B10 'Free Standing' = 1 : 4
	Nota : - Ketinggian bangunan bagi rumah sesebuah, teres dan berkembar yang dibenarkan adalah tidak melebihi 3 tingkat - Pembangunan perumahan baru perlu mengikut garis panduan yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan awam, rekreasi dan rizab utiliti). - Pembangunan perumahan baru (pembangunan semula, komited dan cadangan) perlu mengikut garis panduan yang telah ditetapkan. Segala keperluan penyediaan pembangunan perumahan rakyat Johor adalah merujuk kepada Dasar Perumahan Rakyat Johor.				B7 : Kompleks Membeli Belah	Hypermarket Pusat Membeli Belah Arked / Bazar Pejabat	
KELAS B KOMERSIAL	B1 : Runcit	Barangan Keperluan Harian, Produk Makanan dan Minuman, Peralatan Rumah / Pejabat, Keperluan Pendidikan, Peralatan Komunikasi dan maklumat, Peralatan / Produk Pertanian, Peralatan dan Bahan Binaan, Peralatan Pengebumian, Tiket dan Kupon Loteri	KELAS B1, B4, B6, B7, B8, B12 Kedai Pejabat = ≤ 4 tingkat 'Free Standing' = 1 : 3 KELAS B3, B5 Kedai Pejabat = ≤ 4 tingkat 'Free Standing' = 1 : 4 Gabungan KELAS B3, B5, B7, B8, B10 'Free Standing' = 1 : 4		B9 : Tempat Letak Kenderaan		
	B3 : Perkhidmatan Profesional	Bank Syarikat Insurans / Kewangan Hospital / Pusat Rawatan Swasta Klinik Swasta / Klinik Haiwan Perkhidmatan Profesional Agensi Perkhidmatan			B10 : Hiburan dan Riadah	Kelab Malam / Pub / Disko / Karaoke Galeri Seni Pusat Snuker / Pusat Bowling Pawagam Pusat Internet Gymnasium	
	B4 : Makanan dan Minuman	Gerai / Penjaja Medan Selera Kedai Kek dan Roti Restoran / Kafe / Bistro Restoran Makanan Segera			B12 : Stesen Minyak	Stesen Stesen dan Servis	
	B5 : Penginapan	Hotel Rumah Tumpangan Hostel / Asrama Rumah Rehat			Nota : - Perumahan (densiti 60 unit / ekar) adalah dibenarkan dalam kawasan / zon perniagaan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) serta tertakluk kepada kebenaran PBT. - Segala perubahan/pindaan pembangunan (sedia ada atau komited) perlu mengikut keperluan garis panduan terkini dan tertakluk kepada persetujuan PBT.		

Sambungan.

JENIS GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH YANG DIBENARKAN			JENIS GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH YANG DIBENARKAN		
	AKTIVITI YANG DIBENARKAN (Kolum 1)		DENSITI DAN PLOT RATIO (Kolum 2)		AKTIVITI YANG DIBENARKAN (Kolum 1)		DENSITI DAN PLOT RATIO (Kolum 2)
KELAS C PERINDUSTRIAN	C4 : Industri Ringan	1. Pemprosesan dan menjeruk buah dan sayuran	- Zon Penampakan sekurang-kurangnya 50m atau lebih - Tiada Zon Penampakan minimum yang ditetapkan <i>(Apabila terdapatnya hasil bunyi dan haba yang ketara dihasilkan, dicadangkan penampakan 10 m atau lebih)</i>	KELAS C PERINDUSTRIAN	C4 : Industri Ringan	37. Pembuatan motor elektrik, penjana transformer dan pengagihan elektrik dan peralatan kawalan	- Zon Penampakan sekurang-kurangnya 50m atau lebih - Tiada Zon Penampakan minimum yang ditetapkan <i>(Apabila terdapatnya hasil bunyi dan haba yang ketara dihasilkan, dicadangkan penampakan 10 m atau lebih)</i>
		2. Pemprosesan dan pemeliharaan buah dan sayuran (pembuatan marjerin, lemak masak kompaun)				38. Pembuatan bateri dan akumulator	
		3. Pembuatan produk tenusu				39. Pembuatan kabel gantian optik	
		4. Pembuatan kanji dan produk kanji				40. Pembuatan wayar dan kabel lain elektronik dan elektrik	
		5. Pengeluaran berskala kilang produk makanan yang mudah rosak dan khusus				41. Pembuatan peralatan domestik	
		6. Pembuatan roti				42. Pembuatan mesin dan kelengkapan pejabat	
		7. Pembuatan koko, coklat dan konfeksi gula				43. Pembuatan jentera kegunaan umum	
		8. Pembuatan mi, macaroni, kaskas dan produk tepung sama				44. Pembuatan basikal dan kenderaan orang cacat	
		9. Pembuatan makanan segera				45. Pembuatan kelengkapan pengangkutan lain	
		10. Pembuatan lain-lain produk makanan				46. Pembuatan barang kemas tiruan dan artikel berkaitan	
		11. Pembuatan wain				47. Pembuatan alat muzik	
		12. Pembuatan minuman ringan, pengeluaran air mineral dan air botol lain				48. Pembuatan barangan sukan	
		13. Pembuatan produk tembakau				49. Pembuatan permainan dan barangan mainan	
		14. Pembuatan fabrik dikait				50. Pengilang alat perubatan dan pergigian dan pembekalan alatan perubatan	
		15. Pembuatan barang tekstil bukan pakaian				51. Pembaikpulihan kelengkapan elektronik dan optik	
		16. Pembuatan permaidani dan karpet				52. Pembaikan peralatan elektrik	
		17. Pembuatan pakaian				53. Operasi kemudahan penjanaan yang menghasilkan tenaga elektrik daripada sumber yang boleh diperbaharui	
		18. Kilang pembuatan pakaian berbulu				54. Pengeluaran dan pengedaran udara yang disejukkan	
		19. Pembuatan begasi, beg tangan, pelana dan sebagainya				55. Pengeluaran dan pengedaran air sejuk untuk tujuan penyejukan	
		20. Pembuatan kasut			C5 : Industri Perusahaan Kecil & Sederhana / Kotej Industri	1. Potensi pencemaran sangat rendah untuk pencemaran udara, bau, bunyi, geraran dan kebakaran atau letupan	
		21. Pembuatan produk lain dari kayu: gabus jerami, dan anyaman				2. Berpusat di rumah atau terletak kebanyakannya di dalam kawasan perumahan atau yang berkaitan dengan masyarakat tempatan	
		22. Pembuatan barang lain dari kertas dan papan kertas				3. Melibatkan pengeluaran barangan menggunakan sumber semulajadi dan produk dalam bentuk makanan, cenderamata, barangan rumah dan lain-lain	
		23. Percetakan dan aktiviti perkhidmatan berkaitan percetakan				4. Pengeluaran bersifat sederhana	
		24. Aktiviti perkhidmatan percetakan				5. Penjanaan sisa yang tidak berbahaya dan tiada jumlah yang besar sisa berjadual	
		25. Pencetakan semula media rakaman					
		26. Pembuatan air suling					
		27. Pembuatan lain-lain produk kimia\ pembuatan farmaseutikal, kimia perubatan dan produk botani					
		28. Pembuatan komponen dan papan elektronik					
		29. Pembuatan komputer dan perisian					
		30. Pembuatan peralatan komunikasi					
		31. Pembuatan elektronik pengguna					
		32. Pembuatan mengukur, menguji, memandu arah dan kelengkapan kawalan					
		33. Pembuatan jam dan jam tangan					
		34. Pembuatan peralatan optik dan peralatan elektro dan eleterapeutik					
		35. Pembuatan peralatan optik dan peralatan fotografi					
		36. Pembuatan media magnet dan optik					

Sambungan.

JENIS GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH YANG DIBENARKAN	
	AKTIVITI YANG DIBENARKAN (Kolum 1)	
KELAS D INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D2 : Institusi dan Kegunaan Kerajaan	1. Kegunaan Kerajaan - Muzium - Pejabat Kerajaan / Badan Berkanun
KELAS E KEMUDAHAN AWAM	E1 : Pendidikan	1. Sekolah Menengah, 2. Sekolah Rendah, 3. Sekolah Agama, 4. Sekolah Jenis Kebangsaan, 5. Tadika, Taska, Tabika 6. Sekolah Bersepadu
	E2 : Kesihatan	Klinik Kesihatan
	E3 : Keagamaan	1. Masjid 2. Surau 3. Gereja 4. Tokong 5. Kuil 6. Dewan Keagamaan
	E4 : Perkuburan	1. Perkuburan Islam 2. Jirat Cina 3. Krematoria
	E5 : Keselamatan	Balai Polis
	E6 : Rumah Kebajikan	1. Rumah Warga Emas 2. Rumah Anak Yatim 3. Rumah Orang Kelainan Upaya / Istimewa 4. Rumah Persatuan / Pertubuhan 5. Pusat Pemulihan Akhlak 6. Rumah Sakit Jiwa
	E7 : Kemudahan Lain	1. Dewan Serbaguna Awam 2. Dewan Orang Ramai 3. Balai Raya 4. Perpustakaan 5. Rumah Kelab Persatuan 6. Tandas Awam
	Nota : • Kemudahan awam sedia ada dan komited perlu dikekalkan • Perumahan/kuarters dibenarkan dalam rizab pendidikan, keselamatan, kesihatan dengan densiti 60 unit/ekar	
	F2 : Kemudahan Tanah Lapang dan Rekreasi	1. Taman Tempatan, 2. Padang Kejiranan, 3. Padang Permainan, 4. Lot Permainan, 5. Zon Penampnan
KELAS F KEMUDAHAN REKREASI	Nota: Kemudahan rekreasi sedia ada, komited dan cadangan perlu dikekalkan	

JENIS GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH YANG DIBENARKAN		
	AKTIVITI YANG DIBENARKAN (Kolum 1)		
KELAS G PENGANGKUTAN	G1: Pengangkutan Darat	1. Terminal / Stesen Bas 2. Terminal / Stesen Teksi 3. Tempat Letak Kereta	
	G2 : Jalan	1. Lebuhraya 2. Jalan Persekutuan 3. Jalan Negeri 4. Jalan Bandaran 5. Jalan Tempatan 6. Lorong	
KELAS H INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	H1 : Bekalan Elektrik (PE)	1. Talian Rentis 2. Pencawang Elektrik 3. Panel Solar 4. Mini Substation	
	H3 : Bekalan Air (Tangki Air)	1. Tangki Air	
	H4 : Saliran dan Perparitan	1. Kolam Takungan 2. Rizab Parit	
	H8 : Pembetungan	1. Loji Rawatan Kumbahan	
	Nota: Sistem infrastruktur dan utiliti sedia ada dan komited perlu dikekalkan		
Nota : Jenis Guna Tanah Utama ini adalah merujuk seperti mana warna yang ditunjukkan dalam Peta Cadangan, 2025 (Rujuk Rajah 4.3: Pelan Cadangan Guna Tanah 2025)			
CATATAN			
- Aktiviti yang TIDAK DIBENARKAN adalah selain daripada yang dinyatakan di dalam kolum 1 dan 2. - Tujuan pembangunan kawasan blok perancangan ini adalah untuk meningkatkan kualiti persekitaran dan mentransformasikan pembangunan dalam kawasan Daerah Johor Bahru.			

4.4 Penerapan Konsep dan Inisiatif 'Low Carbon Society'

Konsep Bandar Rendah Karbon ini adalah selaras dengan inisiatif IRDA bagi menjadikan Wilayah Iskandar Malaysia rendah karbon. Terdapat 12 langkah penerapan tindakan di dalam pillar utama iaitu Ekonomi Hijau, Komuniti Hijau dan Persekitaran Hijau (Rujuk Rajah 4.5).

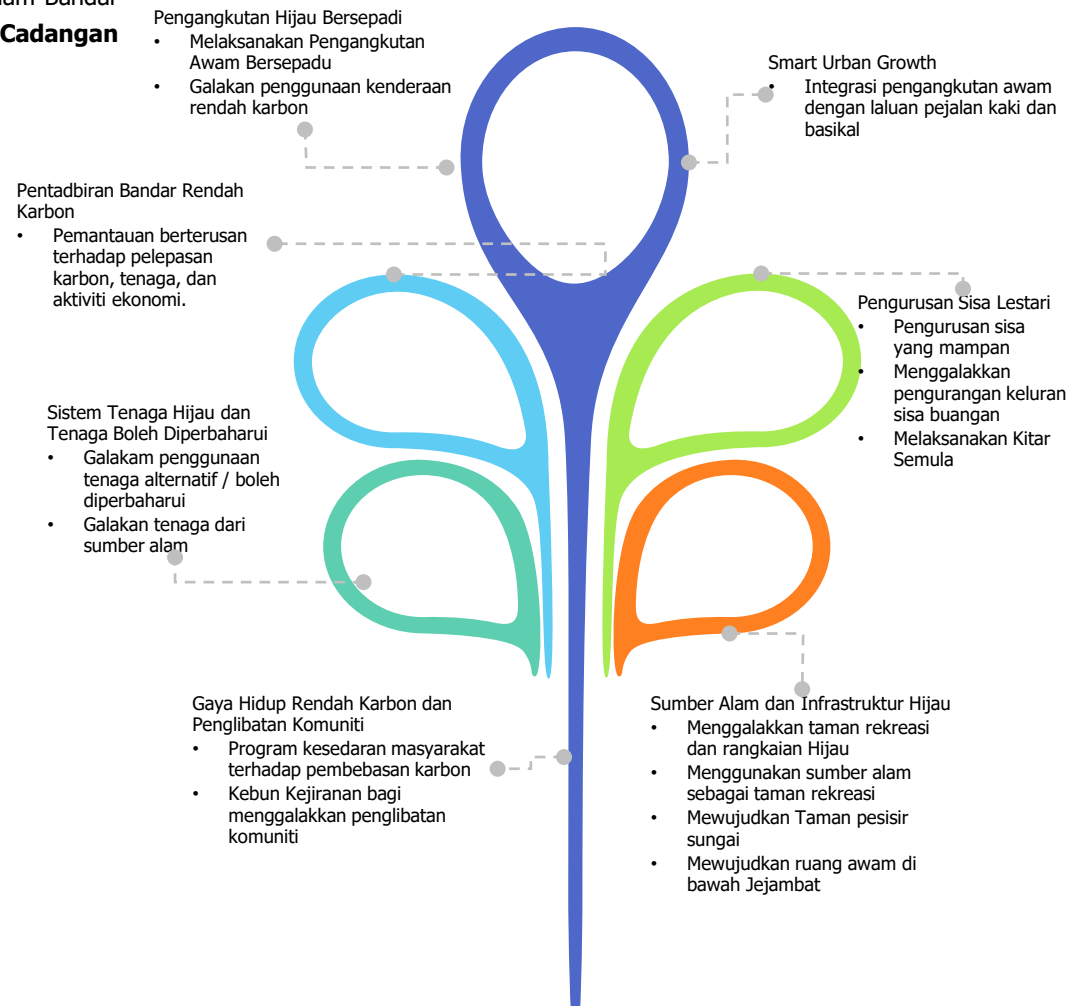
Ia meliputi aspek rekabentuk bandar, pendidikan dan kesedaran, tadbir urus serta pengurusan kualiti alam sekitar. *Low Carbon Society* yang diterapkan di dalam Bandar Ulu Tiram adalah melalui fokus pembangunan **Cadangan Landskap** dan **Cadangan Program Komuniti**.

Rajah 4.5 : Tindakan Utama 'Low Carbon Society'



Rancangan Kawasan Khas (RKK) Bandar Ulu Tiram ini menggunakan beberapa pendekatan dalam melaksanakan pembangunan rendah karbon dengan mengambil kira langkah-langkah berikut:

Rajah 4.6 : Langkah Pembangunan Rendah Karbon





BAB 5.0

CADANGAN PEMBANGUNAN



ILUSTRASI CADANGAN PEMBANGUNAN RANCANGAN KAWASAN KHAS BANDAR ULU TIRAM



5.0 Cadangan Keseluruhan Pembangunan

Bahagian ini memperincikan setiap cadangan pembangunan yang telah digariskan yang merangkumi objektif, komponen, profil, tindakan pelaksanaan dan ilustrasi sebagai panduan pelaksanaan pembangunan oleh pihak yang berkaitan.

Secara keseluruhannya, cadangan pembangunan Bandar Ulu Tiram ini melibatkan sebanyak **48 cadangan** yang terdiri daripada cadangan strategik, cadangan utama dan cadangan sokongan (Rujuk Jadual 5.1). Kategori ini disusun mengikut kepentingan setiap projek dan jangka masa / tempoh siap yang telah dirancang.

Jadual 5.1: Definisi Kategori Kepentingan Projek RKK Bandar Ulu Tiram

CADANGAN STRATEGIK	CADANGAN UTAMA	CADANGAN SOKONGAN
Cadangan strategik merupakan cadangan yang memberikan impak yang tinggi kepada pembangunan dan imej Bandar Ulu Tiram	Cadangan utama merupakan cadangan yang menjadi keutamaan dan memberikan faedah kepada penduduk setempat.	Cadangan yang menyokong kepada pembangunan Bandar Ulu Tiram dalam mencapai matlamat dan objektif pembangunan.

23
CADANGAN

Cadangan yang akan dijalankan dalam waktu yang terdekat / segera iaitu lingkungan 3 tahun selepas RKK ini diwartakan dalam tempoh **2021-2022**.

FASA PENDEK/
QUICKWIN

18
CADANGAN

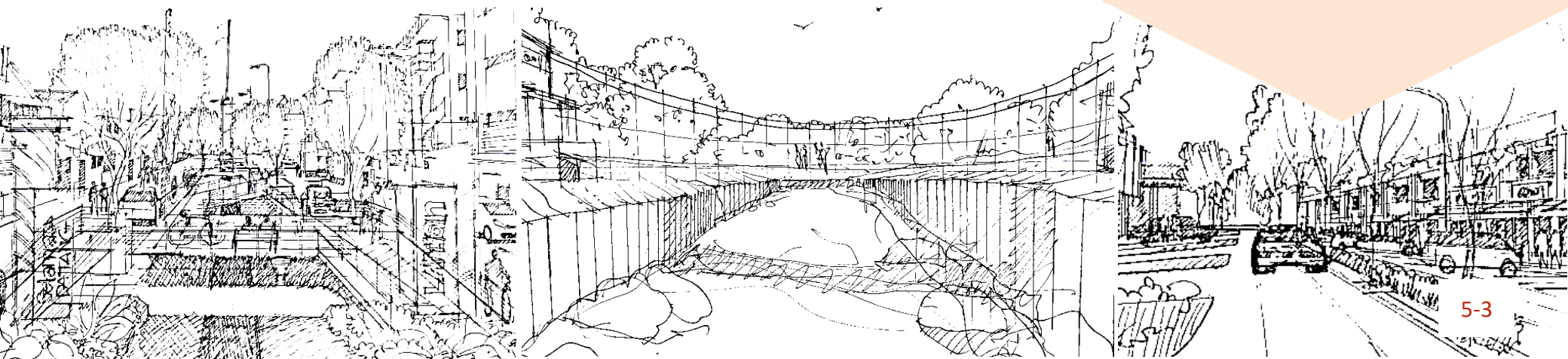
Cadangan yang dijangka akan dijalankan pada tahun **2023-2025** dan kepentingannya bagi menyokong keadaan semasa.

FASA SEDERHANA

7
CADANGAN

Cadangan fasa panjang (**>2025**) akan diambil alih untuk menyokong pembangunan Bandar Ulu Tiram agar selari dengan pembangunan di sekitarnya.

FASA PANJANG



PELAN INDUK CADANGAN PEMBANGUNAN

PETUNJUK CADANGAN

KATEGORI

FASA PENDEK/ QUICKWIN (2020-2022)

1	QW1 : Cadangan Taman Linear Dan Riverfront Di Pinggiran Sungai Tiram	Strategik
2	QW2 : Cadangan Pengindahan Lorong Belakang dan Tepi Premis Komersial	Strategik
3	QW3 : Cadangan Penyeragaman Fasad Bangunan Premis Komersial	Utama
4	QW4 : Cadangan Pemuliharaan Tebing	Strategik
5	QW5 : Cadangan Peningkatan Kualiti Air Sungai Tiram	Strategik
6	QW6 : Cadangan Program Kitar Semula	Strategik
7	QW7 : Cadangan Tong Sampah Pukul	Strategik
8	QW8 : Cadangan Pengurusan Trafik Pusat Bandar Ulu Tiram	Strategik
9	QW9 : Cadangan Bas Perantaraan (BRT Feeder Bus)	Sokongan
10	QW10: Cadangan Park n Ride Bandar Ulu Tiram	Sokongan
11	QW11 : Cadangan Tempat Letak Kenderaan Bandar Ulu Tiram	Sokongan
12	QW12: Cadangan Pejalan Kaki Pusat Bandar Ulu Tiram	Strategik
13	QW13 : Cadangan Menaiktaraf Terminal Bas Ulu Tiram	Strategik
14	QW14 : Cadangan Menaiktaraf Bangunan Wayang Lama	Utama
15	QW15 : Cadangan Projek Kebun Komuniti / Laman Sensori	Strategik
	QW16 : Cadangan Menambahbaik Pengurusan Bagi Mengurangkan Kawasan Berisiko Banjir	-
	QW17 : Cadangan Program Pengurusan Risiko Bencana Bersama Agensi Dan Penduduk Setempat	-
16	QW18 : Cadangan Pusat Pemindahan Sementara (Banjir)	-
17	JP1 : Cadangan Pengurusan Sisa Pepejal Di Kawasan Perkampungan	Utama
18	JP3 : Cadangan Penstrukturan Semula Perumahan Di Taman Muhibbah (Fasa 1)	Strategik
19	JP4 : Cadangan Pengindahan Semula Kawasan Petempatan Kampung Haji Suhud (Fasa 1)	Strategik
20	JP5: Cadangan Pemutihan Kawasan Setinggian (Fasa 1)	Strategik

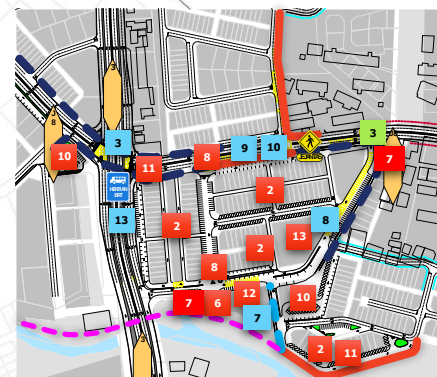
FASA SEDERHANA (2023-2025)

	FS1 : Cadangan Inmej Bandar Ulu Tiram Sebagai Gerbang Daerah Johor Bahru	Utama
1	FS2 : Cadangan Penambahbaikan Landskap Jalan Utama	Utama
2	FS3 : Cadangan Ruang Awam Dan Landskap Di Bawah Lebuhraya Bertingkat	Utama
3	FS4 : Cadangan Penstrukturkan Semula Perumahan Di Taman Muhibbah (Fasa 2)	Strategik
4	FS5 : Cadangan Pengindahan Kampung Tradisi Kampung Haji Suhud (Fasa 2)	Strategik
5	FS6 : Cadangan Pemutihan Kawasan Setinggan (Fasa 2)	Strategik
6	FS7 : Cadangan Pemutihan dan Penempatan Semula Pembangunan Industri Tidak Terancang	Utama
7	FS8 : Cadangan Menaik taraf Terminal Bas Ulu Tiram (Fasa 2)	Strategik
8	FS9 : Cadangan Menaik taraf Bangunan Wayang Lama (Fasa 2)	Strategik
9	FS10 : Cadangan Menaik taraf Jalan	Strategik
10	FS11 : Cadangan Jambatan Sambungan Baru dan Naiktaraf Jambatan Semasa	Strategik
11	FS12 : Cadangan Naik taraf Persimpangan	Strategik
12	FS13: Cadangan Laluan Pejalan Kaki Bandar Ulu Tiram	Utama

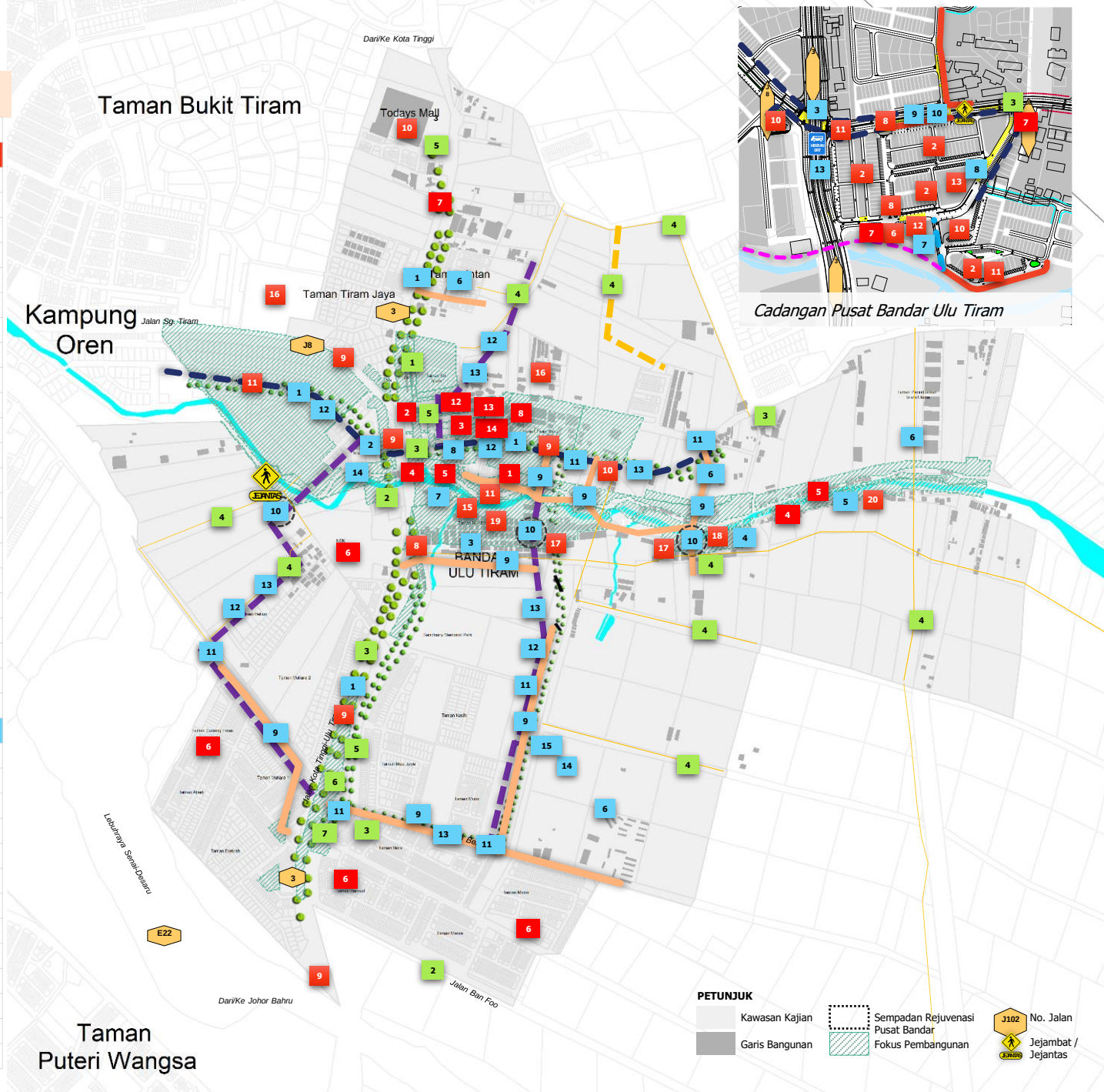
Taman Bukit Tiram

Kampung
Oren

Taman
Puteri Wangsa



Cadangan Pusat Bandar Ulu Tiram

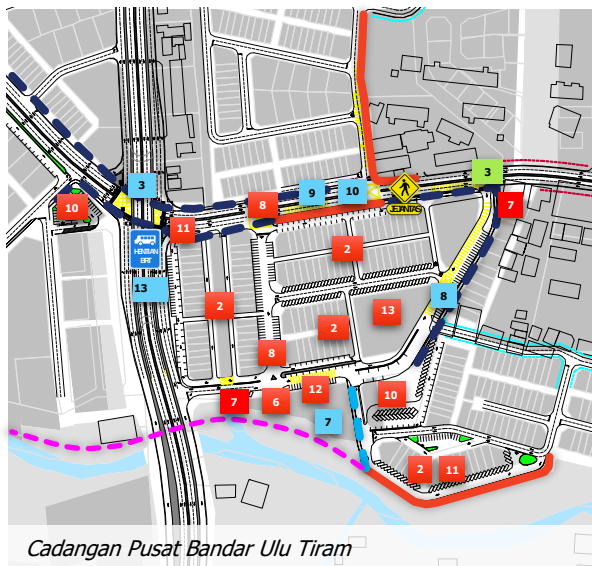




SKALA
1:35 000

RAJAH 5.1 PELAN INDUK CADANGAN PEMBANGUNAN

PETUNJUK CADANGAN	KATEGORI
13 FS14: Cadangan Laluan Basikal	Utana
14 FS15: Cadangan Penerapan Rizab Laluan Koridor Utiliti	Utama
15 FS16: Cadangan Loji Rawatan Sisa Kumbahan Serantau	Sokongan
FS17: Cadangan menaiktaraf Capaian Telekomunikasi Mudah Alih 5G	Sokongan
FS18: Cadangan Penerapan Teknologi Hijau Dalam Perancangan Pembangunan	Sokongan
FASA PANJANG (SELEPAS 2025)	
FP1: Cadangan Kolam Takungan Banjir Dalam Sub Lembangan Sungai Tiram	Sokongan
1 FP2 : Cadangan Pembangunan Balai Bomba Jenis C	Sokongan
2 FP3 : Cadangan Menaiktaraf Jalan	Sokongan
3 FP4 : Cadangan Menaiktaraf Persimpangan	Sokongan
4 FP5 : Cadangan Pembangunan Jalan Baru	Sokongan
5 FP6 : Cadangan Ulu Tiram Gateway Terminal dan Peningkatan Hentian Bas Sedia Ada	Sokongan
6 FP7 : Cadangan Park n Ride Bandar Ulu Tiram	Sokongan



Cadangan Pusat Bandar Ulu Tiram

PETUNJUK

Kawasan Kajian	Sempadan Rejuvenasi Pusat Bandar	J102 No. Jalan
Garis Bangunan	Fokus Pembangunan	Jembatan / Jejantas

Taman Bukit Tiram

Kampung Oren

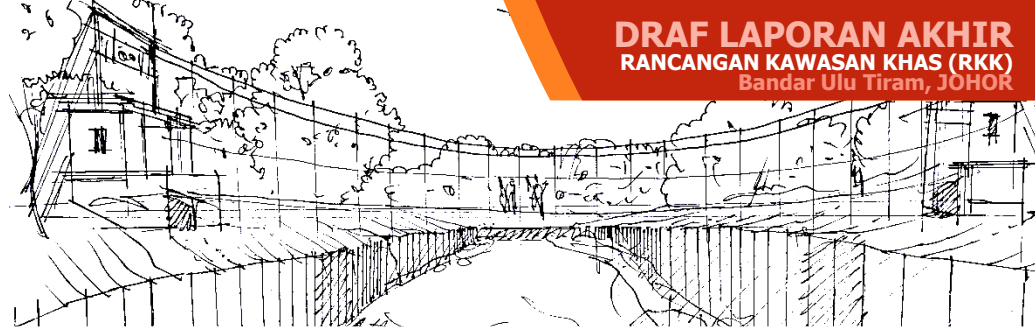
Kampung Ulu Tiram

Taman Puteri Wangsa



5.1 Cadangan Fasa Pendek / Quickwin

Cadangan Fasa Pendek / Quickwin akan dilaksanakan sepanjang tahun 2020-2022. Sebanyak **23 cadangan** yang telah dikenalpasti dan akan dijalankan dalam masa yang terdekat mengikut kepentingan projek. Jadual berikut merupakan senarai cadangan kajian ini:



SEKTORAL	CADANGAN	CADANGAN LOKASI
3 CADANGAN Rekabentuk Bandar dan Landskap	QW1 : Cadangan Taman Linear Dan Riverfront Di Pinggiran Sungai Tiram	Sungai Tiram
	QW2 : Cadangan Pengindahan Lorong Belakang dan Tepi Premis Komersial	• Jalan Rambutan, Jalan Durian, Jalan Ciku
	QW3 : Cadangan Penyeragaman Fasad Bangunan Premis Komersial	• Pusat Bandar Ulu Tiram
6 CADANGAN Infrastruktur dan Utiliti	QW4 : Cadangan Pemuliharaan Tebing Sungai Tiram	Sungai Tiram
	QW5 : Cadangan Peningkatan Kualiti Air Sungai Tiram	Sungai Tiram
	QW6 : Cadangan Program Kitar Semula	Surau Ar Rahman, Taman Abadi, Taman Rekreasi Jalan Zamrud 8.
	QW7 : Cadangan Rumah Sampah (Tong Sampah Pukul)	Pusat Bandar Ulu Tiram
	JP1 : Cadangan Pengurusan Sisa Pepejal di Kawasan Perkampungan	Kampung Haji Suhud
	JP2 : Cadangan Program Pengurangan Kadar Air Tidak Terakau (NRW)	Bandar Ulu Tiram
	QW14 : Cadangan Pengurusan Trafik Bagi Pusat Bandar Ulu Tiram	• Cadangan Naiktaraf Geometri Persimpangan Bertingkat Jalan Kota Tinggi (FT003) / Jalan Sungai Tiram (J8). • Cadangan Naiktaraf Jalan Susur Jalan Kota Tinggi (FT003) Bagi Meningkatkan Kapasiti Jalan • Cadangan Tukar Fungsi Arah Lorong Jalan Sungai Tiram (J8). • Cadangan Sirkulasi Pusat Bandar Ulu Tiram.
	QW15 : Cadangan Pemanjangan Laluan Bas Muafakat Johor Sehingga Ke Bandar Ulu Tiram	• Jajaran Bandar Ulu Tiram sehingga AEON Tebrau dan Taman Johor Jaya
	QW16 : Cadangan Park & Ride Bandar Ulu Tiram	• Bandar Ulu Tiram
	QW17 : Cadangan Tempat Letak Kenderaan Bandar Ulu Tiram	• Pusat Bandar Ulu Tiram
5 CADANGAN Pengangkutan Lalulintas	QW18 : Cadangan Pejalan Kaki Pusat Bandar Ulu Tiram	• Semi Pedestrian di Jalan Durian, Jalan Rambutan dan Jalan Cempedak • Laluan Pejalan Kaki di Sekeliling Pusat Bandar • Cadangan Jambatan Laluan Pejalan Kaki Pusat Bandar Ulu Tiram
	QW13 : Cadangan Menaiktaraf Terminal Bas Ulu Tiram	• Terminal Ulu Tiram
	QW14 : Cadangan Menaiktaraf Bangunan Wayang Lama	• Pusat Bandar Ulu Tiram
	QW15 : Cadangan Projek Kebun Komuniti / Laman Sensori	• Riverfront Sungai Tiram • Taman Zamrud dan Taman Nora • Taman Gunung Emas dan Taman Abadi • Taman Intan
	JP1 : Cadangan Penstrukturan Semula Perumahan Di Taman Muhibbah (Fasa 1)	• Taman Muhibbah
3 CADANGAN Perumahan	JP2 : Cadangan Pengindahan Semula Kawasan Petempatan Kampung Haji Suhud (Fasa 1)	• Kg Haji Suhud
	JP3 : Cadangan Pemutihan Kawasan Setinggan (Fasa 1)	• 111 Unit Setinggan
	QW16 : Cadangan Menambahbaik Pengurusan Bagi Mengurangkan Kawasan Berisiko Banjir	• Kampung Baru • Sebahagian Kampung Oren
3 CADANGAN Pengurusan Bencana	QW17 : Cadangan Program Pengurusan Risiko Bencana Bersama Agensi Dan Penduduk Setempat	Bandar Ulu Tiram (Khususnya Kg Baru & Sebagian Kg Oren)
	QW18 : Cadangan Pusat Pemindahan Sementara (Banjir)	• SK Ulu Tiram (1) • SMK Ulu Tiram

QW1

CADANGAN TAMAN LINEAR DAN RIVERFRONT DI PINGGIRAN SUNGAI TIRAM

Justifikasi:

- Mewujudkan persekitaran yang bersih dan sihat kepada penduduk
- Keadaan semasa Sungai Tiram yang tidak memuaskan dari aspek pengurusan

Objektif:

- Penempatan semula kawasan setinggan di pesisir Sungai Tiram.
- Menyediakan lingkaran hijau dan biru yang menarik.
- Mewujudkan imej baru Bandar Ulu Tiram.
- Memupuk sifat menghargai alam semulajadi bagi penduduk tempatan.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1: Penyediaan Pelan Konsep Awalan	• Jabatan Landskap, MBBJ
Tindakan 2: Mendapatkan peruntukan kewangan dari agensi- agensi yang terlibat.	• Jabatan Landskap, MBBJ • Jabatan Kewangan, MBBJ • Jabatan Pertanian Negeri Johor
Tindakan 3: Pelaksanaan dan Pengurusan Projek oleh Jawatankuasa yang terlibat. • Bengkel dan Latihan • Pemantauan secara berkala	• Jabatan Pertanian Negeri Johor • Kontraktor yang Terpilih • Jabatan Landskap, MBBJ • Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ • Jawatankuasa Penduduk
KOS PEMBANGUNAN	RM 9.5 Juta

PELAN TINDAKAN



Komponen Pembangunan :

1. Kemudahan Rekreasi

- Cadangan penyediaan laluan pejalan kaki, trek jogging dan basikal yang berkesinambungan yang menghubungkan Kawasan Perindustrian Tiram Utama, Masjid Ulu Tiram sehingga Kampung Baru dapat meningkatkan aksesibiliti dalaman.
- Pembangunan laluan pejalan kaki yang menyeluruh dapat mengurangkan bilangan kenderaan dalam kawasan bandar.
- Sepanjang pejalan kaki, trek basikal dan trek jogging dan basikal perlu menyediakan perparitan alur (biorentas) yang bertutup dengan landskap bagi melancarkan air permukaan dan mesra pengguna.



Gambaran Ilustrasi Kebun Komuniti

Gambaran Ilustrasi Dataran Tiram

Penyediaan Tandas Awam



Perparitan alur

Kemudahan Basikal Sewa

Gambaran Laluan Pejalan Kaki

2. Kemudahan Mesra Pengguna

- Cadangan penyediaan kemudahan yang mesra pengguna khususnya bagi Orang Kelainan Upaya (OKU) / istimewa seperti penyediaan *ramp* dan tulisan *braille* di setiap papan tanda informasi yang terdapat di sepanjang Sungai Tiram.
- Penyediaan *ramp* di kawasan yang mempunyai perbezaan ketinggian bagi memudahkan pengguna.



Gambaran Ilustrasi Rekabentuk dan Keratan Rentas Laluan Pejalan Kaki

3. Wakaf dan Gazebo

- Wakaf dan gazebo berfungsi sebagai kawasan hentian teduhan / rehat di sepanjang laluan pejalan kaki.
- Penyediaan tempat letak basikal sewa berpusat diletakkan berhampiran dengan 3 wakaf utama iaitu di Kampung Haji Suhud, Jalan Cempedak dan SJK (C) Tiram.



Wakaf dan Gazebo

ILUSTRASI CADANGAN TAMAN LINEAR DAN RIVERFRONT



Gambaran Ilustrasi Aktiviti Riverfront



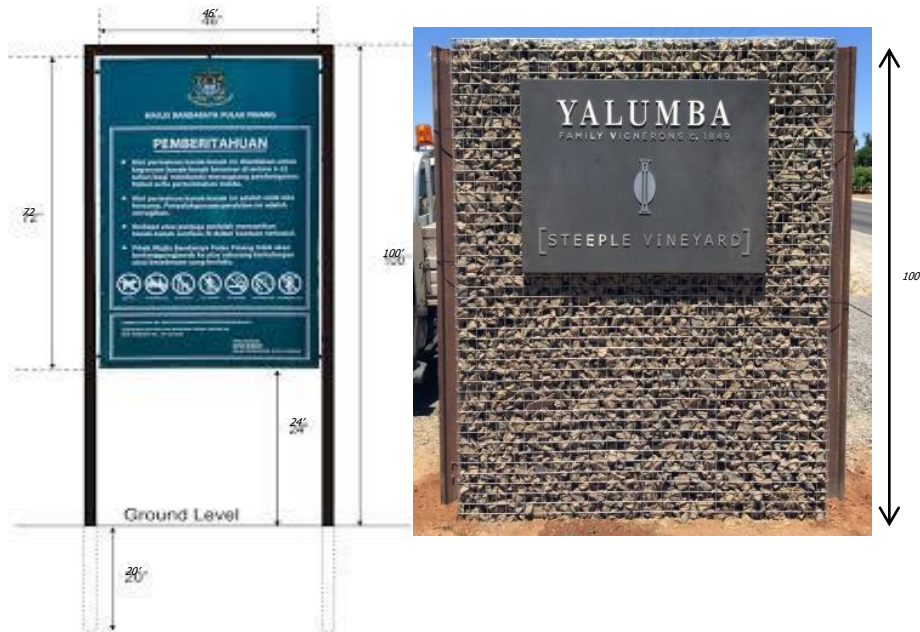
FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

4. Papan / Mercu Tanda Dan Arca Informasi

- Elemen *sense of welcoming* dapat ditonjolkan apabila komponen ini dicadangkan di sepanjang taman linear.
- Penyediaan papan tanda informasi hendaklah jelas dari segi maklumat nama jalan, jarak perjalanan, info / sejarah Bandar Ulu Tiram dan kawasan sekitar, maklumat kalori dan juga langkah perjalanan.
- Setiap perkataan di papan tanda informasi haruslah disertakan dengan tulisan *braille*.



Gambaran Ilustrasi Mercu Tanda dan Arca

5. Tandas Awam

- Tandas Awam juga dicadangkan berhampiran dengan kiosk jualan agar memudahkan pengunjung.
- Tandas Awam yang berfungsi 24 jam memerlukan pengawal / penjaga bagi mengelakkan isu sosial berlaku seperti vandalisme.

6. Kiosk Jualan

- Fokus Kiosk Jualan berhampiran dengan jambatan-jambatan utama dan kawasan komersial Pusat Bandar.
- Jenis perniagaan yang boleh dibangunkan di kawasan ini adalah peruncitan, makanan dan minuman, perkhidmatan peribadi dan isi rumah.



Kiosk Jualan

7. Taman Permainan

- Cadangan Taman Permainan Kanak - Kanak berhampiran dengan Laman Sensori Ulu Tiram dan Dataran Ulu Tiram.
- Menggunakan warna turapan yang terang dan getah yang sesuai dan selamat untuk kanak-kanak.



Taman Permainan Kanak-Kanak

8. Bangku dan Meja Taman

- Cadangan Bangku dan Meja Taman terbuka di pesisir sungai dan tertutup yang diletakkan di setiap wakaf di sepanjang Sungai Tiram.



Penyediaan Tempat Duduk

9. Tong Sampah dan Tong Sampah Kitar Semula

- Cadangan Tong Sampah perlu diletakkan di setiap 800 meter pejalan kaki.
- Cadangan Tong Sampah Kitar Semula pula diletakkan di kawasan tumpuan utama.



Tong Sampah Taman



Tong Kitar Semula

10. Elemen *Traffic Calming*

- Elemen *Traffic Calming* seperti penggunaan *Interlocking Brick* yang menghubungkan taman linear di Jalan Kota Tinggi.
- Penggunaan *Interlocking Block* dapat mengurangkan kelajuan kenderaan.
- Bollard di sepanjang jalan Ulu Tiram-Kota Tinggi bagi memastikan tiada kenderaan khususnya motorsikal yang memasuki kawasan lapang.

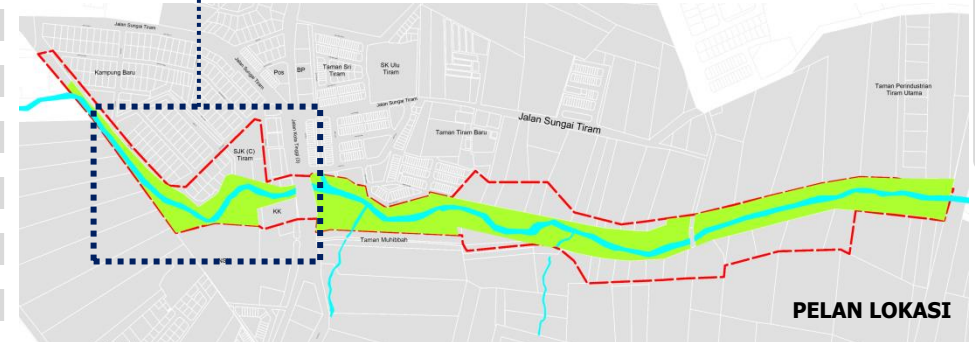
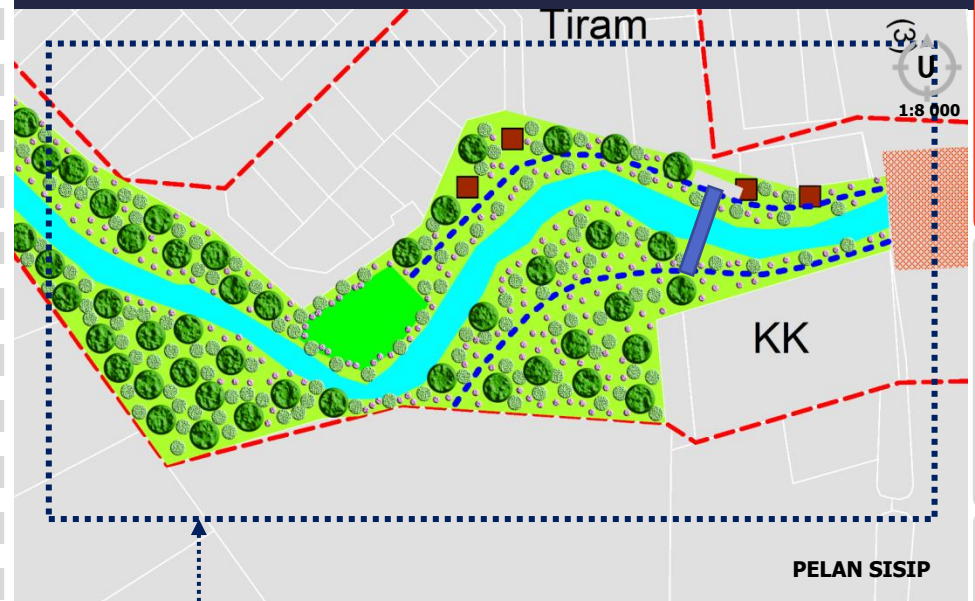


11. Lanskap Lembut dan Pokok Renek (*Shrub*)

- Jenis Tanaman yang mempunyai silara yang besar mampu memberikan teduhan yang baik dan selesa buat pengunjung. Antara pokok yang boleh ditanam adalah Pokok Cempaka Kuning (*Michelia Champaca*), Pokok Semarak Api (*Delonix Regia*), Pokok Tanjung (*Mimusops Elengi*), Pokok Siantan (*Ixora Spp*), Pokok Angsana, Pokok Doa, Pokok Bungor (*Lagerstroemia rosea*) dan Pokok Tanaman Herba.
- Pokok Renek / *Shrub* boleh dijadikan sebagai pagar semulajadi antara pejalan kaki dan tebing sungai. Contoh pokok renek yang boleh ditanam adalah Pokok Kemunting (*Rhodomyrtus Tomentosa*) yang berketinggian 1 meter dan ia boleh dimanfaatkan untuk tujuan perubatan.
- Terdapat 2 lokasi cadangan laman sensori di Bandar Ulu Tiram yang dapat menarik lebih ramai pengunjung dan penduduk untuk menghargai Sungai Tiram.



PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

	Badan Air		Cadangan Laluan Pejalan kaki		Cadangan Dataran
	Taman Linear		Cadangan Jambatan (Mercu Tanda)		Cadangan <i>Traffic Calming</i>
	Cadangan Kiosk		Cadangan Gazebo		Cadangan Landskap

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

12. Jambatan Gantung

- Jambatan gantung yang menjadi penghubung dari arah selatan dan utara Sungai Tiram.
- Menyambungkan kawasan dataran dan kawasan Pasaraya Sakan.
- Diperbuat daripada kayu dan dipagari dengan besi .
- Cadangan Pencahayaan di sepanjang jambatan pada waktu malam.



Gambaran bagi Cadangan Jambatan Gantung

13. Kebun Komuniti / Laman Sensori (Rujuk Cadangan QW13)

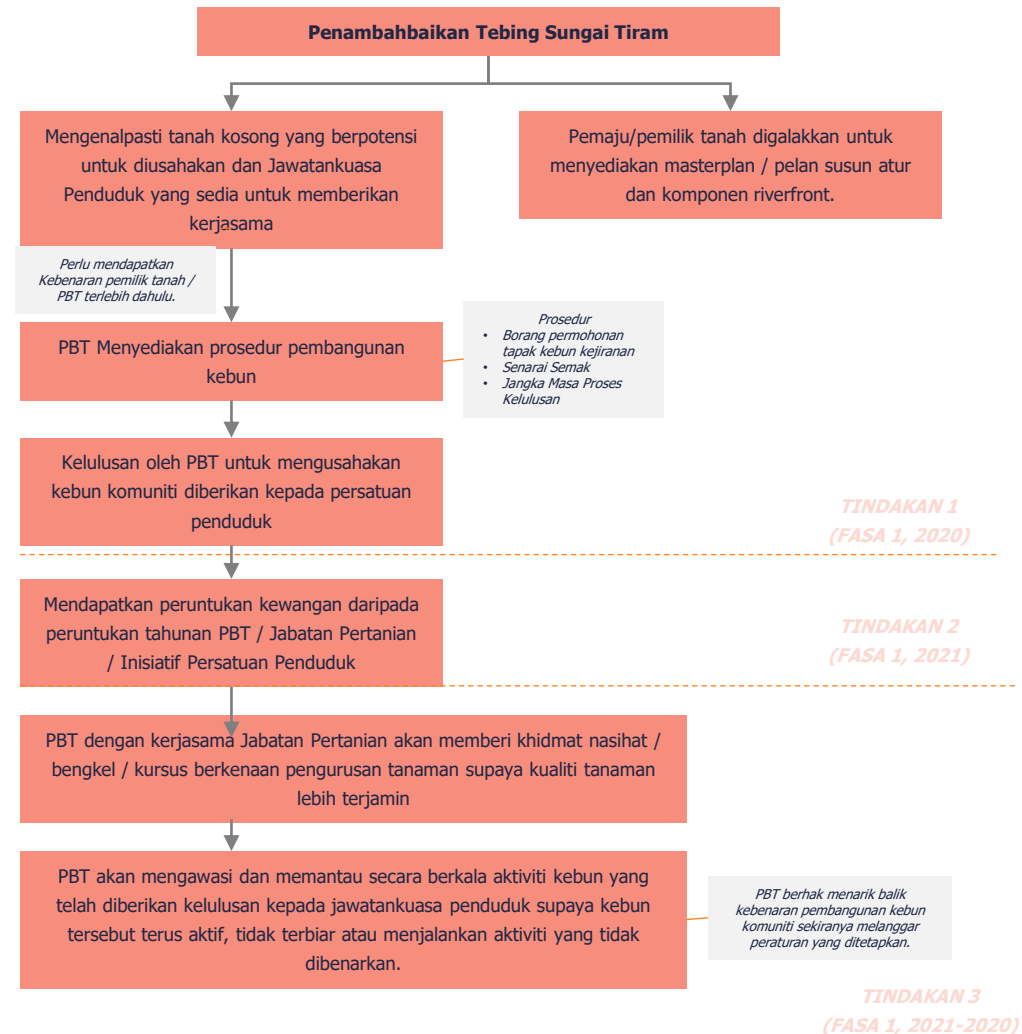
- Penanaman pelbagai jenis tumbuhan seperti tanaman herba dan buah-buahan oleh penduduk dan komuniti secara bersama dengan pihak PBT.
- Penggunaan baja kompos bagi mengurangkan dan menjimatkan kos.

14. Dataran Tiram

- Dataran Tiram menjadi kawasan berkumpul sekiranya terdapat aktiviti perarakan / perhimpunan. Menara jam dan bendera sebagai struktur yang berpotensi sebagai mercu tanda dan imej yang baru di Bandar Ulu Tiram.

TINDAKAN PELAKSANAAN

Rajah 5.3 : Carta Alir Cadangan Program Secara Bersepadu



SELEPAS



SEBELUM



PELAN LOKASI



QW2 CADANGAN PENGINDAHAN LORONG BELAKANG DAN TEPI PREMIS KOMERSIAL

Justifikasi:

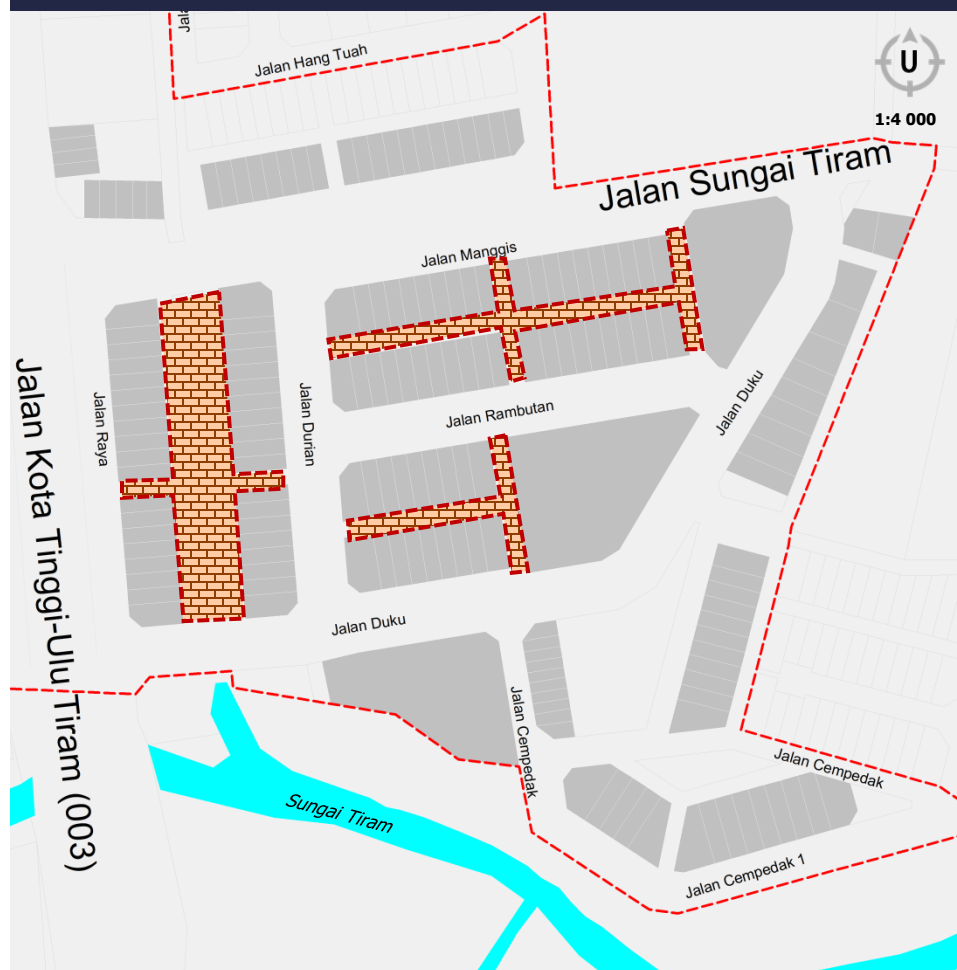
- Memanfaatkan kawasan lorong-lorong tepi dan belakang bangunan untuk dijadikan sebagai kawasan mural.
- Menggalakkan interaksi sosial dalam kalangan penduduk dan orang awam.
- Keselamatan kepada pengunjung dan orang awam dapat dijamin dengan elemen pencahayaan.

Objektif:

- Meningkatkan imej Kawasan Bandar Ulu Tiram untuk menjadi lebih beridentiti dengan mewujudkan aktiviti tidak formal.
- Membantu peniaga / pengusaha kecil melakukan aktiviti jualan secara terus kepada pengguna.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1: Penyediaan rekabentuk konsep awalan & anggaran kos oleh Agensi Teknikal yang terlibat	- Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB - Jabatan Landskap, MBJB - Pemilik Premis
Tindakan 2: Penyediaan cadangan terperinci, pengiklanan tender dan pelantikan kontraktor.	- Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB - Jabatan Landskap, MBJB - Pemilik Premis - Kontraktor Terpilih
Tindakan 3: Kontraktor akan melaksanakan projek dan lokasi mural dipantau oleh Pihak PBT.	- Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB - Jabatan Landskap, MBJB - Kontraktor Terpilih - Pemilik Premis
KOS PEMBANGUNAN	RM 1.3 Juta

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

	Cadangan Lokasi Mural
	Pusat Bandar Ulu Tiram
	Garis Bangunan

Komponen Pembangunan :

Bagi menonjolkan imej yang beridentiti di kawasan pusat Bandar Ulu Tiram, beberapa cadangan telah dirangka yang melibatkan dua (2) bahagian projek utama iaitu:

1. Seni Mural

Lorong - lorong belakang dan tepi bangunan di Jalan Durian dan Jalan Rambutan akan dipindahkan dengan mewujudkan seni mural. Seni mural yang akan diketengahkan adalah berkonsepkan kepada 3 dimensi (3D) dengan penggunaan warna-warna yang terang dan abstrak bagi menghidupkan suasana dan imej yang tersendiri kepada Pusat Bandar Ulu Tiram.



Gambaran awal seni mural di lorong-lorong tepi dan belakang bangunan.



a) Lorong belakang Jalan Rambutan

Bagi Lorong belakang ini pula, konsep yang digunakan adalah mural yang berkonsepkan *heritage trail*. Konsep ini akan menterjemahkan sejarah-sejarah negara mahupun Negeri Johor bagi mewujudkan identiti yang tersendiri dan memupuk semangat patriotik kepada pengguna.



Gambaran seni mural di lorong-lorong tepi dan belakang bangunan berkonsepkan warisan



b) Lorong belakang Jalan Durian

Konsep yang akan diterapkan di sepanjang laluan ini adalah berkonsepkan "*abstract colour*" dan "*3D structure*". Konsep "*3D structure*" ini akan menggunakan barang-barang lama atau antik seperti basikal lama, kereta buruk dan lain-lain yang akan dihias menjadi arca yang menarik.



Konsep penggunaan "*abstract colour*" dan "*3D structure*" di lorong belakang



Ilustrasi Lorong Belakang Jalan Durian

2. Landskap Kejur

Selain elemen seni mural, beberapa komponen dan kemudahan sokongan diperlukan bagi melengkapkan fungsi di kawasan tersebut:

Bil.	Komponen	Jumlah
1.	Tong Sampah	5 Unit
2.	Lampu Jalan	20 Unit
3.	Laluan Pejalan Kaki	-
4.	Bangku/Tempat Duduk	7 Unit
5.	Kiosk	5 Unit
6.	Papan Tanda Informasi	4 Unit
7.	Bollard	10 Unit



Penyediaan tong sampah di sepanjang lorong



Lampu jalan sebagai elemen pencahayaan



Penyediaan bangku atau tempat duduk untuk pengunjung



Perletakan bollard bagi menghalang kenderaan bermotor

3. Lanskap Lembut

Elemen lanskap lembut berfungsi sebagai elemen teduhan dan mewujudkan persekitaran yang kondusif dan selesa kepada pengguna.

Bil.	Jenis Tanaman	Jumlah
1.	Palem Areca	5 Unit
2.	Lidah Mertua	5 Unit
3.	Pokok Bunga Kertas	5 Unit



Palem Areca



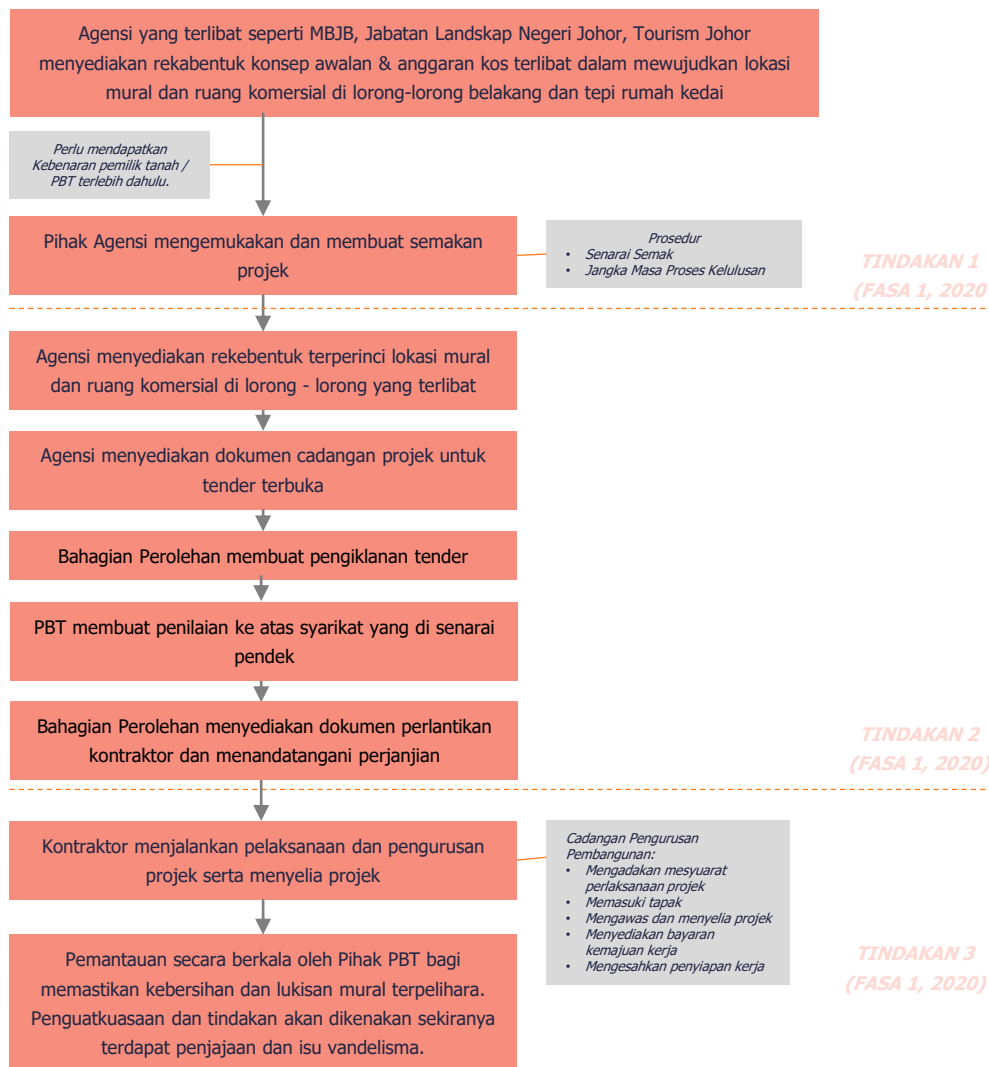
Pokok Bunga Kertas



Lidah Mertua

TINDAKAN PELAKSANAAN

Rajah 5.4 : Carta Alir Cadangan Mewujudkan Lokasi Mural dan Ruang Komersial di Lorong Belakang dan Tepi Bangunan



FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

SELEPAS



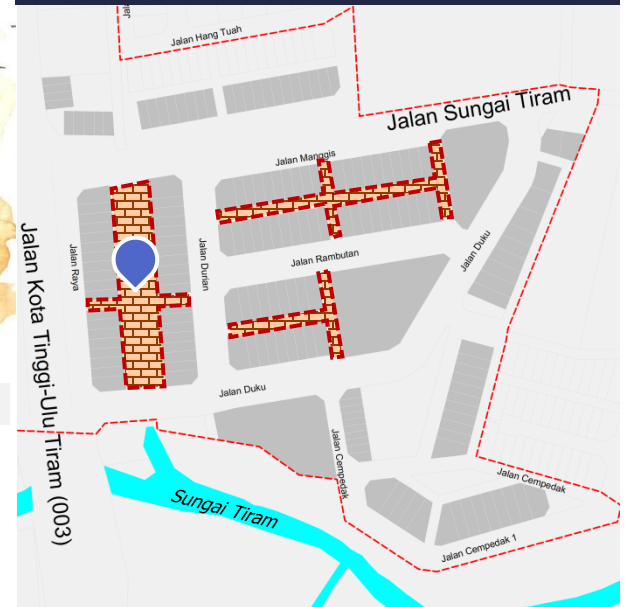
Ilustrasi Lorong Belakang Jalan Raya dan Jalan Durian



SEBELUM



PELAN LOKASI



PETUNJUK

-  Cadangan Lokasi Mural
-  Garis Bangunan
-  Rizab Sungai

Justifikasi:

- i. Dapat meningkatkan kualiti Pusat Bandar Ulu Tiram.
- ii. Ketidakeragaman warna bangunan dan papan iklan perniagaan di Pusat Bandar Ulu Tiram.
- iii. Keselamatan kepada pengunjung dapat dijamin dengan adanya elemen pencahayaan.

- Mewujudkan elemen *'sense of identity'* Pusat Bandar Ulu Tiram dengan imej bandar lama.
- Menyeragamkan warna bangunan supaya kelihatan menarik dan mempunyai identiti
- Kawalan ketinggian bangunan dan juga imej kawasan Pusat Bandar Ulu Tiram supaya lebih teratur dan tersusun.

KEPENTINGAN PROJEK		CADANGAN PROJEK UTAMA	
TINDAKAN PELAKSANAAN		AGENSI PELAKSANA	
Tindakan 1: Penyediaan cadangan awalan & anggaran kos pelaksanaan projek.		Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ	
Tindakan 2: Penetapan garis panduan dan menyediakan cadangan terperinci pelaksanaan penyeragaman warna bangunan dan papan iklan.		- Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ - Pemilik Premis - Kontraktor Terpilih	
Tindakan 3: Pengawasan dan Penyeliaan Projek.		- Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ - Kontraktor Terpilih - Pemilik Premis	
KOS PEMBANGUNAN		RM 0.4 Juta	

PETUNJUK

	Cadangan penyeragaman warna bangunan dan saiz papan iklan bangunan
	Garis Bangunan
	Rizab Sungai
	Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram

Komponen Pembangunan :

1. Komponen penyeragaman warna bangunan:

- Penyeragaman warna pada bangunan dapat menyerlahkan lagi imej kawasan pusat bandar dan menimbulkan 'sense of identity' dan 'sense of welcoming'.
- Penggunaan warna 'Earth Color' yang mempunyai unsur warna yang lembut adalah dicadangkan untuk dijadikan sebagai warna rujukan atau panduan kepada bangunan-bangunan di kawasan Pusat Bandar Ulu Tiram.
- Warna yang digunakan perlu serasi dan harmoni dengan bangunan bersebelahan dan persekitaran alam dan semulajadi.

R	G	B	HEX	
73	56	41	#493820	
120	108	91	#816C5B	
160	161	140	#A9A18C	
97	51	24	#613318	
133	87	35	#855723	
185	156	107	#B90C6B	
143	50	27	#8F3B1B	
213	117	0	#D57500	
219	202	105	#D8CA69	
64	70	36	#404F24	
102	141	60	#668D3C	
180	208	156	#BDD09F	
78	97	114	#4E6172	
131	146	150	#83029F	
163	173	184	#A3ADB8	

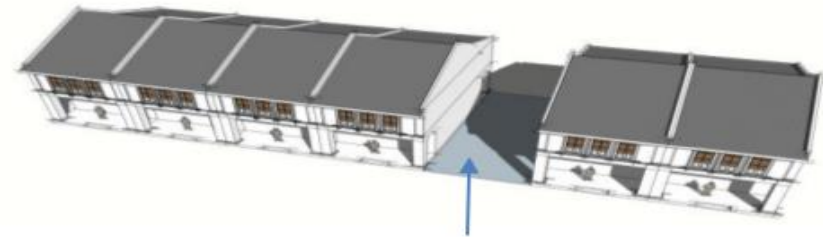
Cadangan kod warna bangunan yang boleh digunakan

2. Komponen syarat pemasangan papan iklan luar premis perniagaan:

- Saiz perkataan bagi aktiviti perniagaan hendaklah sekurang-kurangnya 75% daripada nama syarikat.
- Mencatatkan nombor rujukan lesen dan pemilik perniagaan di sebelah bawah kanan iklan dengan saiz sekurang-kurangnya 1.5 mm.
- Saiz pemasangan papan iklan adalah mengikut kesesuaian bangunan kecuali bagi pusat bandar dan bangunan yang menghadap ke arah jalan di mana saiz yang dibenarkan adalah 20x4 kaki. Bagi kawasan - kawasan selain daripada yang dinyatakan di atas saiz yang dibenarkan adalah 20x6 kaki dan 20x8 kaki.
- Penutupan tingkap / ruang fasad bangunan sepenuhnya adalah tidak dibenarkan.

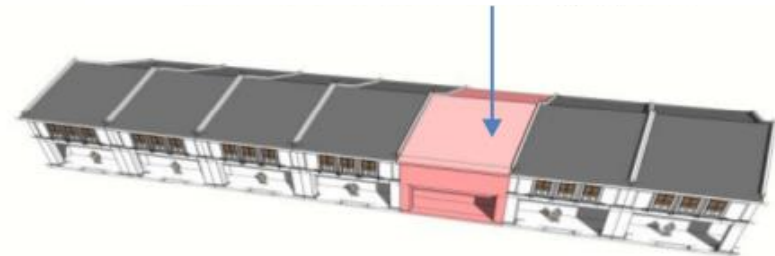
3. Kawalan Ketinggian:

- Bagi pembangunan infill, reka bentuk bangunan yang hendak dibina perlu mengambil kira bangunan-bangunan sekitar seperti ketinggian, reka bentuk dan perincian bangunan.

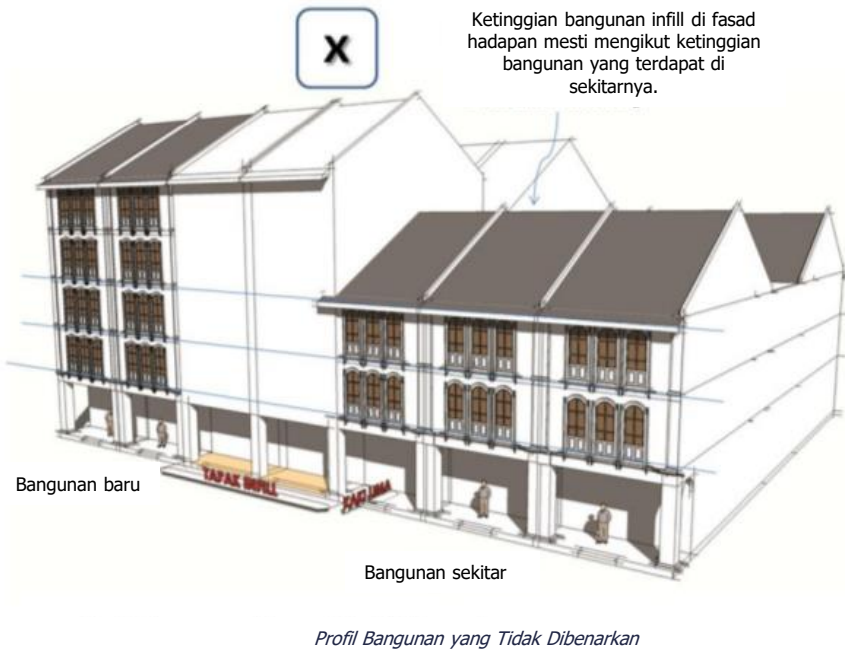


Profil Asal Bangunan sebelum proses Infill

Ketinggian, Rekabentuk dan perincian mengikut bangunan bersebelahan di deretan yang sama



- ii. Reka bentuk pembangunan baru perlu mengambil kira reka bentuk sekitar supaya tidak mengabaikan reka bentuk pembangunan sedia ada.

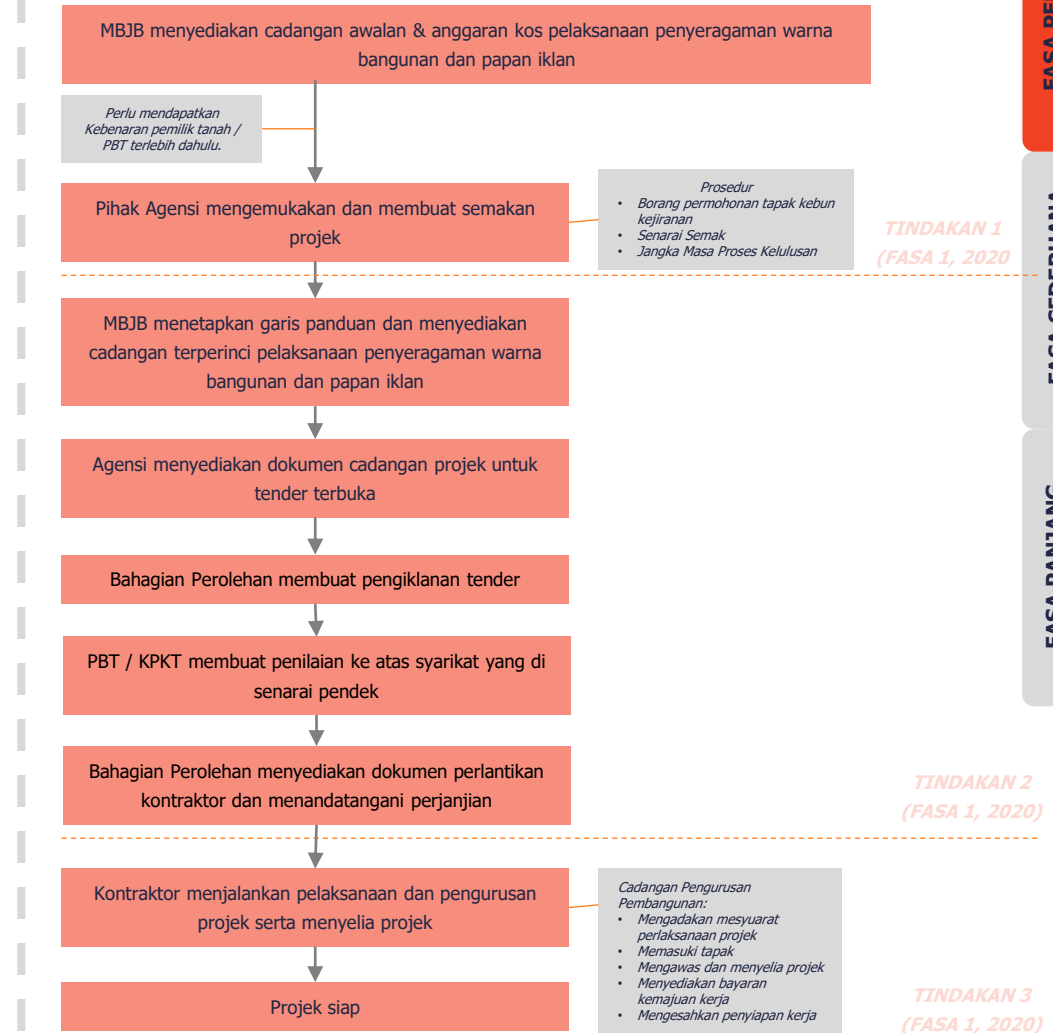


4. Elemen Pencahayaan

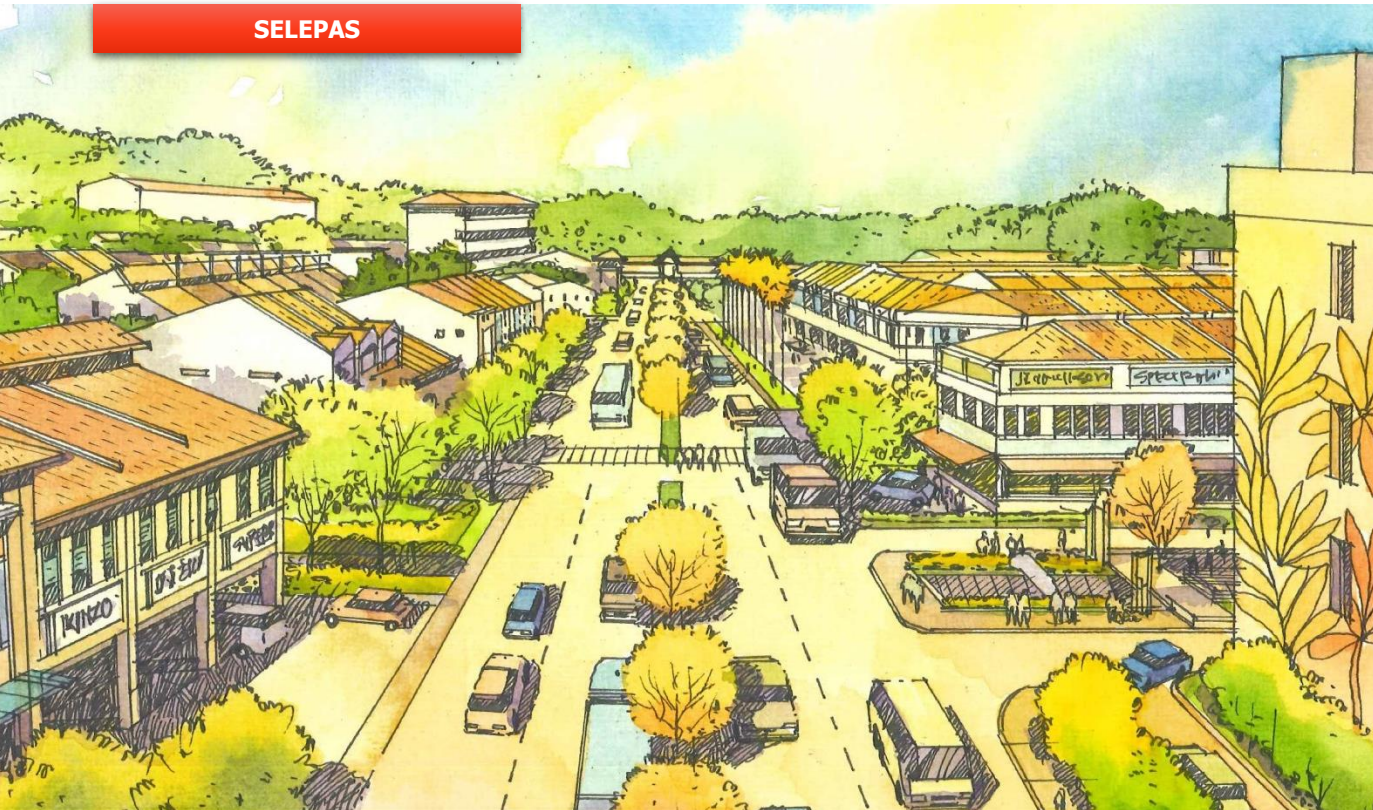
Elemen pencahayaan diperlukan bagi memastikan keselamatan premis dan kawasan Bandar Ulu Tiram. Antara lampu yang dicadangkan adalah lampu *Spotlight*, lampu LED dan lampu jalan (semasa). Lampu Spotlight khususnya untuk bangunan yang mempunyai ciri-ciri reka bentuk dan fasad bangunan yang istimewa dan warisan.

Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.5: Carta Alir Cadangan Peningkatan Kualiti Visual Dan Pencahayaan Pusat Bandar Ulu Tiram



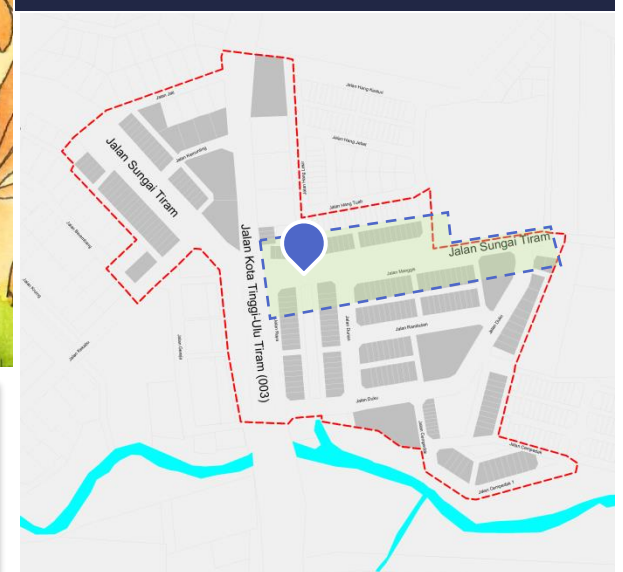
SELEPAS



SEBELUM



PELAN LOKASI



PETUNJUK

	Pemandangan Jalan Sungai Tiram
	Garis Bangunan
	Rizab Sungai
	Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram



QW4

CADANGAN PEMULIHARAAN TEBING SUNGAI TIRAM

Justifikasi:

- Memelihara rizab Sungai Tiram daripada pencerobohan sepertimana tertakluk di dalam Warta Rezab Sungai Johor.
- Keperluan rizab sungai 50m bagi kiri dan kanan bertujuan untuk menampung limpahan air kapasiti sungai tidak dapat menampung hujan lebat yang berlaku.

Objektif:

- Mengurangkan risiko bencana seperti hakisan tanah dan banjir.
- Memastikan rizab sungai sebagai kawasan alam semulajadi yang perlu dilindungi dan program-program tebatan banjir.
- Memastikan pembangunan sekitar Sungai Tiram terkawal bagi mengurangkan masalah-masalah seperti hakisan tanah, keruntuhan tebing sungai, mendapan dan banjir.

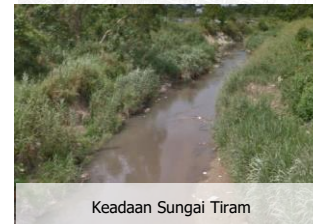
- Jarak Sungai Tiram : 3.04 km
- Lebar Sungai Tiram : 206 m (Lebar Rizab kiri dan kanan sungai 50m)
- Kedalaman : 2.7m – 5.7m

KEPENTINGAN PROJEK

CADANGAN PROJEK STRATEGIK

TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1: Mengenalpasti tebing yang memerlukan pemuliharaan & penambahbaikan dan pengurusan setingan	• Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Johor • Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru • Jabatan Kerja Awam, MBBJ
Tindakan 2: Menyediakan Pelan Cadangan Tender, Melantik Perunding & Kontraktor dan Anggaran Kos	• Jabatan Kerja Awam, MBBJ • Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Johor • Jabatan Kewangan, MBBJ
Tindakan 3: Pelaksanaan dan Pengurusan Projek	• Jabatan Kerja Awam, MBBJ • SWM Environment Sdn Bhd • Kontraktor Pengurusan Yang Dilantik
KOS PEMBANGUNAN	RM 15.60 Juta

PELAN TINDAKAN



Kawasan yang memasuki rizab sungai yang perlu dipindahkan bagi memulihara kawasan Sungai Tiram

SKALA
1:20 000

PETUNJUK

	Sungai Tiram
	Outlet
	Aliran Sungai
	Cadangan Mitigasi Kejuruteraan Tembok Penahan Benteng Sungai Tiram



Terdapat buangan sisa bangunan di dalam sungai dan pencerobohan rizab sungai dengan penanaman pokok kelapa oleh penduduk

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

Keadaan Semasa Tebing Sungai Tiram

Geologi kawasan Ulu Tiram terdiri oleh **batuan intrusif zaman Permian-Jurasik**, terutamanya batuan granit seperti ditunjukkan dalam Peta Geologi – tanah berpasir dan berkelodak.

Secara amnya, proses ketidakstabilan tebing Sungai Tiram adalah proses semulajadi dan aktiviti semasa yang dipengaruhi oleh:

- Kesan hidraulik aliran sungai menyebabkan kerosakan di kaki cerun .
- Kesan hidraulik aliran sekunder meningkatkan hakisan tebing di tebing luar liku sungai.
- Kesan geoteknikal di mana cerun yang tinggi beserta dengan jenis tanah lemah dan longgar .
- Kesan geoteknikal di mana berlaku kenaikan tekanan air dalam cerun.

Kesan Hidraulik	Kesan Geoteknikal
Runtuhan tebing punca oleh kerosakan di kaki cerun	Runtuhan tebing punca oleh cerun tinggi dan struktur tanah lemah
	
Runtuhan tebing punca mendapan sungai dan hakisan tanah merubah topografi tebing dan sungai.	Runtuhan tebing akibat kenaikan tekanan air
	



Antara isu yang terdapat di tebing sungai tiram adalah:

- Kecacatan struktur cerucuk keping tebing sungai sedia ada.
- Pemuliharaan dan penambahbaikan bahan struktur tebing sungai jenis *soldier pile wall*.
- Tambahan tebing sungai sedia ada
- Ketiadaan pemuliharaan dan penambahbaikan tebing sungai di kawasan setinggan.
- Kenaikan tekanan air, faktor cuaca dan cerun yang tinggi menjadi punca kepada struktur tanah yang lemah.



Keadaan sheet pile yang mengalami tekanan dari dalam tanah menyebabkan strukturnya berubah.

(Soldier Pile Wall – WallGUARD®) bertujuan bagi mencegah kesan hidraulik dan tekanan air sungai. Namun, kecacatan struktur (terdapat ruang) di dasar soldier pile wall menyebabkan pengumpulan sampah and menambah tekanan pada hidraulik air.



Keadaan Wallguard yang tidak dipasang mengikut spesifikasi yang betul menyebabkan sedimen mudah terkeluar ke dalam sungai.

Komponen Pembangunan :

1. Cadangan Pengukuhan Tebing Sungai berdasarkan Zon Pemuliharaan mengikut proses analisis yang bersesuaian.

Mengezonkan kawasan yang mengalami masalah tebing sungai dan memerlukan tindakan pemuliharaan dan penambahbaikan tebing sungai terpilih kepada 3 kawasan iaitu:

- Zon 1: Kampung Baru [Pemuliharaan dan Penambahbaikan Tebing Sungai Terpilih]
- Zon 2: Taman Muhibbah [Pemuliharaan dan Penambahbaikan Tebing Sungai Sedia Ada]
- Zon 3: Setinggalan [Keperluan Pemuliharaan Tebing Sungai]

PELAN TINDAKAN



2. Cadangan pembinaan tembok penahan jenis *sheet pile* di kawasan pesisir sungai yang mempunyai ciri-ciri tanah lanar.

- Kajian yang terperinci yang perlu dilaksanakan bagi memastikan kaedah mitigasi kejuruteraan tembok penahan sungai yang bersesuaian dengan kawasan kajian serta dapat menaikkan imej kawasan Sungai Tiram.
- Jenis tanah alluvium di sepanjang Sungai Tiram mempunyai ciri-ciri tanah liat yang halus, lembik dan boleh menampung air hujan yang bertakung. Sekiranya banjir melimpah ia akan menyebabkan tanah lanar (*silt / alluvium*).
- Oleh itu pemakaian *sheet pile* sangat bersesuaian di tiga (3) Kawasan beraliran sungai yang deras dan keadaan fizikalnya yang lemah.

LANGKAH-LANGKAH ANALISIS PEMULIHARAAN DAN PENAMBAHBAIKAN TEBING SUNGAI

Penyiasatan Tapak Secara Terperinci



Kerja- Kerja Makmal Untuk Mengenalpasti Karakter Tanah



Interpretasi Parameter Tanah



Analisis Kestabilan Cerun



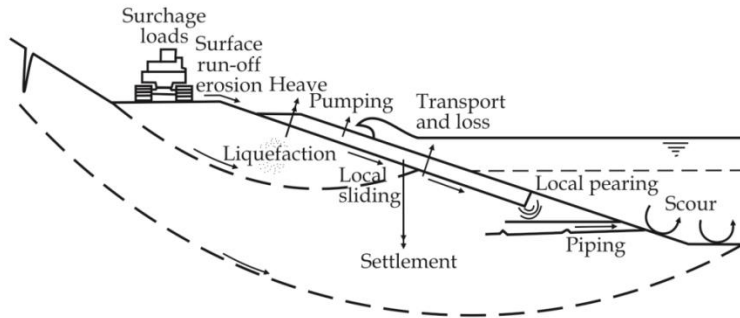
Cadangan Kaedah Pemuliharaan dan Penambahbaikan Tebing Sungai



Rekabentuk Terperinci

Penyiasatan Tapak Secara Terperinci

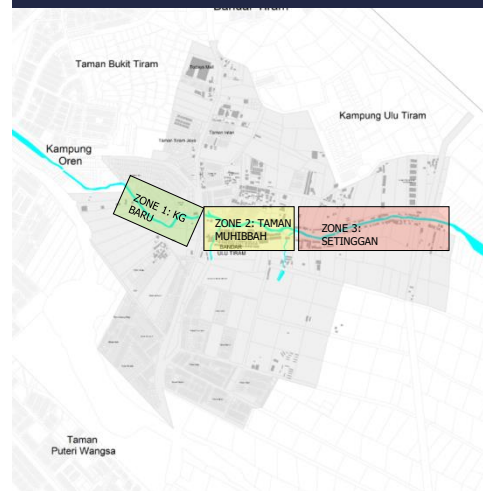
Contoh Skematik Punca Ketidakstabilan Dan Hakisan Tanah Di Tebing Sungai



Kerja- Kerja Makmal Untuk Mengenalpasti Karakter Tanah

Interpretasi Parameter Tanah

PELAN TINDAKAN

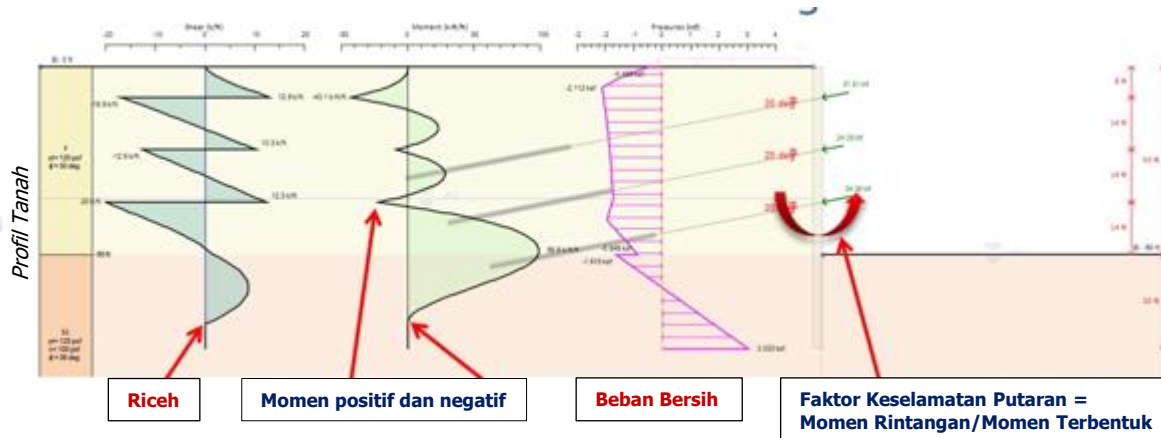


LANGKAH-LANGKAH ANALISIS PEMULIHARAAN DAN PENAMBAHBAIKAN TEBING SUNGAI.

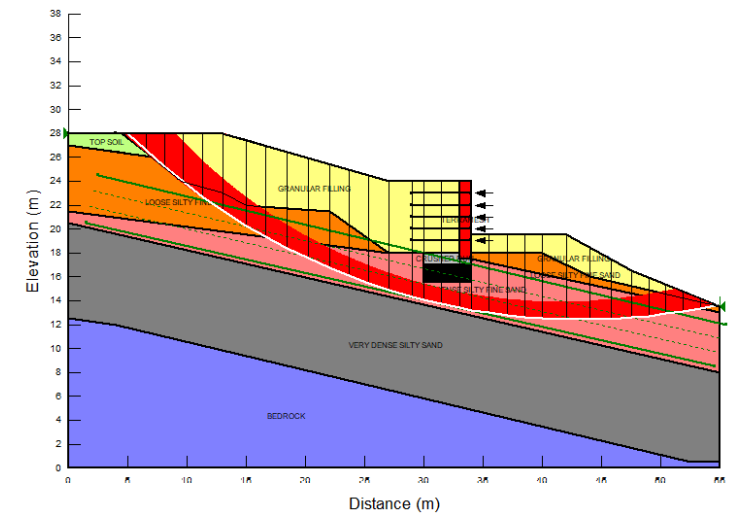


Analisis Kestabilan Cerun

Contoh Analisis Taburan Tekanan Tanah Berdasarkan Profil Tanah



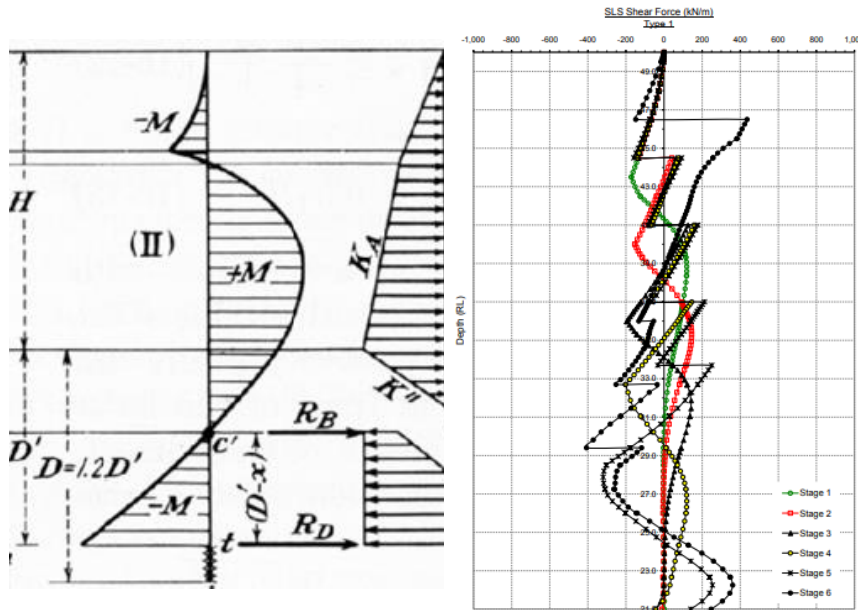
Contoh Analisis Kestabilan Cerun



Cadangan Kaedah Pemuliharaan dan Penambahbaikan Tebing Sungai

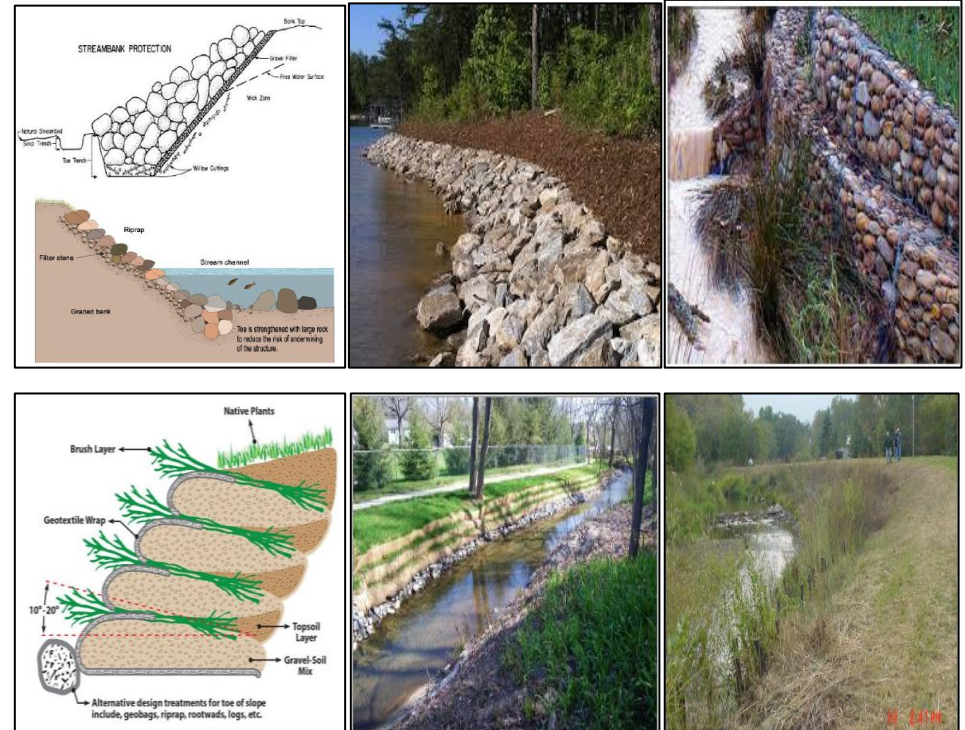
Rekabentuk Terperinci

Rekabentuk terperinci akan melibatkan pemilihan jenis struktur dan kedalaman yang bersesuaian agar tiada pergerakan tanah yang berlaku secara drastik. Setiap proses ini akan ditentukan fasa pembinaan mengikut tahap dan keperluan penambahbaikan tebing sungai secara teliti. Rajah berikut merupakan contoh analisis rekabentuk berdasarkan fasa pembinaan:



3. Pengukuhan tebing sungai menggunakan Struktur Kekal dan BioKejuruteraan

- Tebing sungai yang berstruktur kekal seperti eko gabion sangat stabil dan tahan lama, dimana ianya menggalakkan tumbuh-tumbuhan boleh hidup dan kerosakan dapat diperbaiki dengan mudah dan tidak menggunakan kos yang tinggi dan tenaga kerja yang ramai. Oleh itu, tebing sungai yang menggunakan gabion perlu diselenggara dan ditambahbaik agar mengelakkan tembok gabionnya runtuh dan jatuh ke dasar sungai.
- Tembok penahan Eco-gabion dicadangkan diletakkan di sepanjang persisiran Sungai Tiram adalah disebabkan ciri yang diperbuat daripada bahan semula jadi, mesra alam dan tahan lasak. Malahan ia juga mempunyai nilai estetika.
- Tebing biokejuruteraan yang mempunyai struktur kebiasaannya lebih murah dan menghasilkan persekitaran ekosistem yang lebih baik namun begitu kekurangannya tidak praktikal sepanjang masa kerana ia memerlukan tanah, air dan cerun yang ringan untuk memastikan tebing ini lebih kukuh dalam jangka masa yang panjang.



4. Penerapan Dan Memperketatkan Pembangunan Tebing Sungai Berdasarkan Daripada Garis Panduan Tebing Sungai

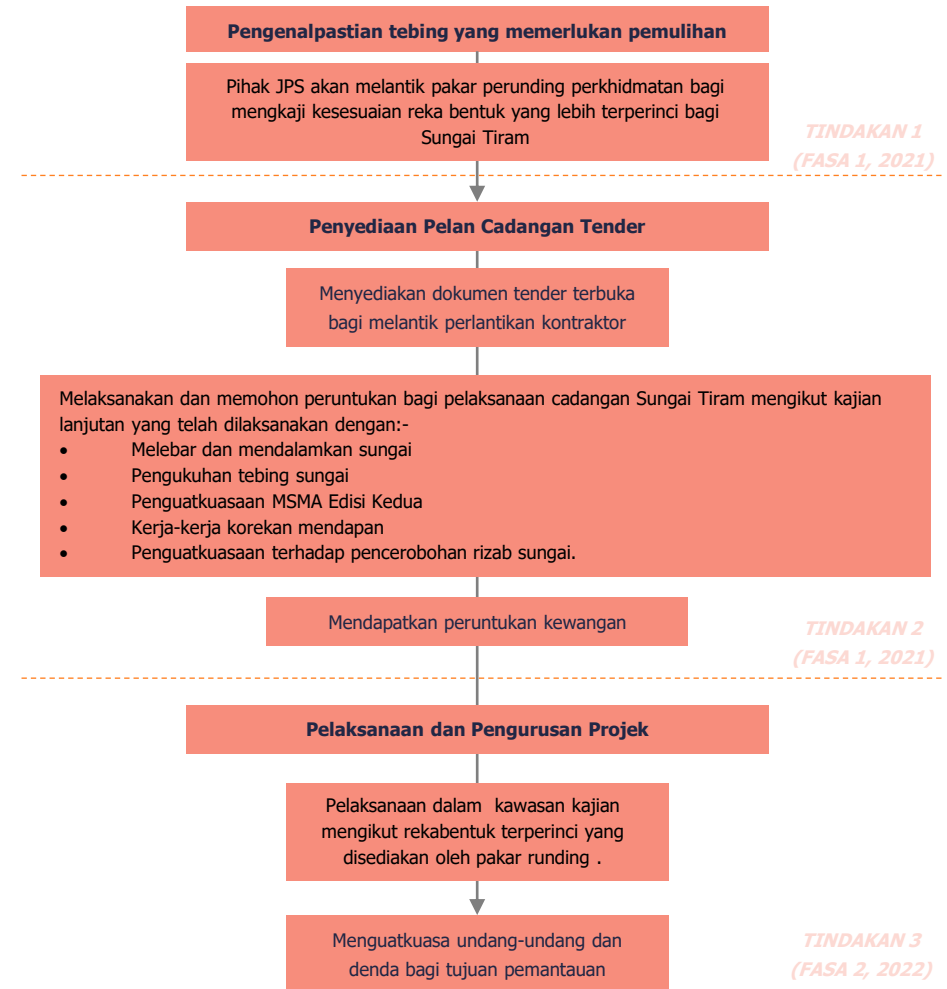
Terdapat garis panduan yang perlu dipatuhi bagi pembangunan yang berhampiran dengan tebing sungai seperti garis panduan MSMA, Tebing Sungai dan Warta Rizab Sungai Johor. Keperluan terhadap kelebaran rizab sungai bagi kedua belah tebing adalah bergantung kepada lebar sungai sedia ada atau termaktub di dalam Warta Rizab Sungai Johor. Di bawah adalah sebahagian daripada garis panduan yang boleh diserapkan di dalam RKK Sungai Tiram.

Garis panduan Rizab Sungai	
KELEBARAN LALUAN AIR ANTARA TEBING	KEPERLUAN KELEBARAN RIZAB DARI KEDUA BELAH TEBING BERDASARKAN KELUASAN SUNGAI SEDIA ADA
>40 Meter	50 Meter
20 – 40 Meter	40 Meter
10 – 20 Meter	20 Meter
5 – 10 Meter	10 Meter
< 5 Meter	5 Meter

Sumber: Garis Panduan Perancangan Kawasan Rizab Sungai

TINDAKAN PELAKSANAAN

Rajah 5.6 : Carta Alir Cadangan Pemuliharaan Tebing dan Pesisir Sungai





QW5

CADANGAN PENINGKATAN KUALITI AIR SUNGAI TIRAM

Justifikasi:

- Menyekat sisa sampah sarap atau bahan tercemar
- Mengurangkan pencemaran dan kelodakan
- Memelihara rizab Sungai Tiram daripada pencerobohan sepertimana tertakluk di dalam Warta Rezab Sungai Johor.
- Keperluan rizab sungai 50m bagi kiri dan kanan bertujuan untuk menampung limpahan air kapasiti sungai tidak dapat menampung hujan lebat yang berlaku.

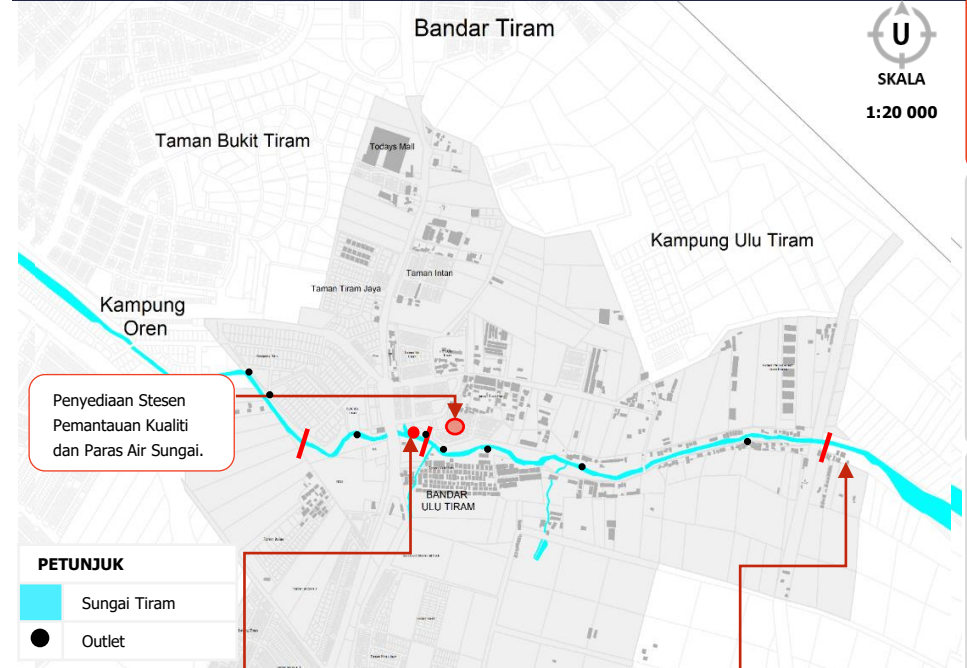
Objektif:

- Memulihara kualiti air sungai
- Mengurangkan risiko bencana seperti hakisan tanah dan banjir
- Memastikan rizab sungai sebagai kawasan alam semulajadi yang perlu dilindungi dan program-program tebatan banjir yang hendak dilaksanakan tidak tergugat.
- Memastikan pembangunan sekitar Sungai Tiram terkawal bagi mengurangkan masalah-masalah seperti hakisan tanah, keruntuhan tebing sungai, mendapan dan banjir.

- Jarak Sungai Tiram : 3.04 km
- Lebar Sungai Tiram : 206 m (Lebar Rizab kiri dan kanan Sungai 50m)
- Kedalaman 2.7m – 5.7m
- Indeks Kualiti Air (2018) : IKA 77 (Kelas III)

KEPENTINGAN PROJEK		CADANGAN PROJEK STRATEGIK	
TINDAKAN PELAKSANAAN		AGENSI PELAKSANA	
Tindakan 1: Pengenalpastian lokasi perletakan stesen pemantauan sungai, perangkap sampah dan <i>weir</i> .		• Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Johor • Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru • Jabatan Kerja Awam, MBJB	
Tindakan 2: Menyediakan Pelan Cadangan Tender, Melantik Kontraktor dan Anggaran Kos.		• Jabatan Kerja Awam, MBJB • Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Johor • Jabatan Kewangan, MBJB	
Tindakan 3: Pelaksanaan dan Pengurusan Projek.		• Jabatan Kerja Awam, MBJB • SWM Environment Sdn Bhd • Kontraktor Pengurusan Yang Dilantik	
KOS PEMBANGUNAN		RM 8.25 Juta	

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

Sungai Tiram

Outlet

Cadangan Perangkap Sampah di outlet (*monsoon drain*) dari Bandar Tiram dapat menghalang aliran sampah terus ke Sungai Tiram. Penyelenggaraan ini akan dijalankan oleh pihak MBJB secara berkala bagi mengelakkan longkang utama tersumbat.

Cadangan *Drop Structure / Weir* bagi mengawal paras dan arus aliran air sungai dan merangkap sisa pepejal.



FASA PENDEK/
QUICKWIN

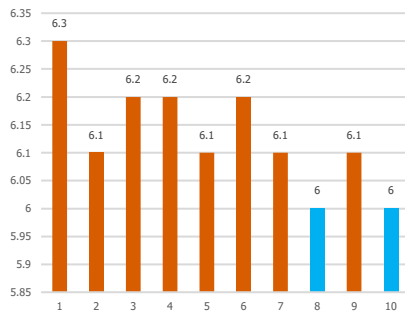
FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

Kualiti Air Semasa Sungai Tiram

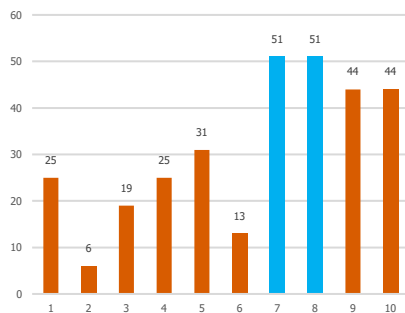
Kajian persampelan in-situ telah dijalankan di sepanjang Sungai Tiram (3.04 km) di dalam kawasan kajian. Sebanyak 10 titik stesen persampelan dengan mengambilkira parameter bahan pencemar Ammonia Nitrogen (AN), Kadar Oksigen Biokimia (BOD), Kadar Oksigen Kimia (COD), Oksigen Terlarut (DO), Pepejal Terampai (TSS), pH dan eColi.

Kadar Oksigen Terlarut (DO)



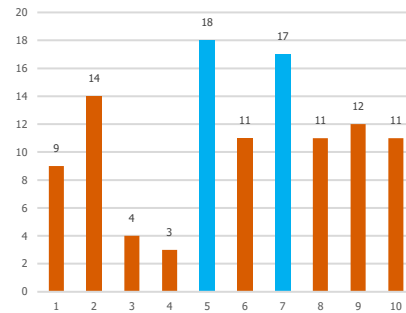
Punca DO rendah adalah disebabkan aliran sungai yang laju di stesen 8 & 10 akibat daripada struktur fizikal di dalam sungai yang berbatu dan dipenuhi dengan sampah sarap.

Kadar Oksigen Kimia (COD)



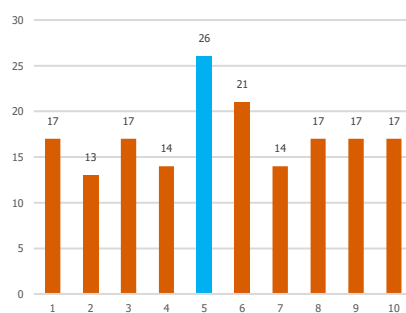
Stesen 7 dan 8 mencatatkan kadar COD yang tinggi disebabkan terdapat tumpahan *leachate* dari tapak pembuangan sampah haram di sepanjang tebing sungai.

Sisa Pepejal Terampai (TSS)



Stesen 5 dan 7 mencatatkan bacaan TSS yang tinggi kerana keadaan petempatannya yang menggunakan tangki septik jenis individu dan mempunyai outlet yang mengeluarkan air sisa terus ke dalam sungai.

Bakteria eColi

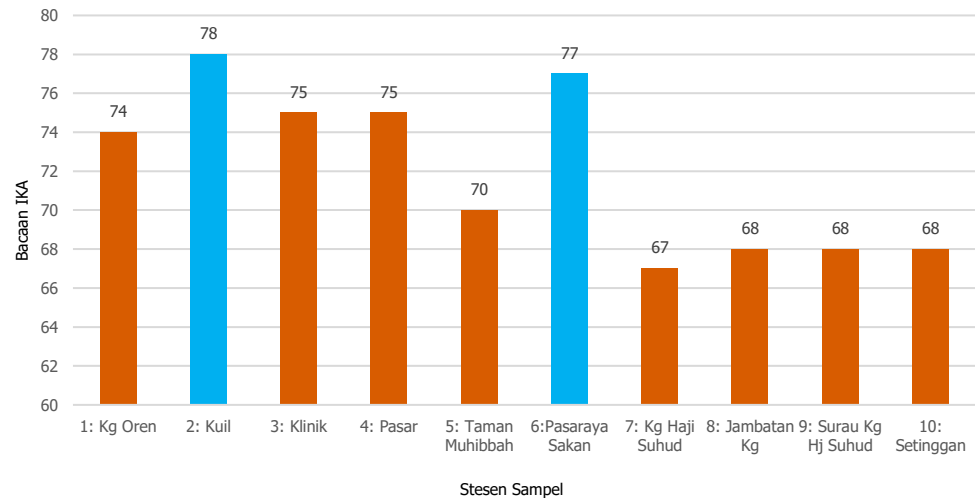


Stesen 5 mencatatkan bakteria eColi yang tinggi berbanding stesen lain disebabkan Taman Muhibbah menggunakan tangki septik persendirian.

PELAN TINDAKAN



Indeks Kualiti Air Sungai Tiram (Kelas 3)

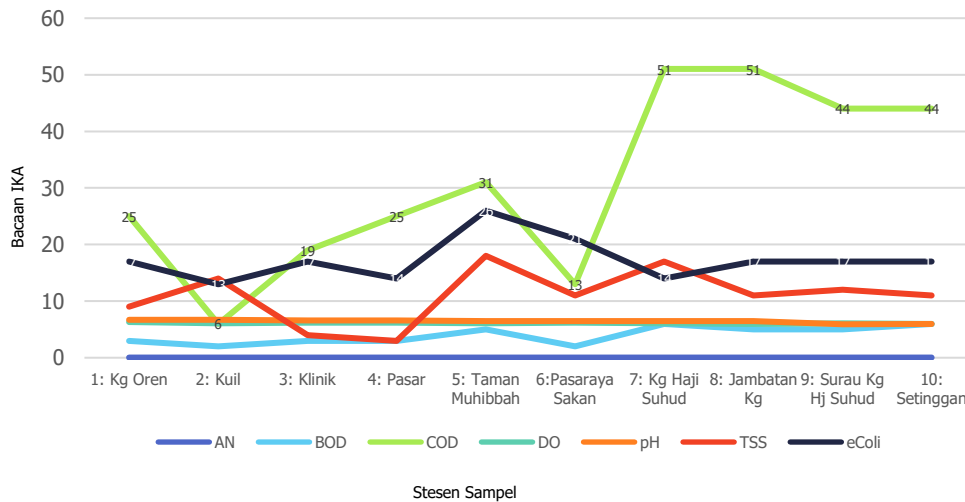


Berdasarkan analisis Indeks Kualiti Air (IKA) Sungai Tiram di dapati secara puratanya adalah **Kelas 3** dengan bacaan **IKA 67-78**. Nilai IKA di sepanjang perkampungan Haji Suhud mencatatkan bacaan IKA yang rendah kerana mengalami masalah tebing sungai yang tidak baik dan tiada pengurusan sampah yang baik. Oleh itu nilai BOD, COD dan TSS di empat stesen (Stesen 7-10) di dalam keadaan yang memuaskan.

PELAN TINDAKAN

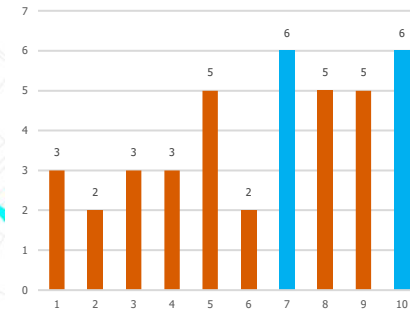


Rumusan Beban Cemar Sungai Tiram



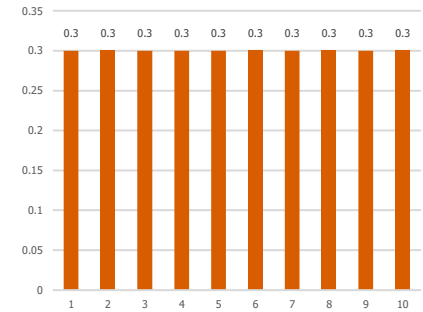
Persampelan dijalankan di setiap outlet yang berhampiran dengan jarak 500-800m dan radius 800m dari setiap guna tanah untuk mengenalpasti punca pencemaran yang sebenar. Rumusan analisis beban pencemar mendapati COD dan eColi mencatatkan bacaan yang tinggi di Sungai Tiram berbanding beban cemar yang lain. Berdasarkan pemerhatian di tapak kajian mendapati pengurusan sungai dan sampah yang tidak bagus khususnya di kawasan petempatan di sepanjang Sungai Tiram.

Kadar Oksigen Biokimia (BOD)



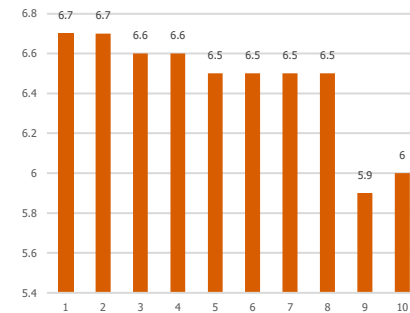
Stesen 7 dan 10 mencatatkan bacaan BOD yang paling tinggi adalah disebabkan terdapatnya pembuangan sisa pepejal dan sisa domestik yang mengalirkan *leachate* ke dalam sungai tanpa dirawat terlebih dahulu.

Kadar Ammonia Nitrogen (AN)



Nilai AN di Sungai Tiram tidak memberikan kesan yang ketara kerana nilainya kurang daripada 0.1mg/L.

Nilai pH



Nilai pH di Sungai Tiram juga masih di dalam keadaan Neutral (pH5-6) dan dalam keadaan terkawal.



Aktiviti Persampelan Sungai Tiram



Komponen Pembangunan :

1. Perangkap sampah "Gross Pollutant Trap"

- Menyekat sisa sampah sarap atau bahan tercemar yang bersaiz besar (botol, plastik, daun kering) supaya ia tidak mengalir hingga ke kawasan sungai.
- Memudahkan pengurusan proses penyelenggaraan.
- Mengurangkan pencemaran dan kelodak yang disebabkan oleh campuran antara sampah dan air larian.



2. Cadangan Pemindahan Pembangunan Yang Berada di dalam Rizab Sungai Tiram.

Cadangan pengambilan balik tanah atau pemindahan perumahan bagi kawasan yang memasuki rizab Sungai Tiram bagi memastikan ianya terpelihara. Anggaran pembangunan yang memasuki rizab sungai sebanyak Pemindahan ini boleh merujuk kepada cadangan sektor perumahan (***Cadangan Penggantian Semula Kawasan Perumahan Setingan***).

3. Cadangan Program Sayangi Sungai dan Pemuliharaan Sungai

Potensi Sungai Tiram yang boleh dijadikan sebagai kawasan rekreasi bagi penduduk dan juga pengunjung. Dengan penerapan program ke arah kesedaran kepentingan sungai membolehkan keadaan fizikal sungai dapat dipertingkatkan. Selain itu, terdapat kaedah yang boleh diaplikasikan dan disertai oleh penduduk setempat iaitu penghasilan bebola lumpur (*Mudball*) yang dilemparkan ke dalam sungai bagi proses rawatan pembersihan sungai.



Bebola Lumpur (Mudball)

4. Cadangan "Weir" / 'Drop Structure' bagi mengawal paras dan arus Sungai Tiram

Mitigasi kejuruteraan perlu dilaksanakan bagi membolehkan keadaan Sungai Tiram berada di tahap yang baik. Penerapan 'Weir / Drop Structure' dapat mengawal arus laju bagi mengelakkan hakisan tebing dan mengawal paras air sungai. Cadangan menjadikan kawasan tebing Sungai Tiram sebagai kawasan rekreasi memerlukan setengah bahagian Sungai Tiram sentiasa menampung air di paras >2.0 meter.



Penerapan Weir atau Drop Structure memerlukan kajian yang terperinci daripada segi kesesuaian kawasan tapak cadangan bagi memastikan kecukupan terhadap mengawal paras air Sungai Tiram

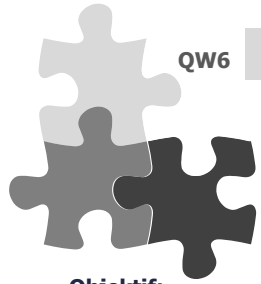
Contoh Stesen Pemantauan Sungai

5. Penyediaan Stesen Pemantauan Kualiti dan Paras Air Sungai Ulu Tiram

Penyediaan stesen ini dapat memberikan gambaran dan situasi Sungai Tiram pada setiap masa bagi tujuan langkah-langkah pemantauan pihak berkuasa yang berkaitan. Stesen Pemantauan Kualiti Air Sg Tiram mempunyai 4 Stesen dengan mencatatkan bacaan **IKA 77 (Kelas 2)**.

6. Cadangan Penyelenggaraan Air Sungai

Kerja-kerja penyelenggaraan Sungai Tiram bergantung kepada keadaan semasa sungai tersebut. kerja-kerja penyelenggaraan akan mengambil masa 2-3 tahun sekali sungai bagi kerja-kerja pengorekan kelodak dari dasar Sungai Tiram termasuk mengeluarkan, membuang sampah di kawasan rizab sungai dengan membuang sampah - sarap, menebas/memotong rumput, kayu - kayu yang menghalang aliran sungai. Selain itu, kerja-kerja pembersihan perlu dilaksanakan tebing kiri dan kanan sistem saliran dan sekiranya terdapat pokok tumbang dan perkara-perkara yang boleh mengganggu kelancaran aliran air Sungai Tiram perlu dilaksanakan dengan kadar penyelenggaraan 1 bulan untuk 1 kali penyelenggaraan.



QW6

CADANGAN PROGRAM KITAR SEMULA

Justifikasi

- Mencapai sasaran kadar kitar semula sebanyak 30%.
- Menerapkan budaya pengasingan barangan yang boleh dikitar semula.
- Mengurangkan janaan sisa pepejal yang perlu dilupuskan ke tapak pelupusan sisa pepejal.

Objektif:

- Mencapai kadar kitar semula 30% (Hasrat Kerajaan).
- Mengurangkan janaan sisa pepejal dan menggalakkan barangan kitar semula.
- Memelihara dan melestarikan alam sekitar.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK	
LOT YANG TERLIBAT	• Tong Kitar Semula (Surau AR Rahman Taman Abadi dan Taman Rekreasi Jalan Zamrud 8) • Kiosk Mesin Kitar Semula (NSK, Tiram Mall dan Tapak Pasar Tiram)	
AGENSI PELAKSANA	• Jabatan Rancangan Pemajuan, Majlis Bandaraya Johor Bahru • SWCorp Malaysia • Kontraktor Pengurusan yang dilantik	KOS
		RM 10 Juta

Komponen Pembangunan :

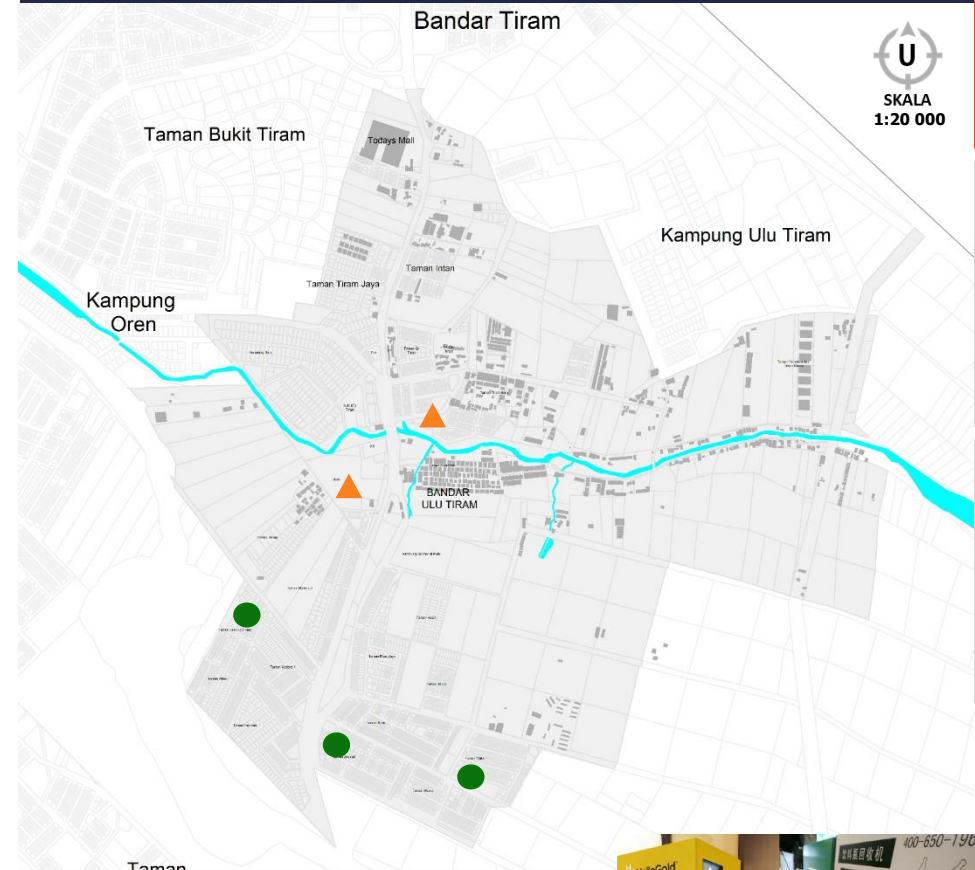
1. Cadangan Pusat Kitar Semula di kawasan rekreasi taman perumahan.

Perletakan Pusat Kitar Semula di kawasan perumahan dapat memudahkan penduduk untuk meletakkan barangan kitar semula, memudahkan proses pengutipan oleh SWCorp, menjalankan aktiviti dan program yang boleh penduduk untuk menjual barangan kitar semula dan bahan pengkomposan sisa organik.

2. Cadangan Kiosk mesin kitar semula bagi menyemai konsep *Recycle for Life (RFL)*.

Insentif penjualan semula barangan kitar semula di kiosk atau pusat kitar semula akan memberikan ganjaran terhadap masyarakat. Kad ganjaran tunai akan diberikan kepada individu yang giat mengamalkan kitar semula. Program ini dapat memantau potensi individu atau komuniti dalam melaksanakan program kitar semula.

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

- Cadangan Pusat Kitar Semula
- ▲ Cadangan Perletakan Kiosk Mesin Kitar Semula
- Kawasan Kajian

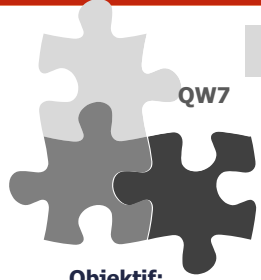


Mesin Pembelian barangan kitar semula yang boleh ditebus dengan kad ganjaran.

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG



QW7

CADANGAN RUMAH SAMPAH (TONG SAMPAH PUKAL)

Justifikasi

- Menyediakan rumah sampah yang lebih tersusun dan kemas dari segi visual dan mesra alam.

Objektif:

- Menjadikan kawasan kajian bebas daripada longgokan sampah yang boleh menjejaskan imej kawasan.

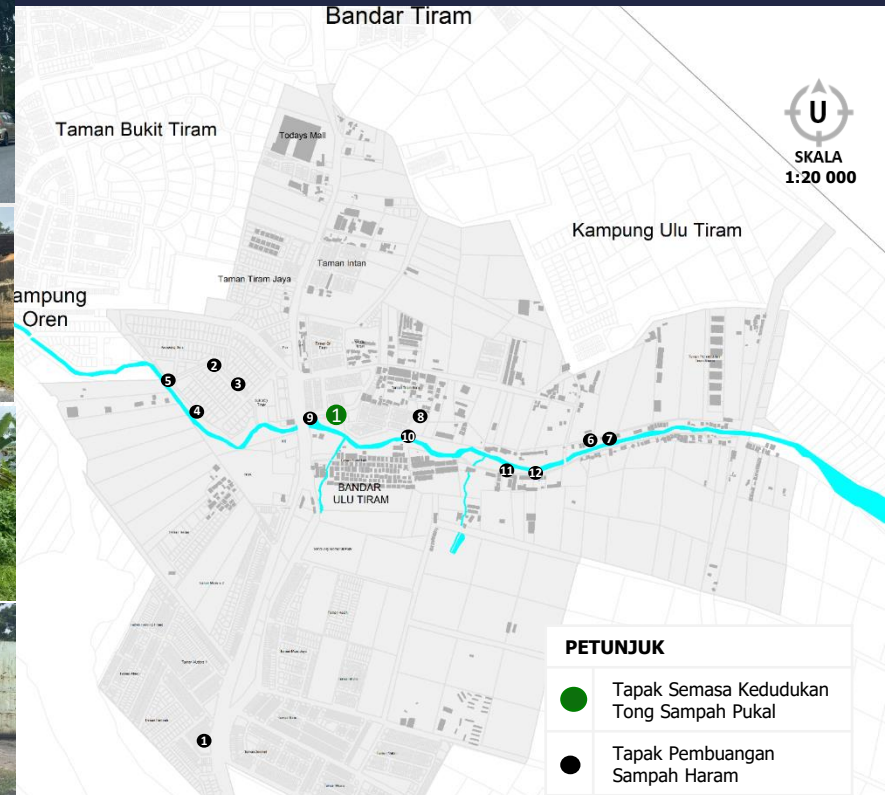
KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK	
LOT YANG TERLIBAT	Bandar Tiram (1 Unit Rumah Sampah)	
AGENSI PELAKSANA	- SWCorp - Jabatan Kerja Awam, Majlis Bandaraya Johor Bahru - Pemilik Premis	KOS RM6000 (RM +/- 500/sebulan : kadar bayaran kutipan sisa pepejal dan pembersihan awam)

Bilangan Unit Premis Perniagaan = 227 Unit
Anggaran Kadar Janaan = 5.16 tan metrik / sehari



Penyediaan Lanskap bagi menggantikan tong sampah pukal

PELAN TINDAKAN



Komponen Pembangunan :

1. Cadangan Peletakan Rumah Sampah yang mempunyai CCTV.

Kedudukan tong sampah pukal semasa akan digantikan dengan kemudahan infrastruktur rumah sampah yang lengkap dengan sistem perparitan, perangkap sampah dan minyak bagi mengelakkan pencemaran daripada lepasan air buangan. Penyediaan rumah sampah ini adalah bagi menampung kawasan dalam radius 100m iaitu berhampiran di Medan Selera Tiram Klasik dan Warung Geng Murtabak. Manakala bagi kawasan premis perniagaan mempunyai tong sampah individu tersendiri.

2. Cadangan Lanskap Bagi Mengantikan Kawasan Tong Sampah Pukal.

Kedudukan tong sampah pukal di Jalan Duku yang tidak strategik serta tiada keperluan kerana bagi sekitar radius 100 meter daripada kedudukan semasa tong sampah pukal (Kawasan Pasar dan komersial) sudah mempunyai tong sampah tersendiri yang meliputi kawasan liputan yang mencukupi. Oleh itu, penyediaan lanskap bagi kawasan tersebut yang berhampiran dengan sungai perlu disediakan bagi memastikan dapat meningkatkan imej kawasan tersebut.

3) Pemantauan dan Penguatkuasaan terhadap pembuangan sampah haram.

SWCorp perlu memantau setiap tong sampah pukal dan individu agar SWM membuat kutipan sisa pepejal dan pembersihan awam secara berkala seawal jam 7.00 pagi sehingga 12.00 tengahari. Denda akan dikenakan bagi pemilik premis yang tidak membuang sampah di kawasan yang disediakan.

4) Program Pembersihan Awam oleh Pemilik Premis

Program kesedaran masyarakat terhadap penajaan dan pengurusan sisa pepejal khususnya di Pusat Bandar Ulu Tiram perlu dijalankan pada setiap hari Ahad selari dengan program *Car Free Day* Bandar Ulu Tiram (**Rujuk Cadangan QW10**).



Keadaan Semasa Tapak Tong Sampah Pukal yang tidak terpelihara mencemarkan imej dan kualiti persekitaran.



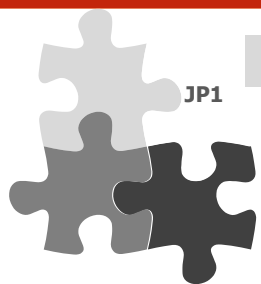
Cadangan pengalihan tong sampah pukal semasa dan mencadangkan Kawasan Lanskap bagi meningkatkan imej kawasan dan '*Sense of Welcoming*'.



Keadaan Semasa Tapak Tong Sampah Pukal



Cadangan Rumah Sampah (saiz 10mx10m) yang dilengkapi dengan sistem parit, perangkap sampah dan minyak.



JP1

CADANGAN PENGURUSAN SISA PEPEJAL DI KAWASAN PERKAMPUNGAN DAN PETEMPATAN.

Justifikasi

- Menjadikan kawasan setinggan sebahagian daripada kawasan pembersihan awam.
- Memastikan kawasan yang bersih dan selamat.

Objektif:

- Menjadikan kawasan setinggan sebagai kawasan yang menerima perkhidmatan pembersihan awam.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK	
LOT YANG TERLIBAT	• Kg Haji Suhud 65 unit rumah (Anggaran Kutipan RM6,500-RM9750/tahun) • Taman Muhibbah 252 unit rumah (Anggaran Kutipan: RM25200-RM37800/tahun) • 111 Unit Setinggan (Anggaran Kutipan RM999-RM1443)	
AGENSI PELAKSANA	• SWCorp • Bandaraya Johor Bahru • MPKK/JKK/Ketua Kampung	KOS
		RM47,550

Komponen Pembangunan :

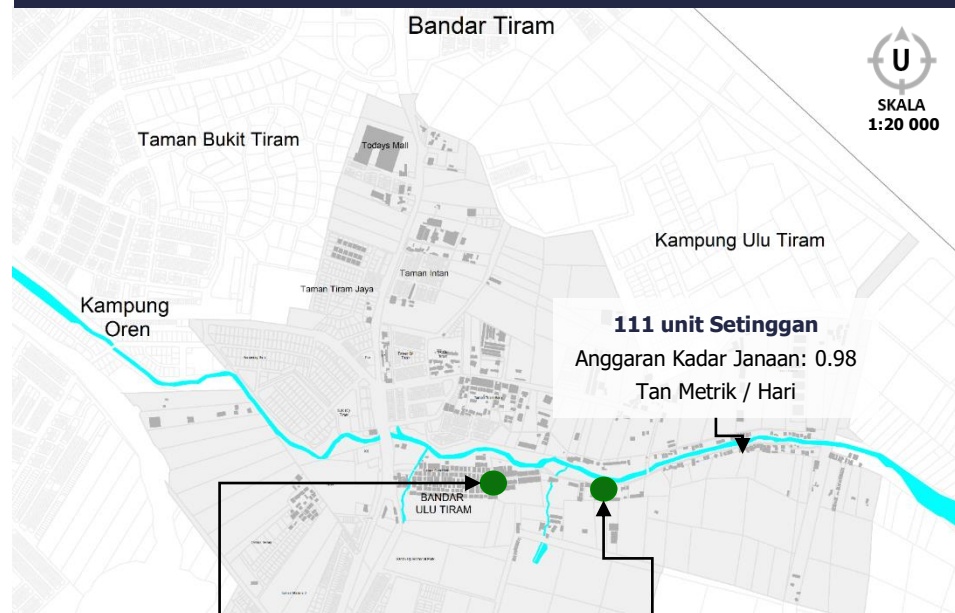
1. Cadangan Pengurusan Sisa Pepejal Kawasan Perkampungan.

Penyediaan perkhidmatan kutipan sisa pepejal dengan kadar kutipan 3 kali seminggu untuk kutipan biasa dan 1 kali seminggu untuk kutipan sisa pepejal kitar semula. Pembersihan awam bagi pemotongan rumput, pembersihan longkang dan sebagainya disediakan dengan kekerapan 2 kali sebulan.

2. Cadangan Kutipan Caj Penyelenggaraan.

Ketua Kampung/MPKK/JKKK berperanan untuk mengenakan caj penyelenggaraan dengan kadar **(RM9-RM13 / Bulan) atau (0.3 sen-0.4sen / Hari)** bagi setiap rumah bagi memastikan kawasan kediaman mereka menikmati perkhidmatan pembersihan awam dan kutipan sisa pepejal seperti mana yang terdapat di kawasan Taman Perumahan yang lain. Denda akan dikenakan kepada unit perumahan yang tidak membayar caj penyelenggaraan dan tidak menjaga kawasan persekitaran yang berhampiran dengan perumahan.

PELAN TINDAKAN



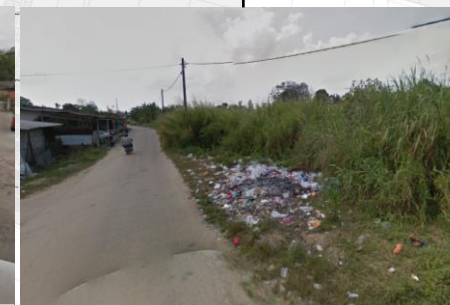
111 unit Setinggan

Anggaran Kadar Janaan: 0.98
Tan Metrik / Hari



252 unit Taman Muhibbah

Anggaran Kadar Janaan: 2.22 Tan
Metrik / Hari



65 Unit Kg Haji Suhud

Anggaran Kadar Janaan: 0.57 Tan Metrik /
Hari

PETUNJUK



Cadangan Pengurusan Sisa Pepejal (Kg Haji Suhud dan Taman Muhibbah)

3. Kutipan Sisa Pepejal disediakan

Penyediaan tong sampah individu atau tong sampah pukal disediakan bergantung kepada kebolehan jentera untuk memasuki kawasan kediaman setinggan.



Contoh Jadual Pembersihan awam yang akan disediakan.



4. Pembersihan Awam

Menyediakan perkhidmatan pembersihan awam secara menyeluruh kawasan Setinggan Kg Haji Suhud.



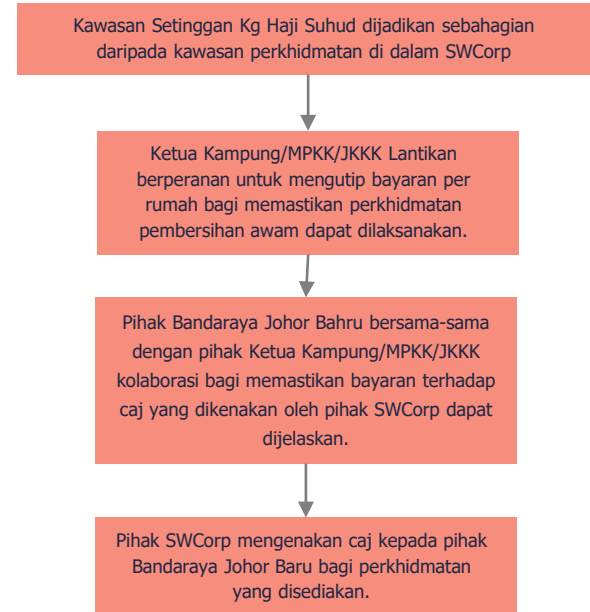
Cadangan Rumah Sampah dan Tong Sampah Pukul



Cadangan Tong Sampah Individu bagi setiap unit rumah

Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.7 : Carta Alir Cadangan Pengurusan Sisa Pepejal Kawasan Setinggan





JP2

CADANGAN PROGRAM PENGURANGAN KADAR AIR TIDAK TERAKAUN (NRW)

Justifikasi

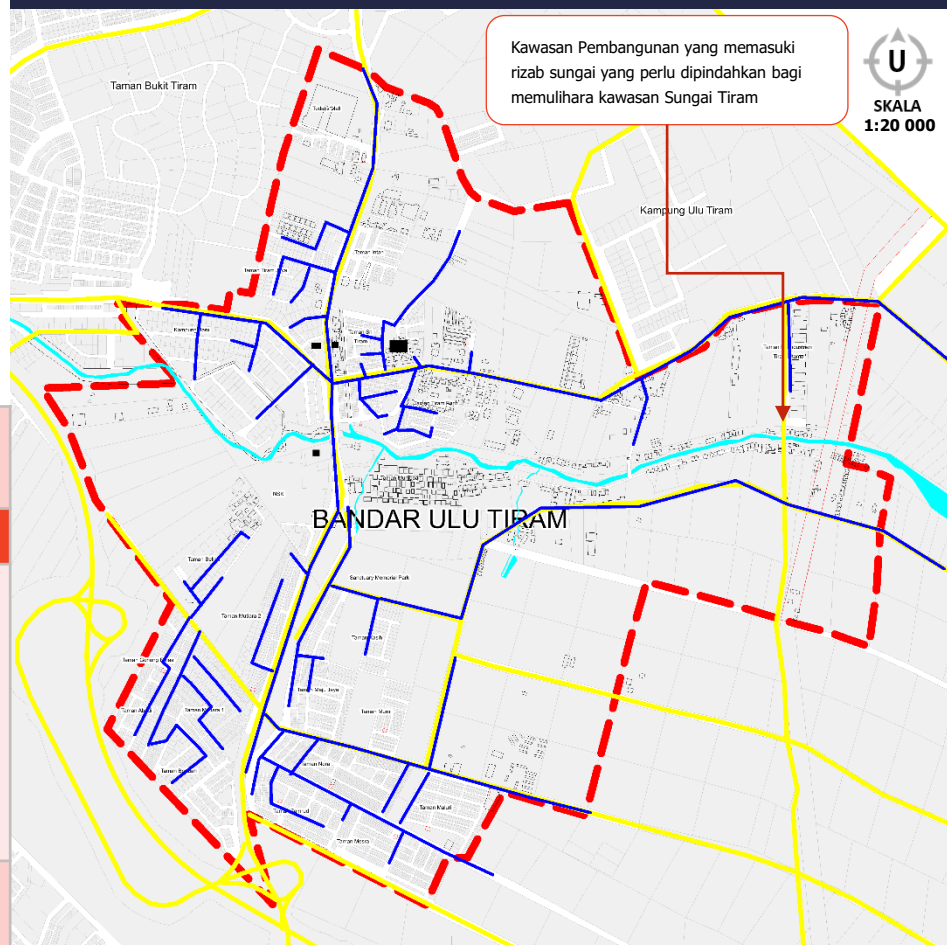
- Kadar air tidak terakaun yang tinggi (Melebihi 20%) yang menyebabkan pembaziran dan kerugian dalam sistem pengagihan bekalan air bersih kepada pengguna.

Objektif:

- Mengurangkan kadar air tidak terakaun kurang daripada 20% (Sasaran Ranhill SAJ 5%)
- Penggantian sistem retikulasi yang tidak cekap seperti paip air jenis Asbestos Simen (AC) dan usang.
- Pembacaan meter bekalan air bersih yang tepat bagi memberi gambaran penggunaan bekalan air yang sebenar serta penggantian meter air yang lebih jitu.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK SOKONGAN	
TINDAKAN PELAKSANAAN		KOS
	- Penggantian paip air yang usang melebihi 10 tahun dan jenis Asbestor Simen (AC) dengan paip yang lebih cekap seperti paip jenis HDPE, UPVC dan sebagainya. - Pengantiaan meter air kepada SMART Meter yang mampu untuk memberi bacaan bekalan air bersih yang lebih tepat. - Kajian terperinci yang perlu dilaksanakan bagi menentukan kawasan dan kaedah program dilaksanakan	
AGENSI PELAKSANA	- Ranhill SAJ - Jabatan Kerja Awam, Majlis Bandaraya Johor Bahru	

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

- Sistem Paip Retikulasi
- Sungai Tiram

Komponen Pembangunan :

1. Penggantian Paip Bekalan Air Bersih

Penggantian paip yang usang dan jenis Asbestos Simen yang perlu digantikan kepada paip yang jenis HDPE,UPVC atau sebagainya yang lebih cekap dan kurang resapan air. Paip yang usang berpotensi untuk berlakunya kejadian pecah dan bocor yang mengakibatkan pembaziran.



Kerja-kerja penggantian paip usang yang sedang dilakukan



Smart Meter Digital yang membolehkan pembacaan meter air yang lebih tepat

2. Penggantian Meter Air

Cadangan Smart Meter bagi pembacaan air yang tepat serta jitu membolehkan pihak pengendali perkhidmatan membaca penggunaan air yang sebenar supaya dapat merangka perancangan pembekalan air yang lebih cekap serta mengurangkan pembaziran.

3. Penguatkuasaan Undang-Undang terhadap pengambilan air tanpa kebenaran.

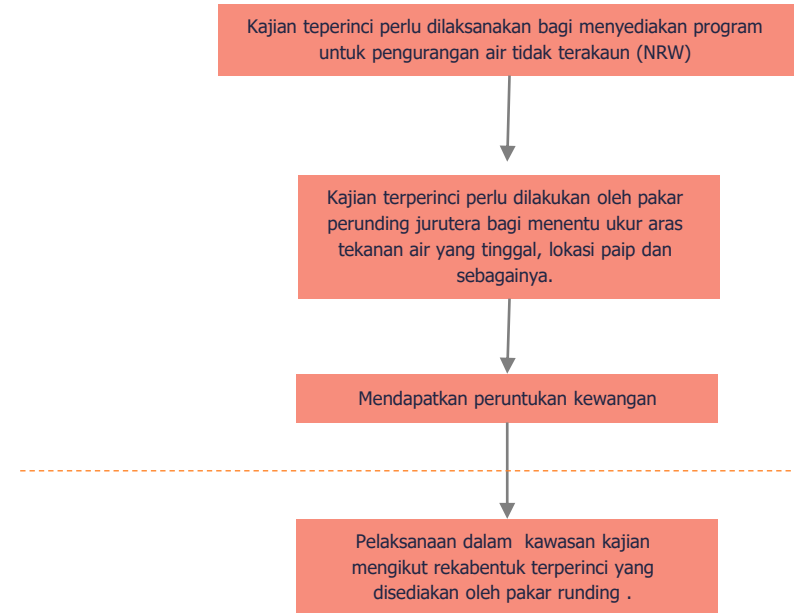
Pemantauan dan penguatkuasaan perlu dilakukan secara kerap bagi memastikan kegiatan ini dapat ditangani kerana ianya akan menyebabkan penyedia perkhidmatan mengalami kerugian serta penggunaan air bersih yang melampau yang meningkatkan kadar air tidak terakaun meningkat.



Jabatan Air yang mempegiatkan usaha banteras pencurian bekalan air bersih.

Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.8 : Carta Alir Cadangan Program Pengurangan Kadar Air Tidak Terakaun (NRW)



FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

QW14

CADANGAN PENGURUSAN TRAFIK BAGI PUSAT BANDAR ULU TIRAM

Justifikasi:

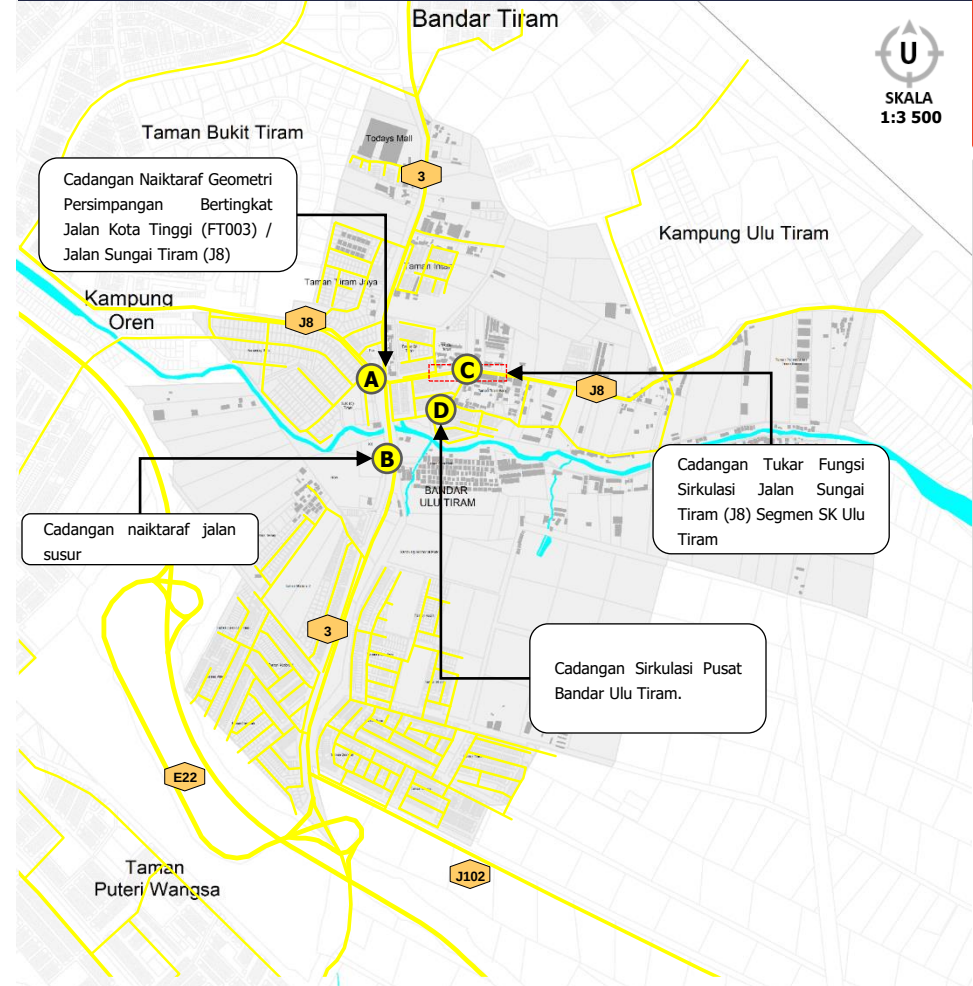
- Mengurangkan kadar kelengahan di persimpangan bertingkat Jalan Kota Tinggi (FT003) / Jalan Sungai Tiram (J8).
- Mengurangkan kesesakan di Jalan Sungai Tiram (J8) terutama sekali di segmen SK Ulu Tiram dan SJK (C) Tiram.

Objektif:

- Melancarkan aliran trafik di Bandar Tiram.
- Memaksimumkan rizab jalan persekutuan dan negeri untuk tujuan pelebaran jalan.
- Meningkatkan kapasiti semasa dan tahap keupayaan jalanraya.
- Mengenalpasti jalan alternatif bagi mengurangkan kesesakan yang dihadapi di Pusat Bandar Ulu Tiram.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK	
TINDAKAN PELAKSANAAN	Pelaksanaan Projek secara bersepadu	
CADANGAN LOKASI PROJEK		KOS PEMBANGUNAN
A. Cadangan Naiktaraf Geometri Persimpangan Bertingkat Jalan Kota Tinggi (FT003) / Jalan Sungai Tiram (J8).		RM 0.5 juta
B. Cadangan Naiktaraf Jalan Susur Jalan Kota Tinggi (FT003) Bagi Meningkatkan Kapasiti Jalan.		RM 0.23 juta
C. Cadangan Tukar Fungsi Arah Lorong Jalan Sungai Tiram (J8).		RM 0.23 juta
D. Cadangan Sirkulasi Pusat Bandar Ulu Tiram.		RM 0.23 juta
JUMLAH		RM 1.19 Juta
AGENSI PELAKSANA	- Jabatan Kerja Raya - Bahagian Pengangkutan Bandar, Jabatan Kejuruteraan, Majlis Bandaraya Johor Bahru	

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

- Kod Projek
- Nombor Jalan
- Kawasan Kajian

SKALA
1:3 500

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

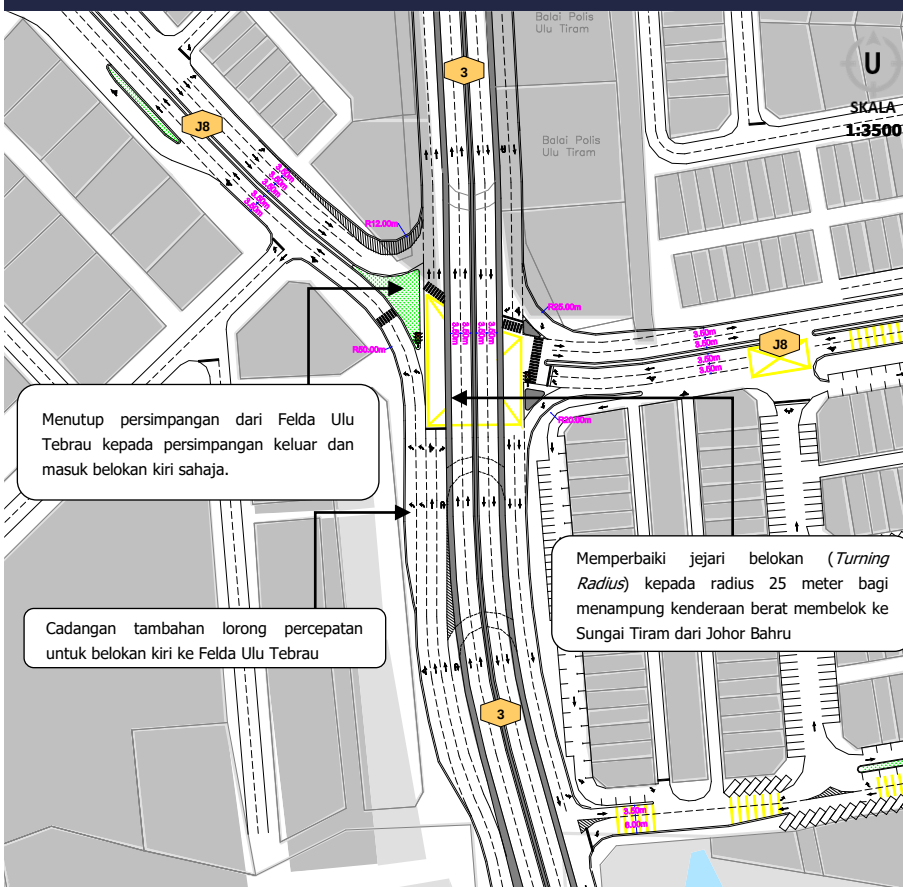
FASA PANJANG

A. CADANGAN NAIKTARAF GEOMETRI PERSIMPANGAN BERTINGKAT JALAN KOTA TINGGI (FT003) / JALAN SUNGAI TIRAM (J8).

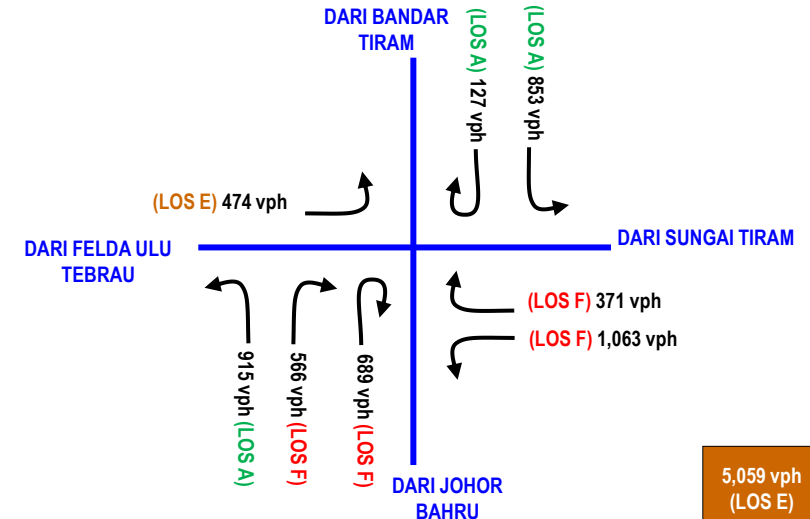
Komponen Pembangunan:

- Pengurangan fasa lampu isyarat (dari empat fasa kepada tiga fasa) dengan mengutamakan laluan trafik dari arah Bandar Johor Bahru ke Bandar Ulu Tiram.
- Mengurangkan konflik trafik dengan, menutup persimpangan dari Felda Ulu Tebrau kepada persimpangan keluar dan masuk belokan kiri sahaja
- Menaiktaraf geometri persimpangan dengan memperbesarkan jejari belokan (*turning radius*) daripada 6 meter kepada 25 meter.

PELAN TINDAKAN



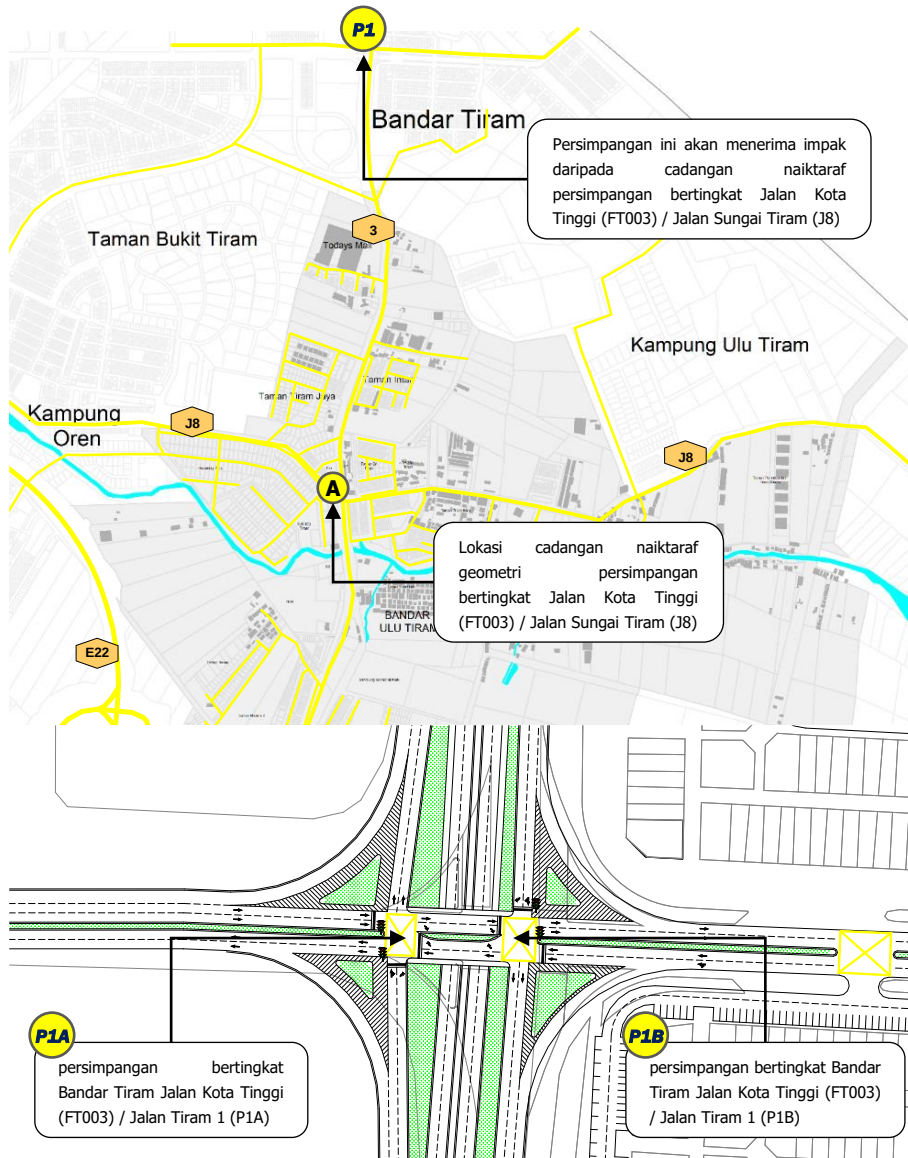
JUSTIFIKASI CADANGAN NAIKTARAF GEOMETRI PERSIMPANGAN BERTINGKAT BERDASARKAN UNJURAN TRAFIK DI PERSIMPANGAN BAGI TAHUN 2022



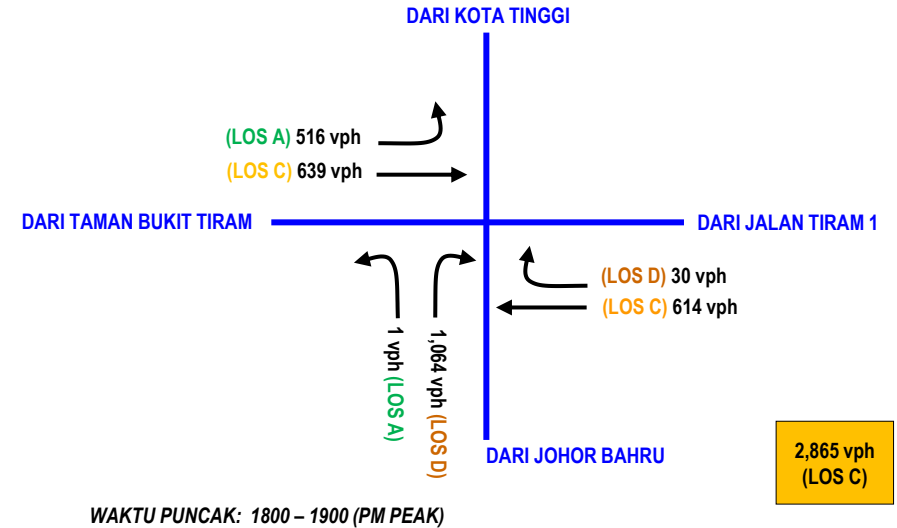
WAKTU PUNCAK: 1800 – 1900 (PM PEAK)

- Perubahan geometri menunjukkan tahap keupayaan persimpangan meningkat (*iaitu di tahap keupayaan LOS E*)
- Ini adalah kerana fasa lampu isyarat telah dikurangkan kepada 3 fasa (tiada laluan terus dari Felda Ulu Tebrau ke Sungai Tiram dan dari Sungai Tiram ke Felda Ulu Tebrau. Kadar kelengahan dipersimpangan juga telah dapat dikurangkan.
- Trafik dari Felda Ulu Tebrau yang hendak ke Sungai Tiram dan sebaliknya perlu menggunakan fasiliti pusingan U di persimpangan bertingkat Bandar Tiram.

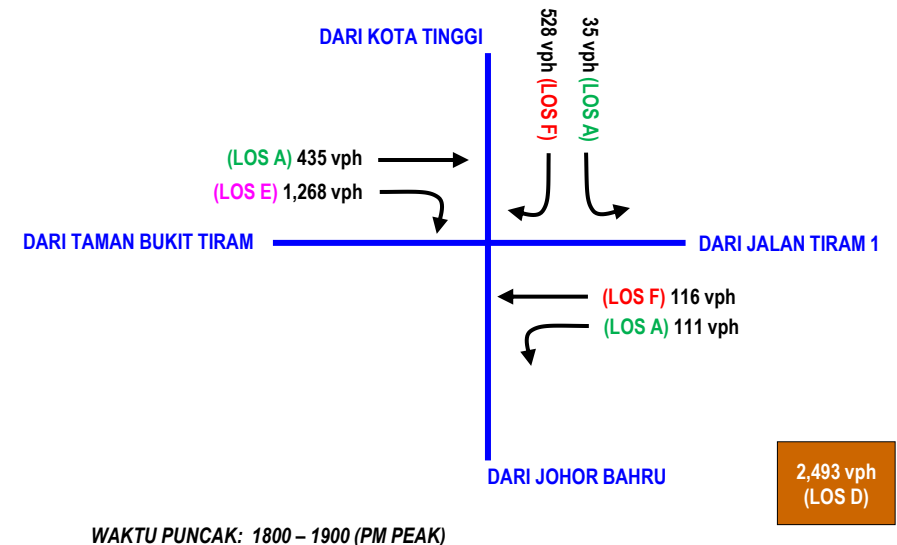
Analisis Impak Trafik bagi Cadangan Naiktaraf Geometri Persimpangan Bertingkat Jalan Kota Tinggi (FT003) / Jalan Sungai Tiram (J8) Bagi Tahun 2022



ANALISIS IMPAK TRAFIK BAGI PERSIMPANGAN BERTINGKAT BANDAR TIRAM (P1A)



ANALISIS IMPAK TRAFIK BAGI PERSIMPANGAN BERTINGKAT BANDAR TIRAM (P1B)

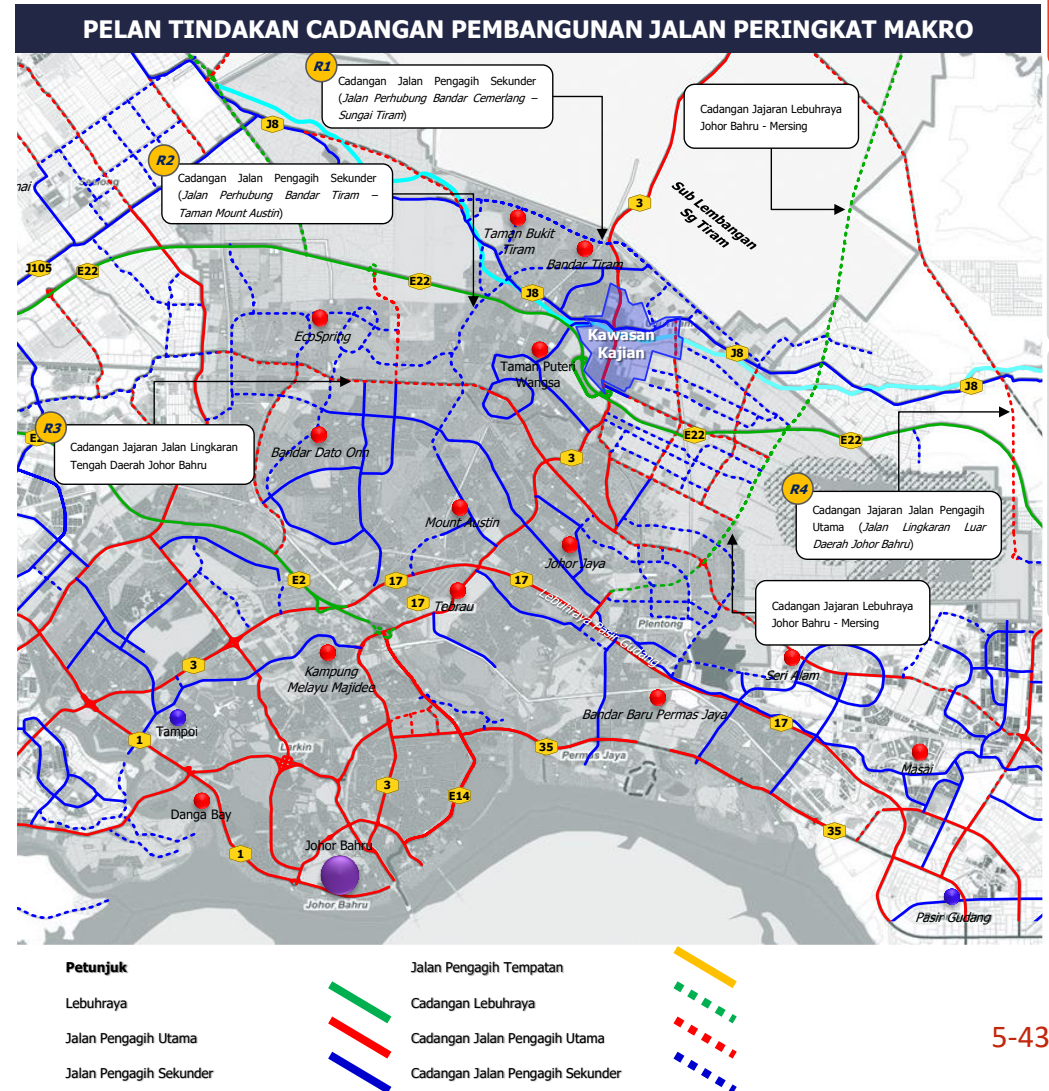


Mengambil kira tahap keupayaan yang akan mencapai tahap LOS D (paling maksimum) di persimpangan Bandar Tiram setelah persimpangan Bandar Ulu Tiram dinaiktaraf. Jalan lingkaran tengah dan luar Daerah Johor Bahru perlu diambil kira bagi memastikan isu semasa kesesakan di Bandar Ulu Tiram dapat diselesaikan.

Buat masa kini, akses utama bagi kenderaan yang menghala ke Sungai Tiram adalah di persimpangan bertingkat Jalan Kota Tinggi (FT003) / Jalan Sungai Tiram (J8).

Cadangan Pembangunan Jalan Raya Peringkat Makro

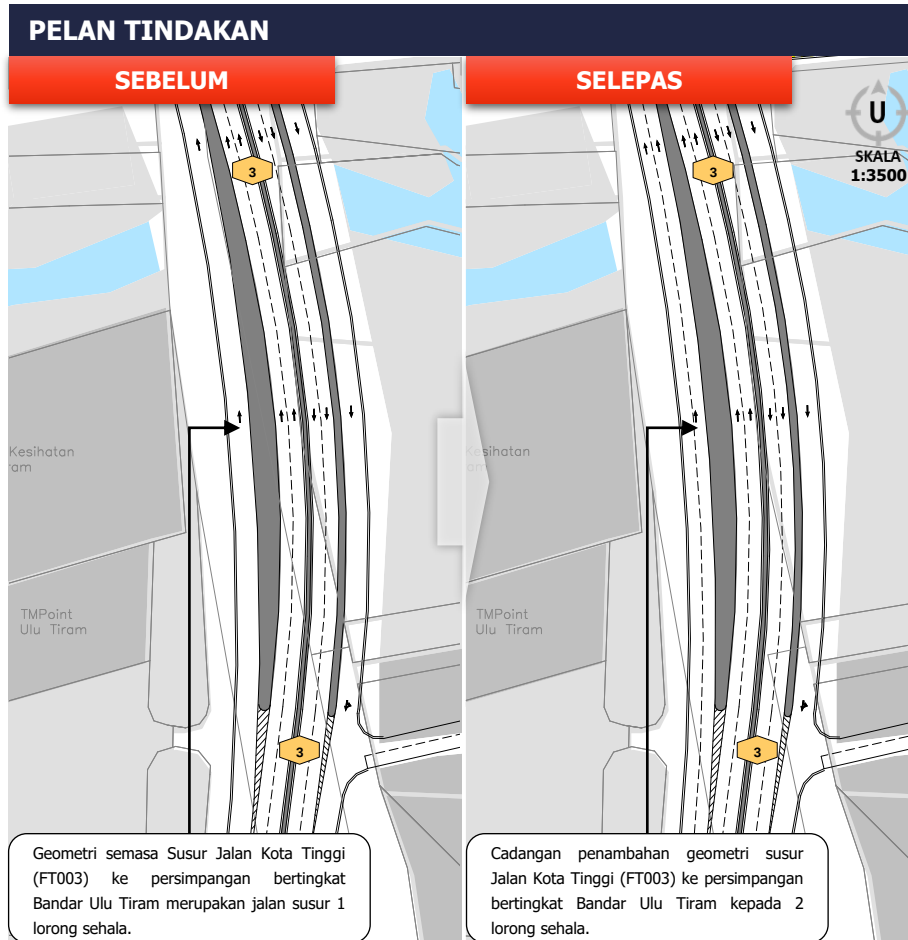
NO	CADANGAN	JUSTIFIKASI	PELAKSANAAN
R1	Cadangan Jalan Pengagih Sekunder (Jalan Perhubung Bandar Cemerlang – Sungai Tiram)	- Merupakan sebahagian cadangan hierarki jalan di dalam RTD Johor Bahru dan Kulai, 2025 (Penggantian)	- Pelaksanaan adalah pada tahun 2020 hingga 2025. - Melibatkan jajaran yang menjaringi Bandar Cemerlang sehingga ke Sungai Tiram
R2	Cadangan Jalan Pengagih Sekunder (Jalan Perhubung Bandar Tiram – Taman Mount Austin)	- Merupakan sebahagian cadangan hierarki jalan di dalam RTD Johor Bahru dan Kulai, 2025 (Penggantian)	- Pelaksanaan adalah pada tahun 2020 hingga 2025. - Melibatkan jajaran yang menjaringi Bandar Tiram sehingga ke Taman Mount Austin
R3	Cadangan Jajaran Jalan Lingkaran Tengah Daerah Johor Bahru	- Pembangunan Komited - Merupakan sebahagian daripada cadangan jalan baharu RTD Johor Bahru dan Kulai, 2025 (Penggantian)	- Pelaksanaan adalah pada tahun 2020 ke atas. - Hierarki jalan adalah jalan pengagih utama. - Melibatkan jajaran sepanjang 43.69 km menjaringi dari Kota Masai Sehingga – Skudai IC (UTM)
R4	Cadangan Jajaran Jalan Lingkaran Luar Daerah Johor Bahru	- Pembangunan Komited - Merupakan sebahagian daripada cadangan jalan baharu RTD Johor Bahru dan Kulai, 2025 (Penggantian)	- Pelaksanaan adalah pada tahun 2025 ke atas. - Hierarki jalan adalah jalan pengagih utama - Melibatkan jajaran sepanjang 11.23 km yang menjaringi segmen Sg. Tiram sehingga Pasir Gudang - Dibiayai oleh kerajaan persekutuan melalui JKR Persekutuan atau negeri.



B. CADANGAN NAIKTARAF JALAN SUSUR JALAN KOTA TINGGI (FT003) BAGI MENINGKATKAN KAPASITI JALAN.

Komponen Pembangunan:

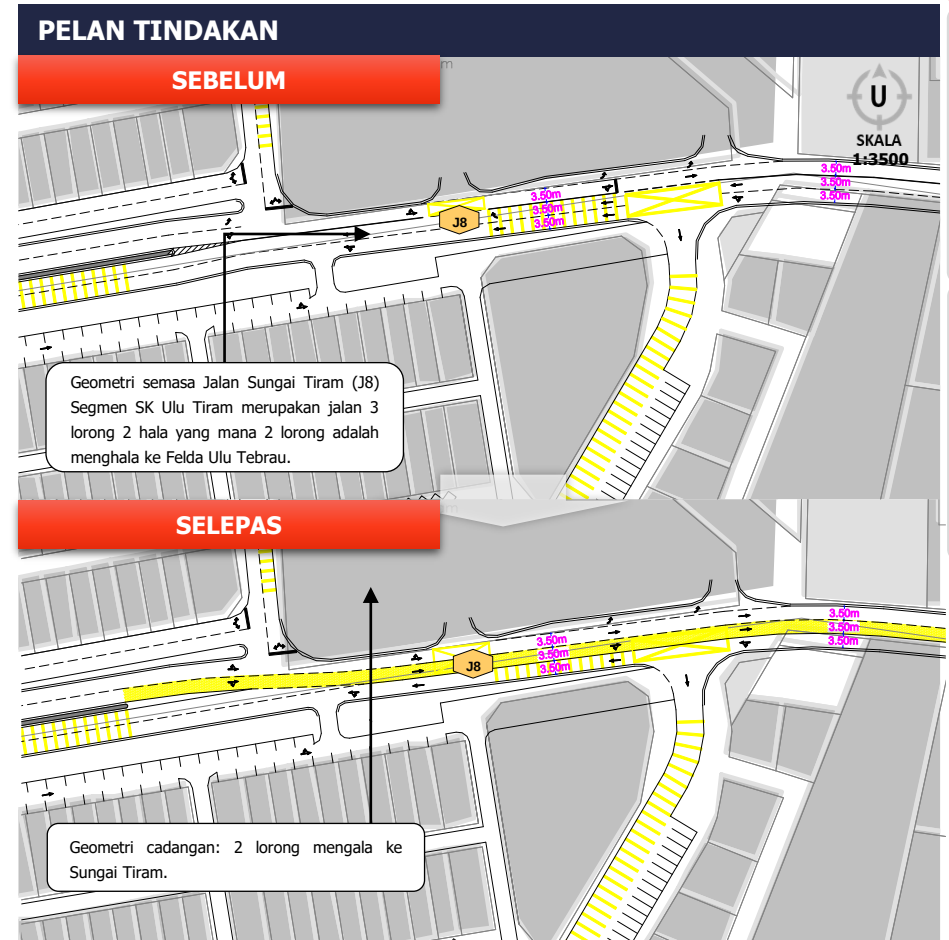
- Memaksimumkan ruang jalan yang sedia ada (7 meter) dengan cadangan memperbaiki *road marking*, menjadikan jalan susur Jalan Kota Tinggi (FT003) 2 lorong sehalu. Ini bagi meningkatkan kapasiti semasa jalan semasa iaitu 1,600 kenderaan menjadi 3,200 kenderaan.



C. CADANGAN TUKAR FUNGSI ARAH LORONG JALAN SUNGAI TIRAM (J8).

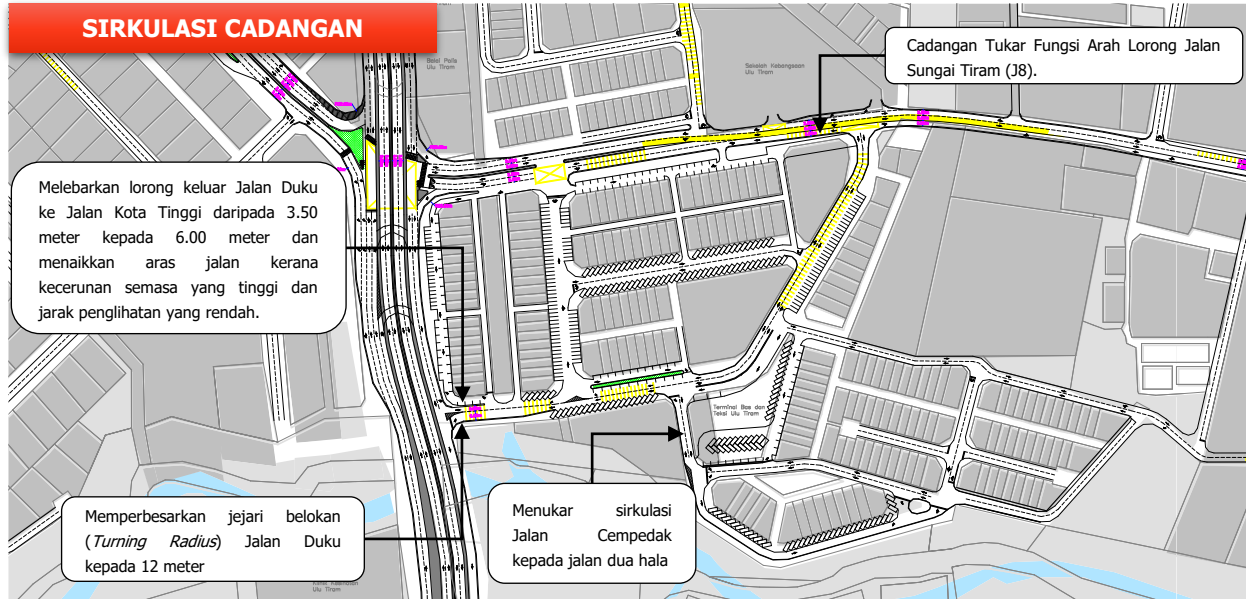
Komponen Pembangunan:

- Menukar geometri jalan sedia ada di Jalan Sungai Tiram (J8) Segmen SK Ulu Tiram kepada 3 lorong 2 hala, 2 lorong mengala ke Sungai Tiram.
- Isipadu kenderaan semasa pada waktu puncak Jalan Sungai Tiram (J8) menghala ke Sungai Tiram adalah 1,072 dengan tahap perkhidmatannya (LOS) adalah LOS E.

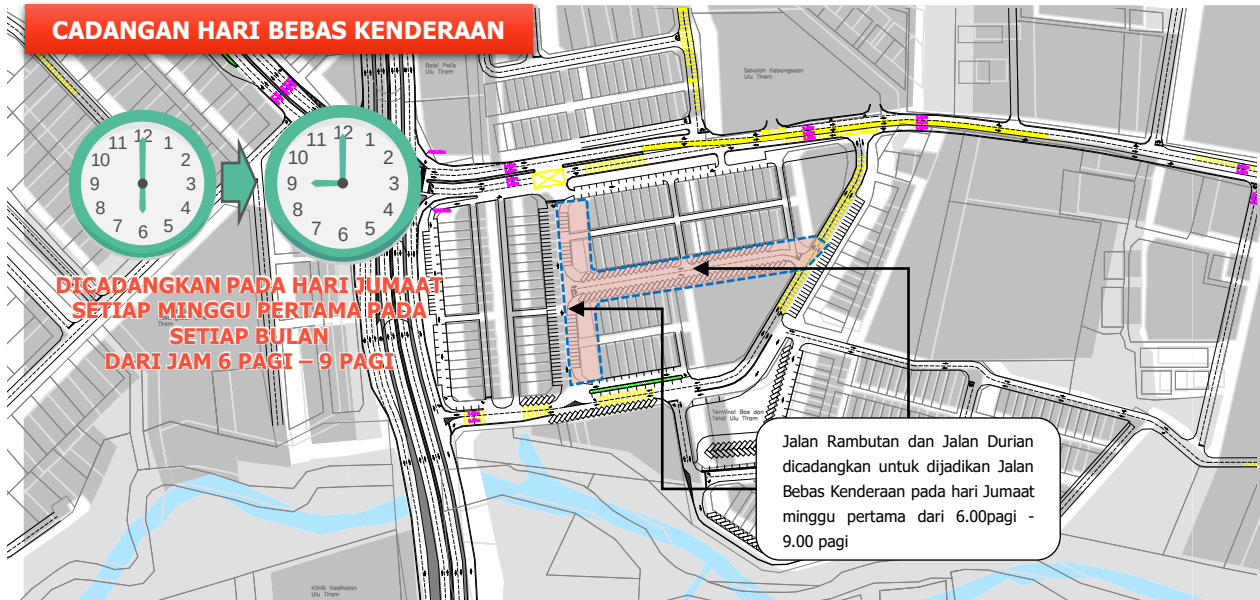


D. CADANGAN SIRKULASI PUSAT BANDAR ULU TIRAM DAN HARI BEBAS KENDERAAN.

SIRKULASI CADANGAN



CADANGAN HARI BEBAS KENDERAAN



Komponen Pembangunan:

1. Cadangan Sirkulasi Jalan Cempedak.

Jalan Cempedak merupakan jalan sehalu yang menghala ke Jalan Duku ditukar kepada Jalan 2 lorong 2 hala.

2. Cadangan menukar fungsi jalan di Hentian Bas Ulu Tiram Jalan Duku.

Menggantikan halangan kerb hentian bas sedia ada dan menjadi lorong untuk kegunaan lorong kenderaan.

3. Pelebaran lorong dan menaikkan aras Jalan Duku.

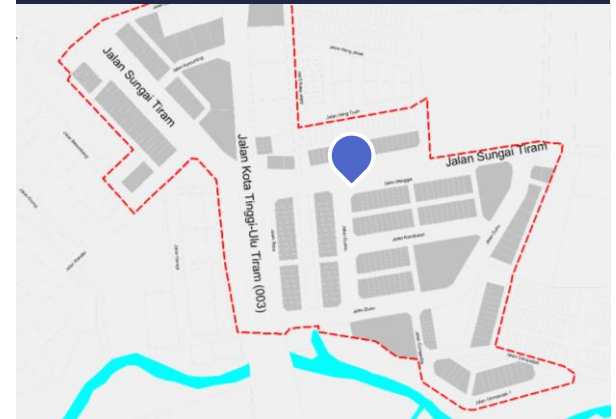
- Melebarkan lorong keluar ke Susur Jalan Kota Tinggi (FT003) dari 3.50 meter kepada 6.00 meter.
- Memperbesarkan jejari belokan (Turning Radius) Jalan Duku kepada 12 meter.
- Cadangan menaikkan aras jalan di persimpangan keluar jalan tersebut bagi meningkatkan jarak penglihatan dan meningkatkan aspek keselamatan di persimpangan tersebut.

4. Cadangan Hari Bebas Kenderaan.

Hari bebas kenderaan (Car Free Day) dicadangkan bagi memberi ruang untuk aktiviti kemasyarakatan di Pusat Bandar Ulu Tiram.

Selain itu, ia bagi menggalakkan penduduk Bandar Tiram untuk mengurangkan penggunaan kenderaan persendirian di pusat bandar

PELAN LOKASI



PETUNJUK

- Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram

QW15

CADANGAN PEMANJANGAN LALUAN BAS MUAFAKAT JOHOR SEHINGGA KE BANDAR ULU TIRAM

Justifikasi:

- Menyediakan kemudahan bas awam bagi menggalakkan penggunaan kenderaan awam kepada penduduk.
- Mewujudkan liputan dan kemudahsampaian bagi Kawasan kajian RKK Bandar Ulu Tiram.

Objektif:

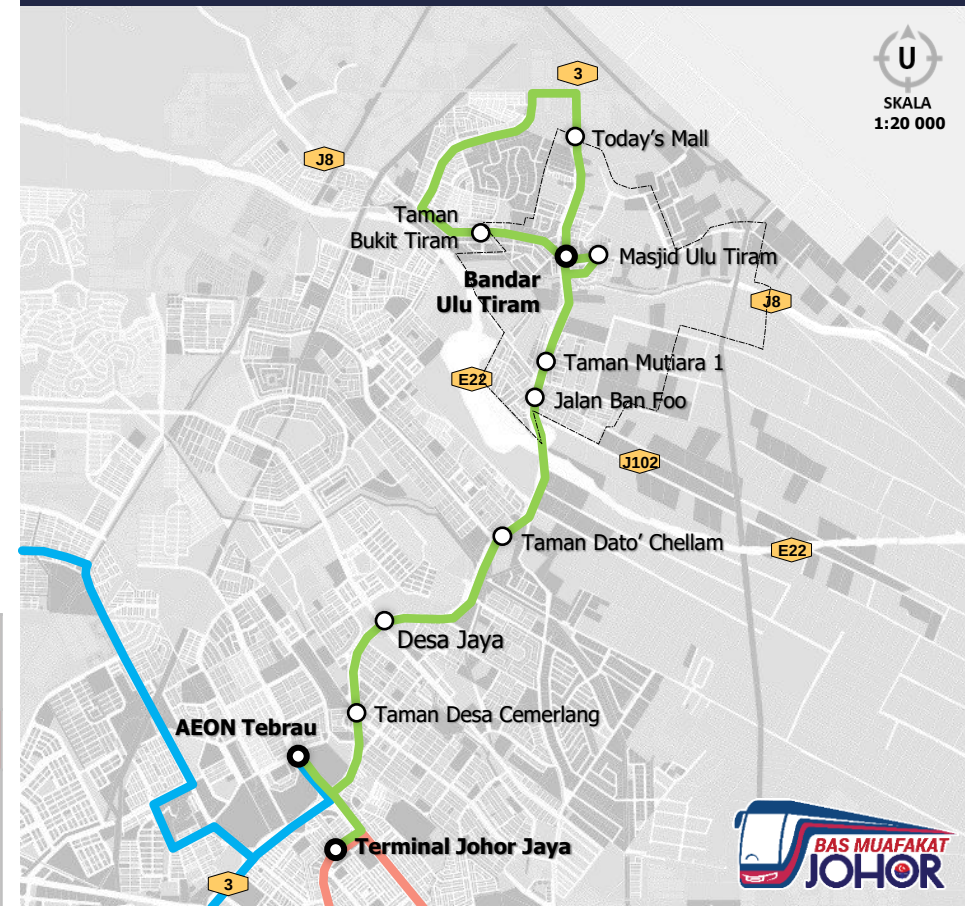
- Meluaskan rangkaian Bas Muafakat Johor sehingga ke Kawasan Bandar Ulu Tiram.
- Menggalakkan penduduk di Ulu Tiram untuk menggunakan pengangkutan awam untuk ke destinasi tumpuan di Bandar Ulu Tiram dan Kawasan sekitarnya.

Komponen Pembangunan:

- Penyediaan bas henti-henti di antara Bandar Ulu Tiram ke Aeon Tebrau dan Terminal Bas Taman Johor Jaya.
- Memperbaiki hentian bas semasa untuk kegunaan Bas Muafakat Johor.
- Melibatkan jajaran sepanjang 22.5 km bagi satu pusingan dari Terminal Johor Jaya – AEON Tebrau – Today's Mall – Taman Bukit Tiram dan Pusat Bandar Ulu Tiram.
- Anggaran kos pelaksanaan bagi cadangan laluan ini adalah dalam lingkungan RM 178,000 – RM 197,100 setahun dengan bilangan 6 trip sehari.
- Cadangan laluan dapat menghubungkan sehingga ke HSI (Bandar Ulu Tiram – Terminal Johor Jaya - IKEA & Aeon Tebrau – HSI) (Melalui integrasi dengan laluan P-111)

KEPENTINGAN CADANGAN	CADANGAN PROJEK SOKONGAN	
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA	
• Kontrak konvensional (Tender Terbuka) • Melantik operator bas melalui sewaan bas bagi menyediakan bas perantaraan (<i>Feeder Bus</i>) di dalam Kawasan kajian Bandar Ulu Tiram	• Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPENJ) Johor • Perbadanan Pengangkutan Awam Johor (PAJ) • <i>Iskandar Regional Development Authority</i> (IRDA) • Majlis Bandaraya Johor Bahru	
KOS PEMBANGUNAN	RM 197,100/tahun	

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

	Laluan Bas Muafakat Johor P-111		Hentian Bas Henti-Henti
	Laluan Bas Muafakat Johor P-112		Hab Pengangkutan Awam
	Cadangan Laluan Bas Muafakat Johor		Nombor Jalan
	Sempadan Kawasan Kajian RKK Ulu Tiram		

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

QW16

CADANGAN PARK & RIDE BANDAR ULU TIRAM

Justifikasi:

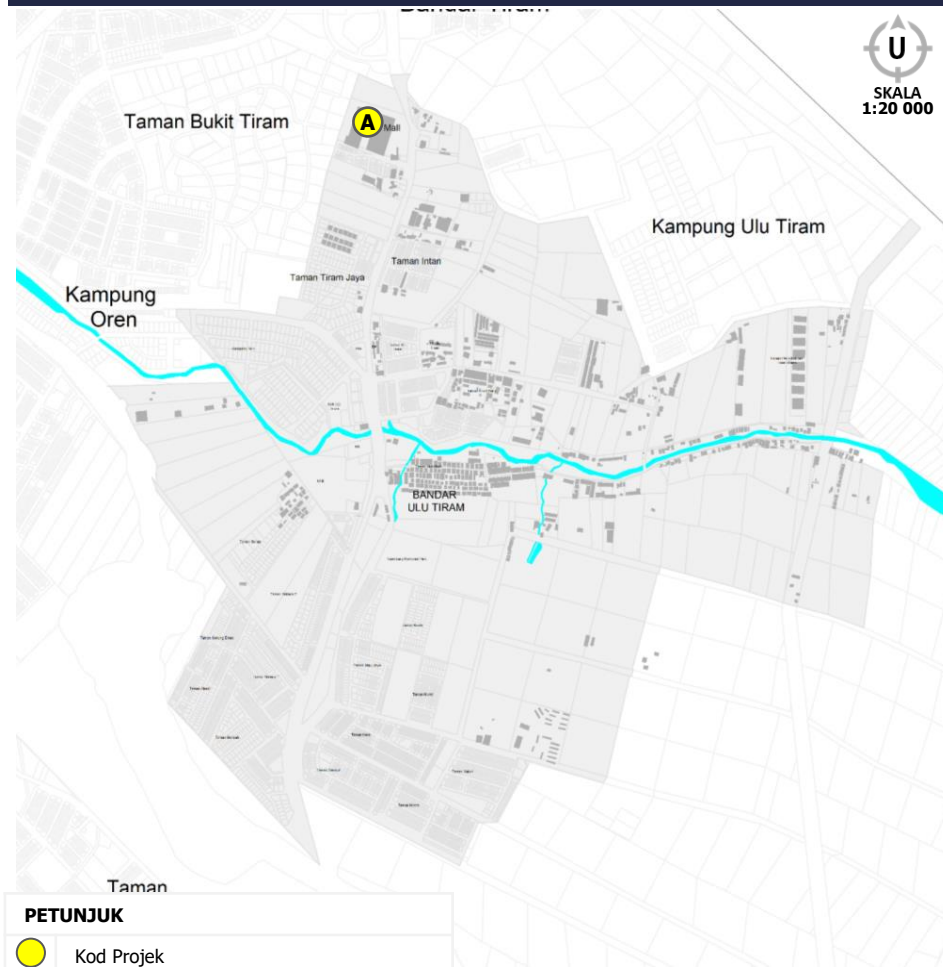
- Keperluan tempat meletak kenderaan adalah sebagai kemudahan utama pengguna perkhidmatan awam.
- Pengguna boleh meletak kenderaan di Park & Ride dan terus menaiki sistem pengangkutan awam.

Objektif:

- Menggurkan penggunaan kenderaan persendirian dengan meletakkan kenderaan di fasiliti park & ride dan menggunakan perkhidmatan pengangkutan awam sebagai mod pengangkutan utama ke destinasi yang dituju.
- Menggalakkan aktiviti perekonomian melalui integrasi tempat letak kenderaan awam dan pusat komersial di dalam Kawasan kajian Bandar Ulu Tiram

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK SOKONGAN	
	CADANGAN LOKASI PROJEK	KOS PEMBANGUNAN
	A. Park & Ride Today's Mall (<i>Jangka Masa Pendek</i>)	-
	JUMLAH	-
AGENSI PELAKSANA	• Bahagian Pengangkutan Bandar, Jabatan Kejuruteraan, Majlis Bandaraya Johor Bahru • Pemaju Pembangunan	

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

- Kod Projek
- Nombor Jalan
- Kawasan Kajian

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

A. CADANGAN PARK & RIDE PENGANGKUTAN AWAM TODAY'S MALL

Komponen Pembangunan:

- Menggunakan fasiliti tempat letak kenderaan sedia ada yang terdapat di Today's Mall untuk kegunaan Park & Ride
- Menyediakan fasiliti yang sempurna bagi menggalakkan penggunaan kemudahan Park & Ride.
- Menyediakan 1,000 petak tempat letak kenderaan (luar dan dalam bangunan)
- Tiada caj yang dikenakan oleh pengurusan bangunan

TINDAKAN PELAKSANAAN

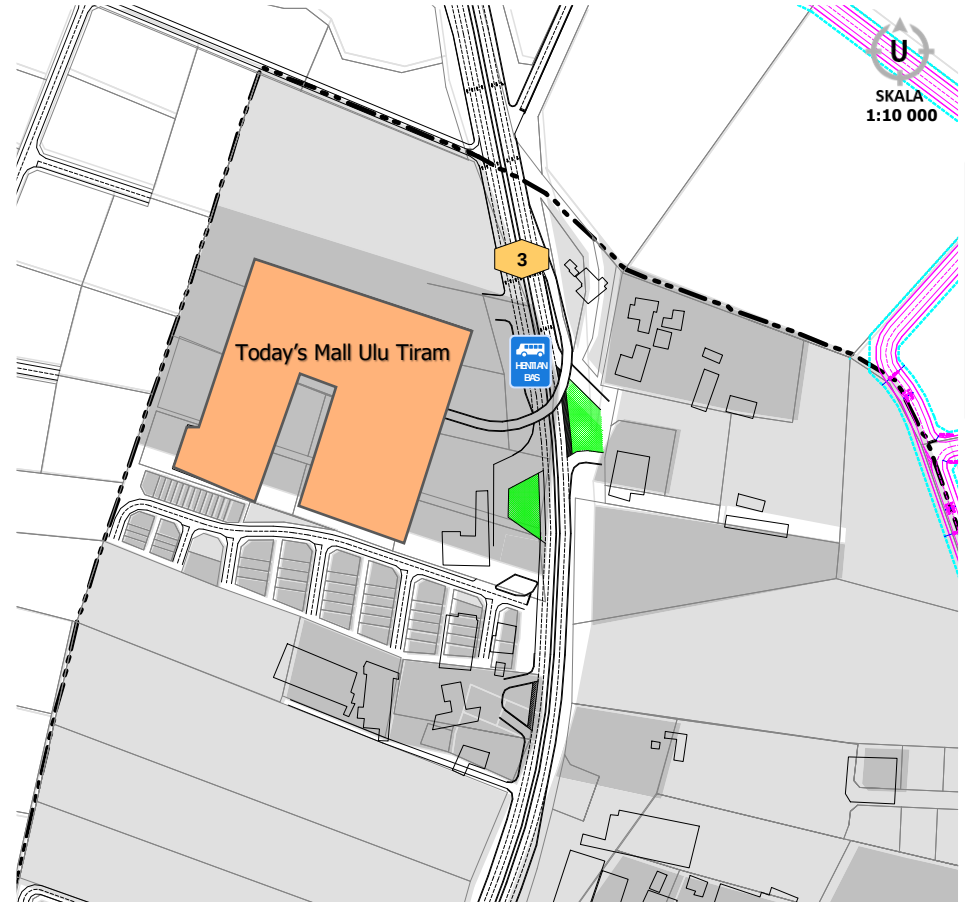
Pelaksanaan Projek secara bersepadu:

Pihak berkuasa tempatan bersama-sama pihak pengurusan Pusat Membeli Belah Today's Mall Ulu Tiram menjadikan tapak parkir sedia ada di Today's Mall Ulu Tiram dapat dihaskan untuk kemudahan *Park & Ride*. Selain itu, ia dapat menggalakkan aktiviti perniagaan di pusat komersial tersebut.



Fasiliti tempat letak kenderaan sedia ada di Today's Mall Ulu Tiram berpotesi untuk digunakan semula sebagai tapak Park & Ride sistem pengangkutan awam di dalam Kawasan Kajian RKK Bandar Ulu Tiram.

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

	Cadangan Park & Ride
	Hentian Bas Semasa
	Nombor Jalan

QW17

CADANGAN TEMPAT LETAK KENDERAAN BANDAR ULU TIRAM

Justifikasi:

- Mengurangkan kebergantungan tempat letak kenderaan di Pusat Bandar Ulu Tiram.
- Menghalang kenderaan menunggu di Jalan Kekabu dan Jalan Susur Jalan Kota Tinggi (FT001).
- Berpotensi untuk dijadikan tempat turun dan naik pelajar bagi kegunaan SJK (C) Tiram.

Komponen Pembangunan:

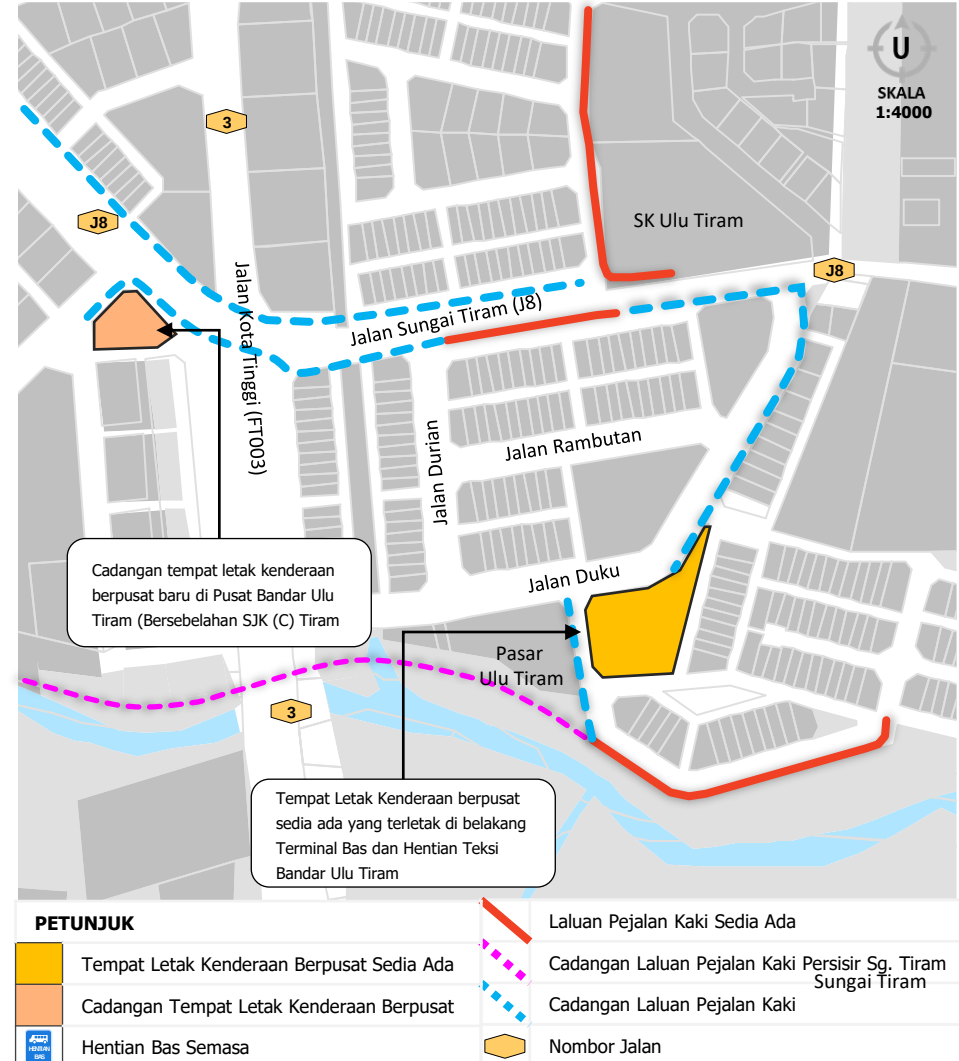
- Membina tempat letak kenderaan berpusat baru bersebelahan Sekolah Jenis Kebangsaan (Cina) Tiram
- Akses keluar masuk dari Jalan Gereja

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK SOKONGAN	
TINDAKAN PELAKSANAAN	• Serahan tanah • Pengambilan tanah • Pelaksanaan Projek secara bersepadu	KOS PEMBANGUNAN
		RM 0.39 Juta
AGENSI PELAKSANA	• Bahagian Pengangkutan Bandar, Jabatan Kejuruteraan, Majlis Bandaraya Johor Bahru • Pemaju Pembangunan	



Contoh Tempat Letak Kenderaan Berpusat.

PELAN TINDAKAN



FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

QW18

CADANGAN LALUAN PEJALAN KAKI PUSAT BANDAR ULU TIRAM

Justifikasi:

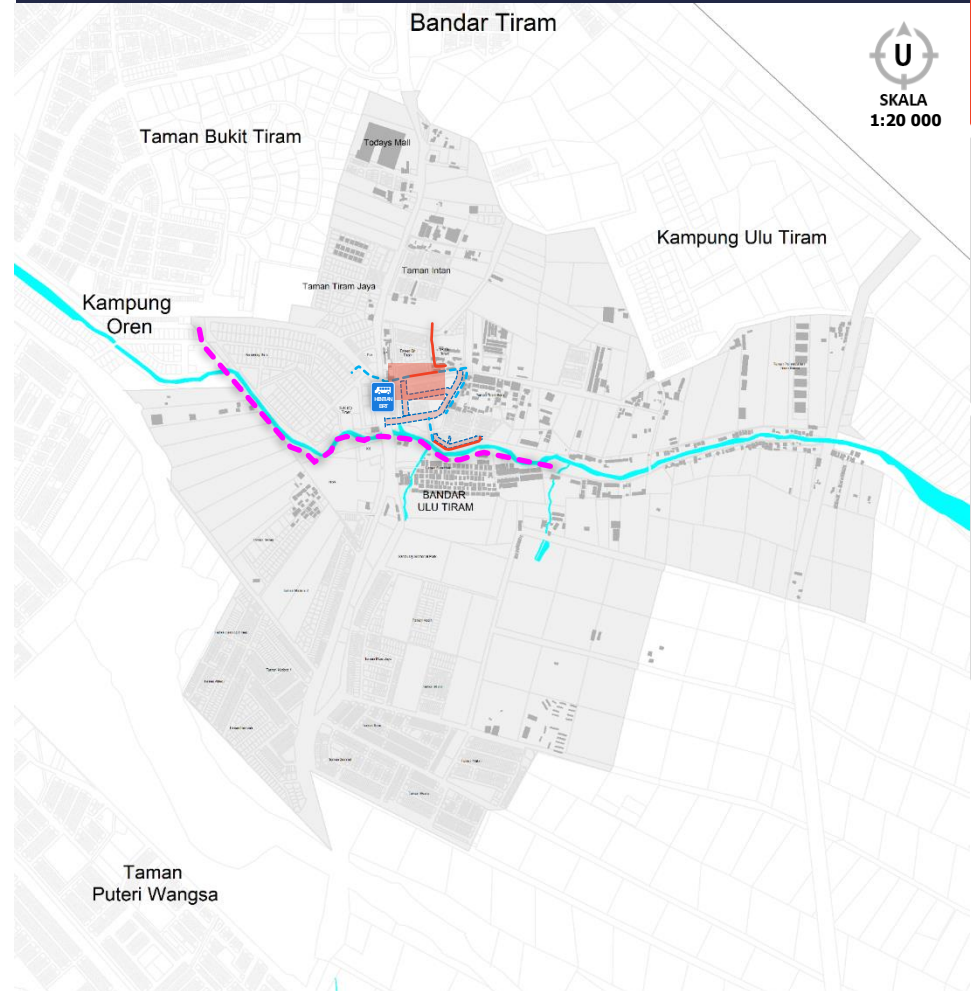
- Meningkatkan kemudahan ke Pusat-Pusat tumpuan di Bandar Ulu Tiram.
- Mengurangkan penggunaan kenderaan persendirian di Pusat Bandar Ulu Tiram.
- Dapat mewujudkan elemen 'sense of place' Pusat Bandar Ulu Tiram.
- Mengawal kelajuan kenderaan secara berkesan bagi menjamin keselamatan pengguna.
- Menghidupkan semula aktiviti perniagaan di Jalan Cempedak dengan pelbagai kemudahan sokongan.

Objektif:

- Menyediakan kemudahan pejalan kaki yang lebih selamat dan selesa di sekitar Kawasan Kajian RKK Bandar Ulu Tiram.
- Menggalakkan penggunaan laluan pejalan kaki dan meningkatkan tahap keselamatan pengguna jalan raya.
- Mengurangkan kelajuan kenderaan terutama di kawasan cadangan.
- Mewujudkan interaksi sosial antara pengguna.
- Mewujudkan imej 'sense of identity' yang tersendiri di Kawasan terlibat.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK UTAMA	
CADANGAN LOKASI PROJEK	TINDAKAN PELAKSANAAN	KOS PEMBANGUNAN
A. Semi Pedestrian di Jalan Durian, Jalan Rambutan dan Jalan Cempedak	<i>Rujuk Cadangan</i>	2.0 Juta
B. Laluan Pejalan Kaki di Sekeliling Pusat Bandar	Pelaksanaan projek secara bersepadu	0.3 Juta
C. Cadangan Jambatan Laluan Pejalan Kaki Pusat Bandar Ulu Tiram		0.3 Juta
D. Cadangan Laluan Pejalan Kaki di Persisir Sungai Tiram		0.9 Juta
JUMLAH		RM 3.5 Juta
AGENSI PELAKSANA	- Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB - Jabatan Pengangkutan Bandar, MBJB - Jabatan Kerja Raya Negeri Johor - Kontraktor	

PELAN TINDAKAN



FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

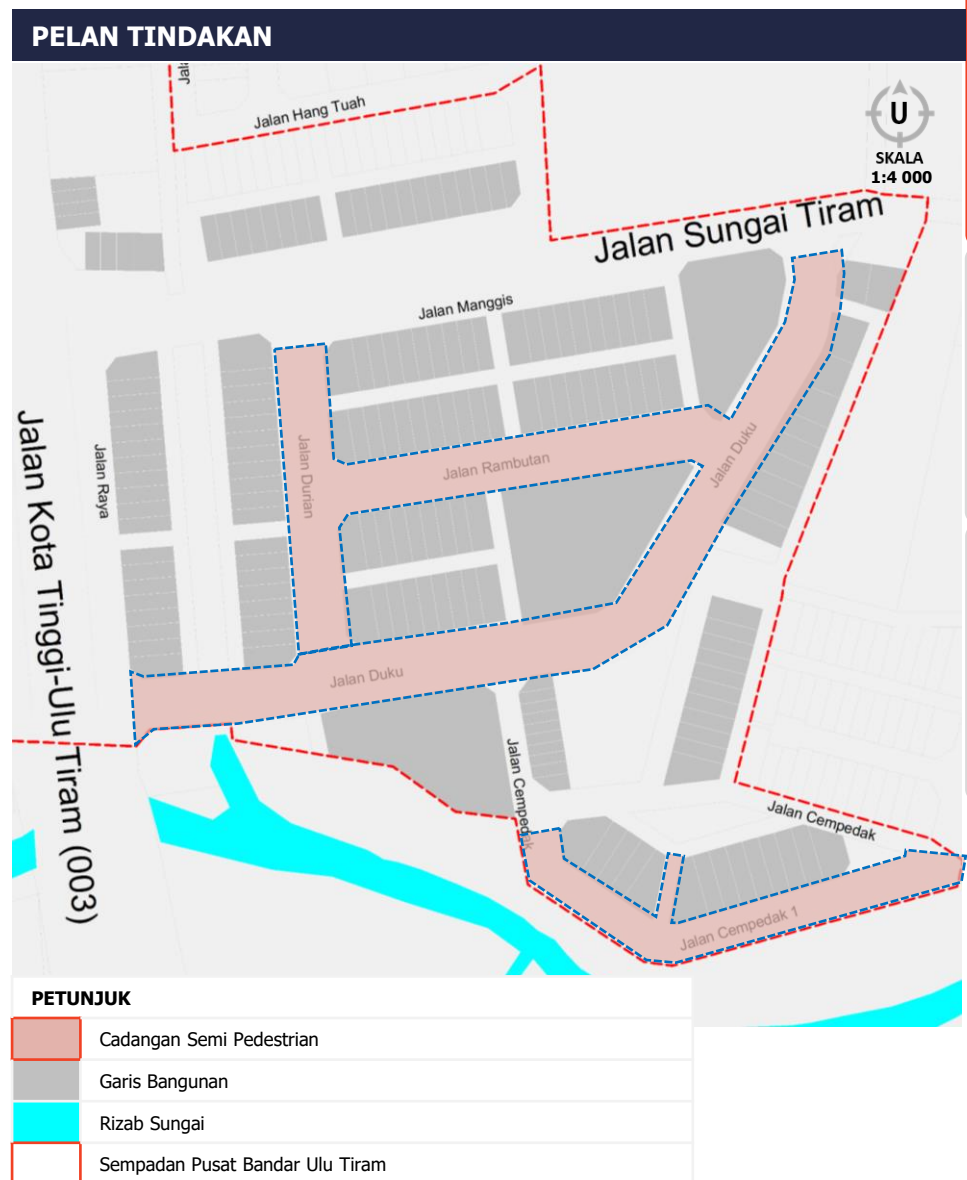
FASA PANJANG

A. CADANGAN PEJALAN KAKI SEMI-PEDESTRIAN

TINDAKAN PELAKSANAAN	Tindakan 1: Perancangan dan permohonan kos projek	AGENSI PELAKSANA
	• MBBJ dan JKR menyediakan cadangan awalan & anggaran kos pelaksanaan bagi laluan pejalan kaki semi-pedestrian.	• Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ • Jabatan Landskap, MBBJ • Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ • Jabatan Kewangan, MBBJ • Jabatan Kerja Raya
	Tindakan 2: Penyediaan cadangan terperinci, pengiklanan tender dan pelantikan kontraktor • MBBJ dan JKR menetapkan garis panduan dan menyediakan cadangan terperinci pelaksanaan laluan pejalan kaki semi-pedestrian.	• Jabatan Landskap, MBBJ • Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ
	Tindakan 3: Pelaksanaan dan pengurusan projek • MBBJ dan JKR perlu mengawas dan menyelia projek dari semasa ke semasa bagi memastikan proses pelaksanaan berjalan lancar.	• Jabatan Landskap, MBBJ • Jabatan Kerja Raya

Komponen Pembangunan :

1. Cadangan Semi-Pedestrian ini dicadangkan di Jalan Rambutan, Jalan Durian dan Jalan Cempedak 1.
2. Laluan semi-pedestrian menggunakan "pavement block" yang mempunyai rekabentuk tersendiri.
3. Ia bertujuan bagi menjamin keselamatan pengguna.
4. Pavement bagi tempat letak kenderaan mempunyai rekebentuk yang tersendiri dan berbeza dengan laluan kenderaan. Nombor diletakkan pada setiap tempat letak kenderaan tersebut.
5. Perletakan landskap lembut dan kejur di sepanjang laluan.
6. Perletakan *Planter box* dan tong sampah di setiap 600m jaraknya bagi mengurangkan pembuangan sampah secara tidak terkawal di pusat bandar.





Ilustrasi Lorong Belakang Kedai



Bil.	Landskap Lembut	Jumlah
1.	<i>Ficus Benjamina</i>	15 unit
2.	<i>Bucida Molineti</i>	15 Unit

Bil.	Landskap Kejur	Jumlah
1.	Lampu Jalan	15 unit



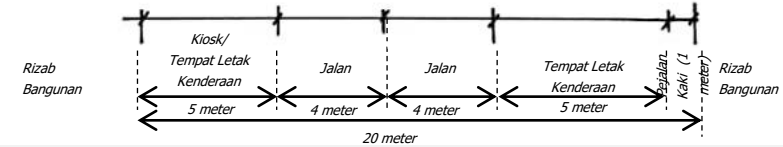
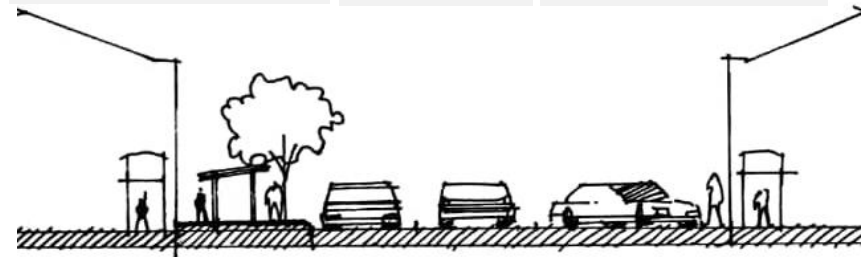
Ficus Benjamina



Bucida Molineti



Lampu Jalan



Keratan Rentas Cadangan laluan Semi-Pedestrian



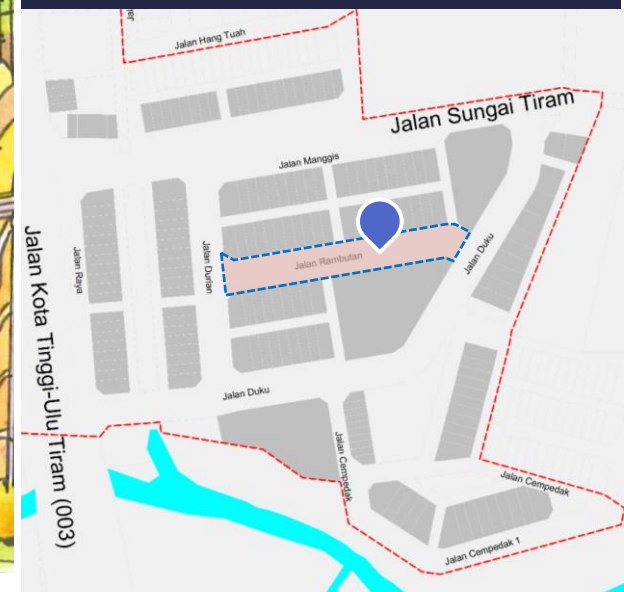
SELEPAS



SEBELUM



PELAN LOKASI



PETUNJUK

- Cadangan Semi Pedestrian Jalan Rambutan
- Garis Bangunan
- Rizab Sungai
- Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram

**FASA PENDEK/
QUICKWIN**

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

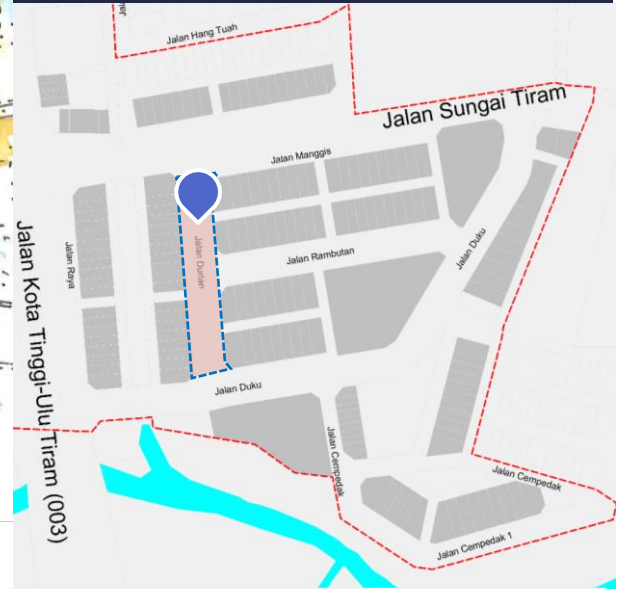
SELEPAS



SEBELUM



PELAN LOKASI



PETUNJUK

	Cadangan Semi Pedestrian Jalan Durian
	Garis Bangunan
	Rizab Sungai
	Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram

**FASA PENDEK/
QUICKWIN**

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

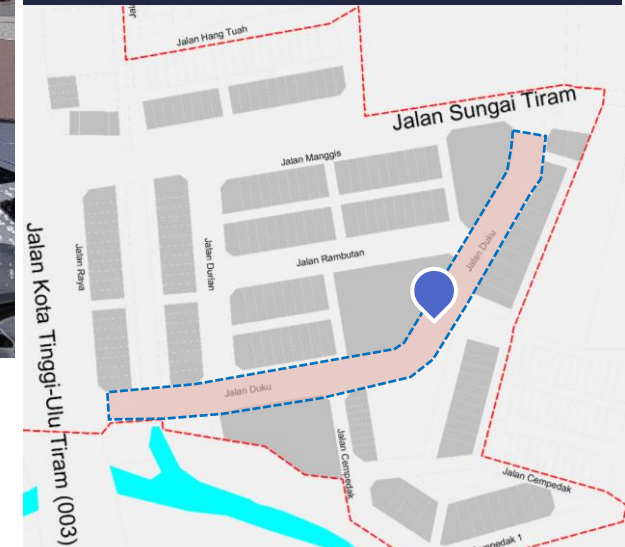
SELEPAS



SEBELUM



PELAN LOKASI



PETUNJUK

- Cadangan Semi Pedestrian Jalan Rambutan Duku
- Garis Bangunan
- Rizab Sungai
- Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram

**FASA PENDEK/
QUICKWIN**

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

SELEPAS



SEBELUM



PELAN LOKASI



PETUNJUK

	Cadangan Semi Pedestrian Jalan Rambutan Duku
	Garis Bangunan
	Rizab Sungai
	Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram

**FASA PENDEK/
QUICKWIN**

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

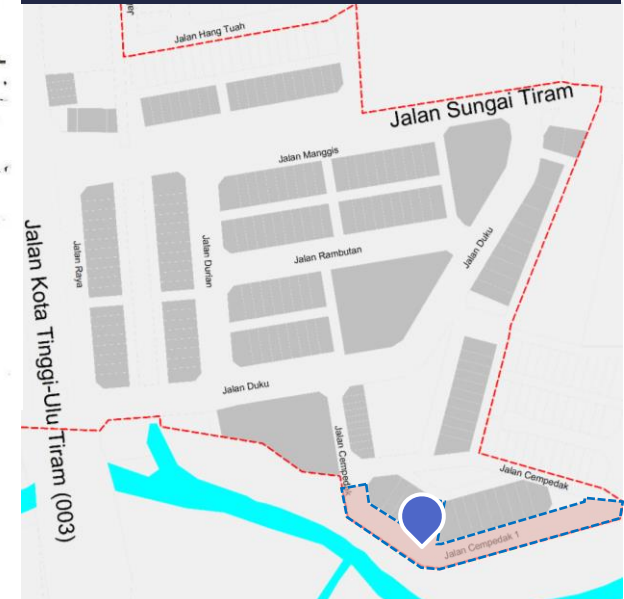
SELEPAS



SEBELUM



PELAN LOKASI



PETUNJUK

- Cadangan Semi Pedestrian Jalan Rambutan Duku
- Garis Bangunan
- Rizab Sungai
- Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram

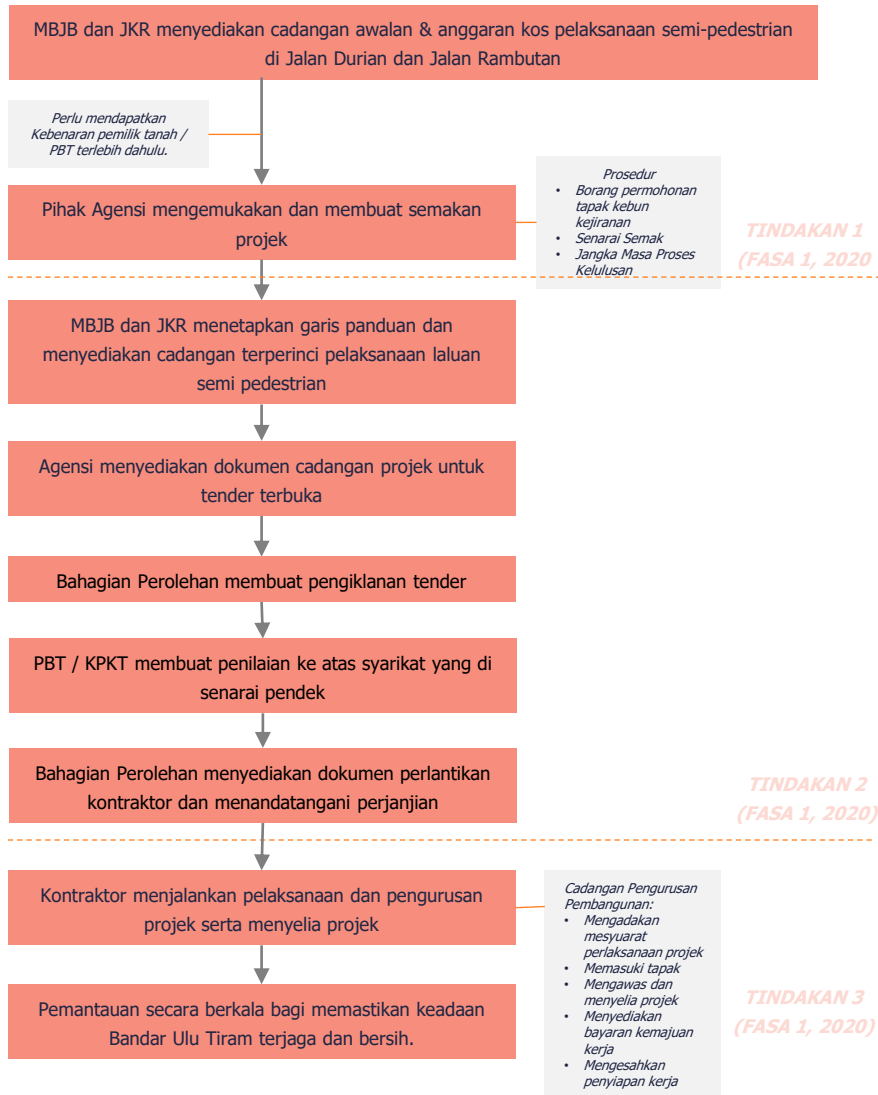
**FASA PENDEK/
QUICKWIN**

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.15 : Carta Alir Cadangan Pejalan Kaki Semi-pedestrian

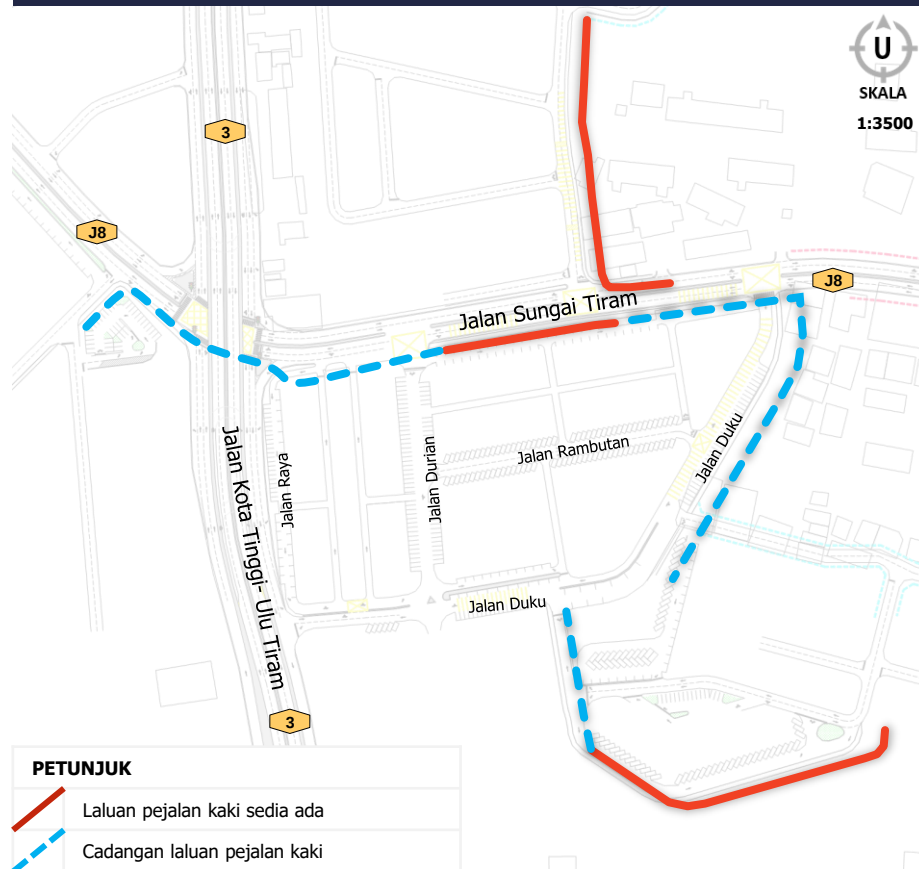


B. CADANGAN LALUAN PEJALAN KAKI DI SEKELILING PUSAT BANDAR ULU TIRAM

Komponen Pembangunan:

- Membina laluan pejalan kaki baru dengan lebar 2m di bersebelahan dengan Pasar Ulu Tiram untuk kesinambungan dengan laluan pejalan kaki sedia ada di persisir Sungai Tiram.
- Membina laluan pejalan kaki baru dengan lebar 2m disepanjang Jalan Sungai Tiram (J8) dan Jalan Duku (0.6km)

PELAN TINDAKAN

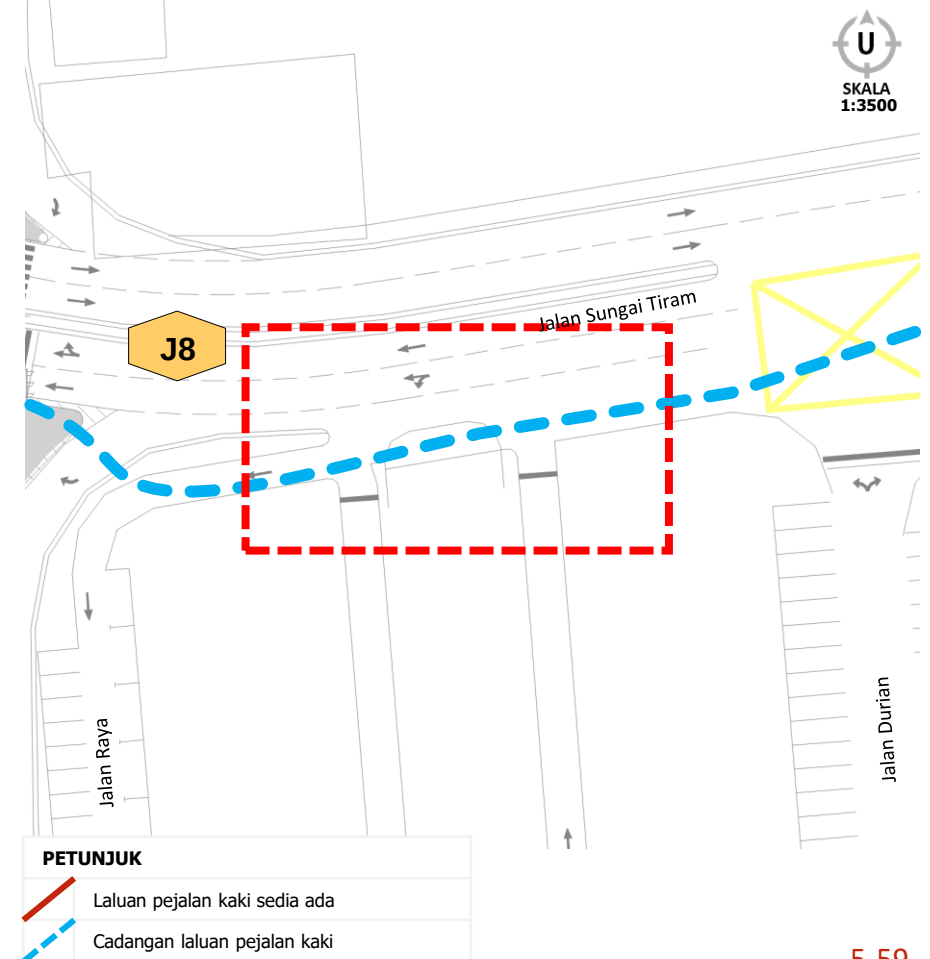


C. CADANGAN JAMBATAN LALUAN PEJALAN KAKI PUSAT BANDAR ULU TIRAM

Komponen Pembangunan:

- Membina Jambatan pejalan kaki bagi menyambung antara Jalan Durian dan Jalan Raya.
- Laluan dwifungsi (boleh digunakan sebagai laluan pejalan kaki dan laluan laluan basikal)

PELAN TINDAKAN



D. CADANGAN LALUAN PEJALAN KAKI PERSISIR SUNGAI TIRAM

Komponen Pembangunan:

- Membina laluan pejalan kaki dengan lebar 2m disepanjang Sungai Tiram bagi menjadi tarikan kepada pesisir sungai.
- Laluan ini adalah sepanjang 1.3 km
- Menyediakan papan tanda arah dan petunjuk yang jelas di sepanjang laluan pejalan kaki.
- Laluan dwifungsi (boleh digunakan sebagai laluan pejalan kaki dan laluan laluan basikal)



Cadangan Penyediaan Laluan Pejalan kaki 2m di tepi Sungai Tiram.

PELAN TINDAKAN





QW13 CADANGAN MENAIKTARAF TERMINAL BAS ULU TIRAM (FASA 1)

Justifikasi:

- Kekurangan tempat letak kenderaan telah mengganggu kelancaran trafik di Pusat Bandar.
- Nanas Melita yang ditanam di Felda Tebrau dapat dipromosikan di dalam Bandar Ulu Tiram.

Objektif:

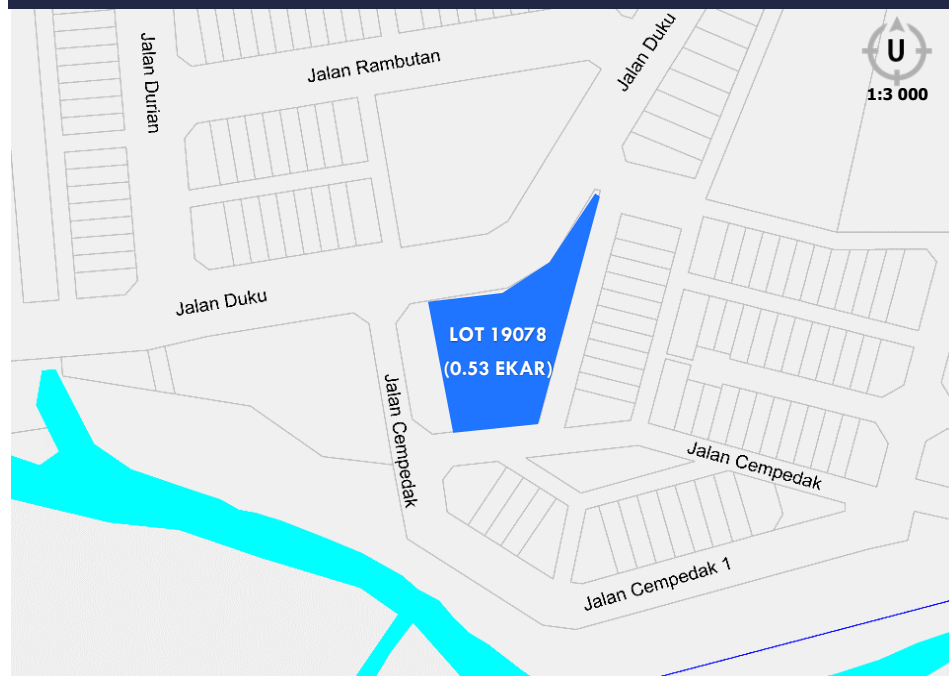
- Menempatkan Terminal Bas ke kawasan yang bersesuaian dan memberikan imej yang jelas,
- Menyediakan ruang perniagaan informal yang kondusif.
- Meningkatkan ekonomi tempatan serta dapat menyokong peningkatan pengeluaran di Bandar Ulu Tiram.
- Menawarkan pelbagai produk pelancongan desa (Nenas, Tiram, Kekabu dll).

KEPENTINGAN PROJEK		CADANGAN PROJEK STRATEGIK	
TINDAKAN PELAKSANAAN		AGENSI PELAKSANA	
Tindakan 1: Penambahbaikan Kualiti Persekitaran Terminal Bas Ulu Tiram. • Penambahbaikan aktiviti dan persekitaran di Terminal Bas. • Aktiviti pembersihan dan kawalan pembuangan.		• Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB • Majlis Bandaraya Iskandar Puteri • Jabatan Kerja Awam, MBJB • SW Corp	
KOS PEMBANGUNAN		RM 2.01 Juta	



Ilustrasi RTC Ulu Tiram / Pasar Awam Ulu Tiram

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

	Tapak Cadangan	No Lot	Lot 19078
	Rizab Sungai	Keluasan	0.72 Ekar
	Rizab Bangunan		

Komponen Pembangunan :

1. Arked / Kafe / Medan Selera

Cadangan Arked / Kafe / Medan Selera yang menjual juadah bugis, kemboja, thailand dan cina bagi menggalakkan pengunjung pelbagai bangsa untuk menikmati kepelbagaian juadah. Bandar Ulu Tiram dicadangkan untuk mempromosikan kepelbagaian produk makanan sebagai satu Pusat Setempat Juadah.

2. Cadangan Tapak Penjaja dan Kiosk Penjualan Produk Pelancongan Desa

Kiosk penjualan produk nenas Melita dicadangkan di dalam pasar awam bagi mempromosikan produk Pelancongan Desa iaitu Nenas dan Tiram seperti kordeal, jus dan buah. Selain daripada itu, ia memberi peluang pekerjaan kepada penduduk setempat dari aspek penjualan dan pengangkutan / pengimportan.

3. Promosi Dan Program Pemasaran Produk Pelancongan

Mempromosikan produk pelancongan khususnya produk makanan berasaskan nenas dan produk kerepek serta tarikan ekopelancongan (kawasan sekitar) di sosial media bagi menggalakkan pengunjung ke Bandar Ulu Tiram. Penduduk tempatan perlu berkolaborasi bersama Jabatan Pelancongan Negeri Johor untuk mempromosikan dan memasarkan dengan lebih jayanya.

4. Mengintegrasikan produk berasaskan makanan Warga Kemboja

Pemasaran produk warga Kemboja dan Pasar Ahad yang dijalankan di kawasan setinggan menghala kampung haji suhud kebannyakkan menjual makanan warga kemboja seperti sosej Tong Mo, Lempeng Banh Chiao dan Kuey Teow sup.

TINDAKAN PELAKSANAAN

Rajah 5.11 : Carta Alir Cadangan Menaiktaraf Terminal Bas Ulu Tiram





QW14

CADANGAN MENAIKTARAF BANGUNAN WAYANG LAMA (FASA 1)

Justifikasi:

- Bangunan wayang lama yang tidak dimanfaatkan memberikan imej yang kurang menarik di tengah Bandar Ulu Tiram

Objektif:

- Memberikan ruang awam yang berpotensi untuk meningkatkan pendapatan penduduk setempat

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK UTAMA
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1: Perancangan dan permohonan kos projek - Penyusunan semula aktiviti penjajaan di tapak yang disediakan. - MBJB menyediakan cadangan awalan & anggaran kos pelaksanaan - Penambahbaikan ruang awam dan landskap	- Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB - Majlis Bandaraya Iskandar Puteri - Jabatan Kerja Awam, MBJB - Jabatan Kewangan, MBJB - Pemilik Premis / Tanah
KOS PEMBANGUNAN	RM 5 Juta

Komponen Pembangunan :

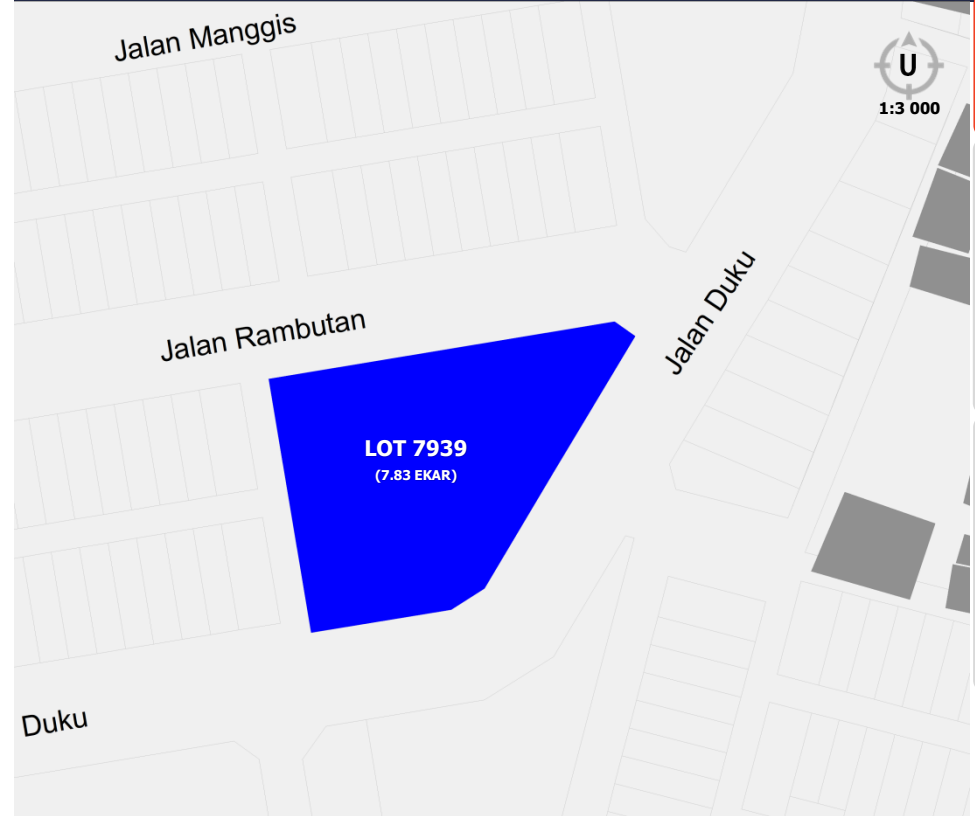
1. Cadangan Tapak Penjaja Mingguan

Cadangan Tapak Penjaja secara mingguan yang tidak mengganggu lalulintas dan kebersihan pusat bandar. Menyusun dan penstrukturan semula gerai penjaja yang bersepah di kawasan ini bagi memudahkan laluan masuk-keluar agar tidak mengganggu jalan raya dan menjamin keselamatan penduduk. Penyediaan sebanyak 20 tapak penjaja dan selebihnya di pasar awam.

2. Cadangan Penambahbaikan Landskap Kejur dan Lembut

Memperbanyakkan pokok teduhan yang boleh memberikan imej dan dapat mengurangkan suhu di Pusat Bandar Ulu Tiram. Penyediaan lampu pancar ke taman poket (*pocket park*) akan meningkatkan 'sense of place' di sekitar bangunan wayang lama ini.

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

■	Tapak Cadangan
■	Rizab Sungai
■	Garis Bangunan

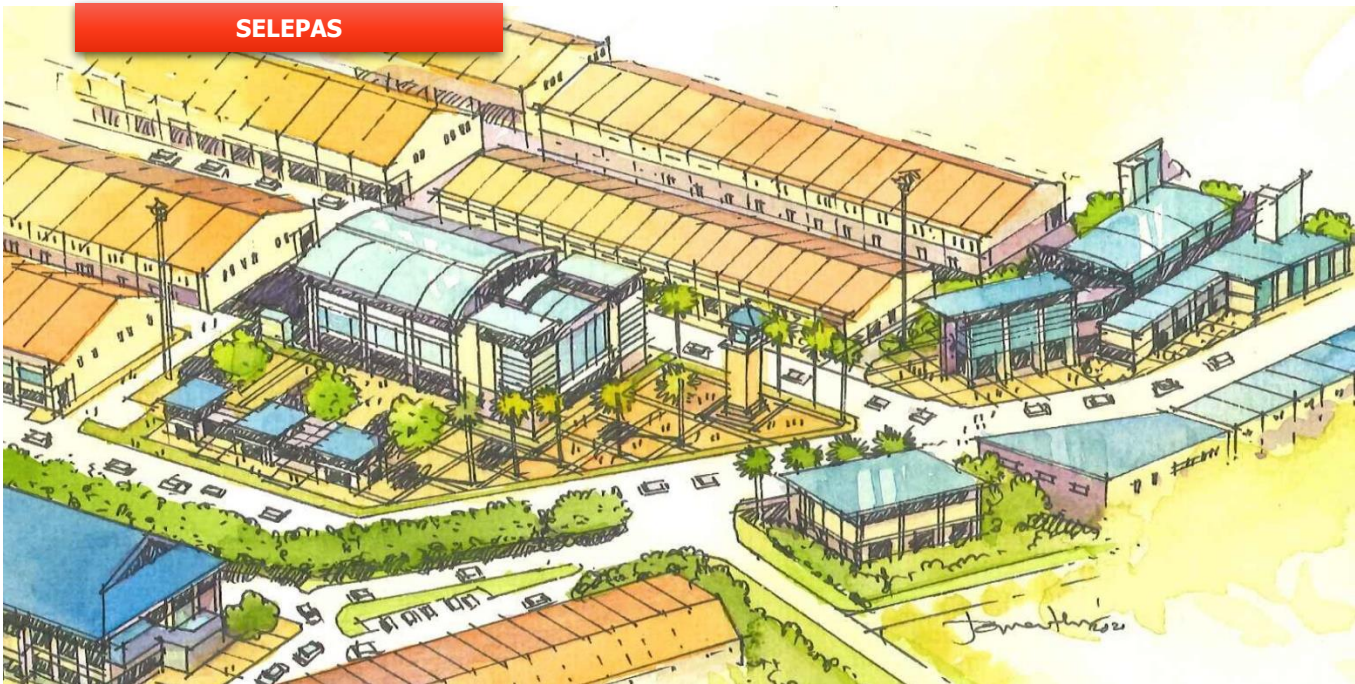
NO LOT	7939 (Kongsi Hakmilik) PA44369
KELUASAN	7.83 ekar

FASA PENDEK/
QUICKWIN

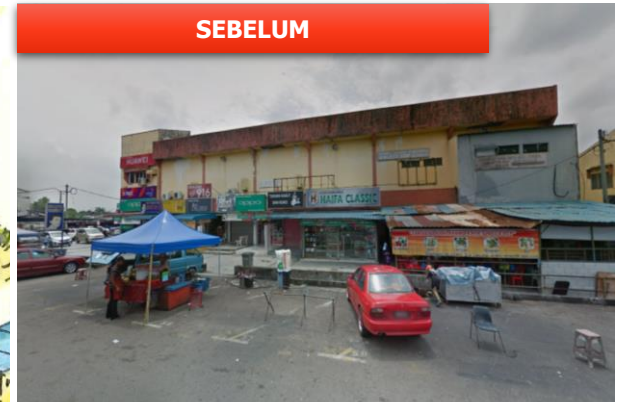
FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

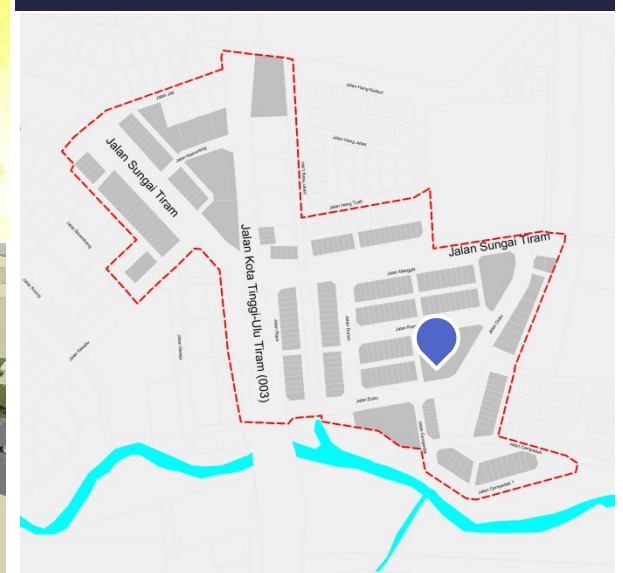
SELEPAS



SEBELUM



PELAN LOKASI



PETUNJUK

	Garis Bangunan
	Rizab Sungai
	Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram

QW15

CADANGAN PROJEK KEBUN KOMUNITI / LAMAN SENSORI

Justifikasi:

- Memanfaatkan tanah kosong yang terbiar dengan aktiviti yang boleh menjana pendapatan
- Menggalakkan pembangunan rendah karbon.
- Memanfaatkan kawasan tanah kosong, tanah lapang dan tanah pertanian di Bandar Ulu Tiram.

Objektif:

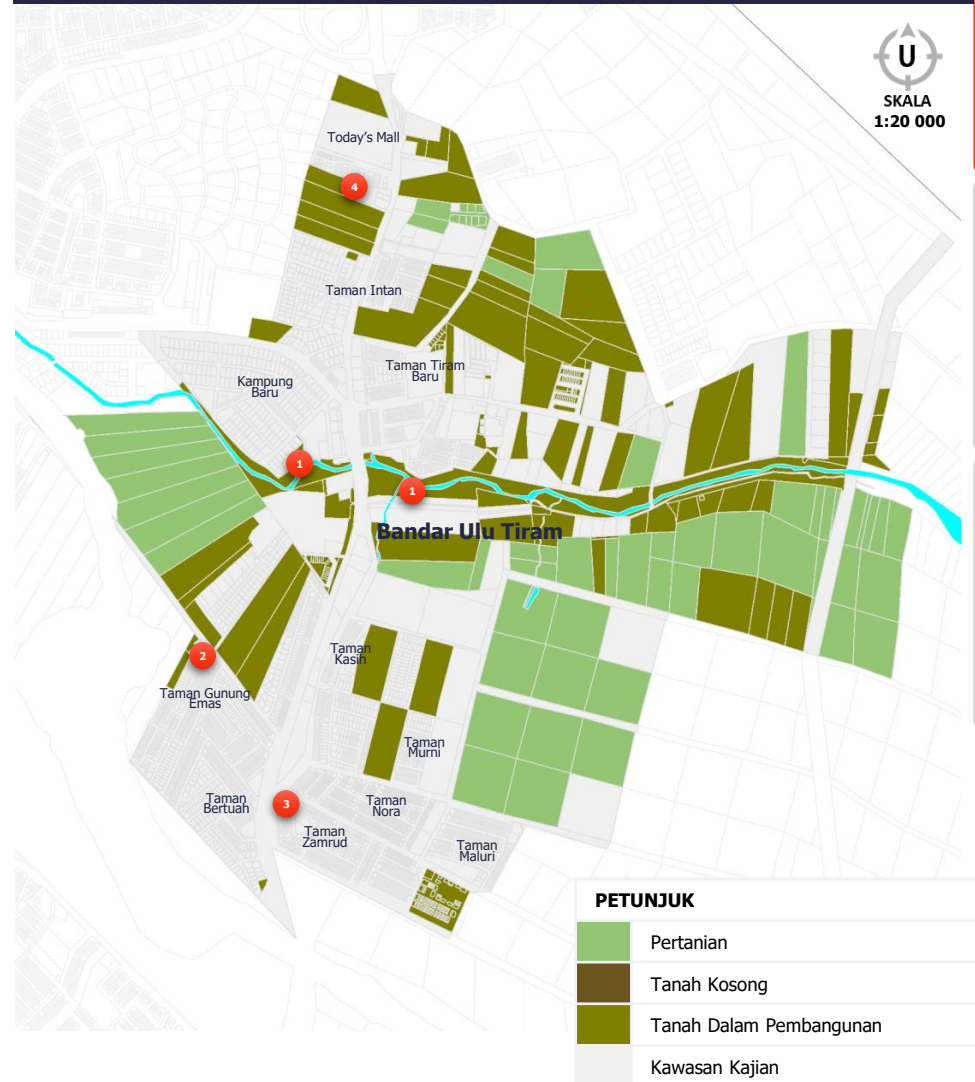
- Meningkatkan pengeluaran bahan makanan.
- Menambahkan pendapatan sampingan penduduk setempat.
- Memupuk kesedaran dan minat terhadap kepentingan pertanian.
- Mengurangkan tanah tidak diusahakan di seluruh Bandar Ulu Tiram.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1: Perancangan Program dan Pengenalpastian kawasan tanah kosong / terbiar.	• Jabatan Landskap, MBJB • Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB • Pejabat Tanah dan Daerah • Jabatan Pertanian Negeri • Pemilik Tanah dan Jawatankuasa Penduduk
Tindakan 2: Peruntukan bantuan kewangan	• Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB • Jabatan Kewangan, MBJB • Jabatan Pertanian Negeri • Pemilik Tanah dan Jawatankuasa Penduduk
Tindakan 3: Pelaksanaan dan pengurusan projek	• Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB • Pemilik Tanah dan Jawatankuasa Penduduk
KOS PEMBANGUNAN	RM 80 Ribu

10 EKAR
KEBUN KOMUNITI
YANG DICADANGKAN DI
SELURUH Bandar Ulu Tiram
dan diurus oleh 4 Kumpulan Komuniti

1. Laman Sensori Sungai Tiram (5 Ekar)
 • Komuniti Taman Tiram Baru
 • Komuniti Kampung Baru
 • Komuniti Kampung Oren
2. Komuniti Taman Zamrud (1.5 Ekar)
 • Komuniti Taman Nora
3. Komuniti Taman Gunung Emas (3 Ekar)
 • Komuniti Taman Bertuah
 • Komuniti Taman Abadi
4. Komuniti Taman Intan (1.5 Ekar)

PELAN TINDAKAN



FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

Komponen Pembangunan:

1. Tanaman Makanan dan Herba

Tanaman sayuran seperti ulam-ulaman, sawi, kailan dan terung boleh dijadikan secara komuniti atau persendirian oleh komuniti. Tanaman Herba seperti Misai Kucing, Hempedu Bumi, Pokok Sambung Nyawa, Pegaga, Temulawak, Kacip Fatimah, Mas Cotek, dan sebagainya boleh dibangunkan di kawasan perumahan komuniti sebagai tanaman sampingan. Cadangan projek tanaman herba ini sekaligus dapat meningkatkan pendapatan komuniti disamping membuka pasaran baru tanaman herba.



Kacip Fatima



Hempedu Bumi



Struktur bumbung jaring kalis serangga

Dalam menjamin kualiti tanaman, cadangan penggunaan jaring kalis serangga di kawasan tanaman yang sensitif dapat mengurangkan impak air hujan dan cahaya matahari terus secara langsung terkena daun tanaman sayuran.

2. Program Rakan Taman

Program Tahunan Bersama Penduduk setempat, PBT dan agensi-agensi kerajaan yang dianjurkan di Kebun Komuniti dapat meningkatkan pengetahuan dalam bercucuk tanam dan penjagaan tanaman.



Program Rakan Taman

3. Cadangan Laman Sensori

Penanaman Laman Sensori dilaksanakan di tanah kosong yang berhampiran dengan Sungai Tiram sekiranya mendapat kebenaran pemilik tanah dan penduduk setempat. Taman ini bagi meningkatkan kunjungan orang ramai untuk menghargai badan air semulajadi di Bandar Ulu Tiram.



Sensory Garden

Boleh didefinisikan sebagai taman tradisional yang direka khusus untuk merangsang lima (5) deria: melihat, merasa, menyentuh, bau dan mendengar.

- Taman interaktif bagi pengunjung untuk menikmati dan menanam tanaman yang mempunyai perbezaan tekstur, warna, aroma, bunyi dan ketinggian yang berbeza.
- Contoh bahagian yang merangsang pendengaran adalah dengan menanam pokok yang menghasilkan bunyi ketika angin bertiup



Gambaran Ilustrasi Sensory Garden

4. Cadangan Kawasan penanaman sayuran *hydroponic* / *aerohydroponic*

Pembinaan rumah hijau di setiap kawasan taman perumahan dapat membangunkan pertanian jenis tertutup seperti tanaman *hydroponic*. Kaedah ini dapat meningkatkan hasil tanaman dan terhindar daripada penyakit yang disebabkan tanah dan kekurangan nutrisi.



Penanaman Sayuran secara Hydroponic dan Aerohydroponic

Contoh program pertanian yang Berjaya dan boleh dijadikan sebagai rujukan adalah :

- Kebun Komuniti, Gemenceh
- Kebun Komuniti, Shah Alam
- Kebun Komuniti, Subang Jaya

4. Cadangan Projek Perkomposan sisa buangan Organik

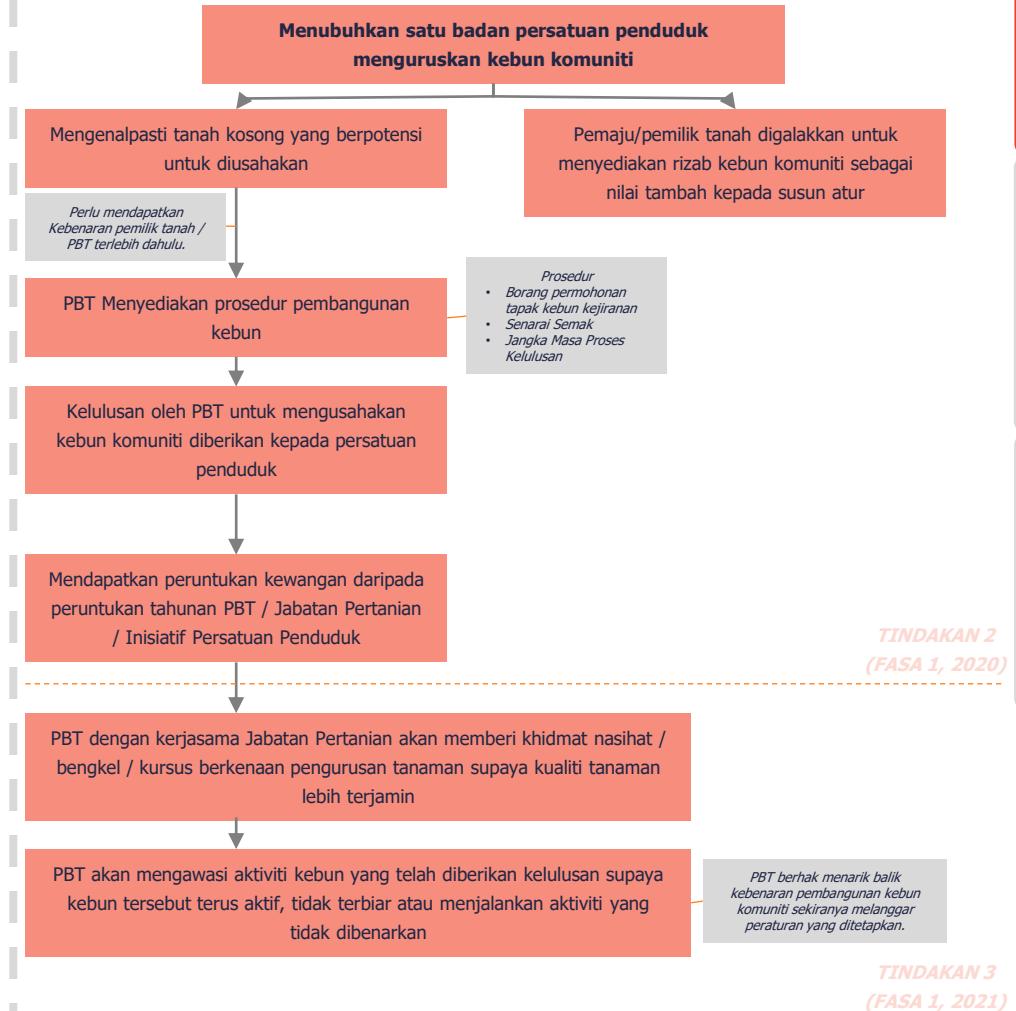
Bahan organik yang berpotensi untuk menjana semula hasil pertanian adalah seperti sisa makanan, rumput kering dan sisa pertanian. Oleh itu, dicadangkan pusat pengumpulan sisa perkomposan dan tong sampah biokompos di setiap kebun komuniti / laman sensori di kawasan petempatan setempat yang mudah diakses untuk tujuan pengurusan.



Gambaran proses penghasilan baja kompos hasil daripada bahan-bahan sisa pepejal.

TINDAKAN PELAKSANAAN

Rajah 5.12 : Carta Alir Cadangan Projek Kebun Komuniti



JP3

CADANGAN PENSTRUKTURAN SEMULA PERUMAHAN DI TAMAN MUHIBBAH (FASA 1)

Objektif:

- Mewujudkan kawasan perumahan yang lebih baik, bersih dan selamat untuk didiami.
- Penyediaan unit komersial yang boleh membantu mengatasi masalah konflik dengan aktiviti perumahan.
- Memastikan kawasan perumahan mengikut kawalan perancangan dan garis panduan pembangunan.

Lot terlibat:

NO LOT	342	349	020279	123207
KELUASAN	7.76	2.95	4.24	3.67

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1: Kaji selidik profil penduduk • Kajian ini melibatkan aspek-aspek sosio ekonomi, kewarganegaraan dan pekerjaan oleh MBJB.	• Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB • Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBJB • Pejabat Daerah Johor Bahru
KOS PEMBANGUNAN	RM10 Ribu

TINDAKAN PELAKSANAAN

Pihak MBJB perlu menjalankan kaji selidik berkaitan dengan profil penduduk di 252 unit rumah Taman Muhibbah.

- Aspek-aspek:
 - Sosio ekonomi.
 - Kewarganegaraan.
 - Pekerjaan.

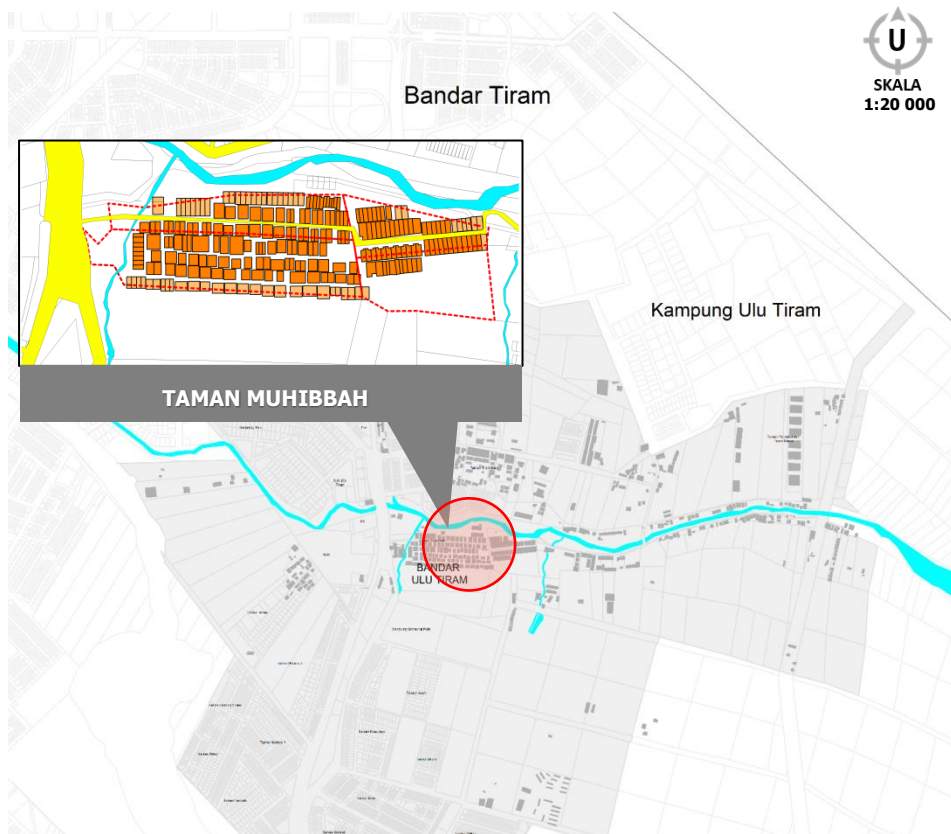
Notis kepada pemilik tanah berkaitan dengan keperluan pemutihan

- Rujuk Fasa 2 bagi proses seterusnya.

TINDAKAN 1

TINDAKAN 2

PELAN TINDAKAN



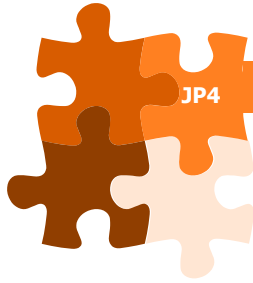
Cadangan Perumahan Kos Rendah



Cadangan Perumahan Kos Rendah

PETUNJUK

- Cadangan Penstrukturan
- Cadangan Penambahbaikan
- Kawasan Kajian



JP4

CADANGAN PENGINDAHAN SEMULA KAWASAN PETEMPATAN KAMPUNG HAJI SUHUD (FASA 1)

Objektif:

- Mewujudkan kawasan perumahan kampung yang lebih baik, bersih dan selamat untuk didiami.
- Pelaksanaan program pengindahan sepanjang Sungai Tiram bagi memastikan keadaan dan kebersihan sungai terjamin.
- Kawasan Kampung Haji Suhud mendapat manfaat daripada keperluan infrastruktur dan utiliti.

Lot terlibat:

No Lot	1533	020285	020287	020289	020291	020293	020295
Luas	4.10	0.43	0.73	0.64	0.69	0.71	1.06

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1: Kaji selidik profil penduduk • Kajian ini melibatkan aspek-aspek sosio ekonomi, kewarganeraan dan pekerjaan oleh MBJB.	• Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB • Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBJB • Pejabat Daerah Johor Bahru
KOS PEMBANGUNAN	RM10 Ribu

TINDAKAN PELAKSANAAN

Pihak MBJB perlu menjalankan kaji selidik berkaitan dengan profil penduduk di 65 unit rumah Kampung Tradisi: Kampung Haji Suhud.

TINDAKAN 1

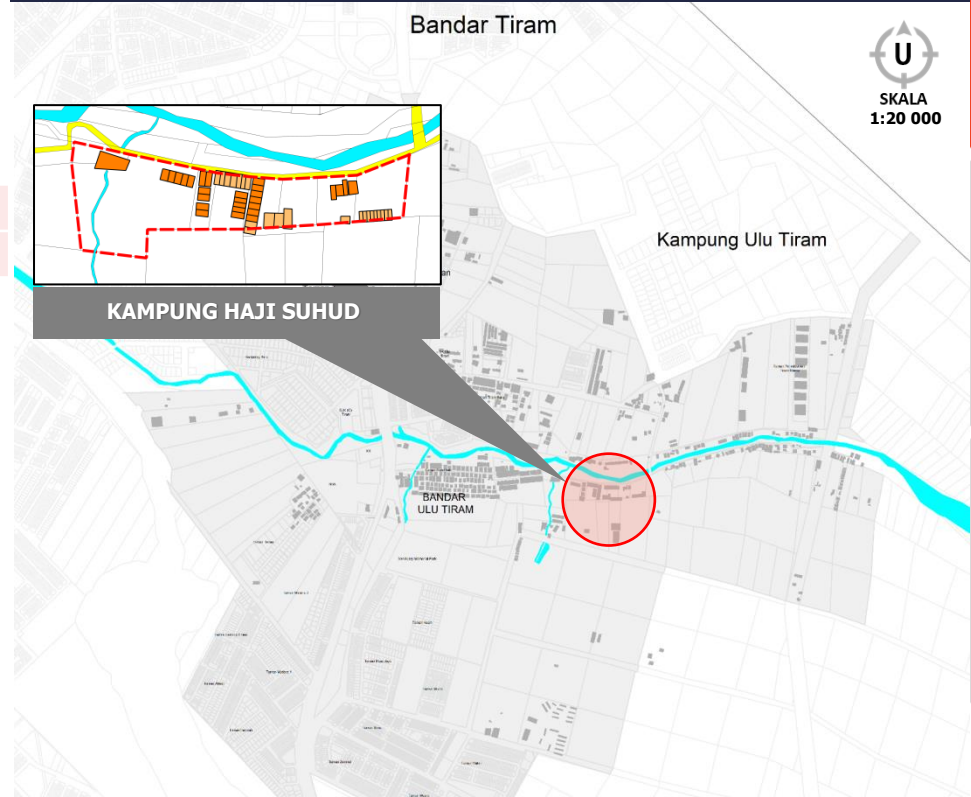
- Aspek-aspek:
 - Sosio ekonomi.
 - Kewarganegaraan.
 - Pekerjaan.

Notis kepada pemilik tanah berkaitan dengan keperluan pemutihan

TINDAKAN 2

- Rujuk Fasa 2 bagi proses seterusnya.

PELAN TINDAKAN



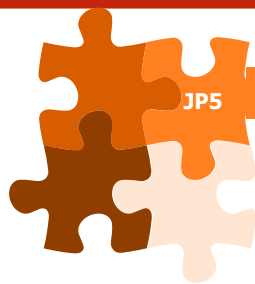
PETUNJUK

- Cadangan Penstrukturan
- Cadangan Penambahbaikan
- Kawasan Kajian

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG



JPS

CADANGAN PEMUTIHAN KAWASAN SETINGGAN (FASA 1)

Objektif:

- Meningkatkan kualiti hidup penduduk dengan memiliki rumah secara sah.
- Kawasan Sungai Tiram dapat dipelihara dan diselenggara dengan baik dan bersistematis
- Mencapai sifar setinggan di kawasan kajian.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK UTAMA
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1: Kaji selidik profil penduduk Kajian ini berfokus kepada status kewarganegaraan oleh PTD.	• Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru • Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ • Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBBJ • Jabatan Imigresen Negeri • Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri
KOS PEMBANGUNAN	RM 10 Ribu

TINDAKAN PELAKSANAAN

Pihak agensi pelaksana perlu menjalankan kaji selidik berkaitan dengan profil penduduk khususnya di 111 unit perumahan setinggan di atas rizab JPS.

- Aspek-aspek:
 - Sosio ekonomi.
 - Kewarganegaraan.

Notis kepada pemilik tanah berkaitan dengan keperluan pemutihan

- Rujuk Fasa 2 bagi proses seterusnya.

TINDAKAN 1

TINDAKAN 2

PELAN TINDAKAN



QW16 CADANGAN MENAMBAHBAIK PENGURUSAN BAGI MENGURANGKAN KAWASAN BERISIKO BANJIR

Objektif:

- Mengurangkan potensi risiko berlakunya bencana akibat daripada projek pembangunan di kawasan dataran banjir
- Meminimakan impak bencana terhadap pembangunan sedia ada.
- Mengurangkan risiko bencana semulajadi dan kemalangan di dalam Bandar Ulu Tiram.

LOKASI CADANGAN	Seluruh Bandar Ulu Tiram khususnya kawasan pembangunan yang terletak di kawasan dataran banjir • Kampung Baru • Kampung Oren	
TINDAKAN PELAKSANAAN	Rujuk Rajah 5.17	KOS RM 300,000
AGENSI PELAKSANA	Pejabat Daerah Johor Bahru Jabatan Perancang dan Pembangunan, MBJB Jabatan Pengiran dan Saliran Negeri, Jabatan Kerja Raya Negeri, Agensi Bomba dan Penyelamat, NADMA	

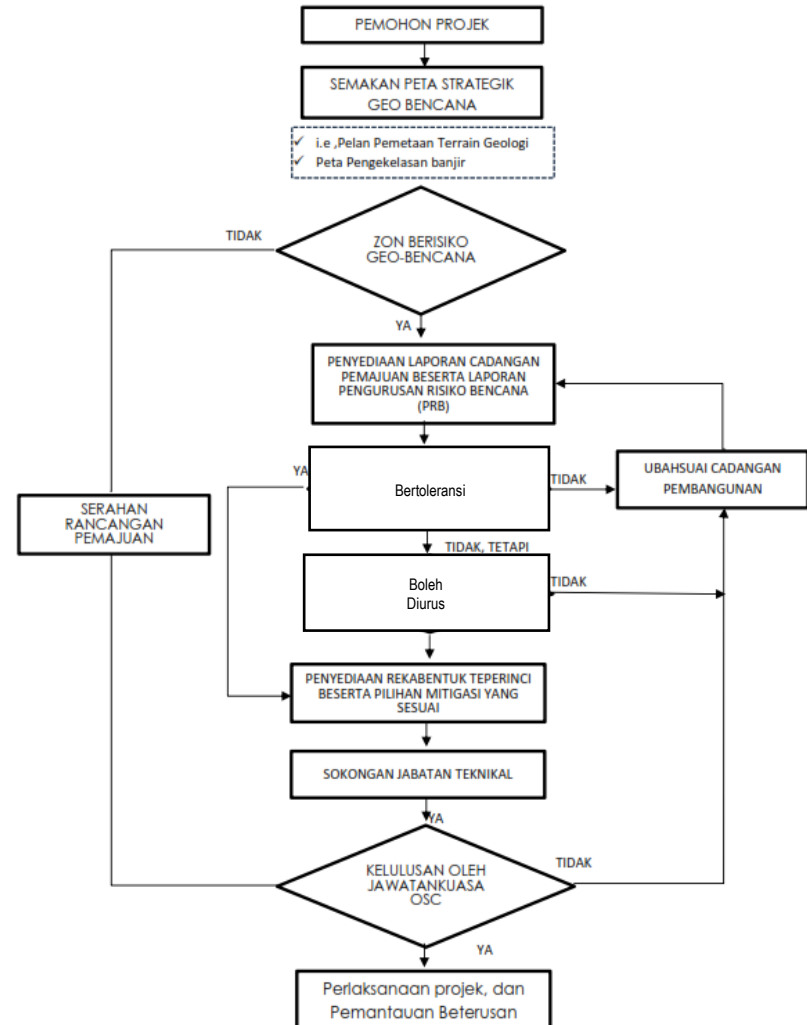
Komponen Pembangunan :

1. Penerapan Konsep Pembangunan Berimpak Rendah (LID)

- Menukar permukaan tidak telap air kepada permukaan yang telap air khususnya di Lorong belakang premis perniagaan, TLK dan taman permainan kanak-kanak
- Penanaman pokok teduhan di sepanjang jalan utama dan rumput di kawasan lapang sedia ada.
- Mengaplikasikan Konsep *Green Building* dan Teknologi Hijau di setiap bangunan dan premis perniagaan.
- Menyebabkan '*bio-retention*' di kawasan yang sesuai sebagai kawasan simpanan air larian
- Menggalakkan penduduk untuk mengamalkan inflasi air larian melalui penggunaan *rain gardens* di halaman rumah atay *infiltration trench* di kawasan terturap.
- Memanfaatkan

Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.13 : Carta Alir Pengurusan Bencana



QW17

CADANGAN PROGRAM PENGURUSAN RISIKO BENCANA BERSAMA AGENSI DAN PENDUDUK SETEMPAT

Objektif:

- Memberikan pendedahan awal kepada agensi-agensi yang terlibat bagi menghadapi sebarang bencana
- Meningkatkan tahap ketersediaan anggota lain menghadapi bencana
- Memberi input-input untuk penambahbaikan pengurusan bencana Daerah
- Mewujudkan Koordinasi antara agensi.



Program Pengurusan Bencana yang telah dijalankan di Malaysia

LOKASI CADANGAN	Seluruh Bandar Ulu Tiram khususnya kawasan pembangunan yang terletak di kawasan dataran banjir • Kampung Baru • Kampung Oren	
KOMPONEN PROJEK	• Latihan 'Disaster Drill' • Program Kesedaran Bencana • Program Kesedaran Bencana Peringkat Komuniti • Program Persediaan Bencana di Sekolah / Cadangan Pusat PPS	KOS RM10 Ribu / program
AGENSI PELAKSANA	Pejabat Daerah Johor Bahru Jabatan Perancang dan Pembangunan, MBBJ Jabatan Pengiran dan Saliran Negeri, Jabatan Kerja Raya Negeri, Agensi Bomba dan Penyelamat, NADMA	

PROGRAM HARI KESEDARAN BENCANA

Kumpulan Sasar : Agensi Kerjaan, Swasta, Pelajar Dan Ketua Komuniti
Tempat : Premis Kerajaan
Jumlah Sasaran : 800-1000 Orang
Kekerapan : 3 Kali Setahun

PROGRAM HARI KESEDARAN BENCANA PERINGKAT KOMUNITI

Kumpulan Sasar : Masyarakat Setempat
Tempat : Di Setiap kampung/kawasan terpilih
Jumlah Sasaran : 200-300 Orang
Kekerapan : 6 Kali Setahun



CADANGAN PUSAT PEMINDAHAN SEMENTARA (BANJIR)

Objektif:

- Mentadbir dan mengurus mangsa dengan efektif.
- Memberi keutamaan keselesaan kepada mangsa bencana.
- Mengurangkan trauma atau tekanan kepada mangsa bencana khususnya bagi kanak-kanak dan warga emas.

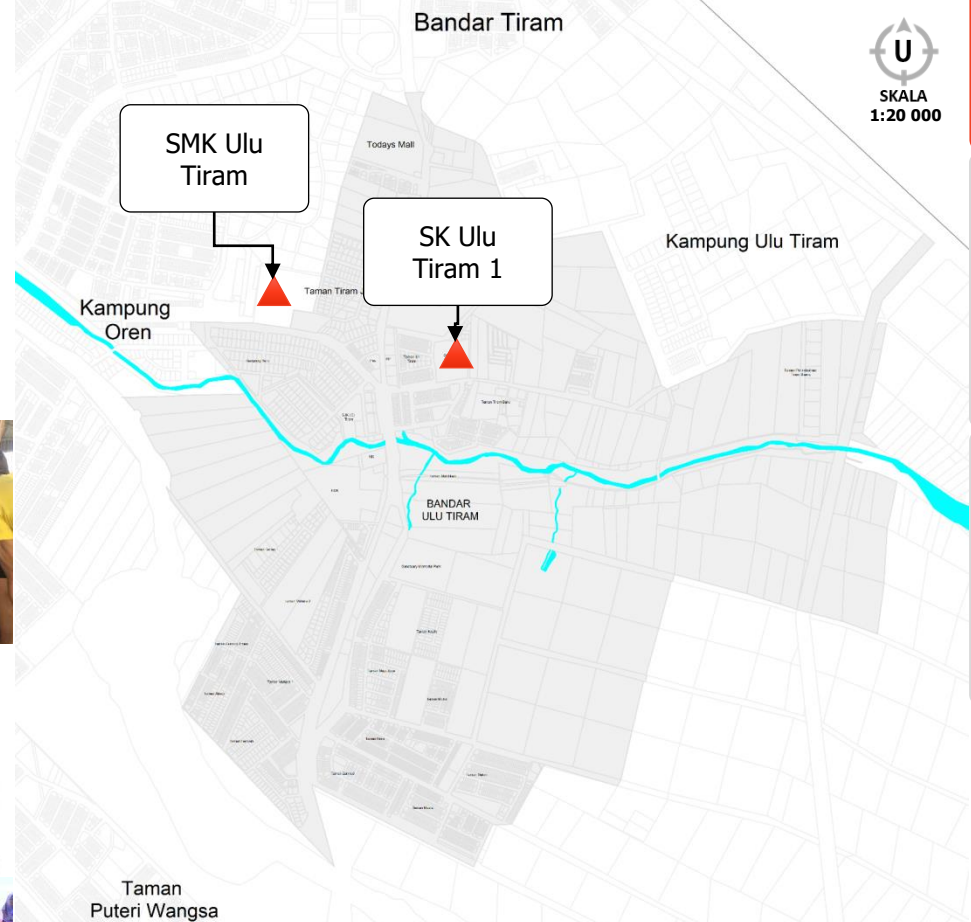
LOKASI CADANGAN	SK Ulu Tiram (1) SMK Ulu Tiram	
KOMPONEN PROJEK	Pelaksanaan Program Secara Bersepadu	KOS RM300 000
AGENCI PELAKSANA	Majlis Bandaraya Johor Bahru, Jabatan Kebajikan Masyarakat, PKOB, Agensi Penyelamat Teknikal, NADMA, Agensi Bomba dan Penyelamat.	

Komponen Pembangunan :

- Memastikan PKOB berfungsi secara efektif**
 - Bantuan diagihkan melalui PKOB bagi mengelakkan konflik kekurangan bantuan
 - PKOB haruslah memastikan setiap mangsa menerima bantuan secukupnya
- Aktiviti Kaunseling**
- Penyediaan 'Flood Kit' bagi setiap mangsa bagi mengurangkan konflik khususnya segi makanan dan perubatan**
 - Kandungan Flood Kit yang mempunyai kandungan makanan yang perubatan seperti biskut, mee segera, air mineral, ubat-ubatan, minyak gamat, antiseptic, lampu suluh, lilin dan baju hujan)
- Penyediaan generator di pusat pemindahan sementara untuk kelangsungan bekalan sumber elektrik**
- Keperluan tandas bergerak di pusat pemindahan**
- Penyediaan Barangan keperluan bayi dan warga emas.**



PELAN TINDAKAN



PETUNJUK



Cadangan Pusat Pemindahan Sementara Bandar Ulu Tiram

Kawasan Kajian

5.2 Cadangan Fasa Sederhana

Cadangan Fasa Sederhana mempunyai **18 cadangan** secara keseluruhan. Ini melibatkan pembangunan projek yang dijangka akan dijalankan pada tahun 2023-2025. Berikut merupakan cadangan fasa sederhana:



SEKTORAL	CADANGAN UTAMA		CADANGAN LOKASI
3 CADANGAN Rekabentuk Bandar dan Landskap	FS1 : Cadangan Imej Tiram Gateway	• Bandar Ulu Tiram	
	FS2 : Cadangan Penambahbaikan Landskap Jalan Utama	• Jalan Kota Tinggi • Jalan Sungai Tiram	
	FS3 : Cadangan Ruang Awam Dan Landskap Di Bawah Lebuhraya Bertingkat	• Lebuhraya Bertingkat Kota Tinggi – Ulu Tiram	
3 CADANGAN Perumahan	FS4 : Cadangan Penstrukturan Semula Perumahan Di Taman Muhibbah (Fasa 2)	• Taman Muhibbah	
	FS5 : Cadangan Pengindahan Kampung Tradisi Kampung Haji Suhud (Fasa 2)	• Kg Haji Suhud	
	FS6 : Cadangan Pemutihan Kawasan Setinggan (Fasa 2)	• Pesisir Sungai Tiram	
3 CADANGAN Guna Tanah dan Fizikal	FS7 : Cadangan Pemutihan dan Penempatan Semula Pembangunan Industri Tidak Terancang	• Bandar Ulu Tiram	
	FS8 : Cadangan Menaik taraf Pasar Awam (Fasa 2)	• Pusat Bandar Ulu Tiram	
	FS9 : Cadangan Menaik taraf Bangunan Wayang Lama (Fasa 2)	• Pusat Bandar Ulu Tiram	
5 CADANGAN Perhubungan dan Pengurusan Lalulintas	FS10 : Cadangan Menaik taraf Jalan	• Jalan Sg Tiram Segmen Timur (J8) Segmen Timur • Jalan Ciku • Sambungan Jalan Ciku • Sambungan Jalan Sg Tiram OFF • Sambungan Jalan Berlian > Taman Muhibbah > Jalan Ciku	• Jalan Berlian • Jalan Sri Gunung • Turapan Jalan Taman Muhibbah • Sambungan Jalan Kota Tinggi- Jalan Baiduri 2
	FS11 : Cadangan Jambatan Sambungan Baru dan Naiktaraf Jambatan Semasa	• Jambatan Sambungan Baru Taman Muhibbah • Jambatan Sambungan Baru Jalan Kekabu	• Naiktaraf Jambatan Jalan Sungai Tiram OFF
	FS12 : Cadangan Naik taraf Persimpangan	• Simpang Persimpangan Jalan Sg Tiram (J8) / Jalan Ciku (Hadapan Masjid) • Simpang Jalan Ciku / Jalan Sambungan Berlian • Simpang Jalan Ciku / Jalan Sg Tiram OFF • Simpang Jalan Kota Tinggi / Jalan Taman Muhibbah	• Simpang Susur Jalan Kota Tinggi / Jalan Berlian • Simpang Jalan Berlian / Jalan Maluri Jaya • Simpang Jalan Sambungan Sri Gunung / Jalan Kekabu
	FS13: Cadangan Laluan Pejalan Kaki Bandar Ulu Tiram	• Utama • Sekunder	
	FS14: Cadangan Laluan Basikal	• Utama • Sekunder	
4 CADANGAN Infrastruktur Dan Utiliti	FS15 : Cadangan Penerapan Rizab Laluan Koridor Utiliti	• Persimpangan Lebuhraya Bertingkat Kota Tinggi – Ulu Tiram	
	FS16 : Cadangan Loji Rawatan Sisa Kumbahan Serantau	• Bandar Ulu Tiram	
	FS17: Cadangan menaik taraf Capaian Telekomunikasi Mudah Alih 5G	• Bandar Ulu Tiram	
	FS18: Cadangan penerapan Teknologi Hijau dalam perancangan pembangunan	• Bandar Ulu Tiram	



FS1 CADANGAN IMEJ BANDAR ULU TIRAM SEBAGAI GERBANG DAERAH JOHOR BAHRU

Justifikasi:

- Lokasi Bandar Ulu Tiram yang terletak diantara 2 Daerah (Kota Tinggi-Johor Bahru) dan 2 PBT (MBJB-MPPG)
- Memanfaatkan tarikan Agro Pelancongan, Eko Pelancongan dan Kem PULADA yang terdapat di sekitar Bandar Ulu Tiram.
- Fungsi dan Aktiviti Perniagaan utama adalah Peruncitan (48%), Perkhidmatan (16%) dan Perkhidmatan Peribadi (11%).

Objektif:

- Memberikan imej dan identiti buat Bandar Ulu Tiram.
- Mewujudkan *sense of welcoming* kepada pengunjung.
- Memenuhi fungsi Bandar Utama bagi Daerah Johor Bahru dengan menyediakan keperluan dan perkhidmatan yang bersesuaian untuk penduduk setempat.

Penanda Aras:

- Seremban Gateway

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK UTAMA
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1: Kenalpasti dan menyediakan kajian terperinci terhadap inventori perniagaan semasa dan sejarah penubuhan Bandar Ulu Tiram	• Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB • Jabatan Pelancongan Negeri Johor • Penduduk Setempat
Tindakan 2: Kenalpasti tarikan dan produk tempatan yang boleh diperkenalkan. -Tarikan AgroPelancongan & Pelancongan Makanan -Tarikan Eko Pelancongan	• Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB • Jabatan Pelancongan Negeri Johor • Penduduk Setempat
Tindakan 3: Menyediakan Pelan Tarikan Bandar Ulu Tiram berdasarkan kluster tarikan pengunjung dan mengaplikasi imej Tiram Gateway di Pusat Bandar.	• Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB • Jabatan Pelancongan Negeri Johor
KOS PEMBANGUNAN	-

IMEJ PEKAN WARISAN

- 1) Latar Belakang Ulu Tiram sebagai Petempatan ketika Darurat (1949-1951).
- 2) Nama Ulu Tiram berasal dari Tiram-tiram yang dijumpai di sepanjang dasar sungai Tiram pada suatu masa dahulu.
- 3) Pekan Persinggahan ke Kota Tinggi sebelum Lebuhraya Senai Desaru dibangunkan.
- 4) Kem Tentera PULADA, Kota Tinggi (9.4km)

FUNGSI SEBAGAI PUSAT PERKHIDMATAN UTAMA

- Aktiviti Perniagaan utama di Bandar Ulu Tiram Peruncitan (48%), Perkhidmatan (16%) dan Perkhidmatan Peribadi (11%)
- Kluster Perbankan di Pusat Bandar (spt Maybank, CIMB, RHB, BSN)
- Pusat Membeli Belah (NSK, Today's Mall, Aeon Tebrau, IKEA Tebrau)
- Cadangan RTC Tiram
 - (Cadangan termasuk Imigresen, Pejabat Pos, Jabatan Pendaftaran Negara, dan agensi-agensi kerajaan)
 - Pusat informasi tarikan pelancongan
- Cadangan Penambahbaikan Bangunan Wayang Lama
 - Tapak Penjaja

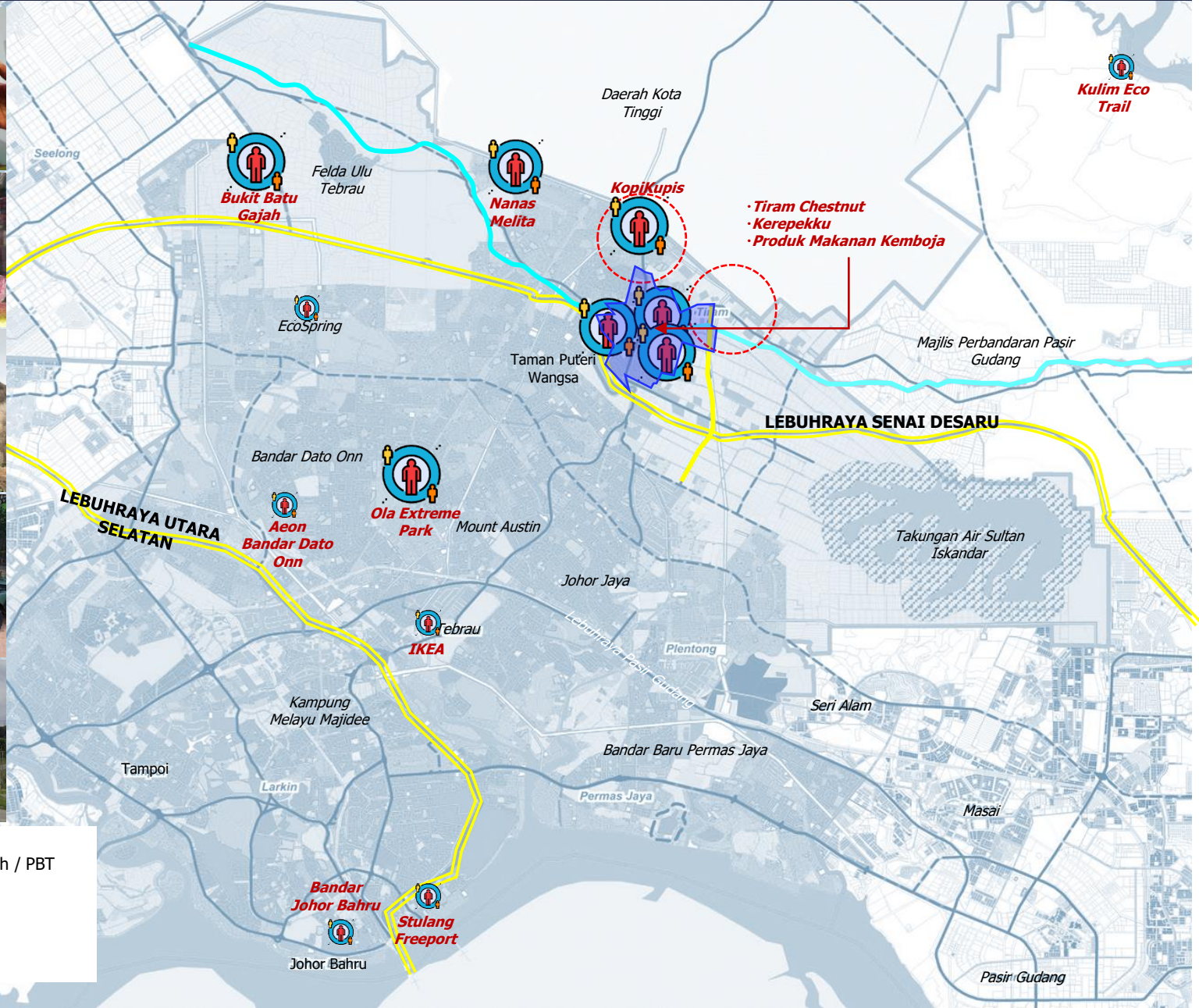
Komponen Cadangan / Tarikan berhampiran Tiram Gateway:

- 1) Tarikan Pelancongan Agro & Pelancongan Makanan
 - Industri Asas Tani: Ladang Nenas Melita, Felda Ulu Tebrau (6km),
 - IKS / perniagaan berasaskan makanan : KerepekKu Tiram, Ikan Masin Tiram, Buah Berangan Ulu Tiram, Kopikupis Bandar Tiram, penjajaan jualan buah-buahan di Pusat Bandar
 - Produk Makanan Kemboja : Sosej Tong Mo, Jeruk Buah
- 2) Tarikan Eko Pelancongan
 - Bukit Batu Gajah, Felda Ulu Tebrau (20km)
 - Ola Extreme Park, Tebrau (10km)

PELAN TINDAKAN



 Sempadan Daerah / PBT
 Kawasan Tarikan



FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

FS2 CADANGAN PENAMBAHBAIKAN LANDSKAP DI JALAN UTAMA

Justifikasi:

- Kekurangan landskap yang menyebabkan suhu persekitaran yang tinggi.
- Kekurangan ruang awam.
- Terdapat banyak ruang yang berpotensi untuk dijadikan ruang awam.

Objektif:

- Mewujudkan *sense of welcoming* kepada pengunjung khususnya di jalan utama.
- Mengurangkan suhu persekitaran Bandar Ulu Tiram dengan menggalakkan Konsep Bandar Rendah Karbon
- Memberikan imej dan identiti buat Bandar Ulu Tiram.
- Inisiatif Green Building dan Teknologi Hijau.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK UTAMA
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1: Perancangan Projek Penyediaan kertas cadangan terperinci projek serta kos cadangan pengindahan landskap kawasan rekreasi dan jalan utama • Jalan Kota Tinggi-Ulu Tiram : 3.1 km (RM 435,087.00) • Jalan Sungai Tiram- Tebrau: 1.98 km (RM137,543.86)	• Jabatan Landskap, MBBJ • Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ • Jabatan Kerja Raya • Jabatan Kewangan, MBBJ
Tindakan 2: Peruntukan Kewangan • Mendapatkan peruntukan daripada agensi / badan yang berkaitan	• Jabatan Landskap, MBBJ • Kontraktor Terpilih • Jabatan Kewangan, MBBJ • Jabatan Kerja Raya
Tindakan 3: Pelaksanaan dan Penyelenggaraan Projek • Melibatkan pengindahan landskap lembut di kawasan rekreasi dan pinggir jalan • Melaksanakan pembinaan landskap kejur di kawasan	• Kontraktor yang Terpilih • Jabatan Landskap, MBBJ • Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ
KOS PEMBANGUNAN	RM 563,000

PELAN TINDAKAN



Komponen Pembangunan :

1. Cadangan Penambahbaikan Landskap Jalan Utama

- Cadangan landskap di rizab jalan melibatkan cadangan landskap rizab pinggir jalan, pembahagi jalan serta kawasan lapang di persimpangan.
- Jenis tanaman yang mempunyai silara yang mampu memberikan teduhan yang baik dan mempunyai warna yang terang dan menarik buat pengunjung khususnya di **Jalan Kota Tinggi-Ulu Tiram dan Sungai Tiram** dapat meningkatkan *sense of welcoming*.
- Antara pokok yang boleh ditanam adalah Pokok Cempedak Kuning (*Michelia Champaca*), Pokok Semarak Api (*Delonix Regia*) dan Pokok Tanjung (*Mimusops Elengi*).



Cadangan penanaman pokok di Jalan Utama

2. Cadangan Landskap Jalan Sekunder

Jalan Sekunder yang terlibat adalah **Jalan Sungai Tiram-Tebrau** dan **Cadangan Lingkaran Baru Sg Tiram-Jalan Berlian**. Landskap Jalan Sekunder yang memberikan teduhan yang mempunyai silara yang sederhana bersesuaian dengan kawasan sekeliling yang berhampiran dengan kawasan perumahan. Antara pokok yang dicadangkan adalah Pokok Angsana, Pokok Siantan, dan Pokok Cempedak Kuning.



Cadangan penanaman pokok di Jalan Sekunder

3. Cadangan Pencahayaan

Cadangan pencahayaan menggunakan tiang lampu LED akan dipasang di jalan utama dan jalan sekunder dengan jarak 20 meter. Ia bertujuan untuk memberikan pencahayaan yang secukupnya buat pemandu dan menggalakkan persekitaran yang selamat agar dapat menyokong pembangunan Bandar Selamat dan Bandar Hijau.

4. Cadangan Landskap Kejur

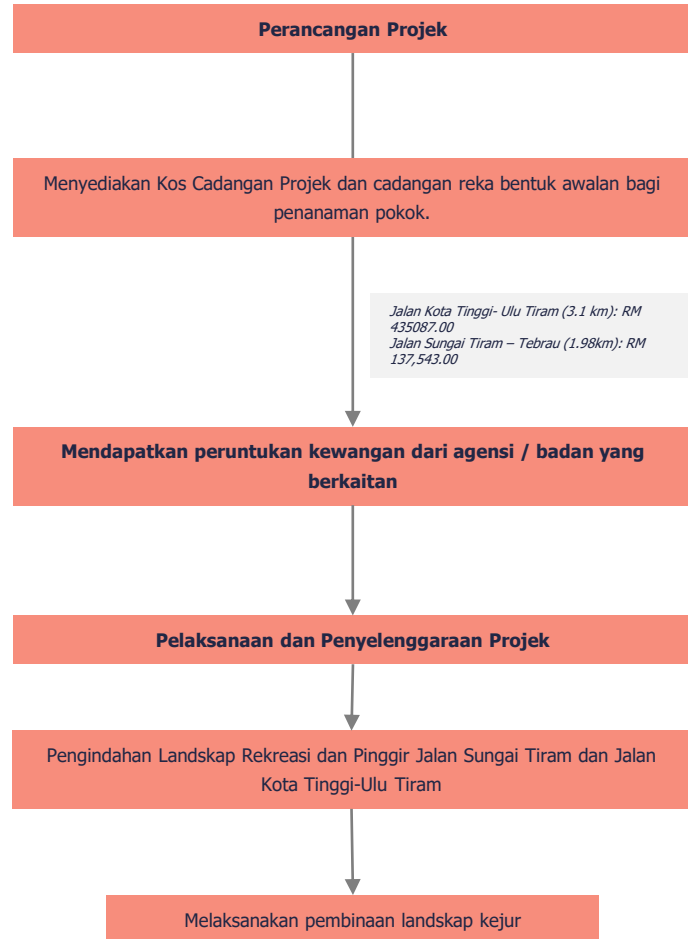
- Landskap kejur seperti papan tanda, papan tunjuk arah dan ruang pengiklanan yang tersusun dan mencerminkan imej dan produk Bandar Ulu Tiram iaitu dengan menggunakan **Buah Nenas** sebagai produk desa sebagai elemen Sungai Tiram.
- Cadangan penambahbaikan kerb jalan bagi memberi ruang kepada air saliran permukaan ke dalam longkang besar.
- Cadangan penyediaan laluan pejalan kaki, lintasan pejalan kaki, dan ramp yang efektif juga.



Cadangan menaik taraf elemen pencahayaan

TINDAKAN PELAKSANAAN

Rajah 5.14 : Carta Alir Cadangan Penambahbaikan Landskap di Jalan Utama





FS3 CADANGAN RUANG AWAM DAN LANDSKAP DI BAWAH LEBUHRAYA BERTINGKAT

Justifikasi:

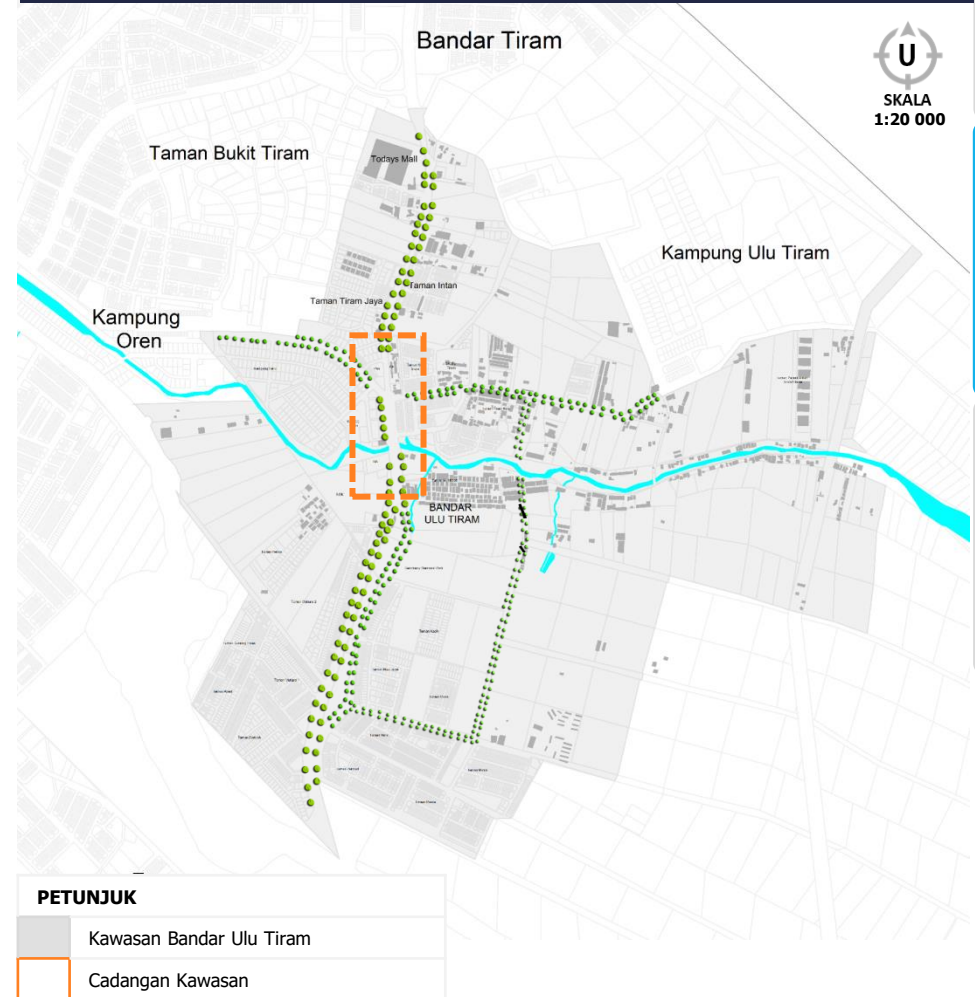
- Mewujudkan persekitaran yang bersih dan sihat kepada penduduk
- Kekurangan landskap lembut yang menyebabkan suhu persekitaran yang tinggi
- Kekurangan ruang awam
- Terdapat banyak ruang yang berpotensi untuk dijadikan ruang awam

Objektif:

- Mewujudkan *sense of welcoming* kepada pengunjung khususnya di jalan utama.
- Mengurangkan suhu persekitaran Bandar Ulu Tiram dengan menggalakkan Konsep Bandar Rendah Karbon dan Teknologi Hijau.
- Memberikan imej dan identiti buat Bandar Ulu Tiram.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK UTAMA
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1: Kajian Awal • Pembersihan di bawah lebuhraya bertingkat Kota Tinggi-Ulu Tiram • Menyediakan pelan konsep pengindahan landskap di bawah lebuhraya bertingkat	• Jabatan Landskap, MBBJ • Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ • Jabatan Kerja Raya
Tindakan 2: Peruntukan dan Pasukan Kajian • mengenal pasti agensi / pihak yang boleh bekerjasama • Mendapatkan peruntukan dari PBT • Mengemukakan dokumen perantukan dan pelan pembangunan	• Jabatan Landskap, MBBJ • Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ • Jabatan Kerja Raya • ThinkCity / Agensi Swasta • Kontraktor Terpilih
Tindakan 3: Pelaksanaan dan Penyelenggaraan Projek	• Kontraktor Terpilih • Jabatan Landskap, MBBJ • Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ
KOS PEMBANGUNAN	RM 10 Ribu

PELAN TINDAKAN



Komponen Pembangunan :

1. Cadangan Taman Vertikal (*Vertical Garden*)

- Cadangan Taman Vertikal di bawah Jambatan Kota Tinggi - Ulu Tiram yang menggunakan jenis landskap yang menjalar dan tahan lasak seperti Pokok Duit-Duit.
- Penyelenggaraan secara berkala diperlukan bagi mengekalkan kehijauan pokok dan kebersihan ruang awam tersebut.

2. Cadangan *Bollard*

Bollard dicadangkan untuk dipasang bagi tujuan keselamatan. Jarak antara *bollard* haruslah bersesuaian agar basikal dan pejalan kaki dapat melepasiya.

3. Cadangan Turapan *Interlocking* and telap air

Pemasangan turapan jenis *Interlocking* yang boleh menyerap air di Jalan Kota Tinggi-Ulu Tiram bagi mengelakkan hakisan pada tiang jejambat.



Cadangan Taman Vertikal



Ilustrasi bawah Jambatan Kota Tinggi-Ulu Tiram

FS4

CADANGAN PENSTRUKTURAN SEMULA PERUMAHAN DI TAMAN MUHIBBAH (FASA 2)

Objektif:

- Mewujudkan kawasan perumahan yang lebih baik, bersih dan selamat untuk didiami.
- Penyediaan unit komersial yang boleh membantu mengatasi masalah konflik dengan aktiviti perumahan.
- Memastikan kawasan perumahan mengikut kawalan perancangan dan garis panduan pembangunan.

KEPENTINGAN PROJEK

CADANGAN PROJEK STRATEGIK

TINDAKAN PELAKSANAAN

AGENSI PELAKSANA

Tindakan 2:

Notis kepada pemilik tanah berkaitan dengan keperluan pemutihan

- Keperluan perbincangan awal pemilik tanah bersama MBBJ.
- Pemilik tanah perlu menyediakan pelan ukur bagi mengenal pasti unit rumah sama ada berada di dalam atau di luar lot.
- Perobohan rumah berlaku sekiranya pemilik tanah tidak mengikut prosedur yang telah dinyatakan oleh MBBJ.

- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan,
- Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ
- Jabatan Perlesenan dan Penguatkuasaan, MBBJ
- Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru

Tindakan 3:

Proses kebenaran merancang

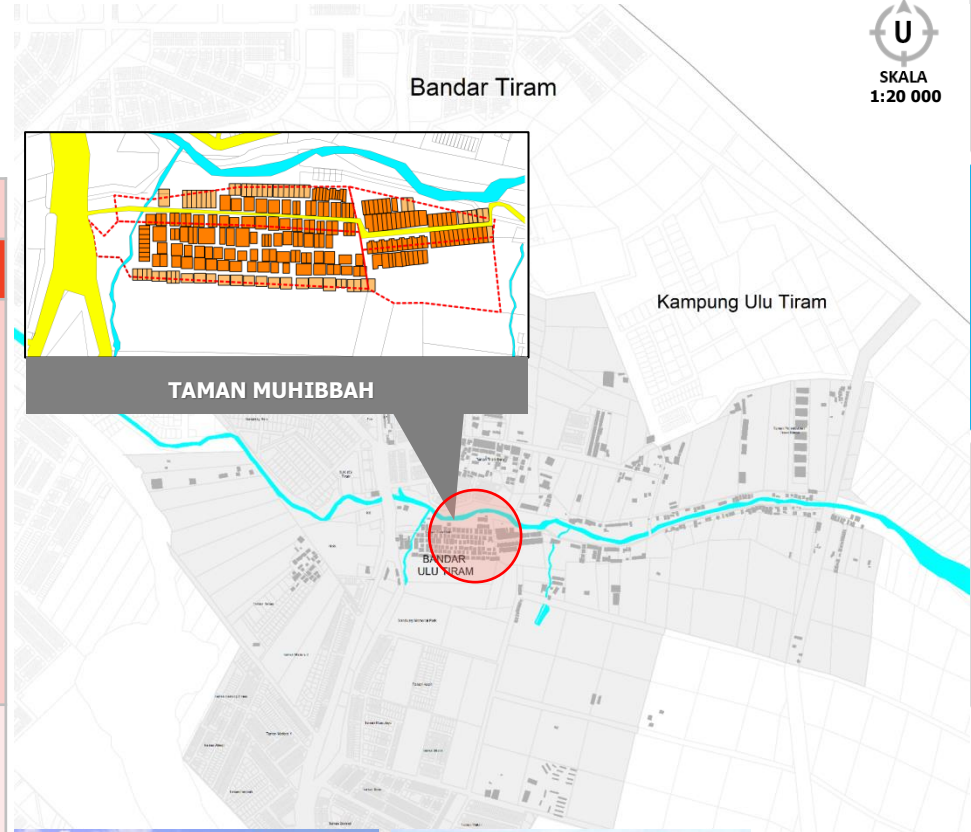
- Proses ini dikenakan kepada pemilik yang bersetuju untuk mematuhi prosedur yang telah dikeluarkan oleh MBBJ.
- Proses KM tersebut boleh dilaksanakan sama ada dalam bentuk susun atur atau strata (*landed*).

- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan,
- Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ
- Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru

KOS PEMBANGUNAN

RM40 Ribu

PELAN TINDAKAN



Cadangan Perumahan Kos Rendah



Cadangan Perumahan Kos Rendah

PETUNJUK

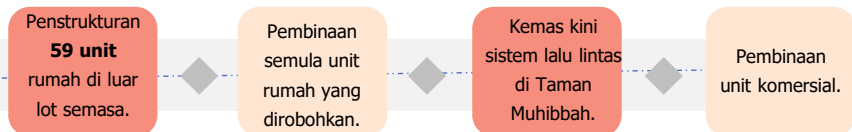
- Cadangan Penstrukturan
- Cadangan Penambahbaikan
- Kawasan Kajian

FASA PENDEK/
QUICKWIN

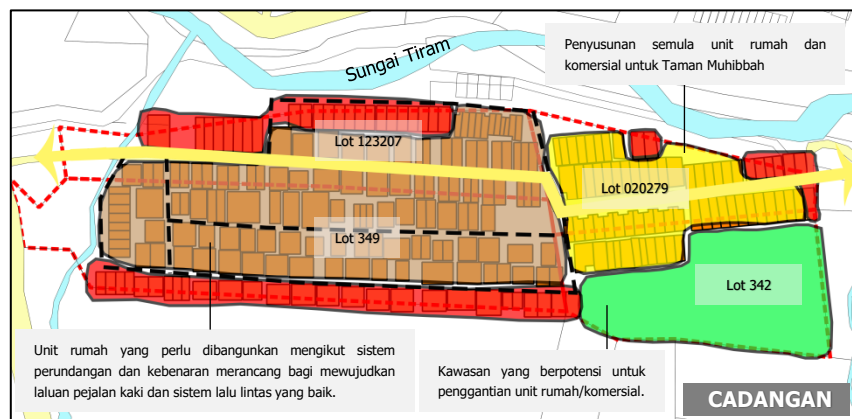
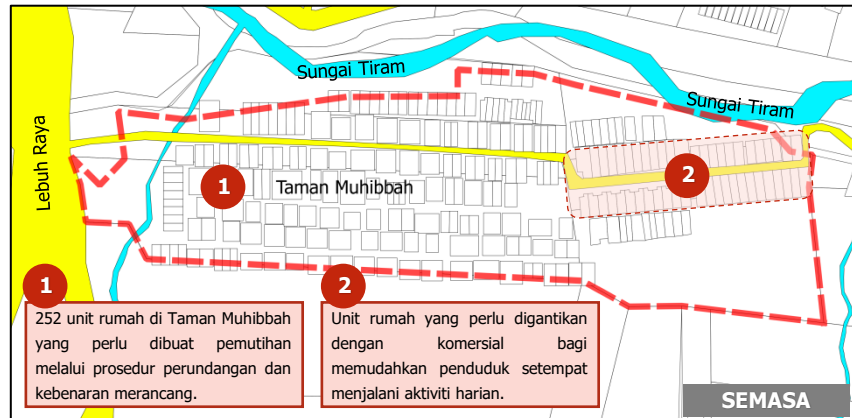
FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

Komponen Pembangunan :

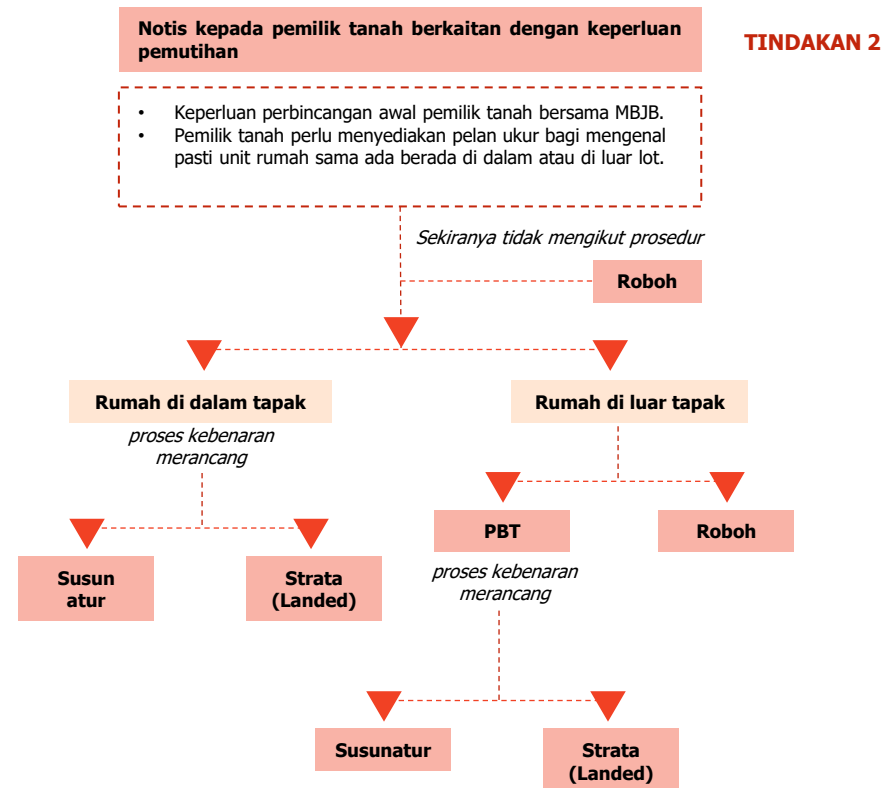


Rajah 5.15: Pelan Konsep Penstrukturan Taman Muhibbah



TINDAKAN PELAKSANAAN

Rajah 5.16: Carta Alir Cadangan Penstrukturan Semula Taman Muhibbah



FS5

CADANGAN PENGINDAHAN SEMULA KAWASAN PETEMPATAN KAMPUNG HAJI SUHUD (FASA 2)

Objektif:

- Mewujudkan kawasan perumahan kampung yang lebih baik, bersih dan selamat untuk didiami.
- Pelaksanaan program pengindahan sepanjang Sungai Tiram bagi memastikan keadaan dan kebersihan sungai terjamin.
- Kawasan Kampung Haji Suhud mendapat manfaat daripada keperluan infrastruktur dan utiliti.

KEPENTINGAN PROJEK

CADANGAN PROJEK STRATEGIK

TINDAKAN PELAKSANAAN

AGENSI PELAKSANA

Tindakan 2:

- Notis kepada pemilik tanah berkaitan dengan keperluan pengindahan semula petempatan kampung
- Keperluan perbincangan awal pemilik tanah bersama MBJB.
 - Pemilik tanah perlu menyediakan pelan ukur bagi mengenal pasti lokasi unit rumah.
 - Pengindahan unit rumah kampung dilaksanakan oleh agensi-agensi yang berkaitan.
 - Penduduk kampung digalakkan untuk menyertai aktiviti pengindahan semula kampung.

- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan,
- Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB
- Jabatan Perlesenan dan Penguatkuasaan, MBJB
- Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru

KOS PEMBANGUNAN

RM50 Ribu

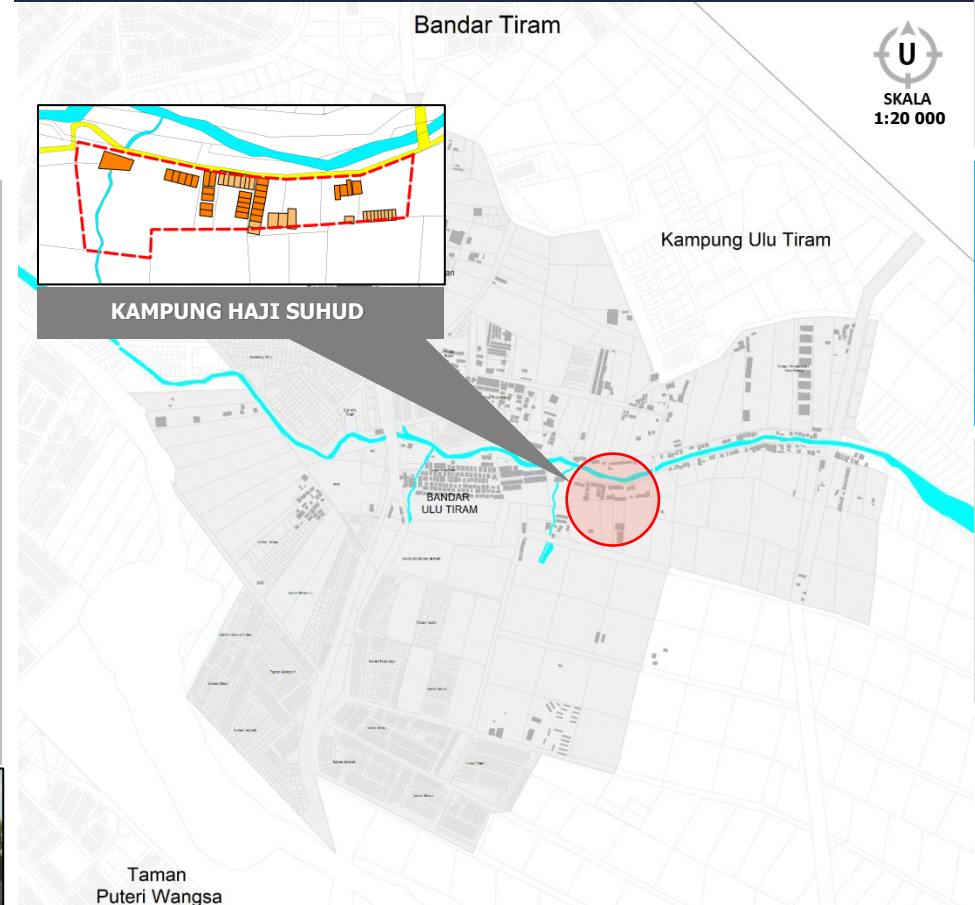


Cadangan Pengindahan Kampung



Cadangan Pengindahan Kampung

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

- Cadangan Penstrukturan
- Cadangan Penambahbaikan
- Kawasan Kajian

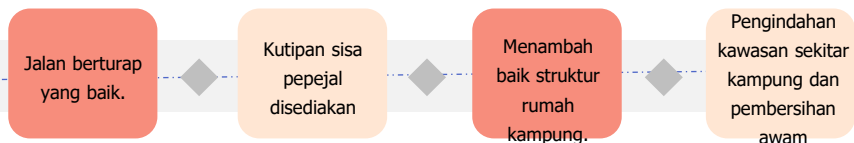
FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

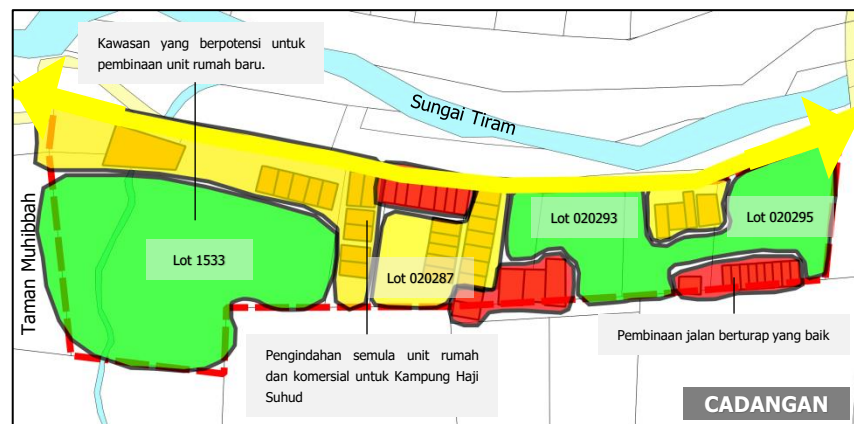
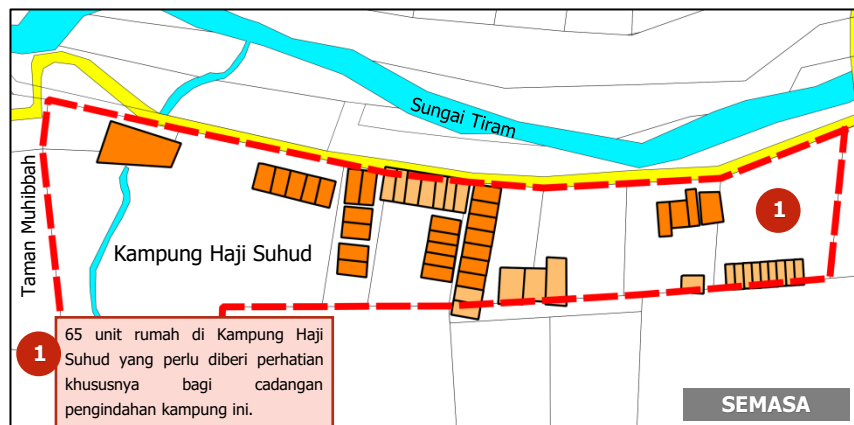
FASA PANJANG

Komponen Pembangunan :

1. Pengindahan Kawasan Kampung



Rajah 5.17 : Pelan Konsep Pemutihan Kampung Haji Suhud



■ Perlu jalan berturap yang baik
 ■ Cadangan Pengindahan Semula Pemiagaan & Perumahan
 ■ Cadangan Baru Perumahan

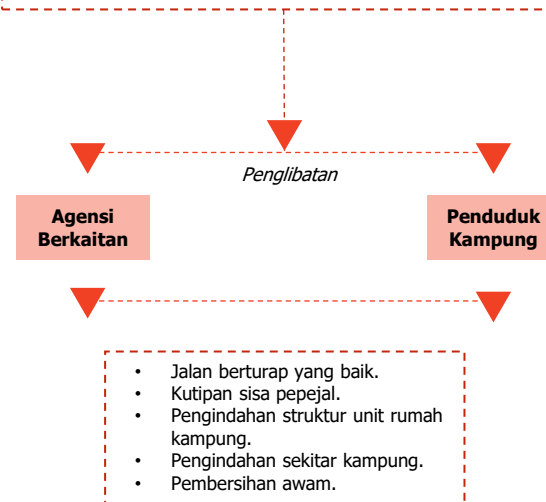
TINDAKAN PELAKSANAAN

Rajah 5.18 : Carta Alir Cadangan Pengindahan Kawasan Kampung Haji Suhud

Notis kepada pemilik tanah berkaitan dengan keperluan pengindahan

- Keperluan perbincangan awal pemilik tanah bersama MBJB.
- Pemilik tanah perlu menyediakan plan ukur bagi mengenal pasti lokasi unit rumah.

TINDAKAN 2



FS6

CADANGAN PEMUTIHAN KAWASAN SETINGGAN (FASA 2)

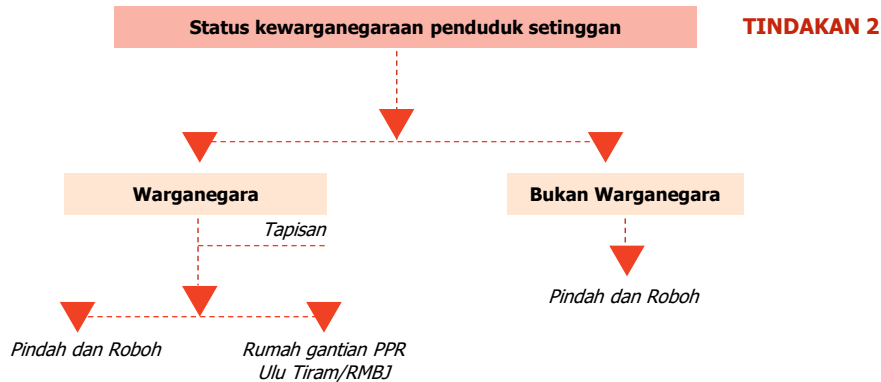
Objektif:

- Meningkatkan kualiti hidup penduduk dengan memiliki rumah secara sah.
- Kawasan Sungai Tiram dapat dipelihara dan diselenggara dengan baik dan bersistematik
- Mencapai sifar setinggan di kawasan kajian.

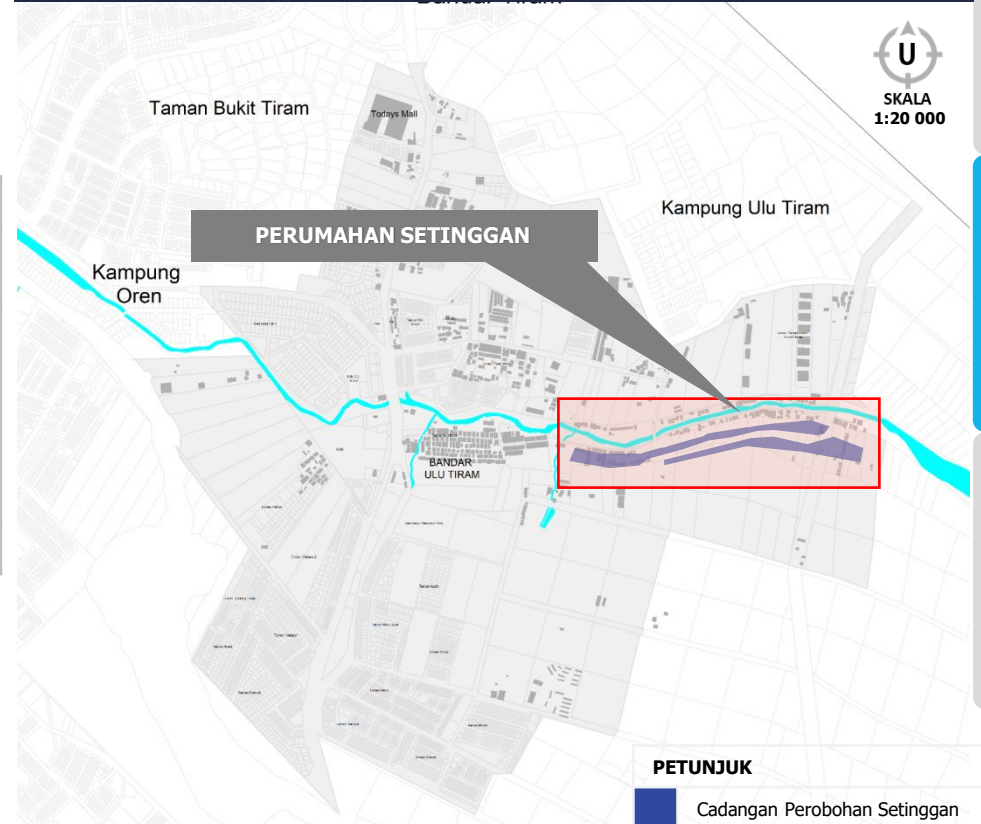
KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK UTAMA
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 2: Tapisan status penduduk setinggan • Sekiranya penduduk setinggan tersebut merupakan warganegara, pihak PTD perlu membuat gantian rumah kepada mereka di PPR Ulu Tiram. • Sekiranya penduduk setinggan tersebut bukan warganegara, rumah tersebut perlu mendapat notis roboh.	• Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru • Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ • Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBBJ • Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
KOS PEMBANGUNAN	RM 40 Ribu

Tindakan Pelaksanaan :

Rajah 5.19 : Carta Alir Cadangan Penggantian Semula Kawasan Setinggan



PELAN TINDAKAN



Komponen Pembangunan :

1. Pemutihan Setinggan Yang Terletak Di Sepanjang Sungai Tiram

1. Pemindahan **111 unit rumah setinggan** di rizab Sungai Tiram melalui cadangan petempatan semula setinggan dengan tawaran rumah jenis baru PPRT/PPR/RMBJ.

2. Perobohan bangunan dan pembersihan kawasan setinggan.

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

FS7

CADANGAN PEMUTIHAN DAN PENEMPATAN SEMULA PEMBANGUNAN INDUSTRI TIDAK TERANCANG

Justifikasi:

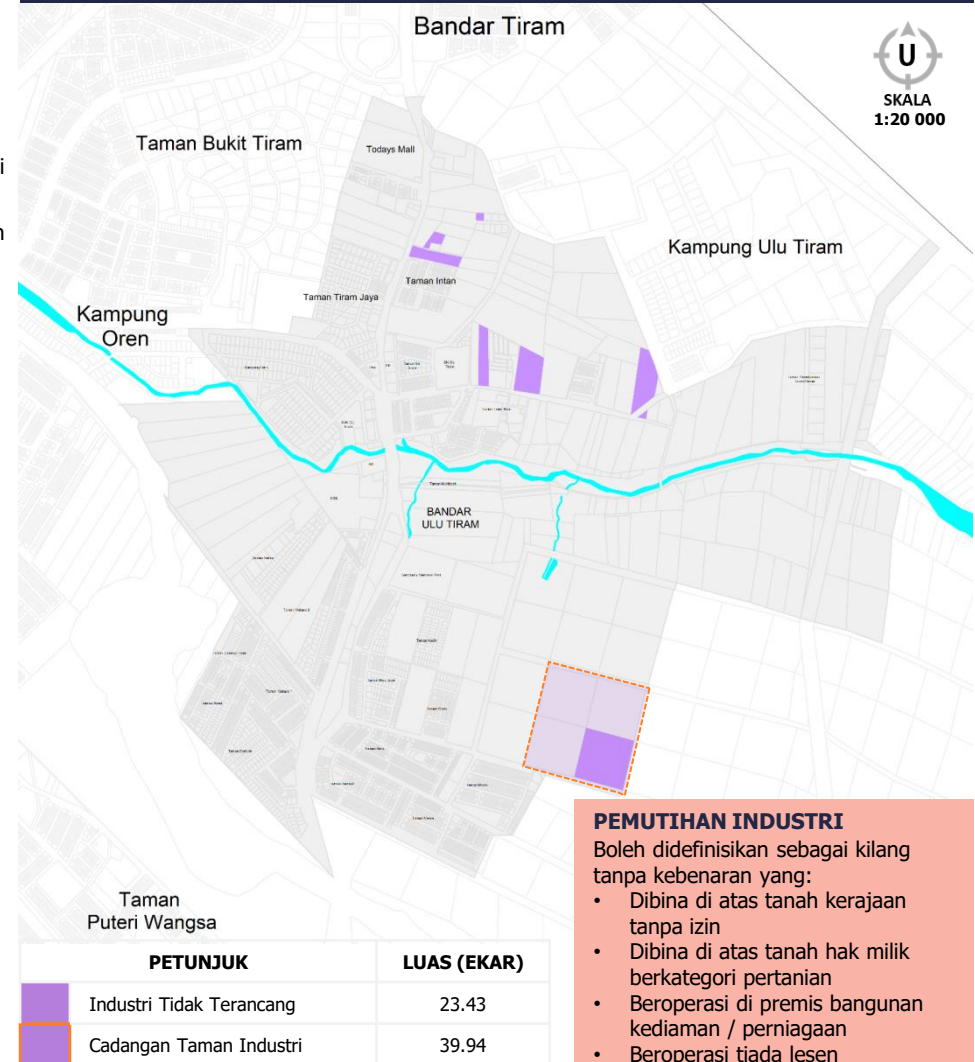
- Terdapat beberapa perindustrian berisiko yang terletak berhampiran dengan kawasan perumahan.
- Aktiviti perindustrian yang akan berisiko untuk mengganggu kelancaran trafik pada waktu tertentu.

Objektif:

- Membantu pengusaha perindustrian memiliki lesen yang sah untuk menjalankan aktiviti perindustrian.
- Memastikan premis-premis perindustrian mematuhi piawaian perancangan yang telah ditetapkan Jabatan Alam Sekitar.
- Mengenal pasti aktiviti yang melanggar zoning yang telah ditetapkan.
- Meningkatkan ekonomi penduduk melalui pekerjaan yang ditawarkan.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK UTAMA
LOT YANG TERLIBAT	PA 63042, 310, 64337, 1496, 1493, 1489, 238
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1 : Pengesahan Lot dan Keadaan semasa tapak • Kenal pasti lot industri yang melibatkan penukaran zon semasa: pertanian kepada zon industri. • Maklumkan kepada PTD bagi lot industri yang tiada KM. • Lawatan Tapak. • Menjalankan program <i>Outreach</i> pengusaha.	• Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru • Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ • Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBBJ • MIDA
Tindakan 2 : Pelaksanaan Program • Notis perlu diberikan berkaitan percanggahan syarat nyata tanah dan tempoh pemulihan semula pelanggaran syarat nyata tanah. • Pengusaha perlu menghantar permohonan KM dan Serah Balik Kurnia Semula (SBKS) serta permohonan lesen perindustrian secara serentak kepada MBBJ .	• Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru • Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ • Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBBJ • MIDA
KOS PEMBANGUNAN	RM 468,000

PELAN TINDAKAN



PEMUTIHAN INDUSTRI

Boleh didefinisikan sebagai kilang tanpa kebenaran yang:

- Dibina di atas tanah kerajaan tanpa izin
- Dibina di atas tanah hak milik berkategori pertanian
- Beroperasi di premis bangunan kediaman / perniagaan
- Beroperasi tiada lesen perdagangan PBT

Komponen Pembangunan :

1. Zon Penampakan

- Berdasarkan keperluan Jabatan Alam Sekitar, setiap penempatan taman industri yang terancang berhampiran dengan kawasan taman kejiranan memerlukan zon penampakan iaitu penampakan fizikal dan penampakan hijau.
- Penampakan fizikal merupakan jalur hijau yang meliputi tempat letak kenderaan, laluan pejalan kaki, pondok pengawal, pencawang elektrik, porch dan kanopi.
- Zon Penampakan Zon Industri Ringan jenis A dan B hanya memerlukan zon penampakan sekurang-kurangnya 50 meter dengan tambahan 20 meter dari kawasan perumahan.
- Zon Penampakan Zon Industri Sederhana memerlukan zon penampakan sebanyak 200 meter dengan tambahan 40 meter dari kawasan perumahan.

2. Asrama Pekerja

- Kediaman asrama pekerja lengkap dengan infrastruktur dan kemudahan yang diperlukan. Rujuk Garis Panduan Perancangan Rumah Pekerja Asing berikut:

PERKARA	PIAWAIAN PERANCANGAN
Zon Dibenarkan	Zon Perniagaan dan Industri (Hanya dibenarkan di industri ringan dan sederhana)
Keluasan	Minima 2 ekar untuk 5,000 penduduk
Ketinggian Bangunan	Tertakluk kepada ketinggian yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan
Reka bentuk Bangunan	- Reka bentuk bersifat mesra alam - Menggunakan bahan binaan yang berkualiti dan tidak mudah terbakar serta mematuhi syarat yang ditetapkan oleh PBT
Saiz Ruang Lantai	800 kaki persegi/unit (minima)
Lain-lain	- Pemaju dikehendaki untuk menyediakan sekurang-kurangnya 4.0 meter persegi GFA setiap pekerja untuk ruang lega. - Memastikan merangkumi kemudahan asas seperti ruang dapur dan tandas bagi tujuan meningkatkan taraf kehidupan asrama dan membantu mengurangkan isu ameniti. - Surau pekerja / penginap di asrama pekerja perlu disediakan bagi pekerja beragama Islam

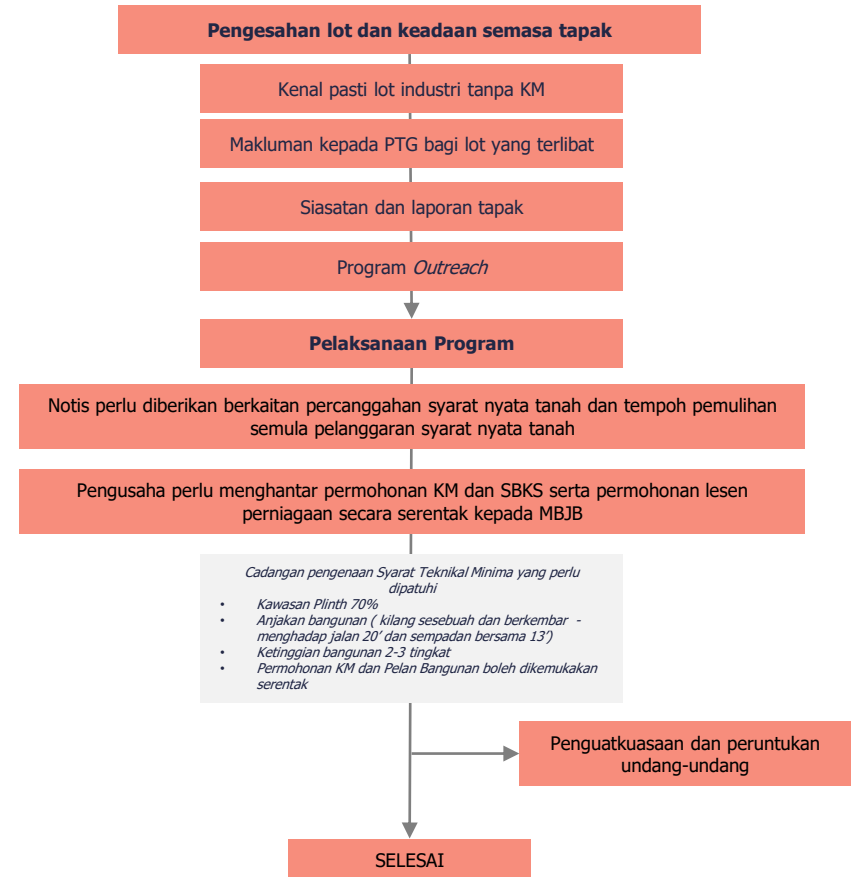
Sumber: Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Asing, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia

3. Kemudahan Lain-Lain

Kemudahan lain-lain yang melengkapkan kawasan perindustrian adalah seperti Depoh Lori dan Tempat Letak Kenderaan pekerja. Malahan gerai makanan atau restoran serta pondok pengawal untuk tujuan keselamatan.

Tindakan Pelaksanaan

Pelan Induk Rejuvenasi Bandar Ulu Tiram





CADANGAN MENAIKTARAF TERMINAL BAS ULU TIRAM (FASA 2)

Justifikasi:

- Kekurangan tempat letak kenderaan telah mengganggu kelancaran trafik di Pusat Bandar.
- Nanas Melita yang ditanam di Felda Tebrau dapat dipromosikan di dalam Bandar Ulu Tiram.

Objektif:

- Menempatkan Terminal Bas ke kawasan yang bersesuaian dan memberikan imej yang jelas,
- Menyediakan ruang perniagaan informal yang kondusif.
- Meningkatkan ekonomi tempatan serta dapat menyokong peningkatan pengeluaran di Bandar Ulu Tiram.
- Menawarkan pelbagai produk pelancongan desa (Nenas, Tiram, kekabu dll).

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
(Sambungan Fasa 1) Tindakan 2: Mendapatkan Peruntukan Kewangan	- Majlis Bandaraya Iskandar Puteri - Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB - Jabatan Kewangan, MBJB - Johor Corporation (JCorp)
Tindakan 3: Menaik taraf terminal bas menjadi Rural Transformation Center (RTC) Ulu Tiram. - Penambahbaikan struktur bangunan terminal dan aktiviti agensi kerajaan untuk pembangunan RTC Ulu Tiram. - Menyediakan kiosk komersial yang menjual produk tempatan seperti makanan dan minuman	- Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBJB - Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB - Johor Corporation (JCorp) - FELDA
KOS PEMBANGUNAN	RM 5 Juta

PELAN TINDAKAN



Ilustrasi RTC Ulu Tiram / Pasar Awam Ulu Tiram

1) Penstrukturan Premis Niaga Yang Lebih Teratur

Premis Perniagaan yang bersesuaian dicadangkan di dalam Rural Transformation Center (RTC) adalah seperti kedai serbaneka, kiosk jualan bergerak, industri kecil sederhana (IKS), pusat bayaran setempat dan sebagainya. Ini dapat meningkatkan produktiviti tempatan serta ekonomi penduduk setempat selain dapat memperkenalkan produk tempatan sebagai tarikan pengunjung seperti produk nenas, produk kemboja dan kraftangan.



Medan Makan dan penjajaan RTC



Aktiviti Perniagaan RTC



2) Pemindahan aktiviti yang tidak bersesuaian.

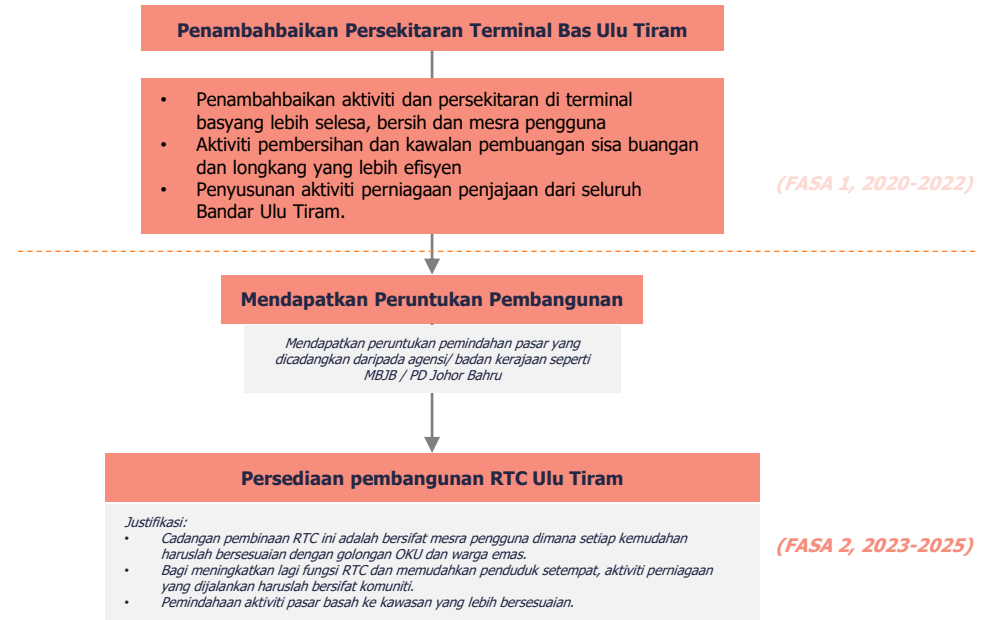
Aktiviti pasar basah yang tidak bersesuaian apabila dinaiktaraf akan dipindahkan ke kawasan lain dan digantikan dengan aktiviti agensi kerajaan bagi menyokong fungsi dan peranan sebagai Bandar Utama.

3) Kemasukan agensi kerajaan yang berkaitan untuk menyokong fungsi RTC.

Bagi menyokong fungsi Bandar Ulu Tiram sebagai Bandar Utama, dicadangkan penubuhan cawangan agensi kerajaan seperti Imigresen, Pejabat Pos, Jabatan Pendaftaran Negara, Pondok / Bit Polis, Perpustakaan Awam dan agensi-agensi kerajaan yang bersesuaian di kawasan pasar awam.

TINDAKAN PELAKSANAAN

Rajah 5.21 : Carta Alir menaik taraf Terminal Bas Ulu Tiram (FASA 2)





FS9

CADANGAN MENAIK TARAF BANGUNAN WAYANG LAMA (FASA 2)

Justifikasi:

- Bangunan wayang lama yang tidak dimanfaatkan memberikan imej yang kurang menarik di tengah Bandar Ulu Tiram.

Objektif:

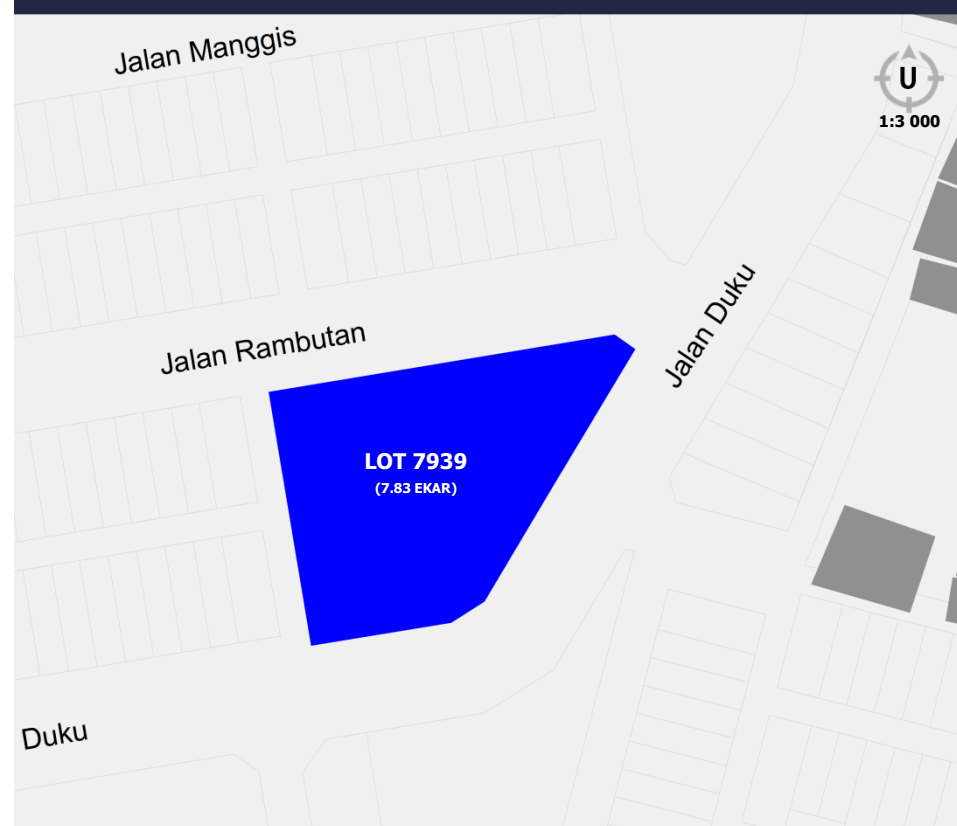
- Memberikan ruang awam yang berpotensi untuk meningkatkan pendapatan penduduk setempat

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK UTAMA
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 2: Penyediaan cadangan terperinci, pengiklanan tender dan pelantikan kontraktor MBJB menetapkan garis panduan dan menyediakan cadangan terperinci pelaksanaan penyeragaman warna bangunan dan Jenis Aktiviti.	- Majlis Bandaraya Iskandar Puteri - Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB - Jabatan Kewangan, MBJB - Johor Corporation (JCorp) - Kontraktor Terpilih - Pemilik Premis
Tindakan 3: Pelaksanaan dan pengurusan projek	- Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBJB - Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB - Johor Corporation (JCorp) - Pemilik Premis / Tanah
KOS PEMBANGUNAN	RM 20 Juta

Komponen Pembangunan :

- Penambahbaikan terhadap struktur luaran dan dalaman bangunan wayang lama.
- Aktiviti yang bersesuaian seperti riadah dan rekreasi di dalam bangunan.
- Menambahbaik cat, papan tanda (*signage*) dan tetingkap.
- Penstrukturan semula tapak penjaja di sekitar bangunan wayang lama terutamanya di sepanjang Jalan Duku.

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

	Tapak Cadangan
	Rizab Sungai
	Garis Bangunan

NO LOT	7939 (Kongsi Hak Milik) PA44369
KELUASAN	7.83 ekar

FS10

CADANGAN NAIKTARAF JALAN

Justifikasi:

- Mewujudkan hierarki jalan yang lebih jelas dan teratur.
- Mempertingkatkan aksesibiliti peringkat tempatan.
- Mewujudkan sambungan jalan dari satu Kawasan ke Kawasan lain.
- Memperbaiki jalan yang rosak
- membenarkan aliran trafik berjalan lancar mengikut hierarki jalan semasa.
- Meningkatkan aksesibiliti di seluruh Bandar Ulu Tiram.

Objektif:

- Memperbaiki fasiliti jalan sedia ada termasuklah turapan, pelebaran dan rizab bagi memastikan fungsi jalan selari dengan hierarki dan reka bentuk jalan.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK	
TINDAKAN PELAKSANAAN	• Serahan tanah 12 meter • Pelaksanaan Projek secara bersepadu	
CADANGAN LOKASI PROJEK		KOS PEMBANGUNAN
A. Cadangan Naiktaraf Jalan Sungai Tiram (J8) Segmen Timur (Tidak termasuk di segmen SK Ulu Tiram)		RM 18.4 Juta
B. Cadangan Naiktaraf Jalan Ciku		RM 8 Juta
C. Cadangan Naiktaraf Sambungan Jalan Ciku		RM 7 Juta
D. Cadangan Naiktaraf Sambungan Jalan Sungai Tiram Off		RM 4 Juta
E. Cadangan Naiktaraf Sambungan Jalan Berlian > Taman Muhibbah > Jalan Ciku		RM 6 Juta
F. Cadangan Naiktaraf Jalan Berlian		RM 8 Juta
G. Cadangan Naiktaraf Jalan Sri Gunung		RM 7 Juta
H. Cadangan Naiktaraf Turapan Jalan Taman Muhibbah		RM 4 Juta
I. Cadangan Naiktaraf Sambungan Jalan Kota Tinggi – Jalan Baiduri 2		RM 3 Juta
JUMLAH		RM 65.4 Juta
AGENSI PELAKSANA	• Jabatan Pengangkutan Bandar, MBJB • Jabatan Kerja Raya	

PELAN TINDAKAN



FASA PENDEK/
QUICKWIN

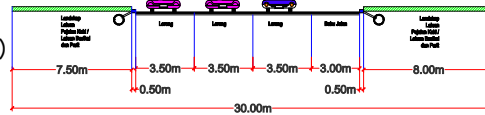
FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

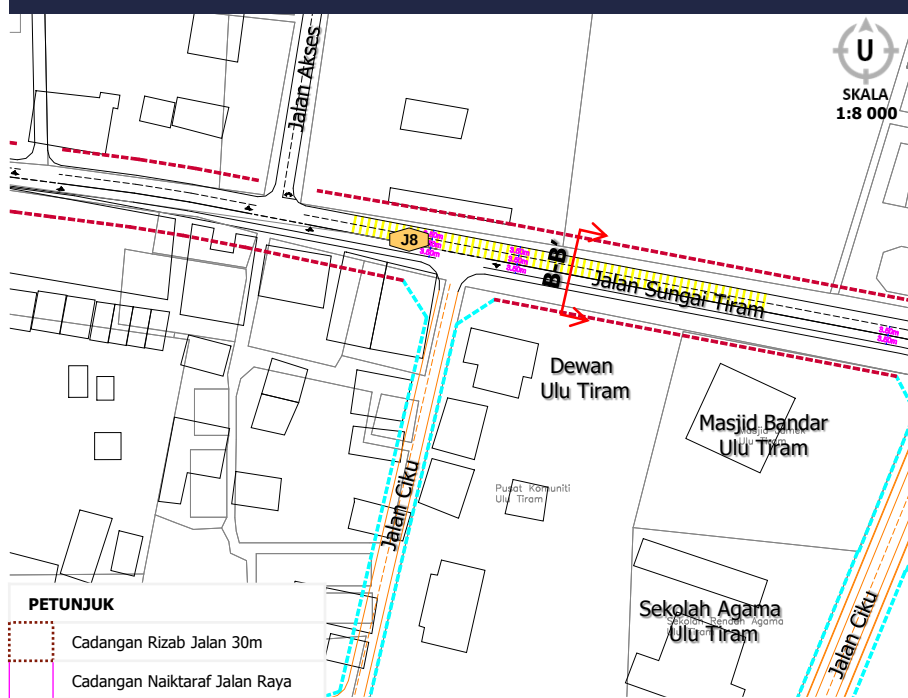
A. CADANGAN NAIKTARAF JALAN SUNGAI TIRAM (J8) SEGMENT TIMUR

Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 1.0 km
- Cadangan ROW : 30 m (100')
- Cadangan Lorong :
Jalan Tunggal 3 Lorong 2 Hala



PELAN TINDAKAN



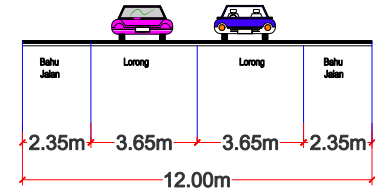
A-A' – Keratan rentas semasa Jalan Sungai Tiram (J8)



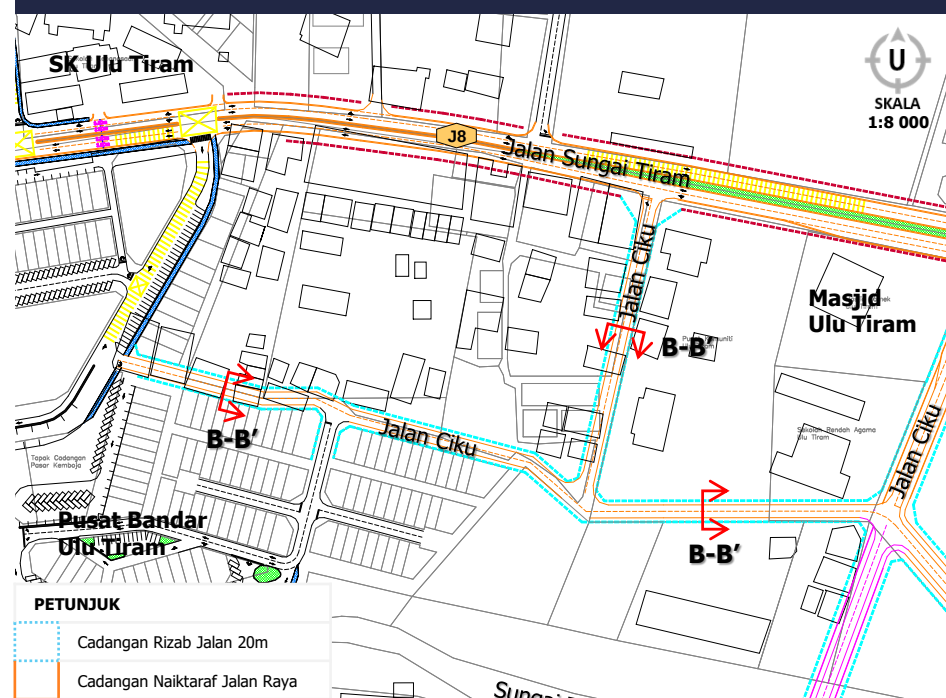
B. CADANGAN NAIKTARAF JALAN CIKU

Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.8 km
- Cadangan ROW : 12 m (40')
- Cadangan Lorong :
Jalan Tunggal 2 Lorong 2 Hala



PELAN TINDAKAN



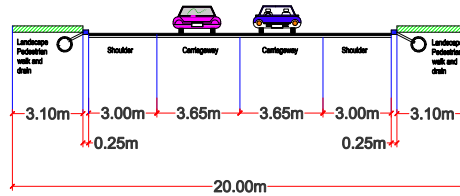
A-A' – Keratan rentas semasa Jalan Ciku



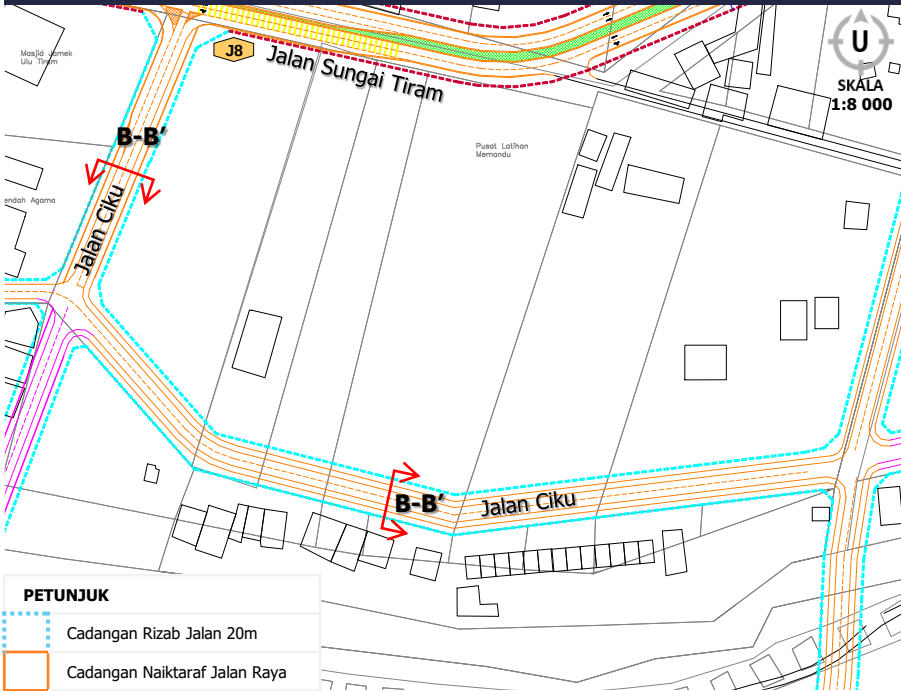
C. CADANGAN NAIKTARAF SAMBUNGAN JALAN CIKU

Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.8 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong :
Jalan Tunggal 2 Lorong 2 Hala



PELAN TINDAKAN



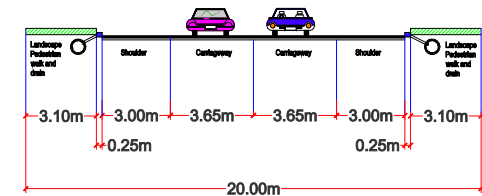
A-A' – Keratan rentas semasa Jalan Ciku



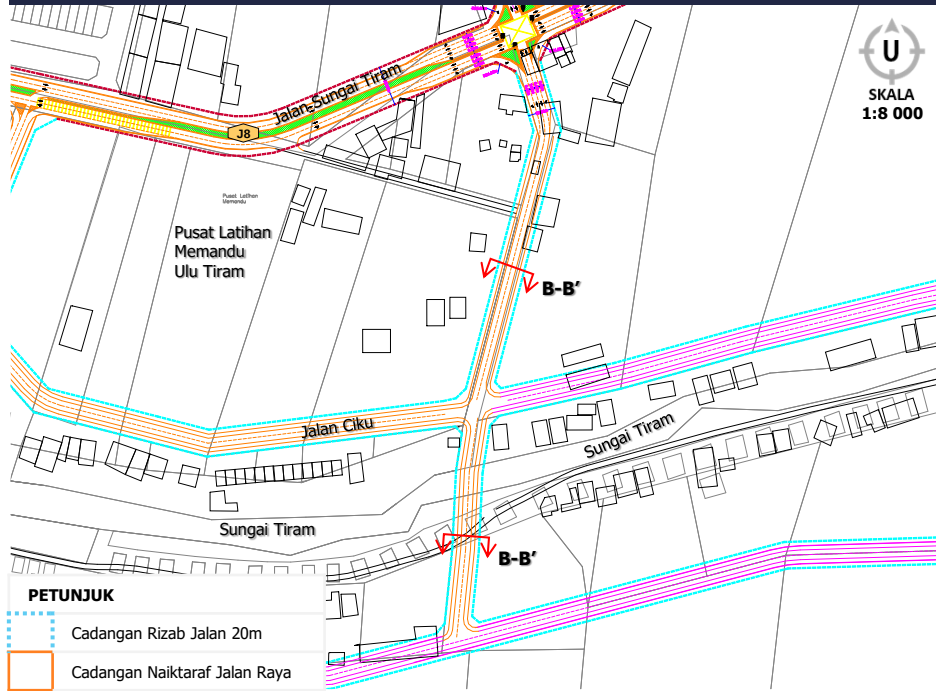
D. CADANGAN NAIKTARAF Sungai Tiram Off

Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.4 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong :
Jalan Tunggal 2 Lorong 2 Hala



PELAN TINDAKAN



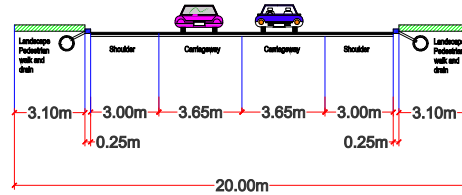
A-A' – Keratan rentas semasa Jalan Sungai Tiram Off



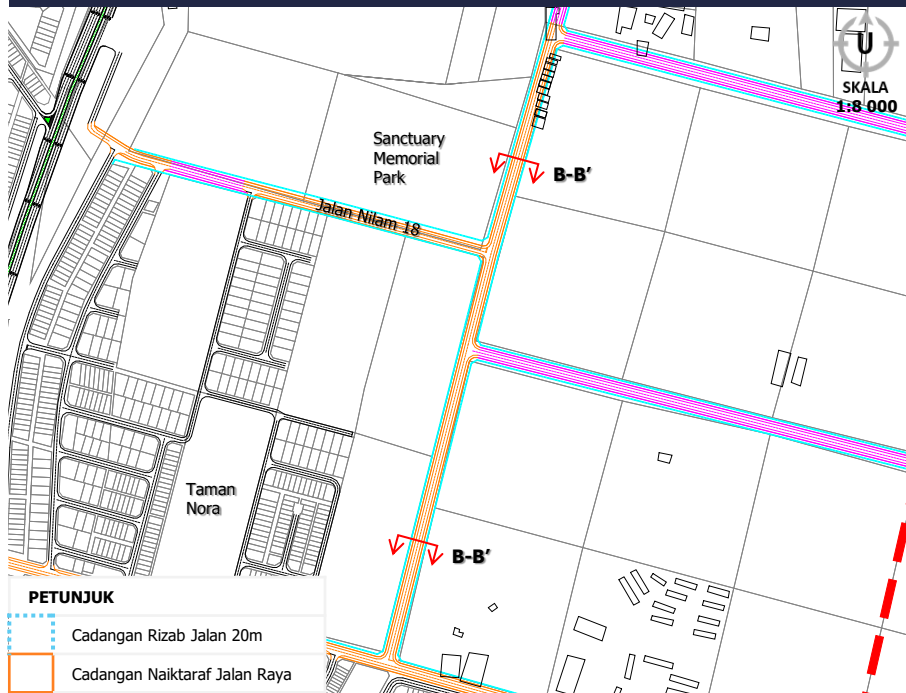
E. CADANGAN NAIKTARAF SAMBUNGAN JALAN BERLIAN > TAMAN MUHIBBAH > JALAN CIKU

Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.6 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong :
Jalan Tunggal 2 Lorong 2 Hala



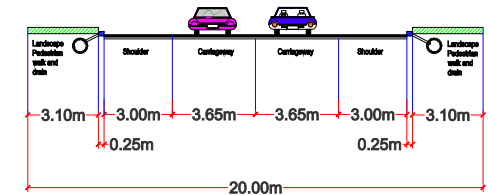
PELAN TINDAKAN



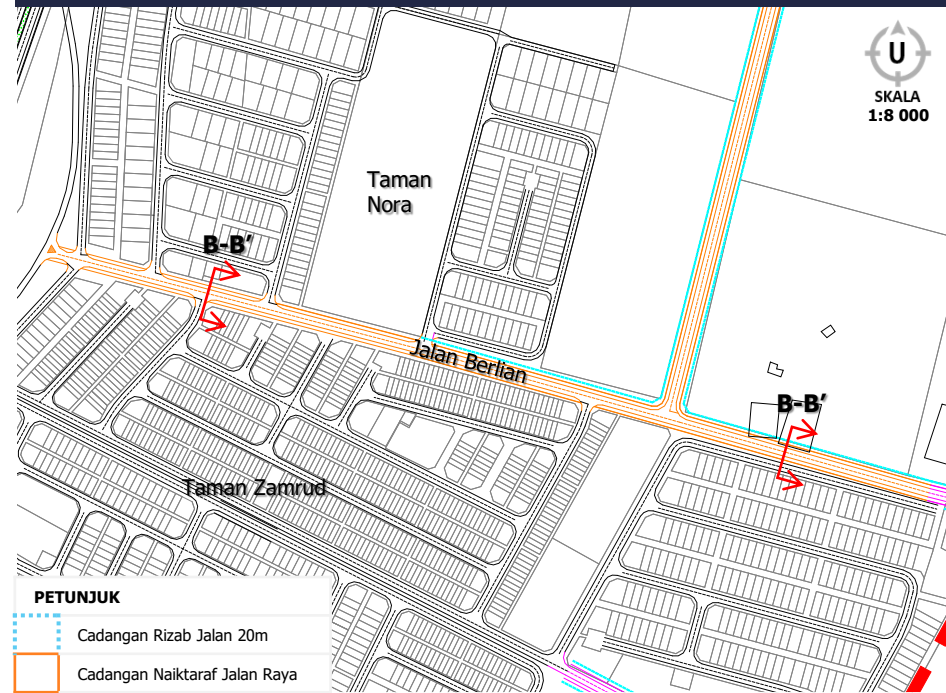
F. CADANGAN NAIKTARAF JALAN BERLIAN

Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.8 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong :
Jalan Tunggal 2 Lorong 2 Hala



PELAN TINDAKAN



A-A' – Keratan rentas semasa sambungan Jalan Berlian



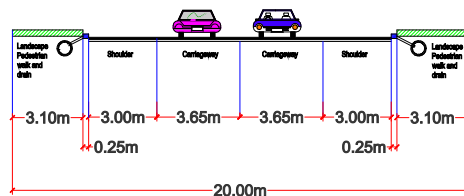
A-A' – Keratan rentas semasa Jalan Berlian



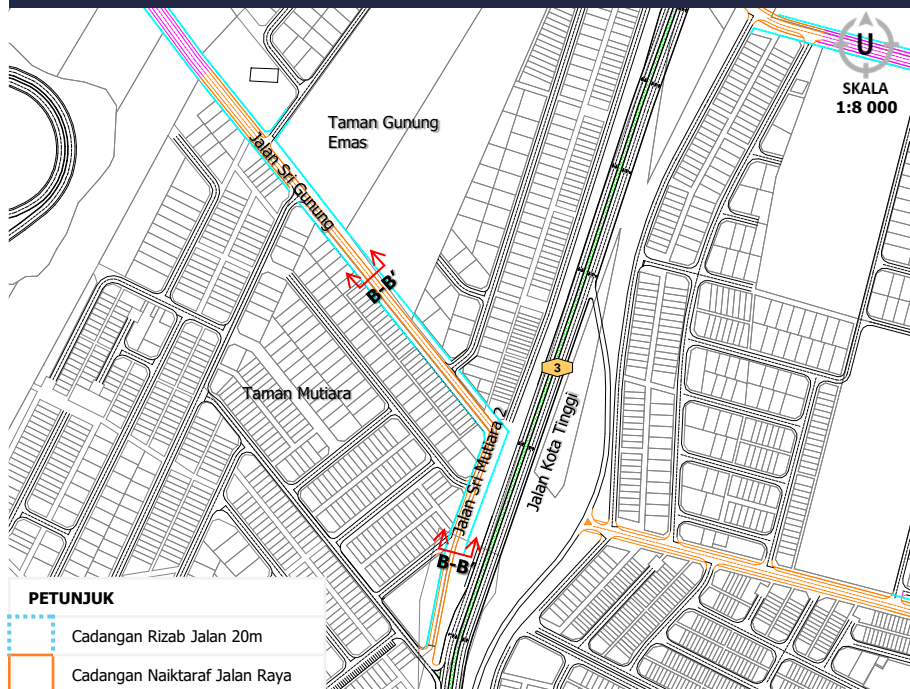
G. CADANGAN NAIKTARAF JALAN SRI GUNUNG

Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.7 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong :
Jalan Tunggal 2 Lorong 2 Hala



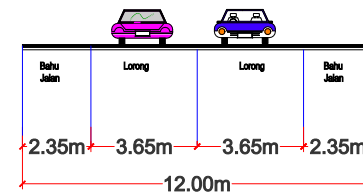
PELAN TINDAKAN



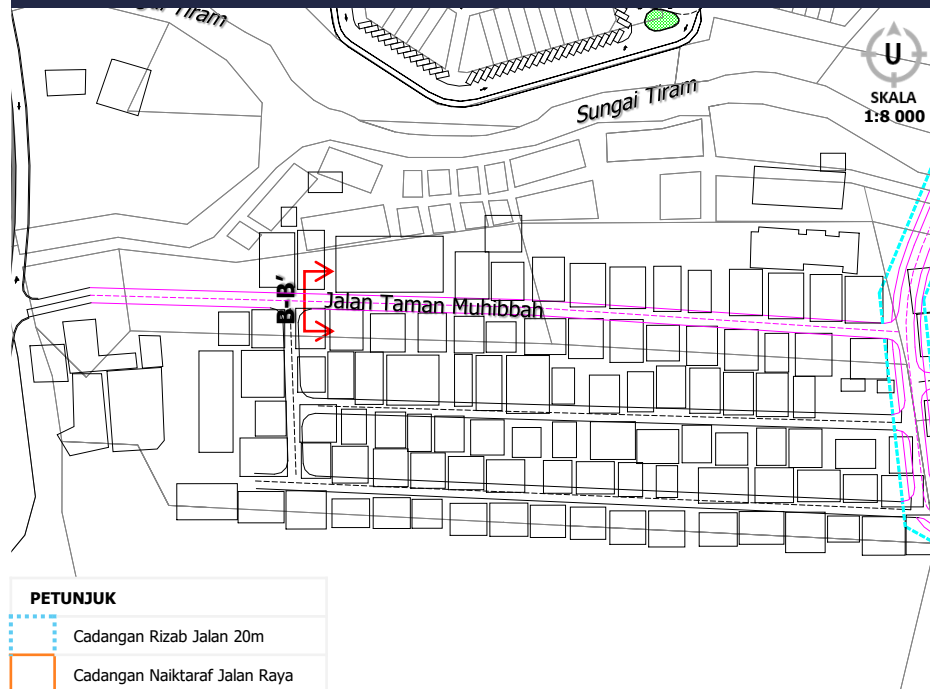
H. CADANGAN NAIKTARAF TURAPAN JALAN TAMAN MUHIBBAH

Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.4 km
- Cadangan ROW : 12 m (40')
- Cadangan Lorong :
Jalan Tunggal 2 Lorong 2 Hala



PELAN TINDAKAN



I. CADANGAN NAIKTARAF SAMBUNGAN JALAN KOTA TINGGI – JALAN BAIDURI 2

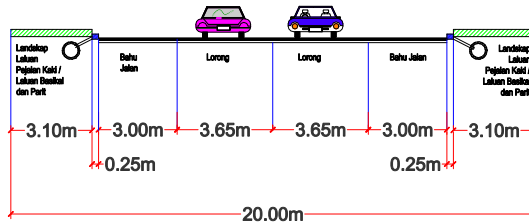
Komponen Pembangunan:

Cadangan Naiktaraf Jalan Sambungan Jalan Kota Tinggi – Jalan Baiduri 2

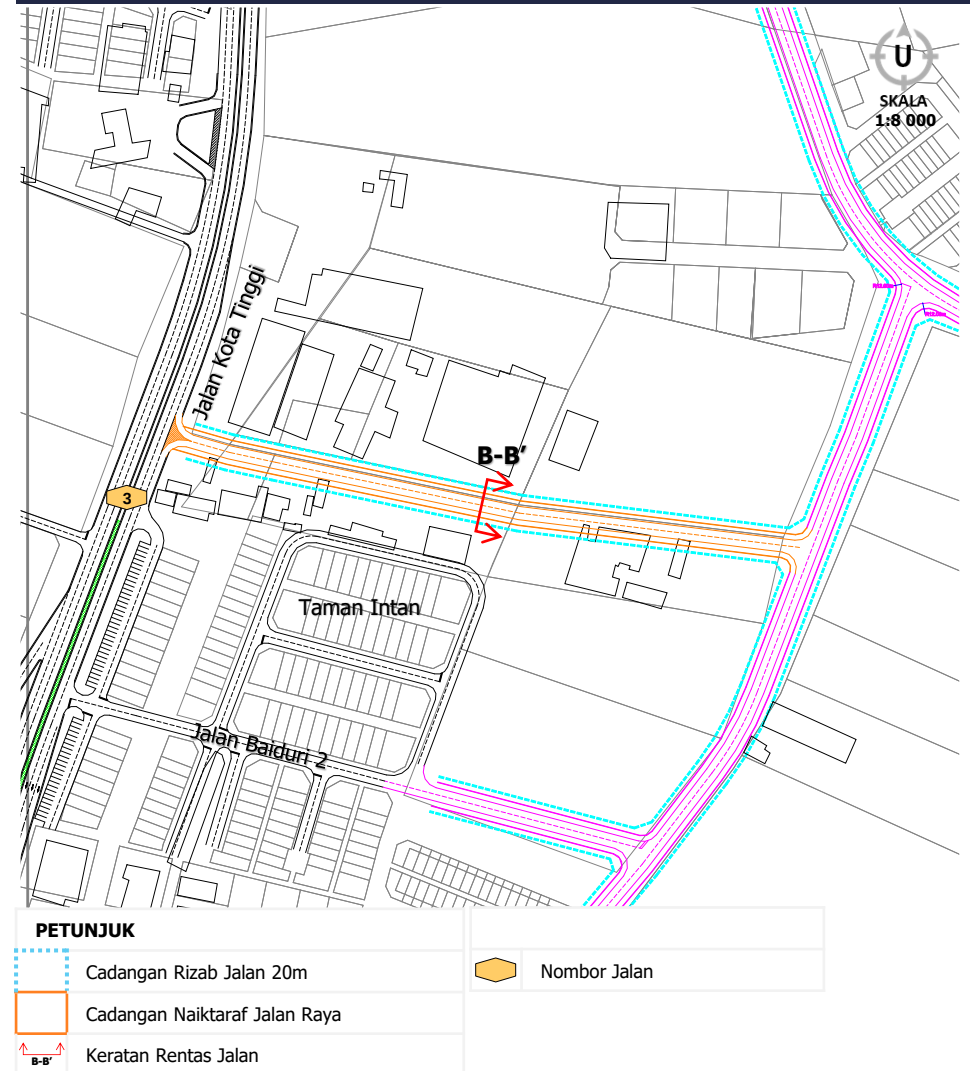
- Panjang Cadangan : 0.3 km
- Cadangan ROW : 20m (66')
- Cadangan Lorong : Jalan Tunggal 2 Lorong 2 Hala



B-B' – Keratan rentas cadangan Jalan Sambungan Jalan Kota Tinggi – Jalan Baiduri 2



PELAN TINDAKAN



FS11

CADANGAN JAMBATAN BARU DAN NAIKTARAF JAMBATAN SEMASA

Justifikasi:

- Menyempurnakan sambungan jaringan jalan raya.
- Menghubungkan jaringan antara wilayah-wilayah yang terpisah kerana faktor geologi.

Objektif:

- Menyambungkan rangkaian jalan raya yang terpisah disebabkan wujudnya halangan geologi seperti sungai dan parit dengan membina jambatan yang baharu.

Komponen Pembangunan:

- Membina dan menaiktaraf jambatan baru bagi menyambungkan jalan yang terpisah kerana faktor geologi.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK	
TINDAKAN PELAKSANAAN	• Serahan tanah • Pengambilan tanah • Pelaksanaan Projek secara bersepadu	
CADANGAN LOKASI PROJEK		KOS PEMBANGUNAN
A. Cadangan Jambatan Sambungan Baru Taman Muhibbah		RM 3 Juta
B. Cadangan Jambatan Sambungan Baru Jalan Kekabu		RM 3 Juta
C. Cadangan Naiktaraf Jambatan Jalan Sungai Tiram Off		RM 3 Juta
JUMLAH		RM 9 Juta
AGENSI PELAKSANA	• Jabatan Pengangkutan Bandar, MBJB • Jabatan Kerja Raya	

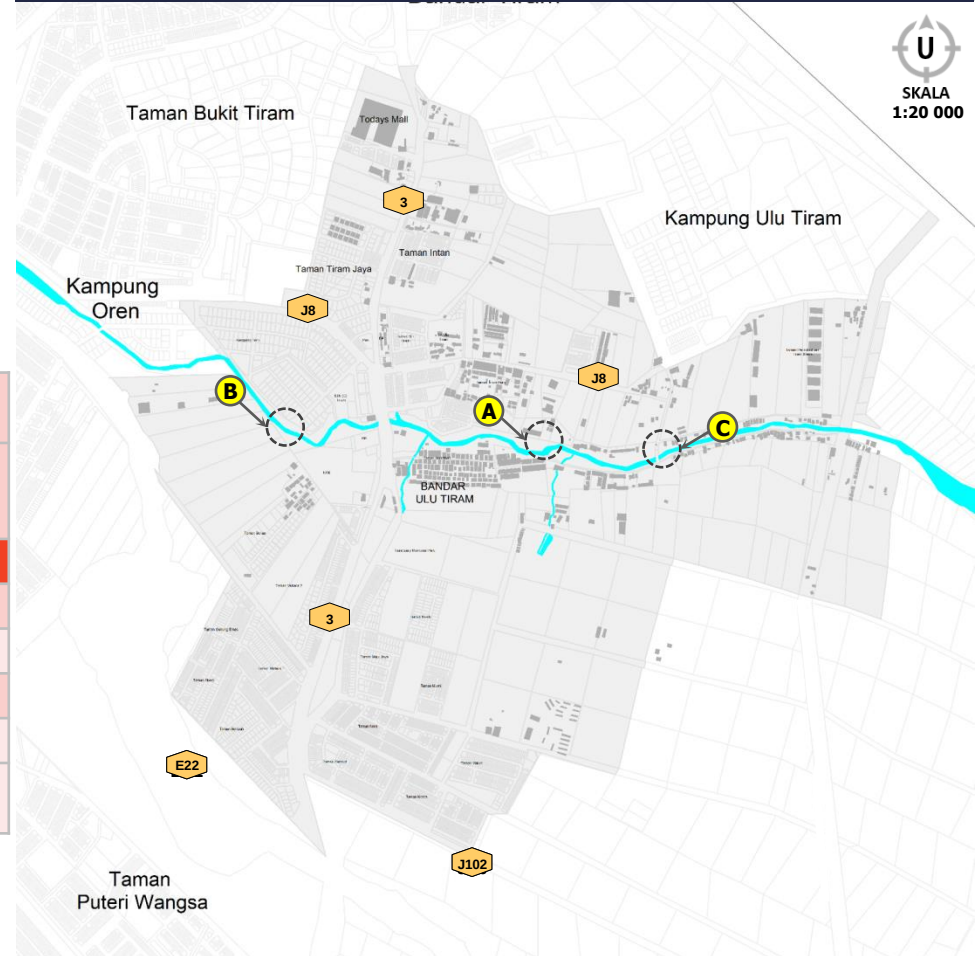


Keadaan semasa Jambatan Semasa Jalan Sungai Tiram Off



Keadaan selepas menaiktaraf jambatan dan ilustrasi bagi jambatan baru

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

- Kod Projek
- 3 Nombor Jalan
- Kawasan Kajian

FS12

CADANGAN NAIKTARAF PERSIMPANGAN

Justifikasi:

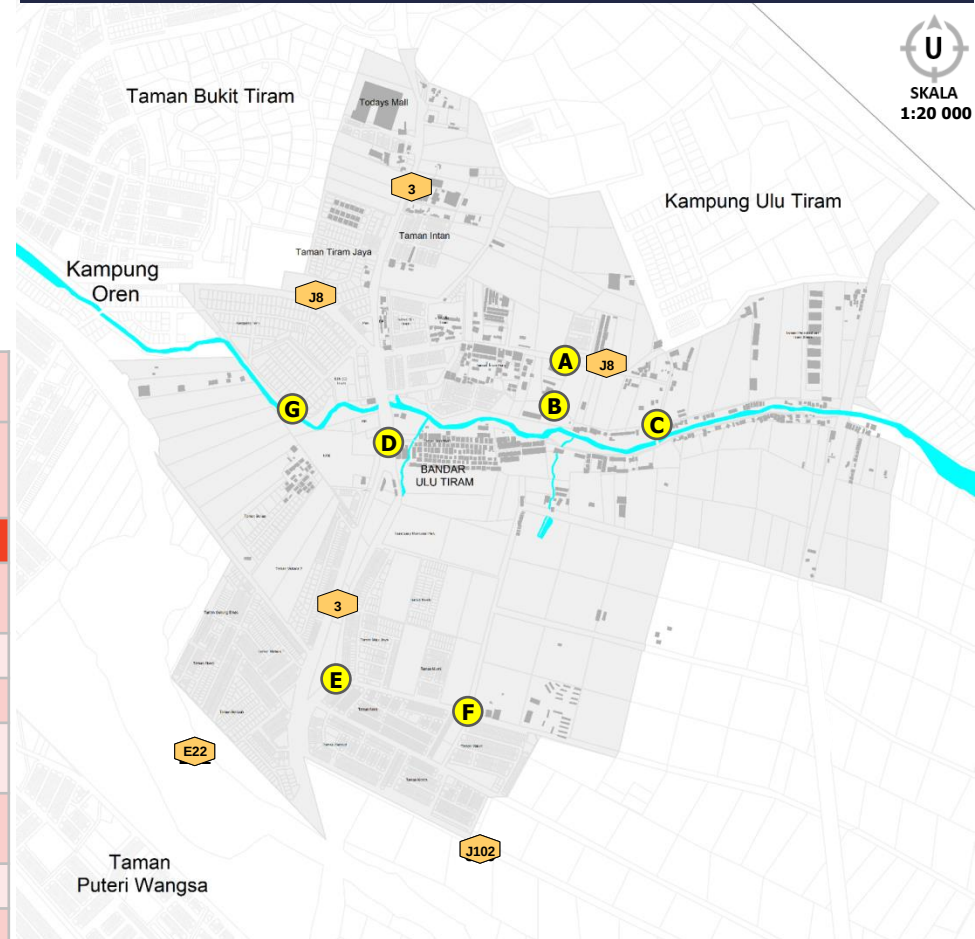
- Memperbaiki tahap perkhidmatan persimpangan bagi memastikan kapasiti dapat dipertingkatkan.
- Mengurangkan konflik di persimpangan yang berkapasiti tinggi.
- Mengurangkan kerosakan jalan pada persimpangan.
- membenarkan aliran trafik berjalan lancar mengikut hierarki jalan semasa.
- Meningkatkan aksesibiliti di seluruh Bandar Ulu Tiram.

Objektif:

- Menyediakan persimpangan dengan memperbaiki *turning radius*, menutup persimpangan dan menyediakan *Storage Lane* agar selamat digunakan kepada pengguna kenderaan.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK	
TINDAKAN PELAKSANAAN	• Serahan tanah • Pengambilan tanah • Pelaksanaan Projek secara bersepadu	
CADANGAN LOKASI PROJEK		KOS PEMBANGUNAN
A. Naiktaraf Simpang Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Ciku (Hadapan Masjid)		RM 0.15 Juta
B. Naiktaraf Simpang Jalan Ciku / Jalan Sambungan Berlian		RM 0.3 Juta
C. Naiktaraf Simpang Jalan Ciku / Jalan Sungai Tiram Off		RM 0.3 Juta
D. Naiktaraf Simpang Jalan Kota Tinggi (FT001) / Jalan Taman Muhibbah		RM 0.3 Juta
E. Naiktaraf Simpang Susur Jalan Kota Tinggi (FT001) / Jalan Berlian		RM 0.3 Juta
F. Naiktaraf Simpang Jalan Berlian / Jalan Maluri Jaya		RM 0.3 Juta
G. Naiktaraf Simpang Jalan Sambungan Sri Gunung / Jalan Kekabu		RM 0.3 Juta
JUMLAH		RM 1.95 Juta
AGENSI PELAKSANA	• Jabatan Pengangkutan Bandar, MBJB • Jabatan Kerja Raya	

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

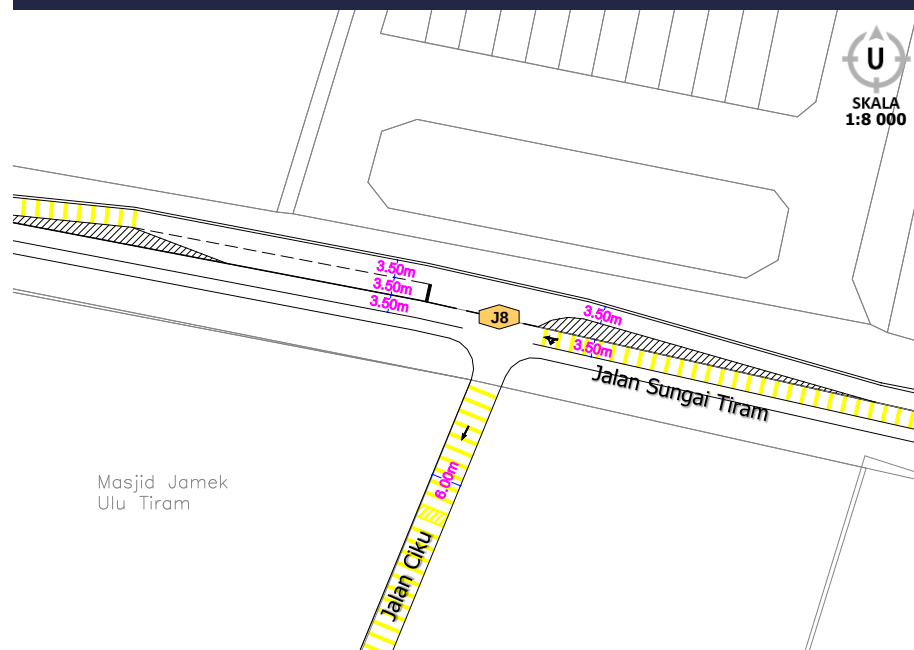
- Kod Projek
- 3 Nombor Jalan
- Kawasan Kajian

A. NAIKTARAF SIMPANG PERSIMPANGAN JALAN SUNGAI TIRAM (J8) / JALAN CIKU (HADAPAN MASJID)

Komponen Pembangunan:

- Cadangan naiktaraf kepada persimpangan 3 tanda berhenti dengan tambahan lorong perlambatan belokan kiri di Jalan Sungai Tiram (J8). Jalan Ciku adalah jalan sehalu (menghala masuk dari Jalan Sungai Tiram (J8))

PELAN TINDAKAN

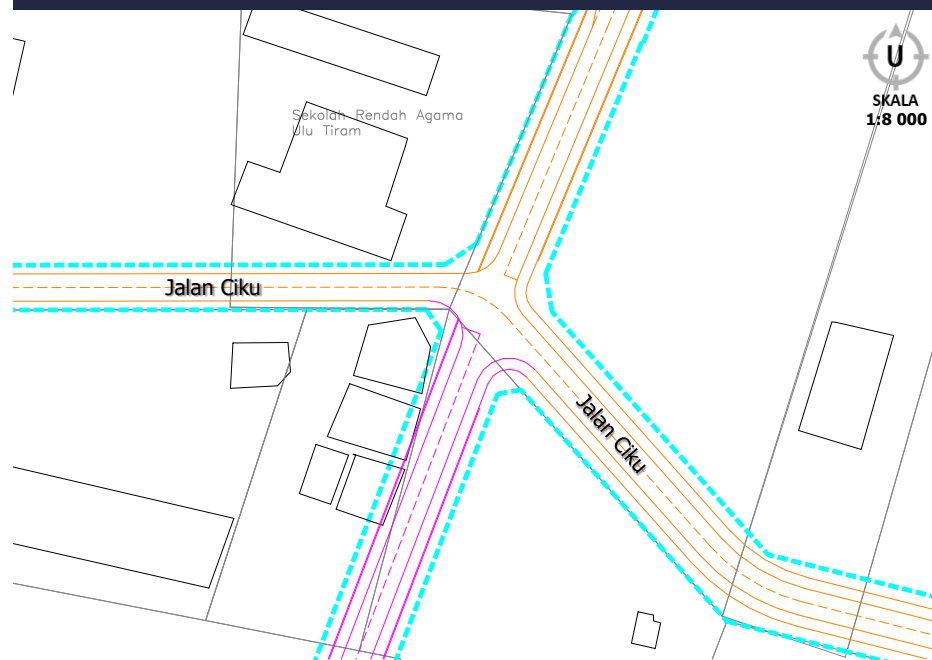


B. NAIKTARAF SIMPANG JALAN CIKU / JALAN SAMBUNGAN BERLIAN

Komponen Pembangunan:

- Cadangan naiktaraf kepada persimpangan 4 tanda berhenti antara Jalan Ciku dan cadangan Jalan Sambungan Berlian.

PELAN TINDAKAN

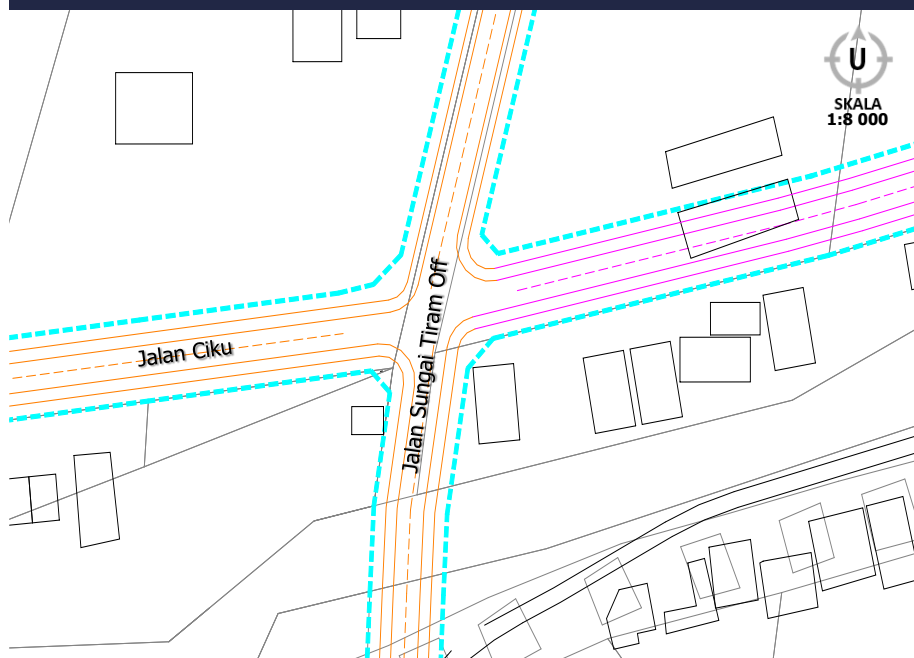


C. NAIKTARAF SIMPANG JALAN CIKU / JALAN SUNGAI TIRAM OFF

Komponen Pembangunan:

- Cadangan naiktaraf persimpangan 4 tanda berhenti diantara Jalan Sungai Tiram Off dan cadangan sambungan Jalan Ciku.

PELAN TINDAKAN

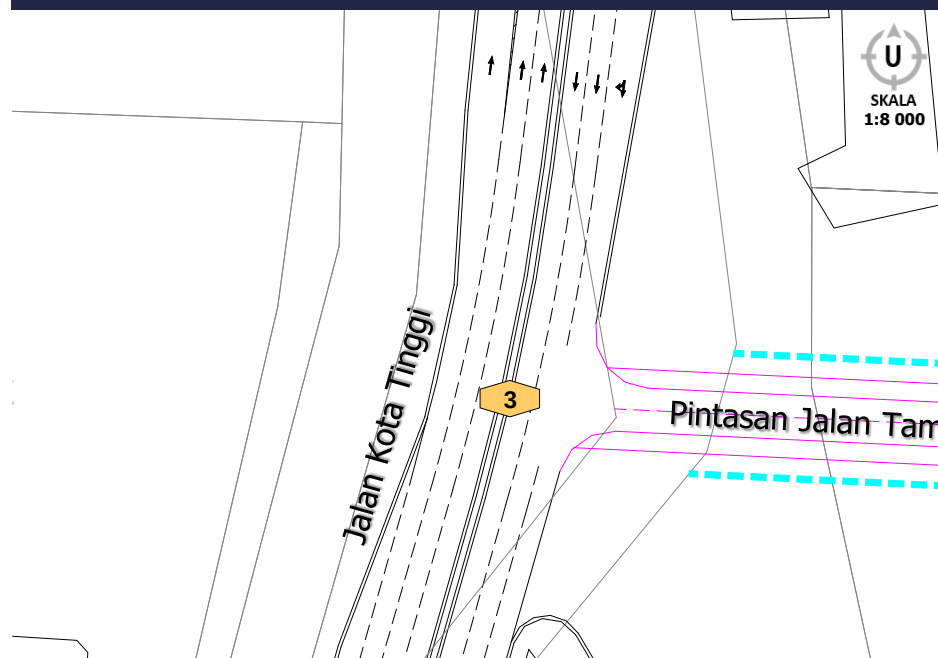


D. NAIKTARAF SIMPANGAN JALAN KOTA TINGGI (FT001) / JALAN TAMAN MUHIBBAH

Komponen Pembangunan:

- Cadangan naiktaraf persimpangan 3 Jalan Kota Tinggi dan Jalan Taman Muhibbah

PELAN TINDAKAN

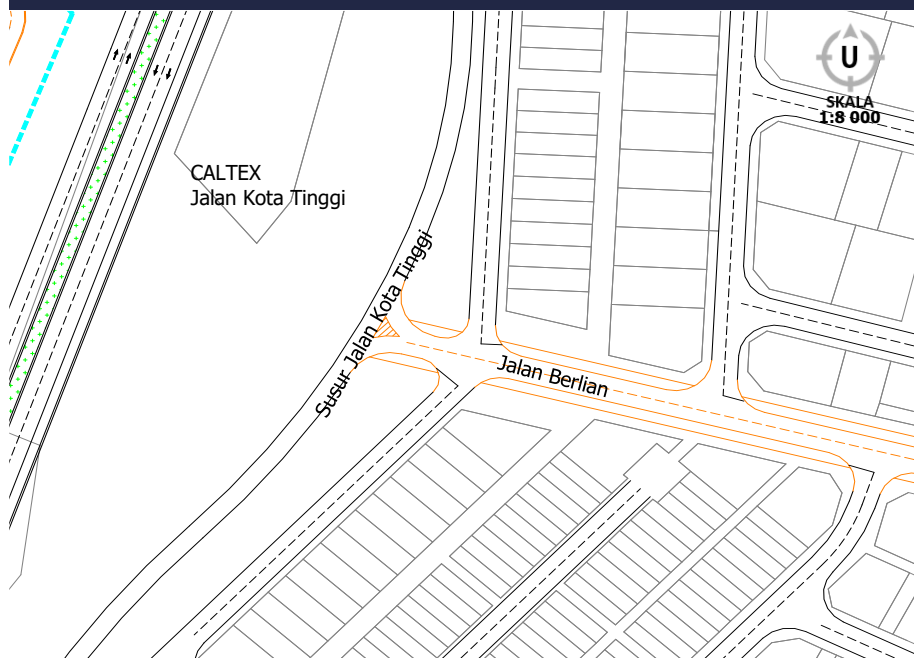


E. NAIKTARAF SIMPANG SUSUR JALAN KOTA TINGGI (FT001) / JALAN BERLIAN

Komponen Pembangunan:

- Cadangan Persimpangan belokan kiri antara susur Jalan Kota Tinggi dan Jalan Berlian.

PELAN TINDAKAN

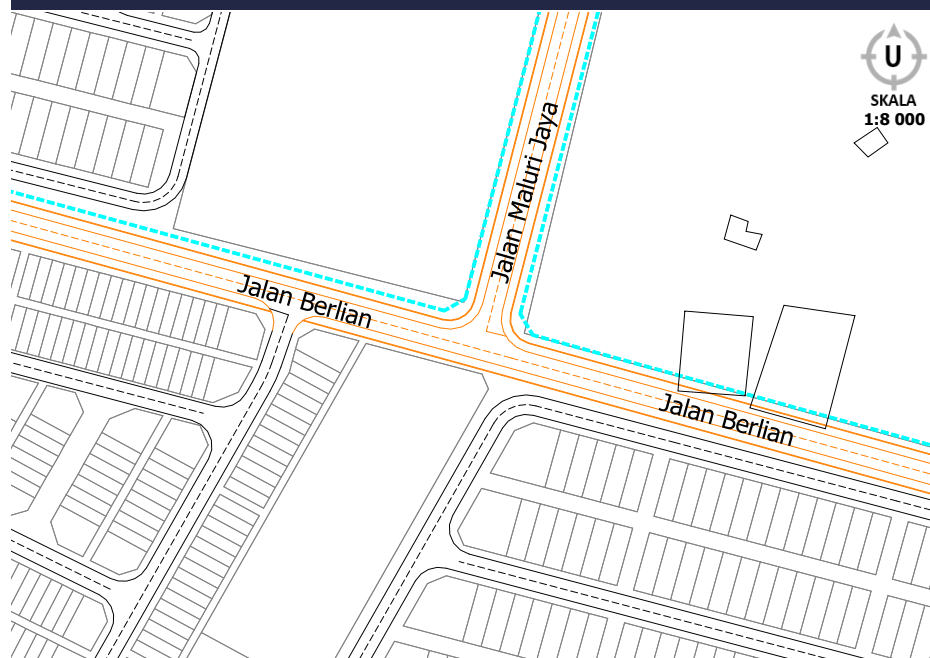


F. NAIKTARAF SIMPANG JALAN BERLIAN / JALAN MALURI JAYA

Komponen Pembangunan:

- Cadangan Persimpangan 3 tanda berhenti dengan penutupan simpangan Jalan Masuk ke Jalan Maluri Jaya.

PELAN TINDAKAN

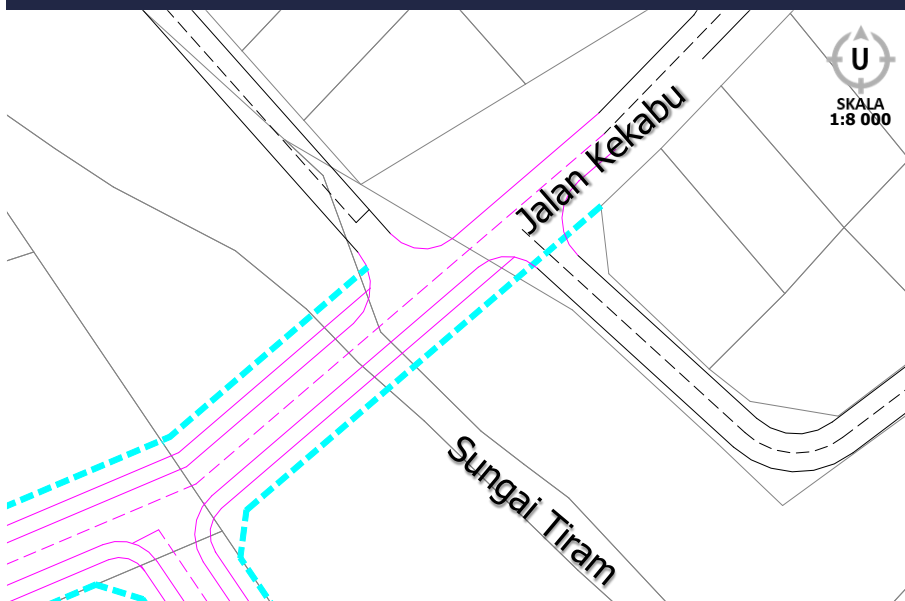


G. NAIKTARAF SIMPANG JALAN SAMBUNGAN SRI GUNUNG / JALAN KEKABU

Komponen Pembangunan:

- Cadangan naiktaraf *turning radius* persimpangan 3 tanda berhenti di Jalan Kekabu

PELAN TINDAKAN



Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.21 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan Cadangan Penambahbaikan Persimpangan

Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :

- i. **Tindakan 1** : Perancangan projek
 - i. Pra-rundingan projek
 - ii. Penyediaan kertas kerja
- ii. **Tindakan 2** : Peruntukan projek
- iii. **Tindakan 3** : Pelaksanaan dan pemantauan projek

Jabatan Pengangkutan Bandar MBBB dan JKR akan menentukan tanah yang diperlukan dengan **cara rundingan** dengan pegawai daerah/pentadbir tanah (PT) yang berkenaan dan mendapatkan pandangan daripada pihak berkuasa tempatan dan jabatan-jabatan teknikal lainnya.

Kertas kerja terperinci disediakan untuk mendapatkan peruntukan dan reka bentuk terperinci untuk pembinaan persimpangan jalan.

Tindakan 1

Mendapatkan peruntukan kewangan bagi projek berkaitan

Tindakan 2

Proses pengambilan tanah tertakluk di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) dilaksanakan setelah semua pihak bersetuju untuk tujuan pengambilan balik tanah.

Iklan tender

Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/Tender Terhad)

Perlantikan kontraktor yang berjaya di dalam tender

Kerja pembinaan mengikut pelan, spesifikasi dan syarat-syarat yang diluluskan

Pemantauan oleh pihak berkaitan untuk memastikan kepatuhan dan kesiapan projek mengikut tempoh masa ditetapkan

Tindakan 3

FS13

CADANGAN LALUAN PEJALAN KAKI BANDAR ULU TIRAM

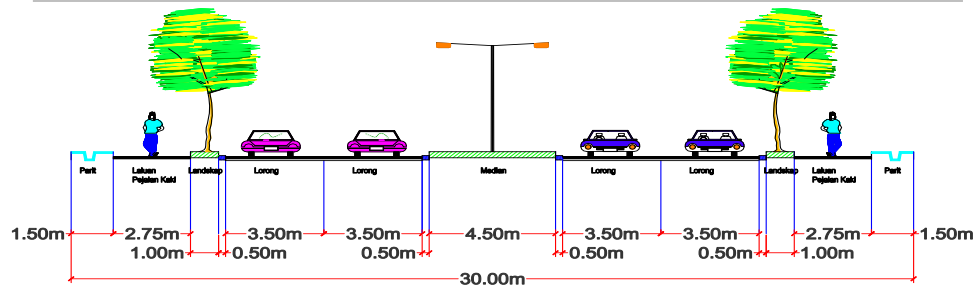
Justifikasi:

- Meningkatkan kemudahsampaian ke Pusat-Pusat tumpuan. Mengurangkan penggunaan kenderaan persendirian .
- Mengawal kelajuan kenderaan secara berkesan bagi menjamin keselamatan pengguna.

Komponen Pembangunan:

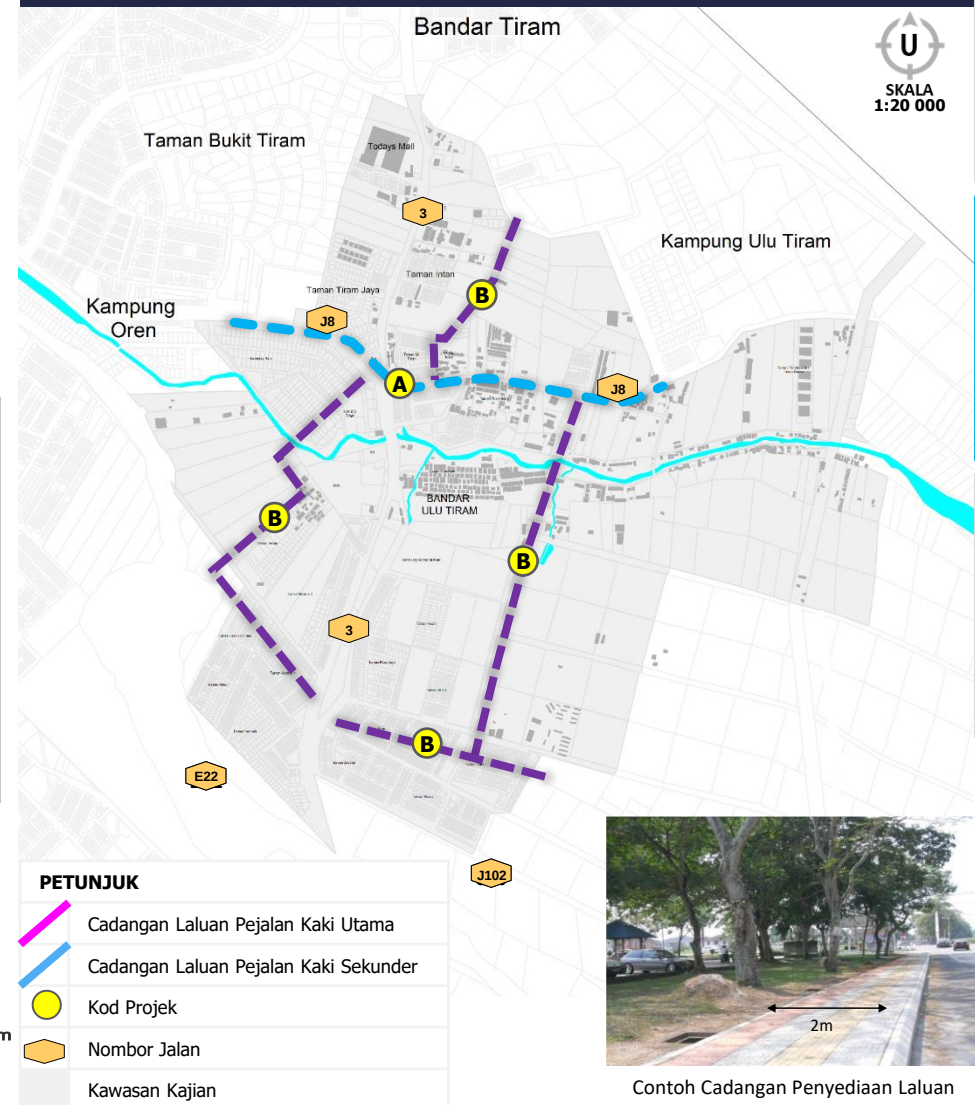
- Membina laluan pejalan kaki dengan lebar 2m disepanjang Jalan Sungai Tiram (J8) bagi menyambungkan antara SMK Ulu Tiram, SJK (Cina) Tiram, SK Ulu Tiram dan Sekolah Agama Ulu Tiram.
- Melibatkan sepanjang 1.8 km Jalan Sungai Tiram (J8) dan 4.10 km di cadangan jalan-jalan yang terlibat.
- Menyediakan papan tanda arah dan petunjuk yang jelas di sepanjang laluan pejalan kaki.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK UTAMA	
CADANGAN LOKASI PROJEK	TINDAKAN PELAKSANAAN	KOS PEMBANGUNAN
A. Laluan Pejalan Kaki Utama	Pelaksanaan Projek secara bersepadu dengan cadangan rangkaian jalan raya	RM 0.54 Juta
B. Laluan Pejalan Kaki Sekunder		RM 0.82 Juta
JUMLAH		RM 1.36 Juta
AGENSI PELAKSANA	- Jabatan Pengangkutan Bandar, MBJB - Jabatan Kerja Raya Negeri Johor - Kontraktor	



Contoh Cadangan Penyediaan Laluan Basikal 2.75m bersebelahan pejalan kaki.

PELAN TINDAKAN



Contoh Cadangan Penyediaan Laluan Pejalan 2m di tepi jalan.

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

FS14

CADANGAN LALUAN BASIKAL BANDAR ULU TIRAM

Justifikasi:

- Meningkatkan kemudahan ke Pusat-Pusat tumpuan di Bandar Ulu Tiram.
- Mengurangkan penggunaan kenderaan persendirian di Pusat Bandar Ulu Tiram.

Komponen Pembangunan:

- Membina laluan basikal dengan lebar 3.0m di sepanjang Jalan Sungai Tiram (J8) bagi menyambungkan antara SMK Ulu Tiram, SJK (Cina) Tiram, SK Ulu Tiram dan Sekolah Agama Ulu Tiram.
- Melibatkan sepanjang 1.8 km Jalan Sungai Tiram (J8).
- Menyediakan papan tanda arah dan petunjuk yang jelas di atas jalan
- Laluan basikal bersebelahan dengan laluan pejalan kaki di dalam kawasan sempadan jalan.
- Laluan basikal yang disediakan diasingkan dengan laluan pejalan kaki dengan turapan yang berbeza.

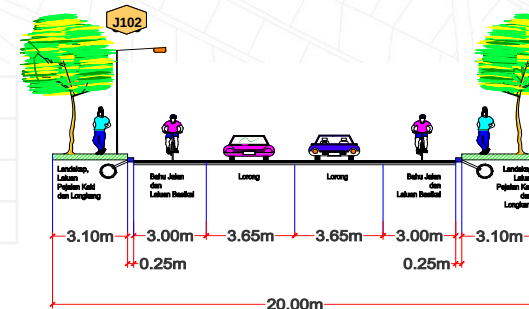
KEPENTINGAN PROJEK		CADANGAN PROJEK UTAMA	
CADANGAN LOKASI PROJEK		TINDAKAN PELAKSANAAN	KOS PEMBANGUNAN
A. Laluan Basikal Utama		Pelaksanaan Projek secara bersepadu dengan cadangan rangkaian jalan raya	RM 0.36 Juta
B. Laluan Basikal Sekunder			-
JUMLAH			RM 0.36 Juta
AGENSI PELAKSANA		- Jabatan Pengangkutan Bandar, MBJB - Jabatan Kerja Raya Negeri Johor - Kontraktor	

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

- Cadangan Laluan Basikal Utama
- Cadangan Laluan Basikal Sekunder
- Kod Projek



Contoh Cadangan Penyediaan Laluan Basikal Sekunder.



FS15

CADANGAN PENERAPAN RIZAB LALUAN KORIDOR UTILITI

Justifikasi

- Laluan utiliti yang tersusun dan kemas
- Tiada unsur sabotaj bagi pesaing pemberi perkhidmatan yang sama.
- Perbadanan Koridor Utiliti Johor (KUJ) yang menguruskan yang lebih bersistematik.

Objektif:

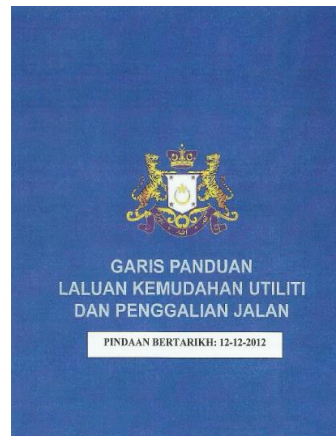
- Memberi laluan utiliti bagi pemasangan dan menaik taraf sistem paip / kabel yang lebih cekap dan bersistematik.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK UTAMA	
LOT YANG TERLIBAT	Persimpangan Empat Lampu Isyarat Ulu Tiram	
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA	
Kontrak Konvensional	• Koridor Utiliti Johor (KUJ)	
KOS PEMBANGUNAN	RM 5 Juta	

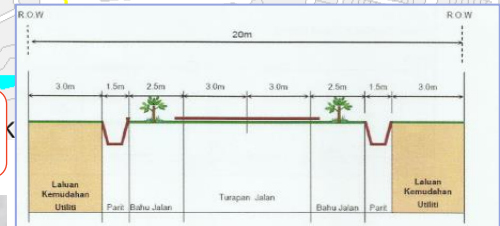
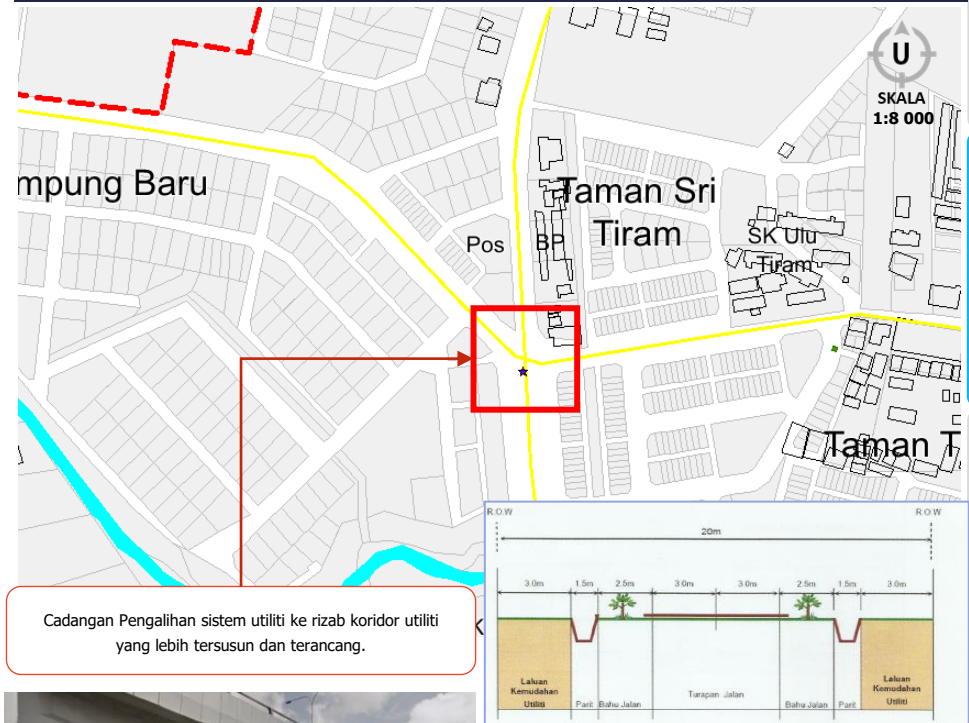
Komponen Pembangunan :

1. Pelaksanaan Rizab Koridor Utiliti.

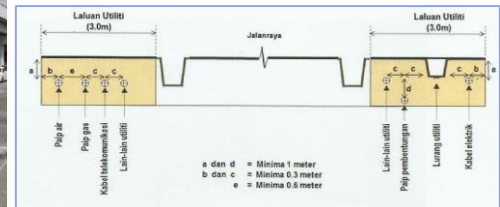
Penyediaan rizab utiliti dengan lebar minimum 3.0 meter bagi kiri dan kanan luar rizab jalan. Laluan utiliti dan infrastruktur domestik sahaja.



PELAN TINDAKAN



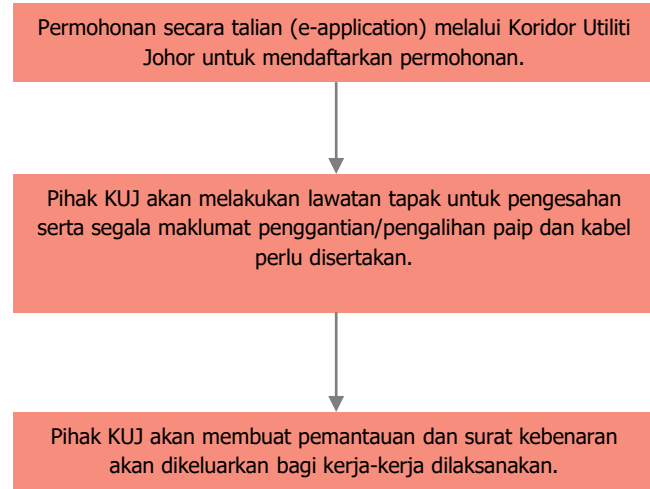
Keratan rentas serahan rizab utiliti 3.0 meter kiri dan kanan jalan bermula dari saiz jalan dengan lebar rizab > 20m



Keratan rentas susunan kabel dan paip utiliti di dalam rizab utiliti yang disediakan

TINDAKAN PELAKSANAAN

Rajah 5.23 : Carta Alir Cadangan Laluan Koridor Utiliti





FS16

CADANGAN LOJI RAWATAN SISA KUMBAHAN SERANTAU

Justifikasi

- Penyediaan sistem loji rawatan sisa kumbahan serantau yang lebih cekap bagi menguruskan air buangan sebelum dilepaskan ke sistem saliran.
- Mengurangkan pencemaran akibat lepasan air buangan ke sistem saliran.
- Penyediaan tapak loji rawatan sisa kumbahan (Keperluan semasa 45,000 PE)
- Kawasan Tadahan merangkumi 5.0 Kilometer dengan kapasiti 90,000 PE.

Objektif:

- Mengurus dan merawat air kumbahan dan air buangan
- Mengurangkan risiko pencemaran akibat daripada sistem pembetulan yang tidak cekap.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK SOKONGAN	
LOT YANG TERLIBAT	• No Lot – 247, PA40656 • Keluasan 9.817 ekar	
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA	
Kontrak Konvensional	• Jabatan Perkhidmatan Pembentukan • Jabatan Kerja Awam, MBBJ	
KOS PEMBANGUNAN	-	

Komponen Pembangunan

1. Loji Rawatan Sisa Kumbahan Serantau

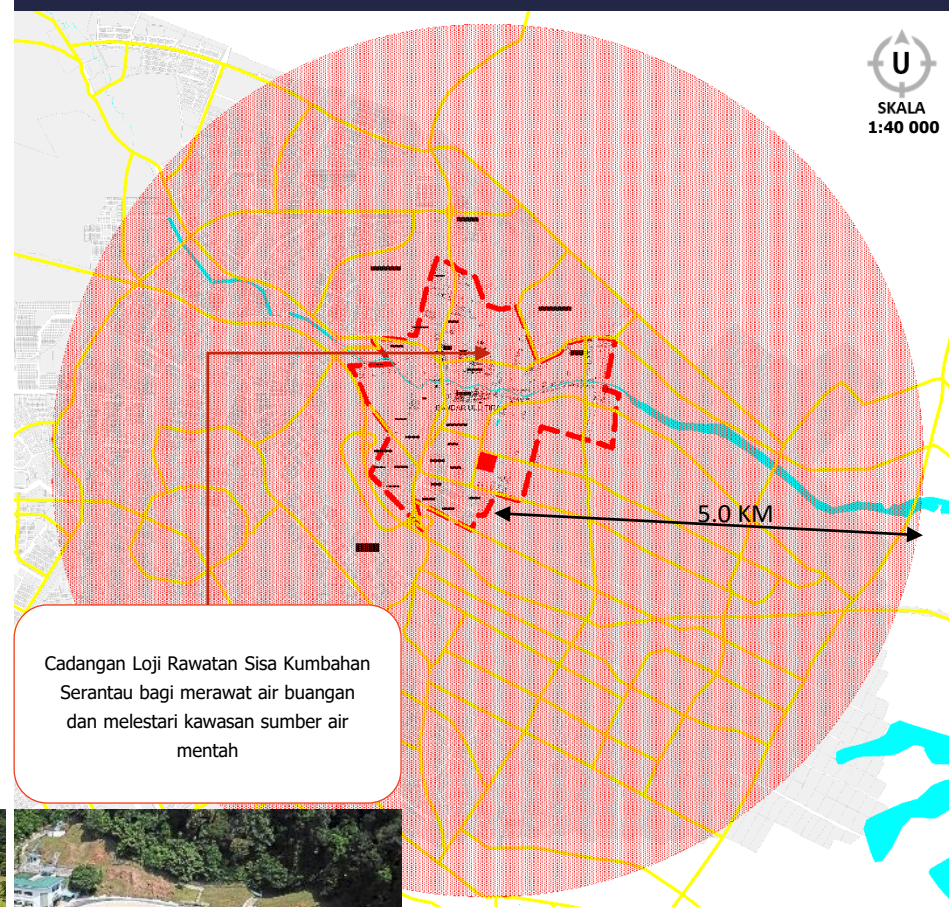
Penyediaan loji rawatan sisa kumbahan dengan kapasiti 90,000 PE (bergantung kepada kajian terperinci yang perlu dilaksanakan bagi menentukan keperluan kapasiti bagi merangkumi 5.0 kilometer kawasan tadahan).



Loji Rawatan Sisa Kumbahan Serantau Mekanikal



PELAN TINDAKAN



Cadangan Loji Rawatan Sisa Kumbahan Serantau bagi merawat air buangan dan melestarikan kawasan sumber air mentah

PETUNJUK

- Cadangan Loji Rawatan Sisa Kumbahan Serantau
- Cadangan Kawasan Tadahan RSTP

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG



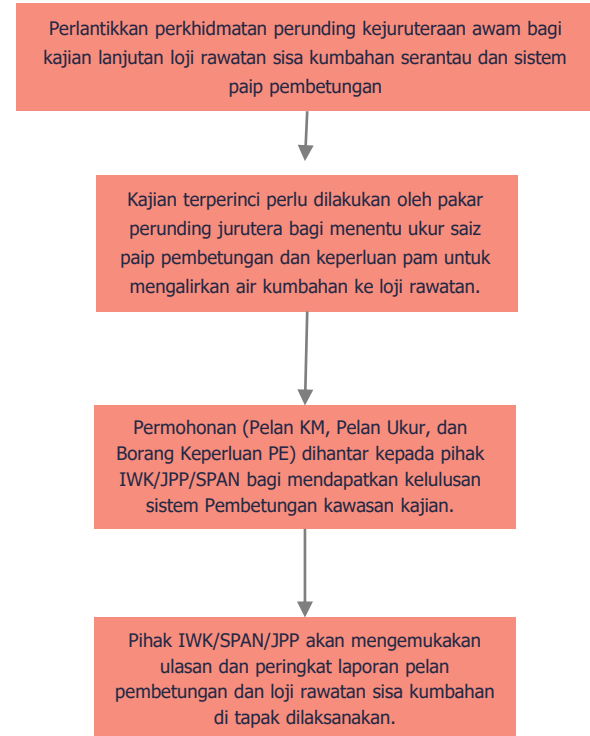
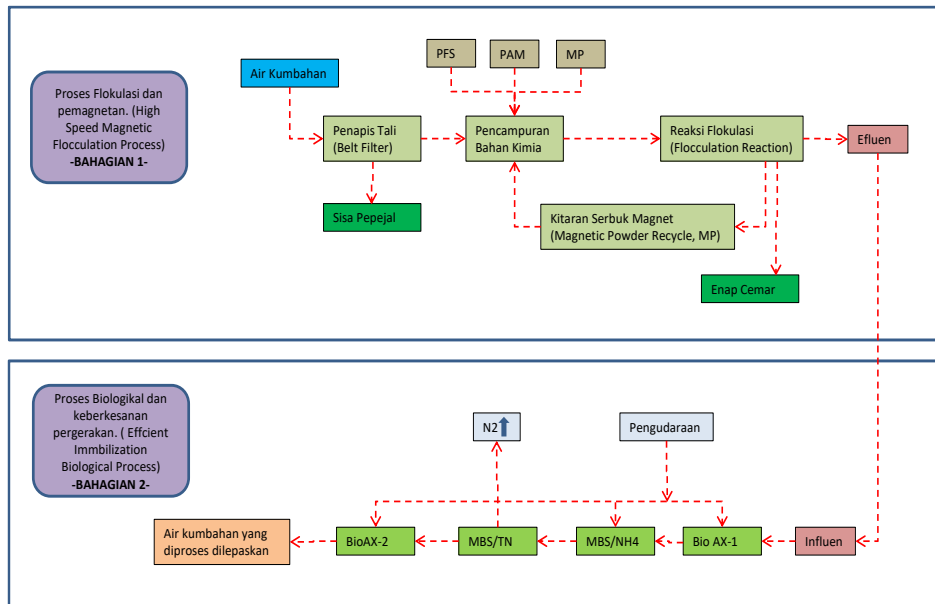
Loji Rawatan Sisa Kumbahan Serantau Bio
Teknologi

2. Pelaksanaan Loji Rawatan Sisa Kumbahan Bio Teknologi

Peningkatan dalam teknologi yang semakin canggih telah menyediakan kemudahan loji rawatan sisa kumbahan bio teknologi yang mampu untuk merawat air buangan yang lebih cekap serta penggunaan ruang tapak yang lebih kecil daripada keperluan tapak loji konvensional.

Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.24 : Carta Alir Cadangan Loji Rawatan Sisa Kumbahan Serantau





FS17

CADANGAN MENAIK TARAF CAPAIAN TELEKOMUNIKASI MUDAH ALIH 5G

Justifikasi

- Keupayaan semasa 4G yang mampu untuk dinaiktaraf kepada 5G dimana kemampuan 5G dapat meningkatkan kadar muat turun dan muat naik yang semakin pantas yang mampu mencecah 500 Mbps – 1000 Mbps.

Objektif:

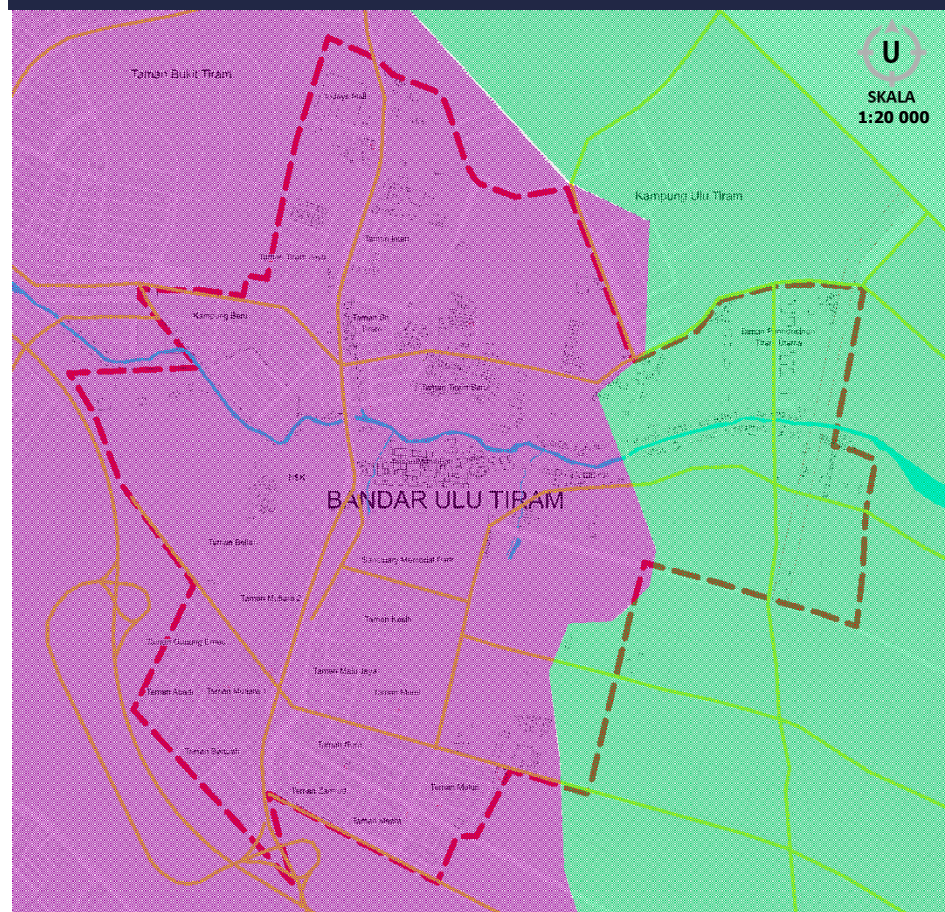
- Kemudahan telekomunikasi yang menjadi sebahagian daripada keperluan untuk berurusan secara talian untuk perniagaan dan sebahagian.
- Meningkatkan mutu talian mudah alih bagi kawasan kajian.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK SOKONGAN
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Kontrak Konvensional	- Suruhanjaya Komunikasi Multimedia Malaysia (SKMM) - Penyedia Perkhidmatan (<i>Services Provider</i>)
KOS PEMBANGUNAN	RM2 Juta

Sasaran *National Fiberisation and Connectivity Plan (NCPN)* dalam mempertingkatkan liputan dan capaian telekomunikasi mudah alih.

- Pakej Jalur Lebar Tetap Tahap Kemasukan Pada 1% Daripada Pendapatan Negara Kasar Pada Tahun 2020
- Ketersediaan Gigabit Di Kawasan Perindustrian Terpilih Pada Tahun 2020 Ke Semua Ibu Negeri Pada Tahun 2023
- 100% Ketersediaan Untuk Premis Di Ibu Negeri Dan Kawasan Berimpak Tinggi Terpilih Seperti Hab Dan Pelabuhan Pengangkutan Awam, Dengan Kelajuan Minimum 500mbps Menjelang 2022
- Rangkaian Gentian Melempi 70% Sekolah, Hospital, Perpustakaan, Balai Polis Dan Pejabat Pos Menjelang 2022
- Kelajuan Purata 30mbps Di 90% Kawasan Berpenduduk Menjelang 2023
- Liputan Mudah Alih Yang Tidak Betul Di Sepanjang Jalan Raya Pan Borneo Setelah Selesai

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

	Cadangan Liputan Telekomunikasi 5G
	Cadangan Liputan Telekomunikasi 4G

FASA PENDEK/
QUICKWIN

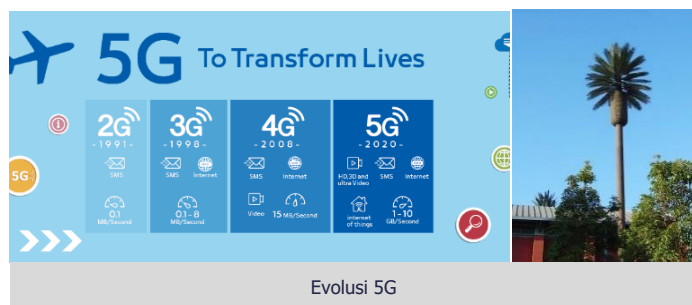
FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

Komponen Pembangunan :

1. Cadangan Naiktaraf Liputan Capaian Mudah Alih 4G kepada 5G

Kemudahan 5G yang sedang dinaiktaraf di serata negeri terutama di kawasan pembangunan pesat bagi memberikan kemudahan telekomunikasi yang cekap kepada pengguna. Kemudahan 5G diyakini dapat memberikan kelajuan liputan melebihi 500Mbps dimana segala kadar pertukaran data (*Data Transfer Rate*) semakin cekap terutama kepada pengguna. Kaedah menaik taraf capaian telekomunikasi ini adalah bergantung kepada penyedia perkhidmatan (Digi, Maxis, dll) dengan meningkatkan pemancar parabola dengan *bandwith* yang lebih tertumpu serta penyambungan fiber optik di dalam rizab jalan yang tersedia (3.0m di kiri dan kanan luar rizab jalan yang perlu dipohon daripada Koridor Utiliti Johor).



Menara Telekomunikasi fasad berbentuk pokok yang boleh memberikan imej yang menarik bagi kawasan kajian.

Operator		Download (Mbps)	Upload (Mbps)
	Celcom	17.09	5.69
	DiGi	11.66	3.22
	Maxis	17.72	5.84
	U Mobile	7.92	4.39
	unifi	7.64	3.09

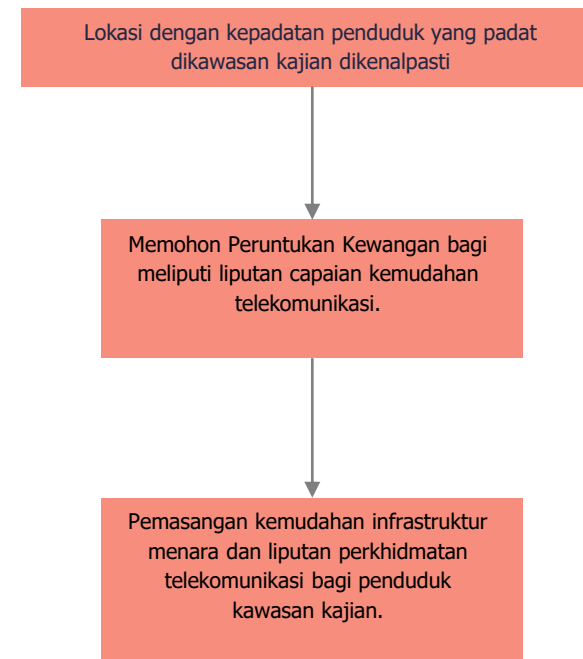
Cerapan SeKadar Liputan Telekomunikasi Semasa Bandar Ulu Tiram

2. Menaik Taraf Keupayaan Kelajuan Telekomunikasi Mudah Alih Seajar dengan Hasrat *National Fiberisation and Connectivity Plan (NFCP)*.

Berdasarkan cerapan data yang telah dilaksanakan, kelajuan telekomunikasi mudah alih yang dicatatkan berada di bawah 18Mbps, manakala di dalam NFCP, kadar minimum perlu dicapai adalah 30Mbps bagi kawasan berpenduduk dan 500Mbps bagi kawasan bandar yang perlu dicapai. Oleh itu, penyedia perkhidmatan bersama-sama dengan pihak SKMM perlu memastikan capaian telekomunikasi dapat dipertingkatkan.

Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.25 : Carta Alir Cadangan menaik taraf Capaian Mudah Alih 5G





FS18

CADANGAN PENERAPAN TEKNOLOGI HIJAU DALAM PERANCANGAN PEMBANGUNAN

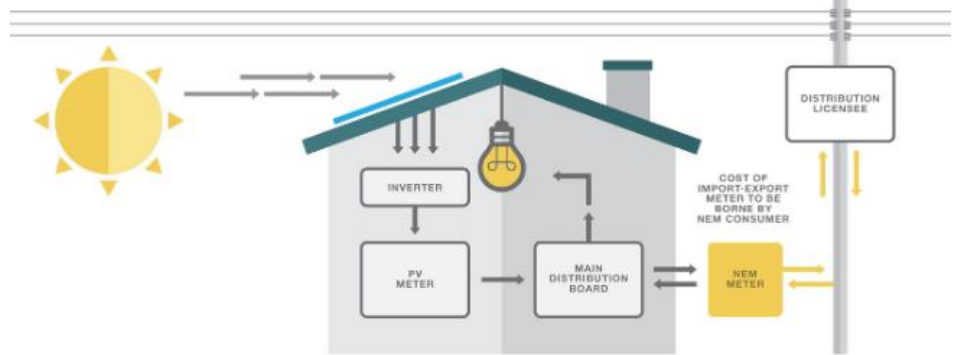
Justifikasi

- Menjana bekalan elektrik bagi kegunaan sendiri serta dapat mengurangkan tekanan terhadap keperluan bekalan elektrik daripada grid
- Penyimpanan bekalan air mentah untuk kegunaan pembersihan dan selain penggunaan makan dan minuman.
- Mengurangkan kadar air larian permukaan.
- Penggunaan teknologi hijau dalam perancangan pembangunan semasa dan baru

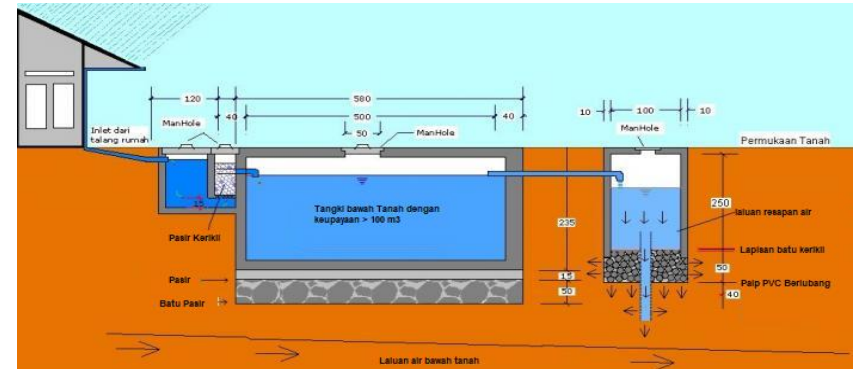
Objektif:

- Mengurangkan kadar air larian permukaan serta menggunakan bekalan air alternatif untuk kegunaan pembersihan dan sebagainya.
- Aplikasi produk dan peralatan yang boleh memelihara alam sekitar dan meminimumkan kesan negatif kepada aktiviti manusia.

Konsep Net Energy Metering yang membolehkan pengguna menjual semula janaan bekalan elektrik ke grid.



Sistem Tangki Air Bawah Tanah bagi pelaksanaan konsep SPAH.



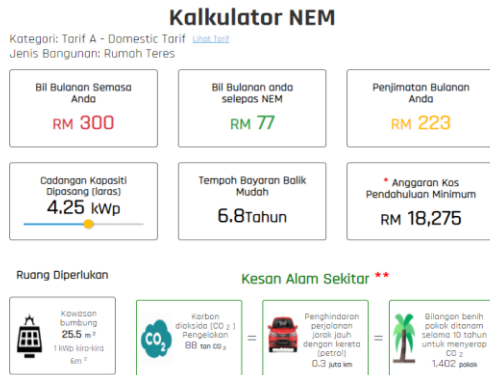
KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK SOKONGAN	
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA	
• Mengalakkan penggunaan aplikasi teknologi hijau seperti panel solar dan penerapan kaedah <i>Net Energy Metering</i> (NEM) bagi penjualan semula bekalan elektrik ke grid. • Mengalakkan penggunaan Sistem Penuaian Air Hujan (SPAH) sebagai medium untuk menampung air bagi kegunaan pembersihan dan sebagainya.	• Pihak Swasta • Jabatan Kerja Awam, Majlis Bandaraya Johor Bahru.	
KOS PEMBANGUNAN	-	

Ciri-Ciri Rekabentuk	Huraian
Lokasi	Tangki takungan ditempatkan di bawah tapak letak kenderaan, "Low Level Development" dan kawasan lapang.
Tangki Takungan	• Kapasiti tangki >10 – 100 m3 • Perangkap sampah dan minyak. • Rumah pam air
Pengagihan	• Paip pengagihan bagi penggunaan aktiviti luaran. • Mengalirkan air kepada loji bekalan air yang terdekat.

Komponen Pembangunan :

1. Aplikasi Panel Solar dan Konsep NEM

Pihak *Sustainable Energy Development Authority Malaysia* (SEDA Malaysia) telah memperkenalkan kadar pengiraan *Net Energy Metering* (NEM) bagi memudahkan pengguna untuk melaksanakan pemasangan panel solar di kediaman atau pemilik bangunan masing-masing. Contoh pada foto di bawah menunjukkan sekiranya pengguna melaksanakan pemasangan panel solar di kediaman mereka, pengguna dapat menjimatkan bil bulanan sebanyak RM223.00 sekiranya penggunaan bulanan mencecah RM300. Anggaran kos pemasangan dengan keupayaan penjana panel solar 4.25 kwp berharga RM18,275.00 dengan penjimatan RM223.00, pengguna akan mendapat modal kos mereka dalam jangka masa 6 tahun 8 bulan. Selain daripada itu, kesan terhadap pelaksanaan panel solar ini akan mengurangkan pembebasan karbon dioksida 88 tan dalam tempoh masa 25 tahun pemakaian panel solar ini.



2. Sistem Penuaian Air Hujan (SPA)

Pembangunan semasa dan baru diberi insentif penyediaan sistem penuaian air hujan dan tangki penyimpanan air hujan bawah tanah sebagai pengurusan aliran air yang lebih efisien serta mendapatkan markah di dalam garis panduan *Green Building Index (GBI)* sebagai pembangunan yang mematuhi pembangunan hijau.

Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.26 : Carta Alir Cadangan Penerapan Teknologi Hijau Dalam Perancangan Pembangunan

Penerapan Aplikasi Teknologi Hijau yang boleh diperkenalkan dan memberi insentif kepada yang melaksanakan cadangan ini

Pihak swasta atau pemunya pemilik cenderung untuk melaksanakan cadangan ini.

5.3 Cadangan Fasa Panjang

Cadangan fasa Panjang ini melibatkan pembangunan yang akan dijalankan selepas tahun 2025 dimana ianya akan disambung kemudian oleh perancangan baru. Ia mempunyai sebanyak **7 Cadangan**. Cadangan ini juga merupakan cadangan sokongan untuk menjadikan Bandar Ulu Tiram lebih berdaya huni dan selari dengan hierarki perbandaran semasa serta cadangan yang memberikan impak yang ketara bagi pembangunan pada masa akan datang:



SEKTORAL

1 Cadangan

Infrastruktur dan Utiliti

1 CADANGAN

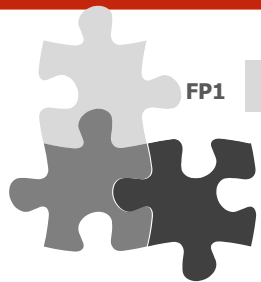
Kemudahan Masyarakat

6 CADANGAN

Perhubungan dan

Pengurusan Lalulintas

CADANGAN	CADANGAN LOKASI
FP1: Cadangan Kolam Takungan Banjir Dalam Sub Lembangan Sungai Tiram	Luar Kawasan Kajian
FP2 : Pembangunan Balai Bomba 1 Tapak (D)	Klinik Kesihatan Ulu Tiram
FP2 : Cadangan Naiktaraf Jalan	- Jalan Sg Tiram (J8) Jangka Panjang - Jalan Ban Foo (J102)
FP3 : Cadangan Naiktaraf Persimpangan	- Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Duku - Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Ciku - Persimpangan Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Ciku (Hadapan Masjid) - Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Sambungan Baiduri 2 - Persimpangan Jalan Ban Foo (J102) - Persimpangan Jalan Kota Tinggi (FT003) / Jalan Taman Muhibbah
FP4 : Cadangan Pembangunan Jalan Baru	- Pintasan Jalan Sungai Tiram - Jalan Sambungan Taman Perindustrian Gemilang - Sambungan Jalan Berlian > Taman Muhibbah > Jalan Ciku - Pintasan Jalan Taman Muhibbah > Cadangan Jalan Sambungan Taman Perindustrian Gemilang - Jalan Pio Sanctuary - Jalan Ke Taman Kasih - Jalan Sri Gunung > Jalan Kekabu (Alternatif 1) - Jalan Sri Gunung > Jalan Kekabu (Alternatif 2) - Sambungan Jalan Hang Kasturi > Jalan Baiduri 2 - Cadangan Sambungan Jalan Jalan Baiduri 2 - Cadangan Jalan Akses Lot Terpencil
FP5 : Cadangan Ulu Tiram Gateway Terminal dan Peningkatan Hentian Bas Sedia Ada	
FP6 : Cadangan Park & Ride Bandar Ulu Tiram	Park & Ride Jalan Kota Tinggi (FT003)



FP1

CADANGAN KOLAM TAKUNGAN BANJIR DALAM SUB LEMBEANGAN SUNGAI TIRAM

Justifikasi:

- Menampung air banjir dan menghalang air pasang memasuki sistem perparitan serta menangani masalah banjir kilat yang akan berlaku.
- Mengurangkan arus deras dari Sub Lembangan Sungai Tiram mengalir laju ke Bandar Ulu Tiram.

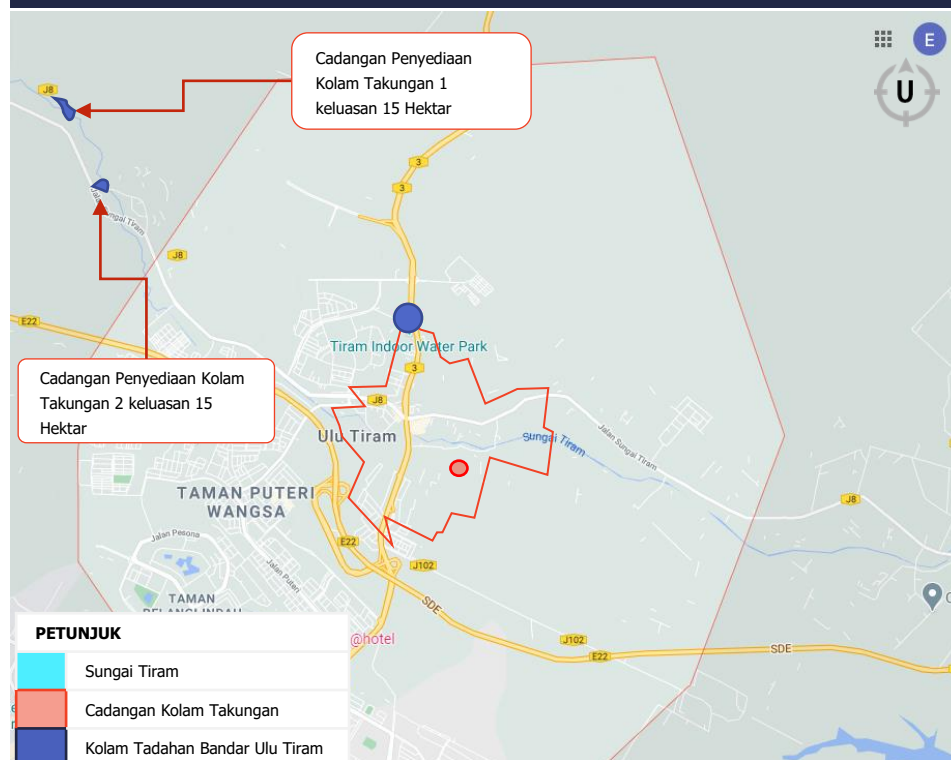
Objektif:

- Mengatasi masalah banjir kilat.
- Mengawal paras air sungai tiram daripada melimpah
- Memelihara dan memulihara kualiti Sungai Tiram.

Kolam	Luas	Lot Tanah	Status Tanah
Kolam 1 (CH24500)	• 15 Hektar	• 105105, 105101, 105013	• Tanah Persendirian
Kolam 2 (CH23000)	• 15 Hektar	• 105107, 105098	• Tanah Persendirian
Kos Pembangunan	RM 20 Juta		

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK STRATEGIK
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGensi PELAKSANA
Tindakan 1: Pengenalpastian lokasi perletakan Kolam Takungan	• Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Johor • Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru • Jabatan Kerja Awam, MBJB
Tindakan 2: • Menyediakan Pelan Cadangan Tender • Melantik Kontraktor dan Anggaran Kos	• Jabatan Kerja Awam, MBJB • Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Johor
Tindakan 3: Pelaksanaan dan Pengurusan Projek	• Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Johor • Jabatan Kerja Awam, MBJB • Kontraktor Pengurusan Yang Dilantik

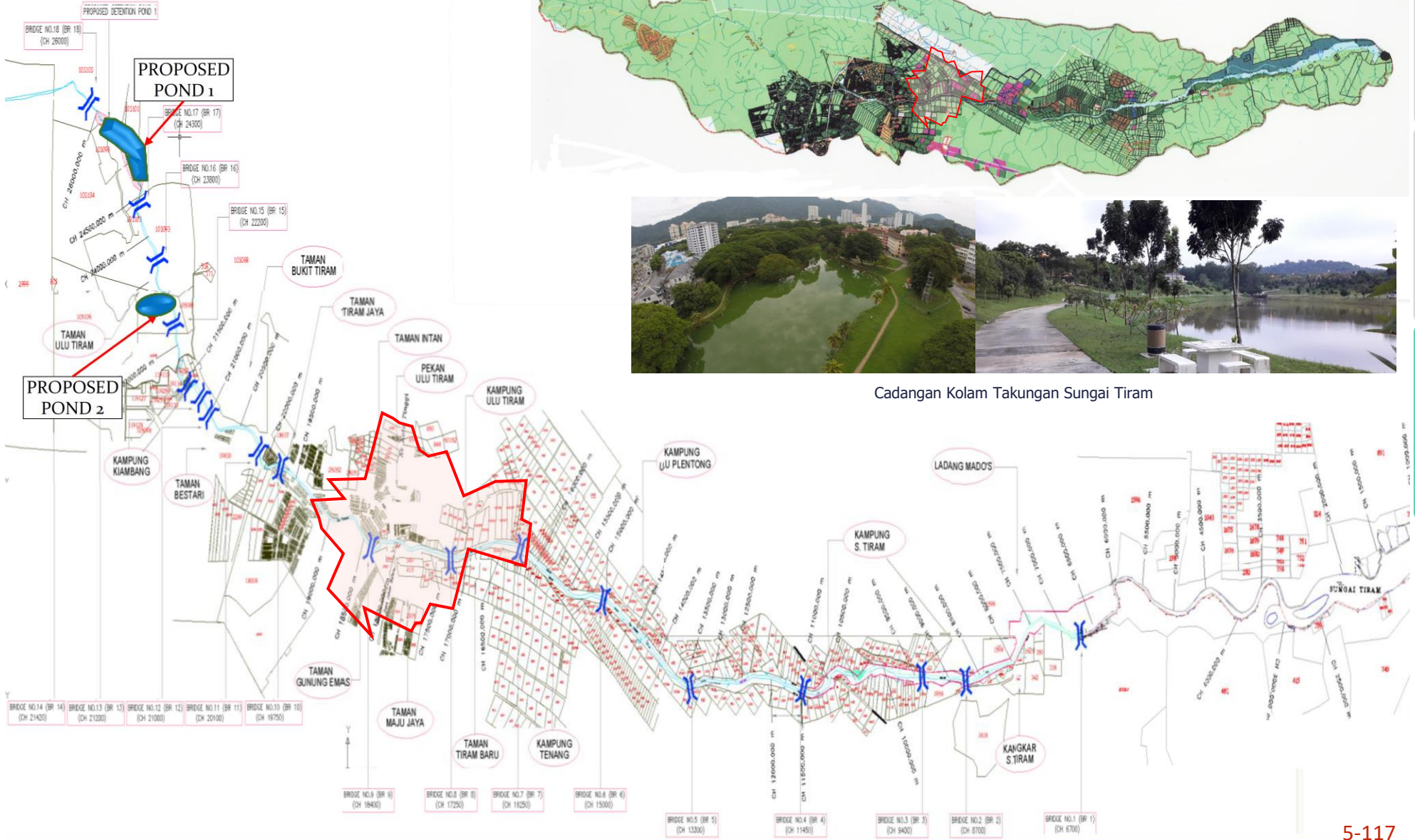
PELAN TINDAKAN



Kolam Tadahan yang berhampiran di Bandar Tiram

Pelan Guna Tanah Sub Lembangan Sungai Tiram

Rajah 5.26 Pelan Cadangan Kolam Takungan Bagi Kawasan Sungai Tiram



Cadangan Kolam Takungan Sungai Tiram

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

FP2

PEMBANGUNAN BALAI BOMBA 1 TAPAK (D)

Justifikasi:

- Balai bomba sedia ada terletak jauh dari Bandar Ulu Tiram iaitu di Johor Jaya sejauh 12 km.
- Memenuhi permintaan semasa penduduk bagi keperluan sebuah balai bomba di kawasan kajian untuk perkhidmatan keselamatan yang lebih baik
- Menyediakan ruang yang luas, selesa dan dan mematuhi piawaian penyediaan sebuah balai bomba

Objektif:

- Membina dan menaiktaraf bomba sukarela kepada balai bomba 1 tapak bagi memenuhi keperluan keselamatan di kawasan kajian

KEPENTINGAN CADANGAN	CADANGAN PROJEK SOKONGAN
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
Tindakan 1: Perancangan Program - Mengenalpasti tapak dan keutamaan pembangunan tapak untuk dilaksanakan - PBT mengadakan perbincangan bersama Jabatan Bomba/ Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) tentang keperluan balai bomba di Ulu Tiram - Permohonan oleh PBT bersama KPKT/ Jabatan Bomba ke Pesuruhjaya Tanah Persekutuan untuk memberi hak kegunaan dari Balai Polis Ulu Tiram dibawah KKM kepada Balai Bomba Ulu Tiram di bawah KPKT.	- Jabatan Bomba dan Penyelamat Negeri - Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan - Pejabat Tanah dan Galian - Pesuruhjaya Tanah Persekutuan
Tindakan 2: Peruntukan bantuan kewangan Jabatan Bomba memohon peruntukan daripada agensi / badan yang berkaitan seperti Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).	- Jabatan Bomba dan Penyelamat Negeri - Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB - Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan - Pesuruhjaya Tanah Persekutuan - Kontraktor Terpilih
Tindakan 3: Pelaksanaan Projek Komponen Program: Pembangunan balai bomba 1 tapak (Jenis D)	- Jabatan Bomba dan Penyelamat Negeri - Jabatan Perancangan Pembangunan, MBJB - Kontraktor Terpilih
KOS PEMBANGUNAN	RM 8 Juta

PELAN TINDAKAN



Komponen Pembangunan :

1. Cadangan 1 Unit Bangunan Balai Bomba

1 unit bangunan Balai Bomba 2 tingkat dicadangkan di tapak lama klinik kesihatan yang akan berpindah ke Bandar Tiram bagi menaiktaraf kemudahan bomba sukarela bagi memenuhi keperluan keselamatan di kawasan kajian. Cadangan projek balai bomba ini sekaligus dapat meningkatkan keberkesanan perkhidmatan keselamatan kepada penduduk di kawasan Ulu Tiram serta kawasan terdekat di samping menyediakan keperluan balai bomba yang lebih selesa dan mudah diakses.



2. Cadangan Pejabat Kakitangan

Cadangan pejabat untuk anggota bomba disediakan bersama dalam bangunan balai bomba tersebut dengan menyediakan ruang khas untuk tujuan pengurusan dan operasi serta keperluan sokongan lain seperti ruang solat.



3. Cadangan Tempat Letak kenderaan Utiliti Jabatan

Cadangan menyediakan tempat letak kenderaan utiliti jabatan yang berbumbung di tapak balai bomba tersebut untuk meletakkan jentera dan kenderaan bomba. Penyediaan ruang ini akan melengkapkan keperluan sesebuah balai bomba yang mengikut garis panduan.



Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.27 : Carta Alir Cadangan Pembinaan Balai Bomba

Tindakan 1

Sesi perbincangan antara PBT bersama KPKT/ Jabatan Bomba tentang keperluan balai bomba di Ulu Tiram.

Permohonan oleh PBT bersama KPKT/ Jabatan Bomba ke Pesuruhjaya Tanah Persekutuan untuk memberi kegunaan dari Klinik Kesihatan Ulu Tiram kepada Balai Bomba Ulu Tiram di bawah KPKT

(Mendapatkan kelulusan tukar hak milik tanah) Setuju

Tindakan 2

Jabatan Bomba memohon peruntukan daripada agensi / badan yang berkaitan seperti Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)

Lulus

Jabatan Bomba mengemukakan permohonan kebenaran merancang kepada PBT

Sambungan:

PBT / KPKT membuat penilaian ke atas syarikat yang disenarai pendek

Bahagian perolehan menyediakan dokumen pelantikan kontraktor

Kontraktor menandatangani perjanjian

Tindakan 3

Kontraktor menjalankan pelaksanaan dan pengurusan projek

Projek Siap

Cadangan pengurusan pembangunan:

- Mengadakan mesyuarat pelaksanaan projek
- Memasuki tapak
- Mengawas dan menyelia projek
- Menyediakan bayaran kemajuan kerja
- Mengesahkan penyiapan kerja

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

FP2

CADANGAN NAIKTARAF JALAN

Justifikasi:

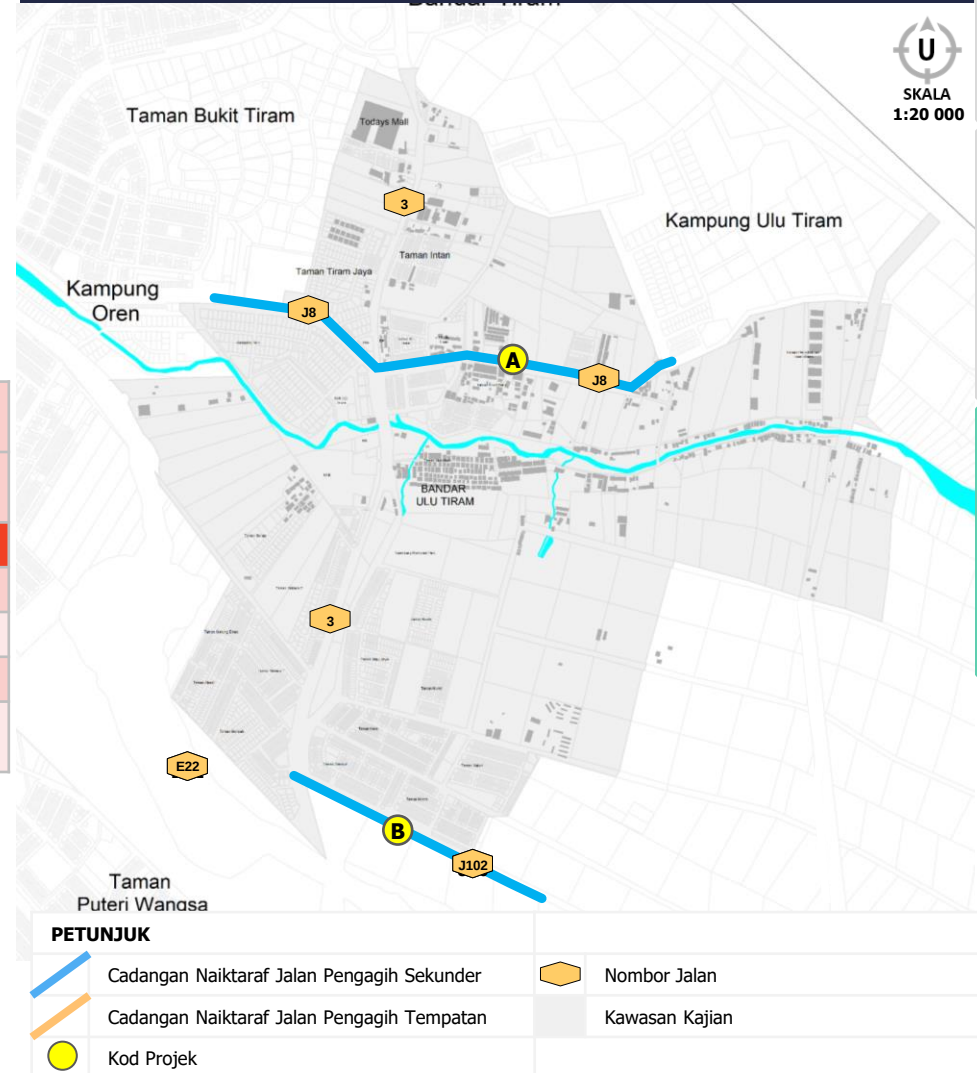
- Mewujudkan hierarki jalan yang lebih jelas dan teratur.
- Mempertingkatkan aksesibiliti peringkat tempatan.
- Mewujudkan sambungan jalan dari satu Kawasan ke Kawasan lain.
- Memperbaiki jalan yang rosak
- membenarkan aliran trafik berjalan lancar mengikut hierarki
- Meningkatkan aksesibiliti di seluruh Bandar Ulu Tiram.

Objektif:

- Memperbaiki fasiliti jalan sedia ada termasuklah turapan, pelebaran rizab jalan bagi memastikan fungsi jalan selari dengan hierarki dan reka bentuk jalan.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK SOKONGAN	
TINDAKAN PELAKSANAAN	• Serahan tanah • Pelaksanaan Projek secara bersepadu	
CADANGAN LOKASI PROJEK		KOS PEMBANGUNAN
A. Cadangan Naiktaraf Jalan Sungai Tiram (J8) Jangka Panjang		RM 20 Juta
B. Cadangan Naiktaraf Jalan Ban Foo (J102)		RM 27 Juta
JUMLAH		RM 47 Juta
AGENSI PELAKSANA	• Jabatan Pengangkutan Bandar, MBJB • Jabatan Kerja Raya	

PELAN TINDAKAN



FASA PENDEK/
QUICKWIN

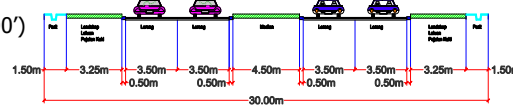
FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

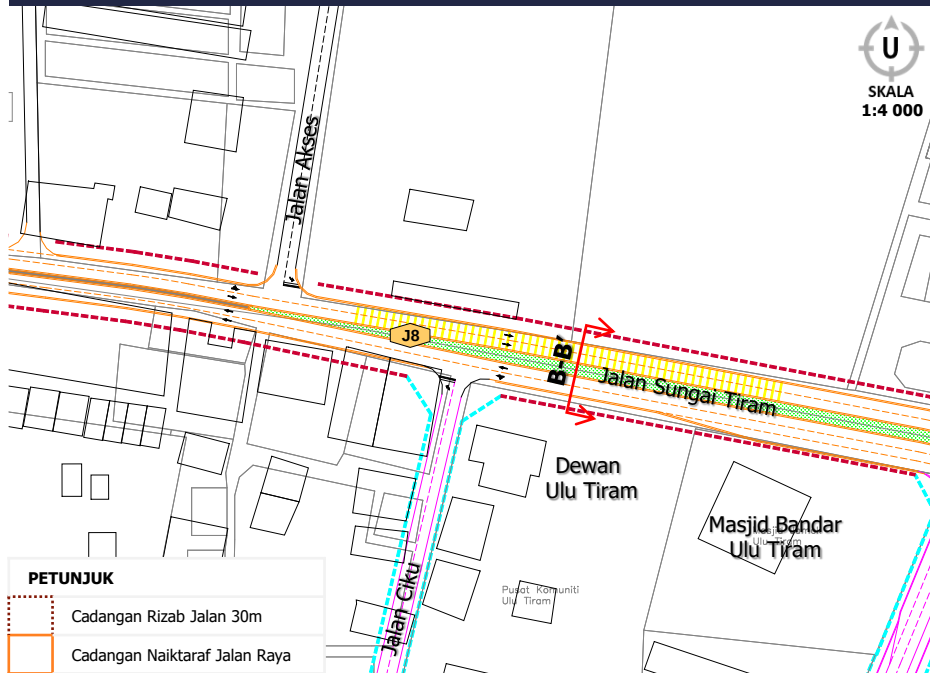
B. CADANGAN NAIKTARAF JALAN SUNGAI TIRAM (J8) JANGKA MASA PANJANG

Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 1.0 km
- Cadangan ROW : 30 m (100')
- Cadangan Lorong :
Jalan berkembar 4 lorong 2 hala



PELAN TINDAKAN

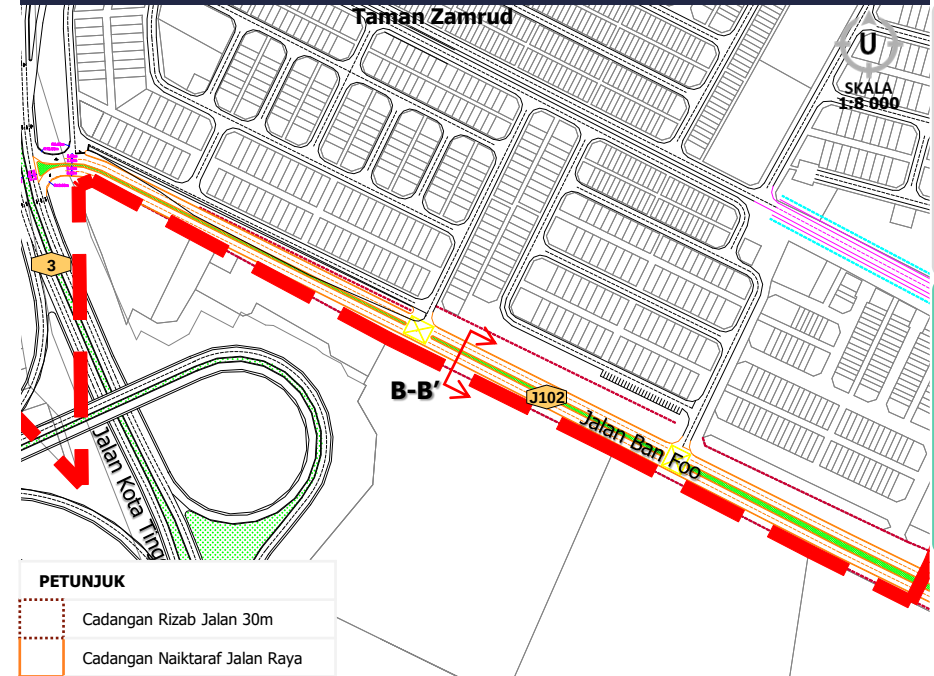


C. CADANGAN NAIKTARAF JALAN BAN FOO (J102)

Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 1.1 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong :
Jalan berkembar 2 lorong 2 hala

PELAN TINDAKAN



Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.27 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan Cadangan Naiktaraf Jalan

Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :

- i. **Tindakan 1** : Perancangan projek
 - i. Pra-rundingan projek – JKR dan MBBJ
 - ii. Pengambilan balik tanah
 - iii. Penyediaan kertas kerja
- ii. **Tindakan 2** : Peruntukan projek
- iii. **Tindakan 3** : Pelaksanaan dan pemantauan projek

Jabatan Pengangkutan Bandar MBBJ dan JKR akan menentukan tanah yang diperlukan dengan **cara rundingan** dengan pegawai daerah/pentadbir tanah (PT) yang berkenaan dan mendapatkan pandangan daripada pihak berkuasa tempatan dan jabatan-jabatan teknikal lainnya.

Perlantikan Agensi Pelaksana & Kertas kerja terperinci disediakan untuk mendapatkan peruntukan dan reka bentuk terperinci untuk pembinaan jalan.

Tindakan 1

Mendapatkan peruntukan kewangan bagi projek berkaitan

Tindakan 2

Proses pengambilan tanah tertakluk di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) dilaksanakan setelah semua pihak bersetuju untuk tujuan pengambilan balik tanah.

Iklan tender

Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/Tender Terhad)

Perlantikan kontraktor yang berjaya di dalam tender

Kerja pembinaan mengikut pelan, spesifikasi dan syarat-syarat yang diluluskan

Tindakan 3

Pemantauan oleh pihak berkaitan untuk memastikan kepatuhan dan kesiapan projek mengikut tempoh masa ditetapkan

FP3

CADANGAN NAIKTARAF PERSIMPANGAN

Justifikasi:

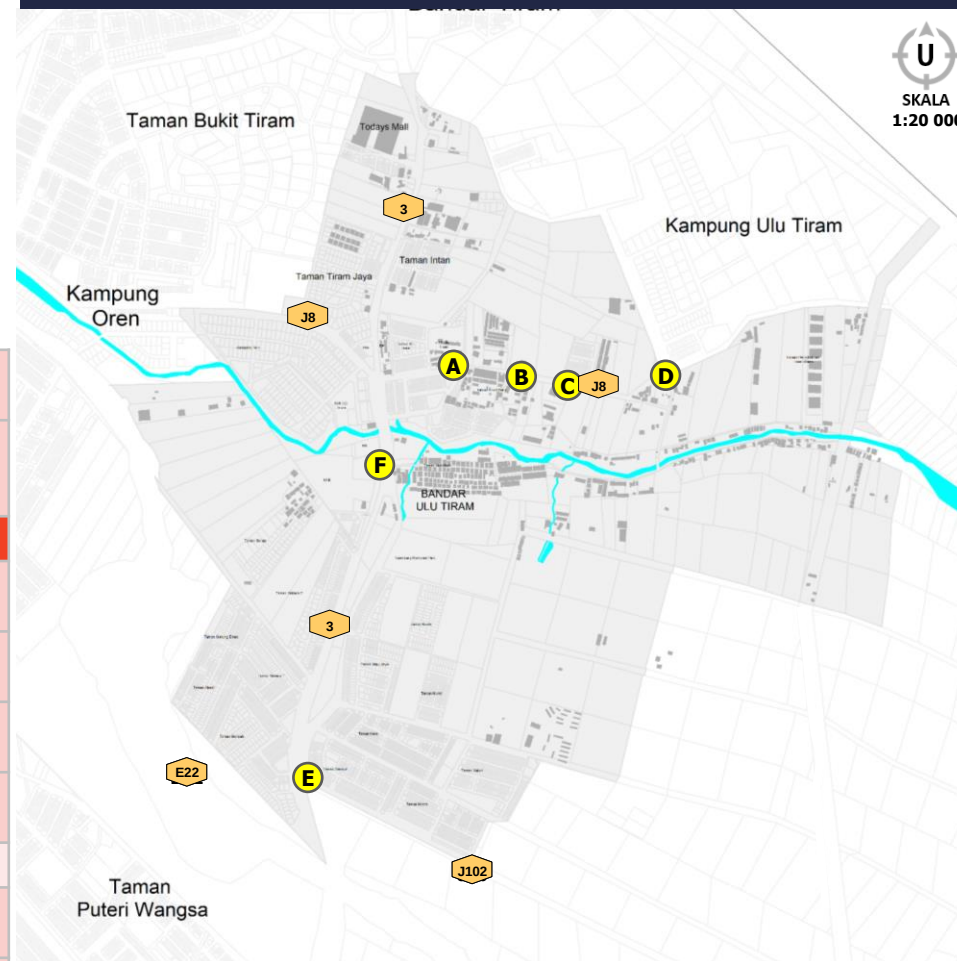
- Memperbaiki tahap perkhidmatan persimpangan bagi memastikan kapasiti dapat dipertingkatkan.
- Mengurangkan konflik di persimpangan yang berkapasiti tinggi.
- Mengurangkan kerosakan jalan pada persimpangan.
- Membenarkan aliran trafik berjalan lancar mengikut hierarki jalan
- Meningkatkan aksesibiliti di seluruh Bandar Ulu Tiram.

Objektif:

- Menyediakan persimpangan dengan memperbaiki *turning radius*, menutup persimpangan dan menyediakan *Storage Lane* agar selamat digunakan kepada pengguna kenderaan.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK SOKONGAN	
TINDAKAN PELAKSANAAN	• Serahan tanah • Pengambilan tanah • Pelaksanaan Projek secara bersepadu	
CADANGAN LOKASI PROJEK		KOS PEMBANGUNAN
A. Cadangan Naiktaraf Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Duku		RM 0.3 Juta
B. Cadangan Naiktaraf Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Ciku		RM 0.3 Juta
C. Cadangan Naiktaraf Persimpangan Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Ciku (Hadapan Masjid)		RM 0.4 Juta
D. Cadangan Naiktaraf Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Sambungan Baiduri 2		RM 1 Juta
E. Cadangan Naiktaraf Persimpangan Jalan Ban Foo (J102)		RM 0.45 Juta
F. Cadangan Naiktaraf Persimpangan Jalan Kota Tinggi (FT003) / Jalan Taman Muhibbah		RM 0.3 Juta
JUMLAH		RM 2.75 Juta
AGENSI PELAKSANA	• Jabatan Pengangkutan Bandar, MBJB • Jabatan Kerja Raya	

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

- Kod Projek
- 3 Nombor Jalan
- Kawasan Kajian

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

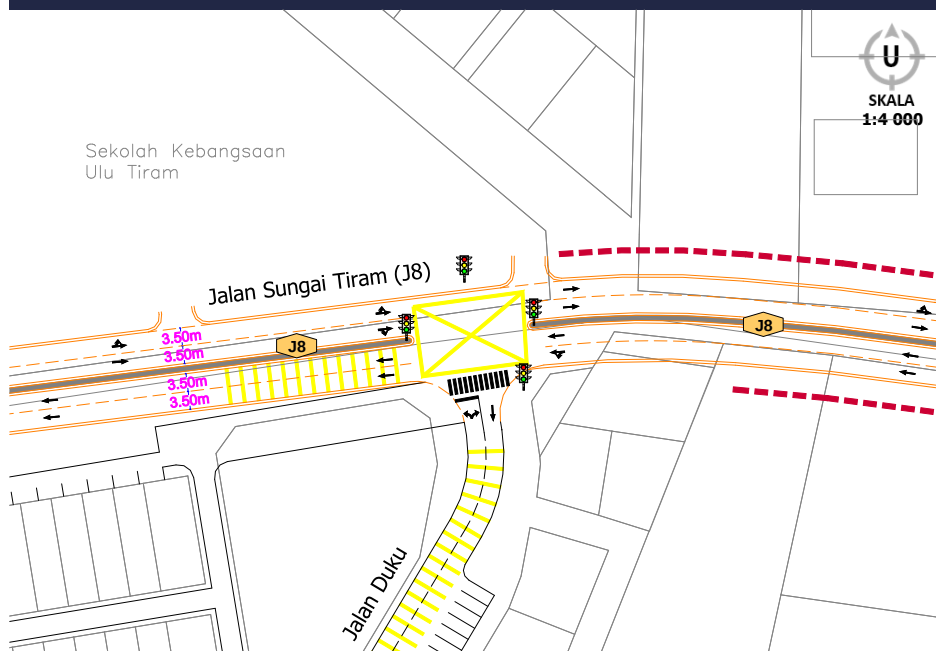
FASA PANJANG

A. CADANGAN NAIKTARAF PERSIMPANGAN JALAN SUNGAI TIRAM (J8) / JALAN DUKU

Komponen Pembangunan:

- Persimpangan 3 tanda berhenti dengan tambahan *median* Jalan Sungai Tiram (J8)

PELAN TINDAKAN

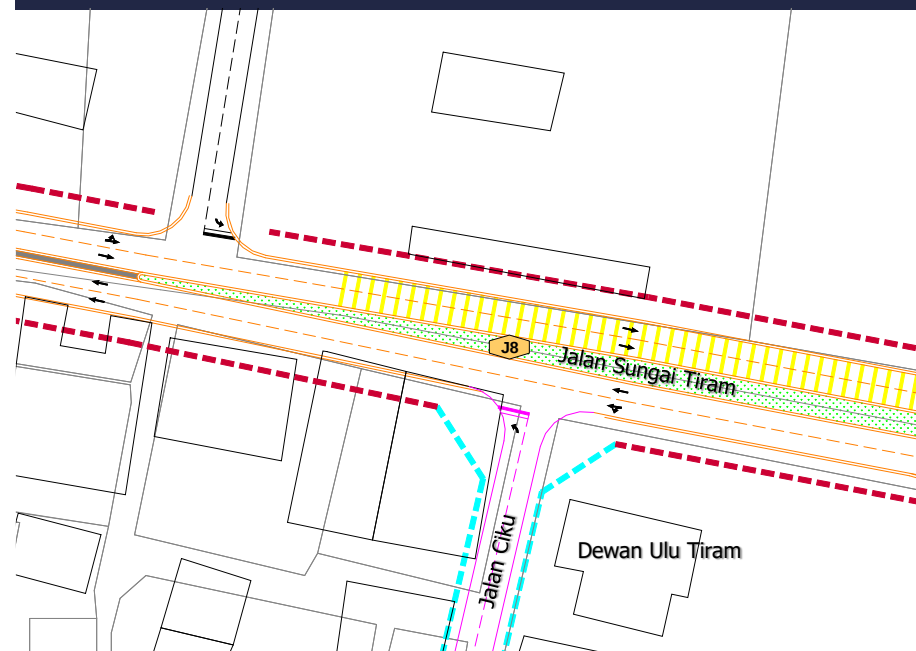


B. CADANGAN NAIKTARAF PERSIMPANGAN JALAN SUNGAI TIRAM (J8) / JALAN CIKU

Komponen Pembangunan:

- Persimpangan belokan kekiri Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Ciku.

PELAN TINDAKAN

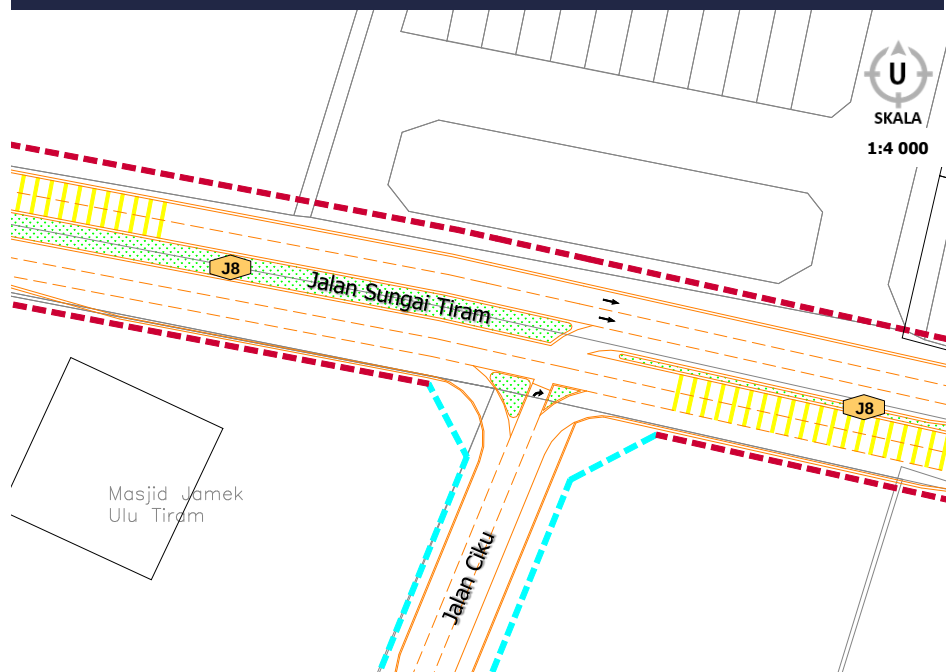


C. CADANGAN NAIKTARAF PERSIMPANGAN PERSIMPANGAN JALAN SUNGAI TIRAM (J8) / JALAN CIKU (HADAPAN MASJID)

Komponen Pembangunan:

- Cadangan persimpangan 3 tanda berhenti keluar sahaja.

PELAN TINDAKAN

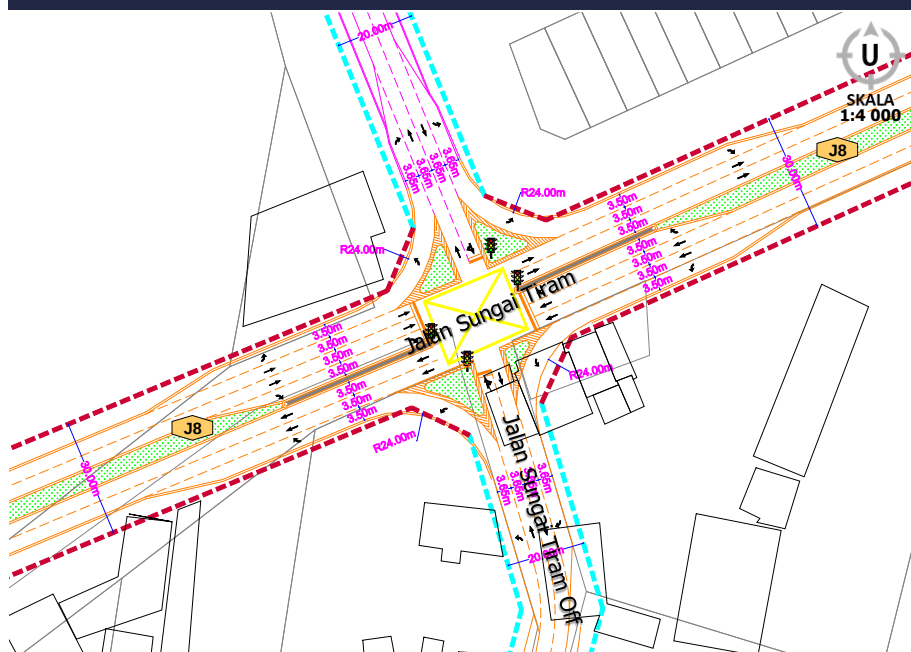


D. CADANGAN NAIKTARAF PERSIMPANGAN JALAN SUNGAI TIRAM (J8) / JALAN SAMBUNGAN BAIDURI 2

Komponen Pembangunan:

- Cadangan persimpangan 4 lampu isyarat

PELAN TINDAKAN

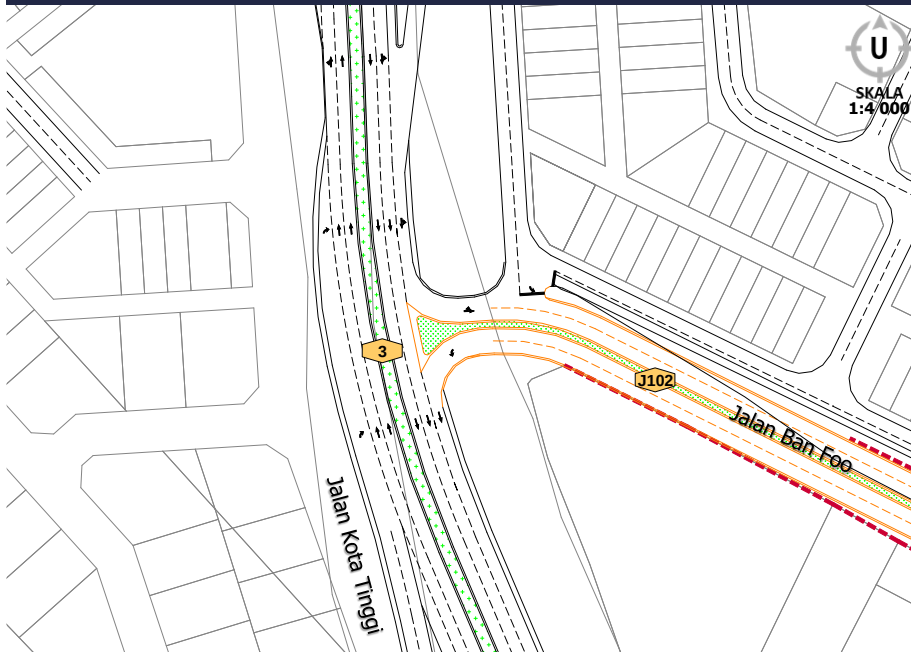


E. CADANGAN NAIKTARAF PERSIMPANGAN JALAN BAN FOO (J102)

Komponen Pembangunan:

- Cadangan Persimpangan belokan kiri dengan tambahan *Island*.

PELAN TINDAKAN

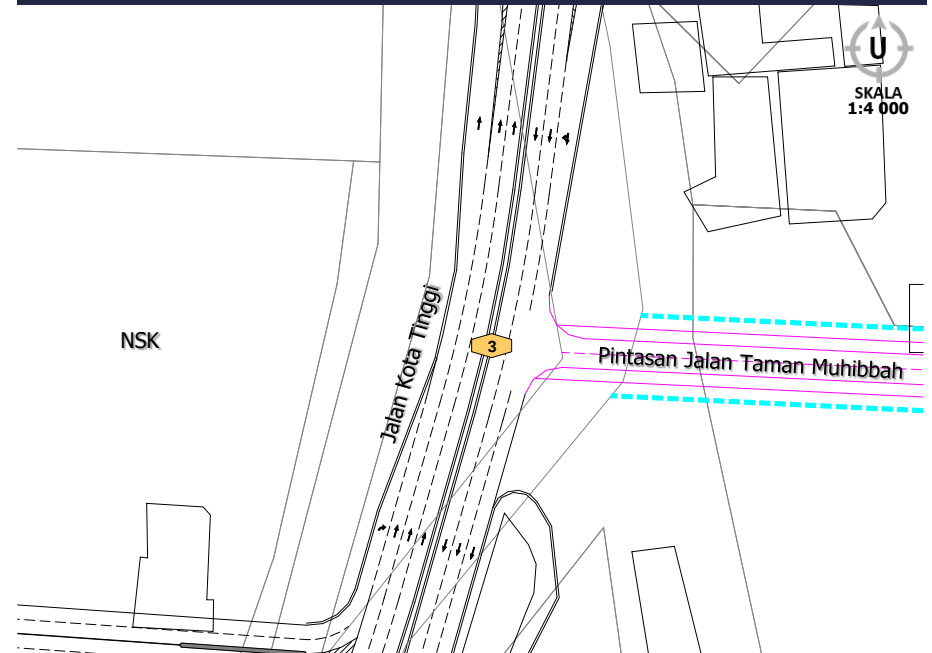


F. CADANGAN NAIKTARAF PERSIMPANGAN JALAN KOTA TINGGI (FT003) / JALAN TAMAN MUHIBBAH

Komponen Pembangunan:

- Cadangan persimpangan belokan kiri

PELAN TINDAKAN



Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.28 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan Cadangan Penambahbaikan Persimpangan

Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :

- i. **Tindakan 1** : Perancangan projek
 - i. Pra-rundingan projek
 - ii. Penyediaan kertas kerja
- ii. **Tindakan 2** : Peruntukan projek
- iii. **Tindakan 3** : Pelaksanaan dan pemantauan projek

Jabatan Pengangkutan Bandar MBBB dan JKR akan menentukan tanah yang diperlukan dengan **cara rundingan** dengan pegawai daerah/pentadbir tanah (PT) yang berkenaan dan mendapatkan pandangan daripada pihak berkuasa tempatan dan jabatan-jabatan teknikal lainnya.

Kertas kerja terperinci disediakan untuk mendapatkan peruntukan dan reka bentuk terperinci untuk pembinaan persimpangan jalan.

Tindakan 1

Mendapatkan peruntukan kewangan bagi projek berkaitan

Tindakan 2

Proses pengambilan tanah tertakluk di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) dilaksanakan setelah semua pihak bersetuju untuk tujuan pengambilan balik tanah.

Iklan tender

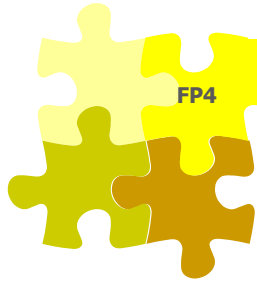
Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/Tender Terhad)

Perlantikan kontraktor yang berjaya di dalam tender

Kerja pembinaan mengikut pelan, spesifikasi dan syarat-syarat yang diluluskan

Pemantauan oleh pihak berkaitan untuk memastikan kepatuhan dan kesiapan projek mengikut tempoh masa ditetapkan

Tindakan 3



CADANGAN PEMBANGUNAN JALAN BARU

Justifikasi:

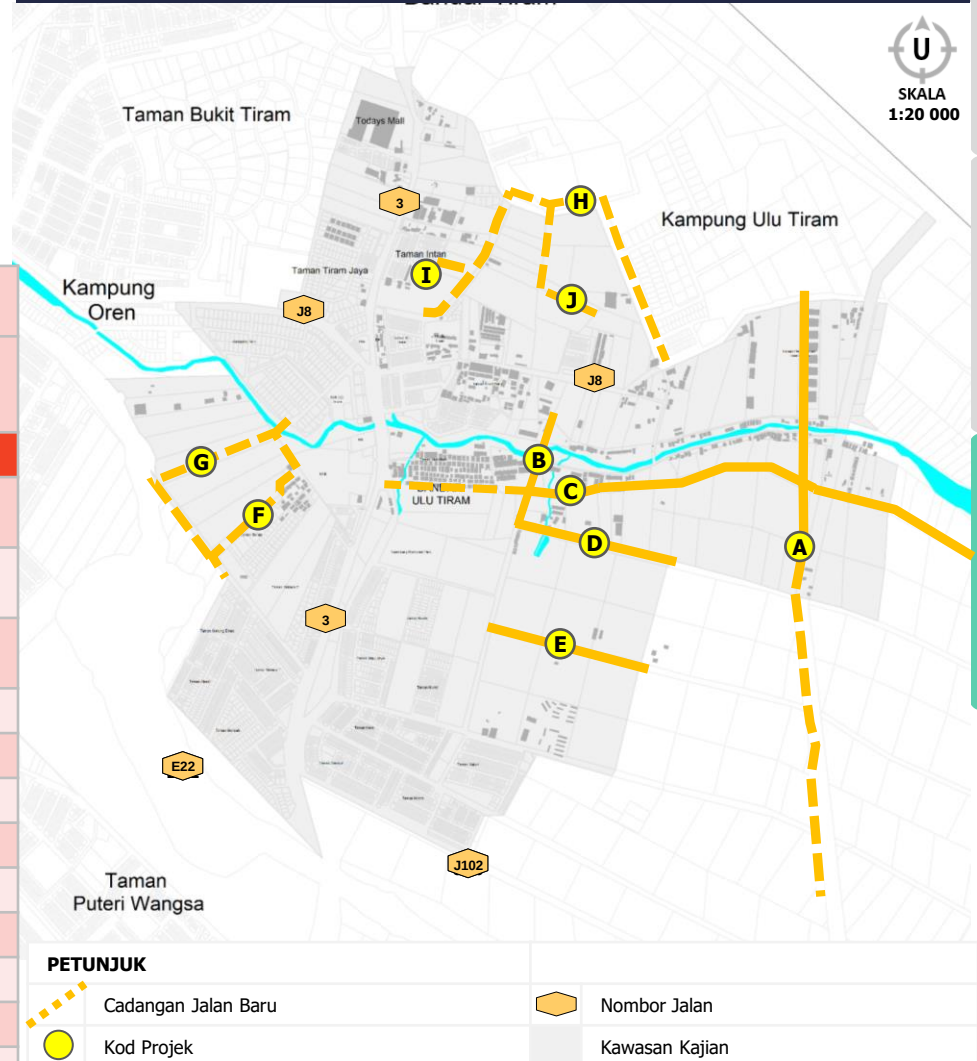
- Mewujudkan hierarki jalan yang lebih jelas dan teratur.
- Mengurangkan penggunaan jalan utama.
- Mewujudkan jalan lingkaran dalaman untuk kegunaan masyarakat tempatan.
- Membenarkan aliran trafik berjalan lancar mengikut hierarki jalan
- Meningkatkan aksesibiliti di seluruh Bandar Ulu Tiram.

Objektif:

- Mewujudkan sistem rangkaian jalan raya yang menyeluruh dan sempurna supaya fungsi jalan dapat digunakan berdasarkan hierarki dan reka bentuk jalan.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK SOKONGAN	
TINDAKAN PELAKSANAAN	• Serahan tanah • Pengambilan tanah • Pelaksanaan Projek secara bersepadu	
CADANGAN LOKASI PROJEK		KOS PEMBANGUNAN
A. Cadangan Pintasan Jalan Sungai Tiram - Jalan Sambungan Taman Perindustrian Gemilang		RM 24 Juta
B. Cadangan Sambungan Jalan Berlian > Taman Muhibbah > Jalan Ciku		RM 6.4 Juta
C. Cadangan Pintasan Jalan Taman Muhibbah > Cadangan Jalan Sambungan Taman Perindustrian Gemilang		RM 24 Juta
D. Cadangan Jalan Pio Sanctuary		RM 9.6 Juta
E. Cadangan Jalan Ke Taman Kasih		RM 9.6 Juta
F. Cadangan Jalan Sri Gunung > Jalan Kekabu (Alternatif 1)		RM 12.8 Juta
G. Cadangan Jalan Sri Gunung > Jalan Kekabu (Alternatif 2)		RM 17.6 Juta
H. Cadangan Sambungan Jalan Hang Kasturi > Jalan Baiduri 2		RM 27.2 Juta
I. Cadangan Sambungan Jalan Jalan Baiduri 2		RM 2.4 Juta
J. Cadangan Jalan Akses Lot Terpencil		RM 8 Juta
JUMLAH		RM 141.6 Juta
AGENSI PELAKSANA	• Jabatan Pengangkutan Bandar, MBJB • Jabatan Kerja Raya • Pemaju dan Kontraktor Terpilih	

PELAN TINDAKAN

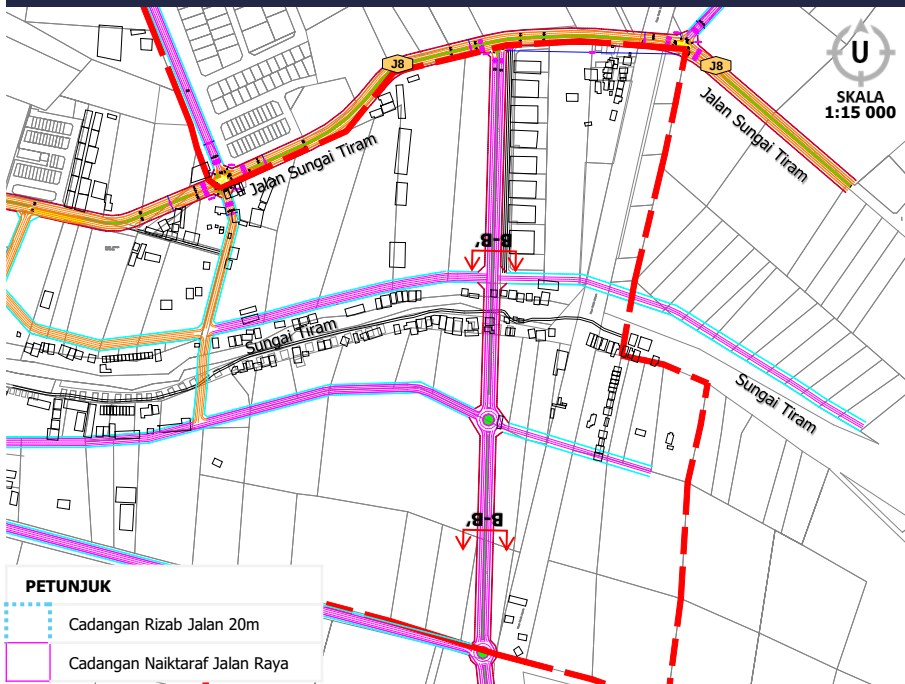


A. CADANGAN PINTASAN JALAN SUNGAI TIRAM - JALAN SAMBUNGAN TAMAN PERINDUSTRIAN GEMILANG

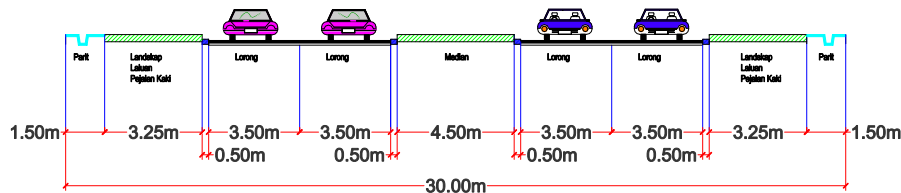
Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 1.2 km
- Cadangan ROW : 30 m (100')
- Cadangan Lorong : Jalan berkembar 4 Lorong 2 Hala

PELAN TINDAKAN



A-A' – Keratan rentas cadangan pintasan Jalan Sungai Tiram - Jalan Sambungan Taman Perindustrian Gemilang

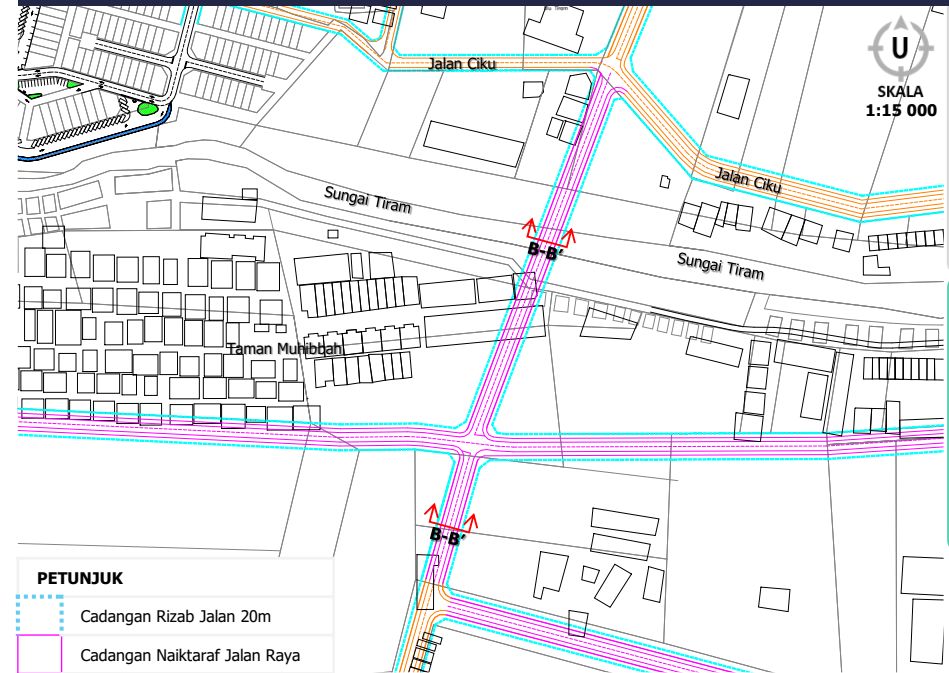


B. CADANGAN SAMBUNGAN JALAN BERLIAN > TAMAN MUHIBBAH > JALAN CIKU

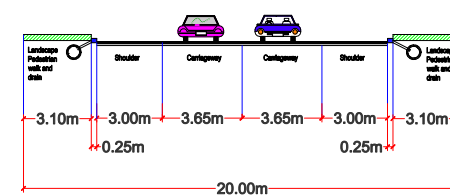
Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.4 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong : Jalan tunggal 2 lorong 2 hala

PELAN TINDAKAN



A-A' – Keratan rentas cadangan sambungan Jalan Berlian > Taman Muhibbah > Jalan Ciku

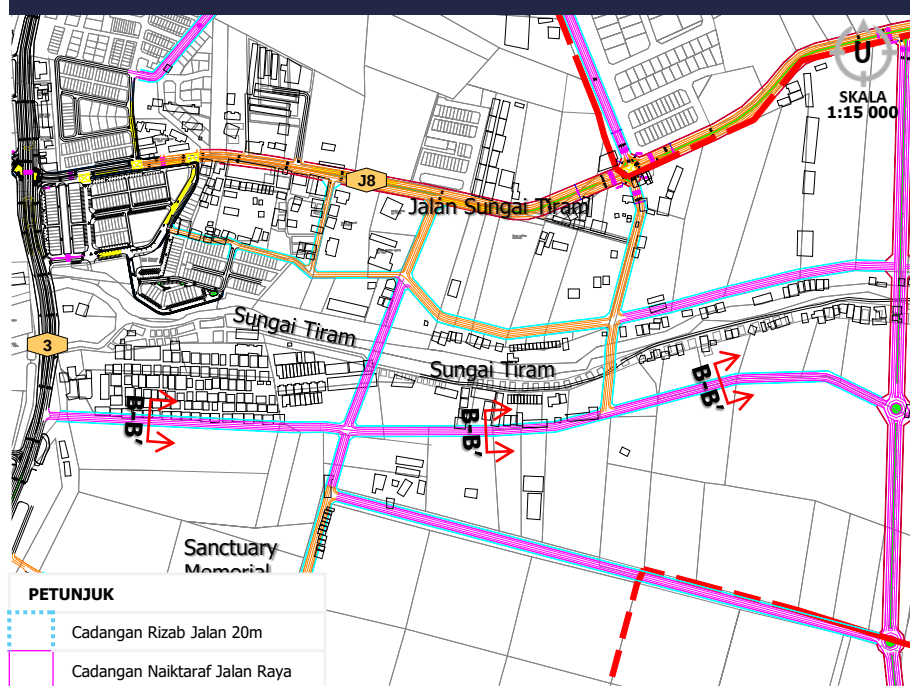


C. CADANGAN PINTASAN JALAN TAMAN MUHIBBAH > CADANGAN JALAN SAMBUNGAN TAMAN PERINDUSTRIAN GEMILANG

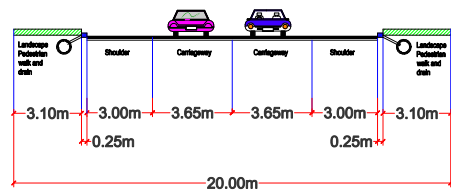
Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 1.5 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong : Jalan tunggal 2 lorong 2 hala

PELAN TINDAKAN



A-A' – Keratan rentas cadangan pintasan Jalan Sungai Tiram - Jalan Sambungan Taman Perindustrian Gemilang

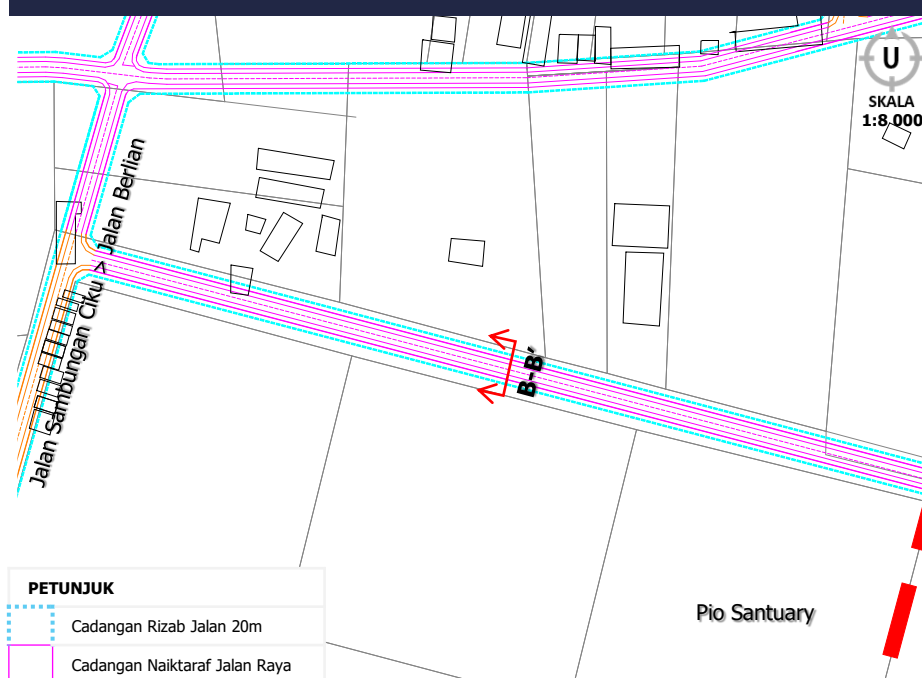


D. CADANGAN JALAN PIO SANTUARY

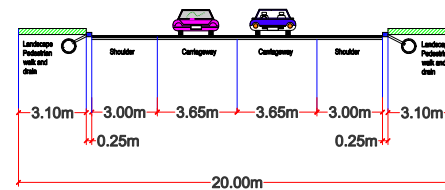
Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.6 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong : Jalan tunggal 2 lorong 2 hala

PELAN TINDAKAN



A-A' – Keratan rentas cadangan Jalan Pio Sanctuary

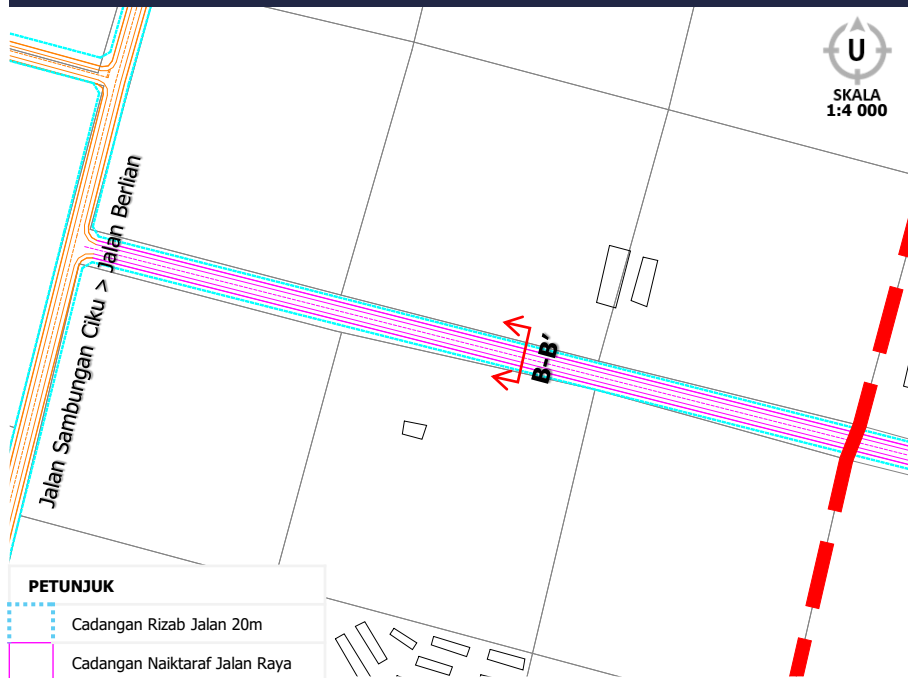


E. CADANGAN JALAN KE TAMAN KASIH

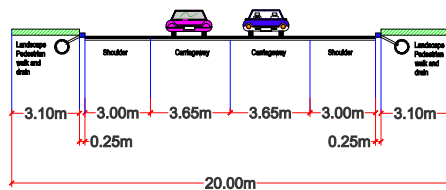
Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.6 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong : Jalan tunggal 2 lorong 2 hala

PELAN TINDAKAN



A-A' – Keratan rentas cadangan Jalan ke Taman Kasih

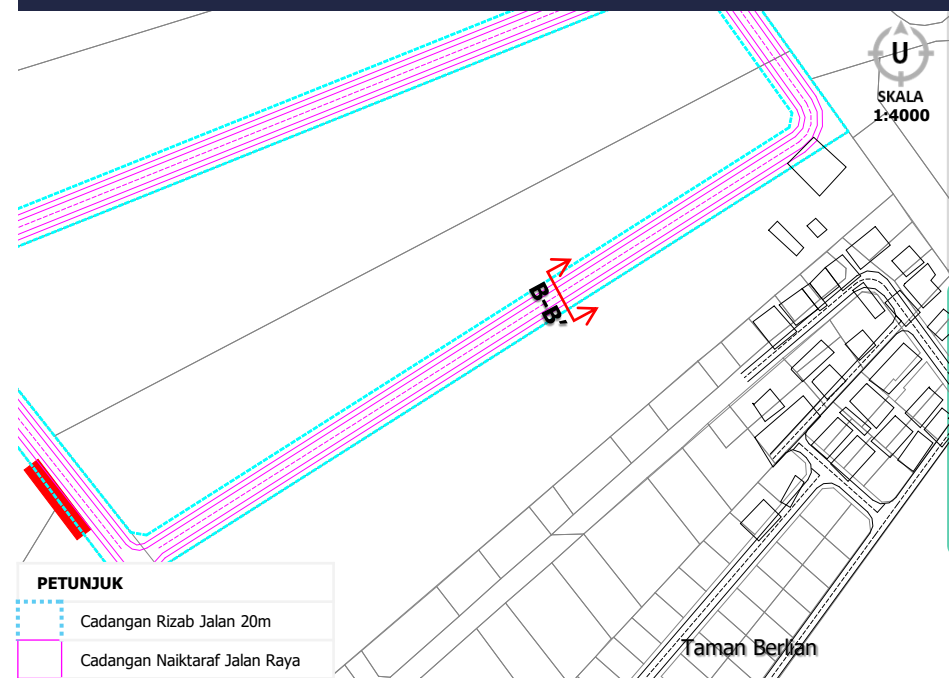


F. CADANGAN JALAN SRI GUNUNG > JALAN KEKABU (ALTERNATIF 1)

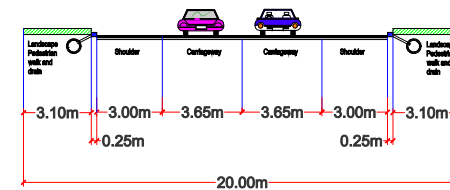
Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.8 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong : Jalan tunggal 2 lorong 2 hala

PELAN TINDAKAN



A-A' – Keratan rentas cadangan Jalan Sri Gunung > Jalan Kekabu (Alternatif 1)

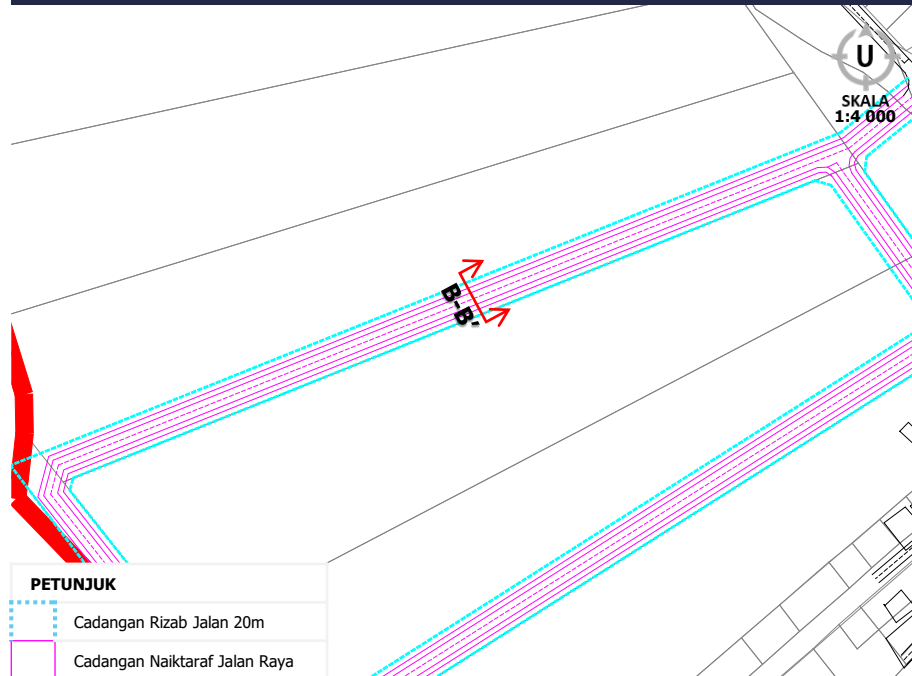


G. CADANGAN JALAN SRI GUNUNG > JALAN KEKABU (ALTERNATIF 2)

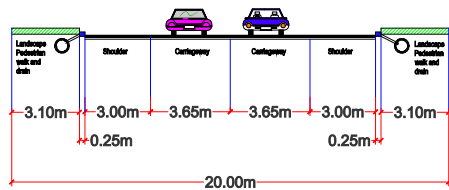
Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 1.1 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong : Jalan tunggal 2 lorong 2 hala

PELAN TINDAKAN



A-A' – Keratan rentas cadangan Jalan Sri Gunung > Jalan Kekabu (Alternatif 2)

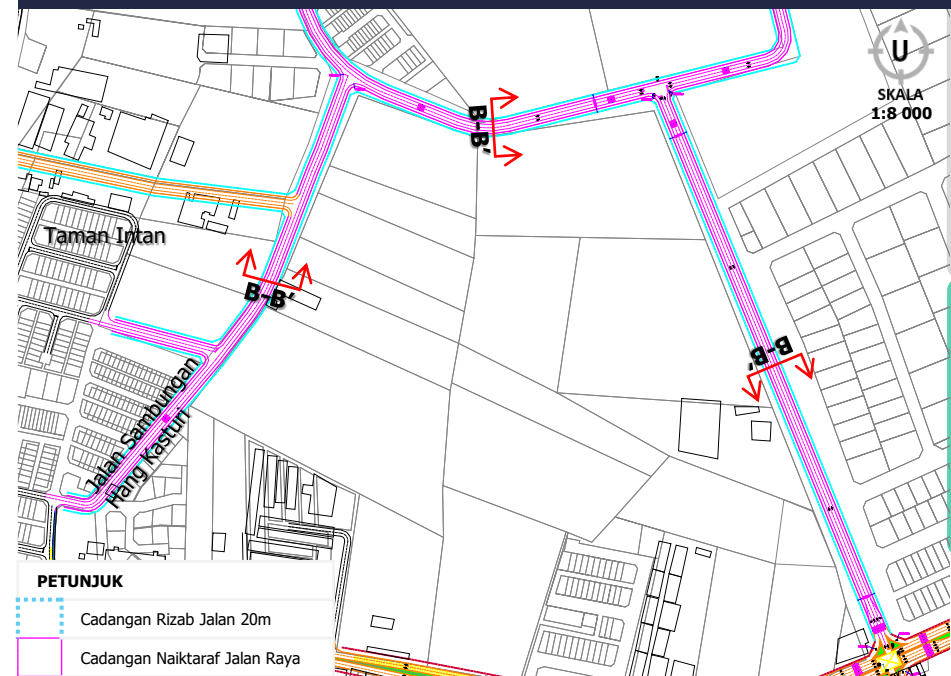


H. CADANGAN SAMBUNGAN JALAN HANG KASTURI > JALAN BAIDURI 2

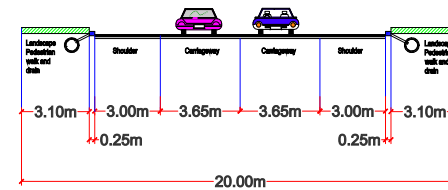
Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 1.7 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong : Jalan tunggal 2 lorong 2 hala

PELAN TINDAKAN



A-A' – Cadangan sambungan Jalan Hang Kasturi > Jalan Baiduri 2

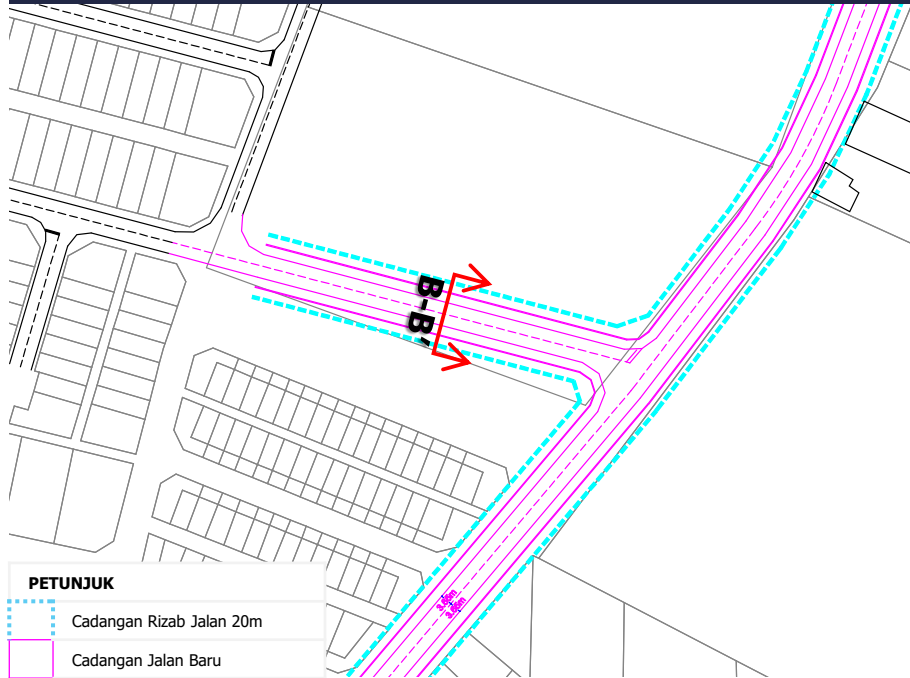


I. CADANGAN SAMBUNGAN JALAN JALAN BAIDURI 2

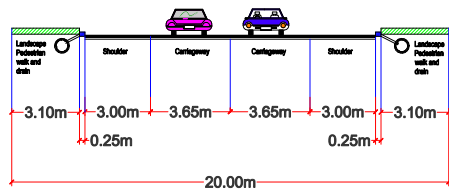
Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.15 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong : Jalan tunggal 2 lorong 2 hala

PELAN TINDAKAN



B-B' – Keratan rentas cadangan Sambungan Jalan Jalan Baiduri 2

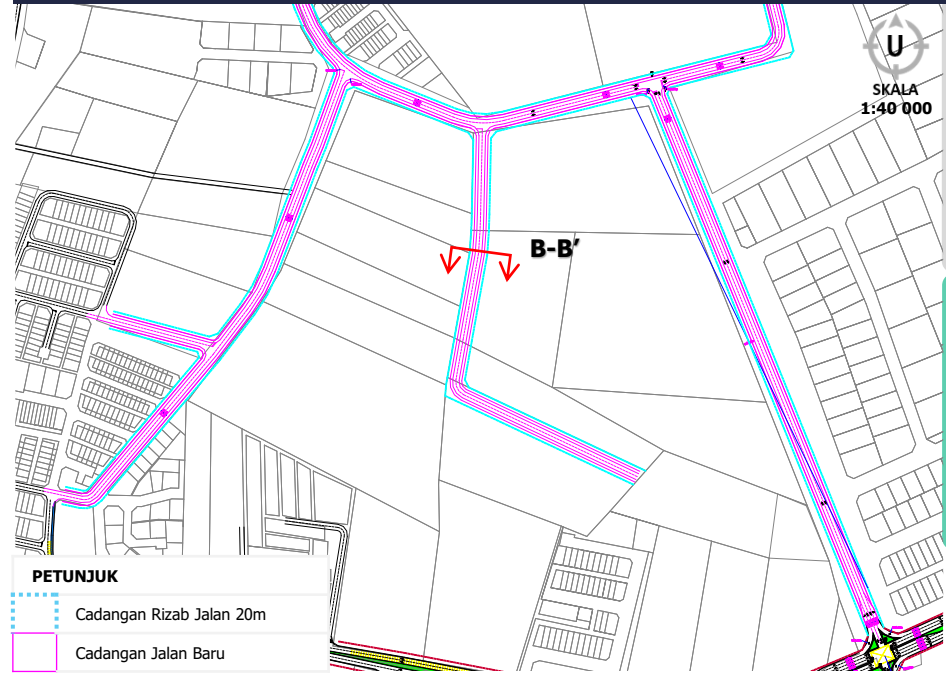


J. CADANGAN JALAN AKSES LOT TERPENCIL

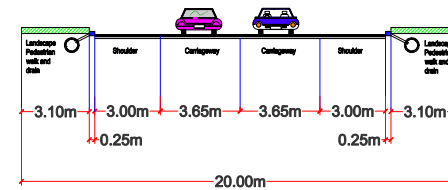
Komponen Pembangunan:

- Panjang Cadangan : 0.5 km
- Cadangan ROW : 20 m (66')
- Cadangan Lorong : Jalan tunggal 2 lorong 2 hala

PELAN TINDAKAN



B-B' – Cadangan sambungan Jalan Hang Kasturi > Jalan Baiduri 2



Tindakan Pelaksanaan

Rajah 5.29 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan Cadangan Jalan Baru

Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :

- i. **Tindakan 1** : Perancangan projek
 - i. Pra-rundingan projek – JKR dan MBBJ
 - ii. Pengambilan balik tanah
 - iii. Penyediaan kertas kerja
- ii. **Tindakan 2** : Peruntukan projek
- iii. **Tindakan 3** : Pelaksanaan dan pemantauan projek

Jabatan Pengangkutan Bandar MBBJ dan JKR akan menentukan tanah yang diperlukan dengan **cara rundingan** dengan pegawai daerah/pentadbir tanah (PT) yang berkenaan dan mendapatkan pandangan daripada pihak berkuasa tempatan dan jabatan-jabatan teknikal lainnya.

Perlantikan Agensi Pelaksana & Kertas kerja terperinci disediakan untuk mendapatkan peruntukan dan reka bentuk terperinci untuk pembinaan jalan.

Tindakan 1

Mendapatkan peruntukan kewangan bagi projek berkaitan

Tindakan 2

Proses pengambilan tanah tertakluk di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) dilaksanakan setelah semua pihak bersetuju untuk tujuan pengambilan balik tanah.

Iklan tender

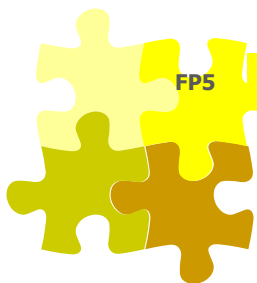
Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/Tender Terhad)

Perlantikan kontraktor yang berjaya di dalam tender

Kerja pembinaan mengikut pelan, spesifikasi dan syarat-syarat yang diluluskan

Tindakan 3

Pemantauan oleh pihak berkaitan untuk memastikan kepatuhan dan kesiapan projek mengikut tempoh masa ditetapkan



FPS

CADANGAN ULU TIRAM GATEWAY TERMINAL

Justifikasi:

- Mewujudkan hab pengangkutan awam baru di Ulu Tiram.
- Ulu Tiram Gateway Terminal berfungsi sebagai terminal kemasukan utama ke daerah Johor Bahru.

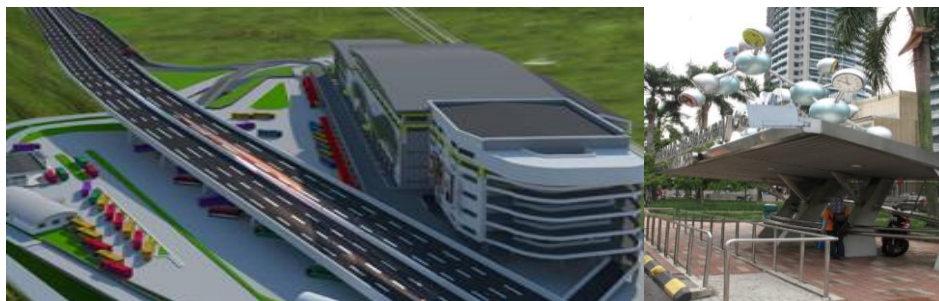
Objektif:

- Menyediakan fasiliti bersepadu pengangkutan awam dan meningkatkan fasiliti pengangkutan awam sedia ada bagi mewujudkan jaringan pengangkutan awam yang berintegrasi untuk Bandar Ulu Tiram.

Komponen Pembangunan:

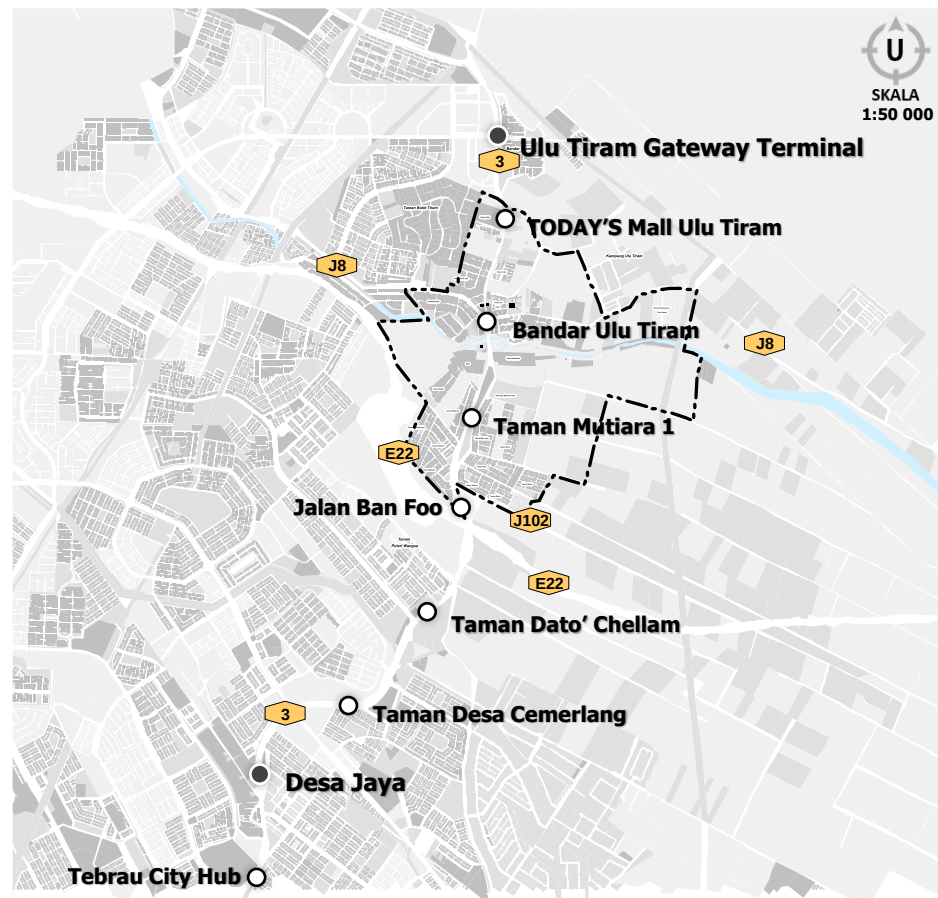
- **Ulu Tiram Gateway Terminal** - Hab baharu pengangkutan awam.

KEPENTINGAN CADANGAN	CADANGAN PROJEK SOKONGAN
TINDAKAN PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA
• Kontrak konvensional (Tender Terbuka) • Pelaksanaan Projek secara bersepadu	• Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPEN) Johor. • Perbadanan Pengangkutan Awam Johor (PAJ) • <i>Iskandar Regional Development Authority</i> (IRDA). • Bahagian Pengangkutan Bandar, Jabatan Kejuruteraan, Majlis Bandaraya Johor Bahru.
KOS PEMBANGUNAN	RM 10.9 Juta



Ilustrasi Hab Pengangkutan Awam baharu dan Fasiliti Hentian Bas yang Baik

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

○ Hentian Bas Henti-Henti

● Hab Pengangkutan Awam

- - - Sempadan Kawasan Kajian RKK Ulu Tiram

● Nombor Jalan

FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

FP6

CADANGAN PARK & RIDE BANDAR ULU TIRAM

Justifikasi:

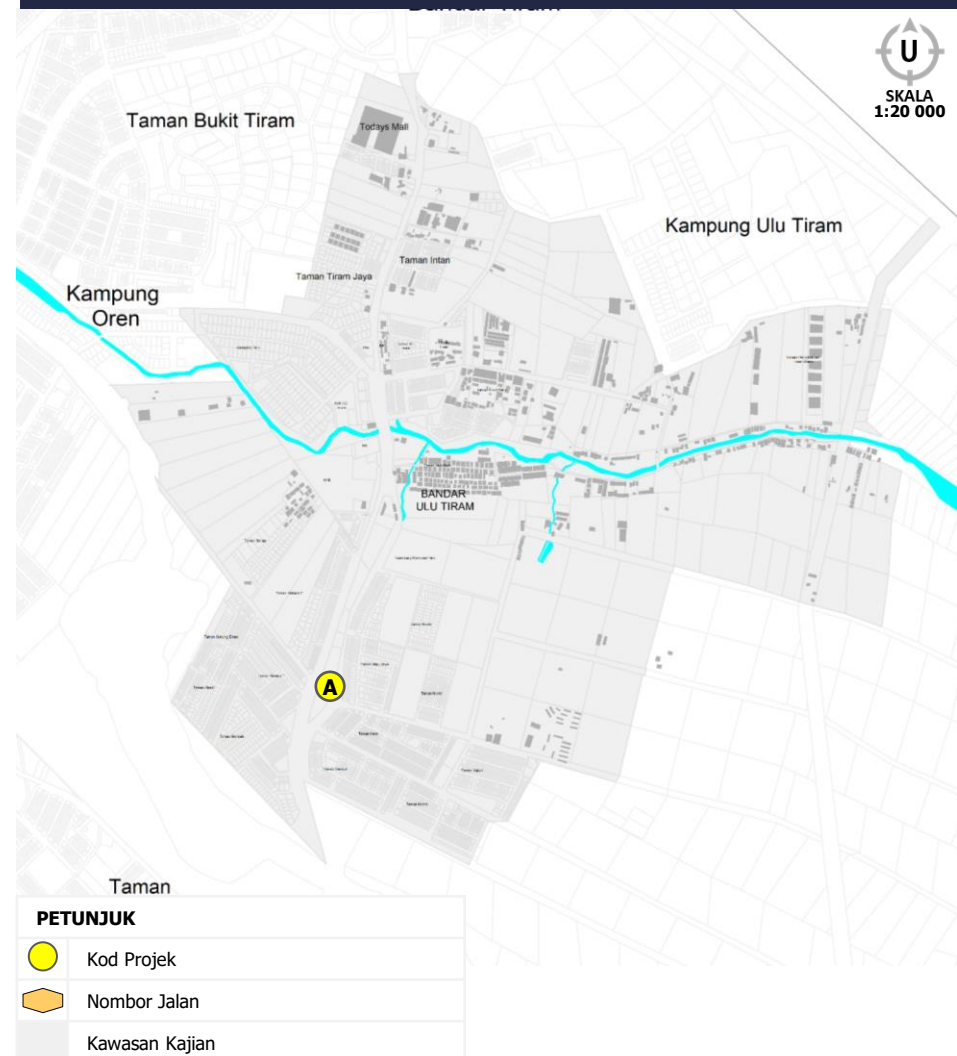
- Penyediaan tempat meletak kenderaan sebagai kemudahan sokongan terpenting bagi pengguna perkhidmatan awam.
- Pengguna boleh meletak kereta di Park & Ride dan terus menaiki sistem pengangkutan awam.

Objektif:

- Menggurkan penggunaan kenderaan persendirian dengan penyediaan fasiliti park & ride dan membolehkan pengguna menggunakan perkhidmatan pengangkutan awam sebagai mod pengangkutan utama ke destinasi yang dituju.
- Menggalakkan aktiviti perekonomian melalui integrasi tempat letak kenderaan awam dan pusat komersial di dalam Kawasan kajian Bandar Ulu Tiram.

KEPENTINGAN PROJEK	CADANGAN PROJEK SOKONGAN	
	CADANGAN LOKASI PROJEK	KOS PEMBANGUNAN
	A. Park & Ride Jalan Kota Tinggi (FT003) (<i>Jangka Masa Panjang</i>)	RM 2 Juta
	JUMLAH	RM 2 Juta
AGENSI PELAKSANA	• Bahagian Pengangkutan Bandar, Jabatan Kejuruteraan, Majlis Bandaraya Johor Bahru • Pemaju Pembangunan	

PELAN TINDAKAN



FASA PENDEK/
QUICKWIN

FASA SEDERHANA

FASA PANJANG

A. CADANGAN PARK & RIDE PENGANGKUTAN JALAN KOTA TINGGI (FT003)

Komponen Pembangunan:

- Berdasarkan piawaian perancangan tempat letak kenderaan, sebuah Park & Ride memerlukan minimum 100 petak tempat letak kenderaan.
- Merupakan rizab jalan seluas 1.88 ekar.
- Dapat menampung 426 petak tempat letak kenderaan (anggaran).
- Tambahan 30% petak motosikal.
- Tambahan 3 ruang 'lay-by' bagi ruang hentian bas.

TINDAKAN PELAKSANAAN

Serahan tanah dan pengambilan tanah:

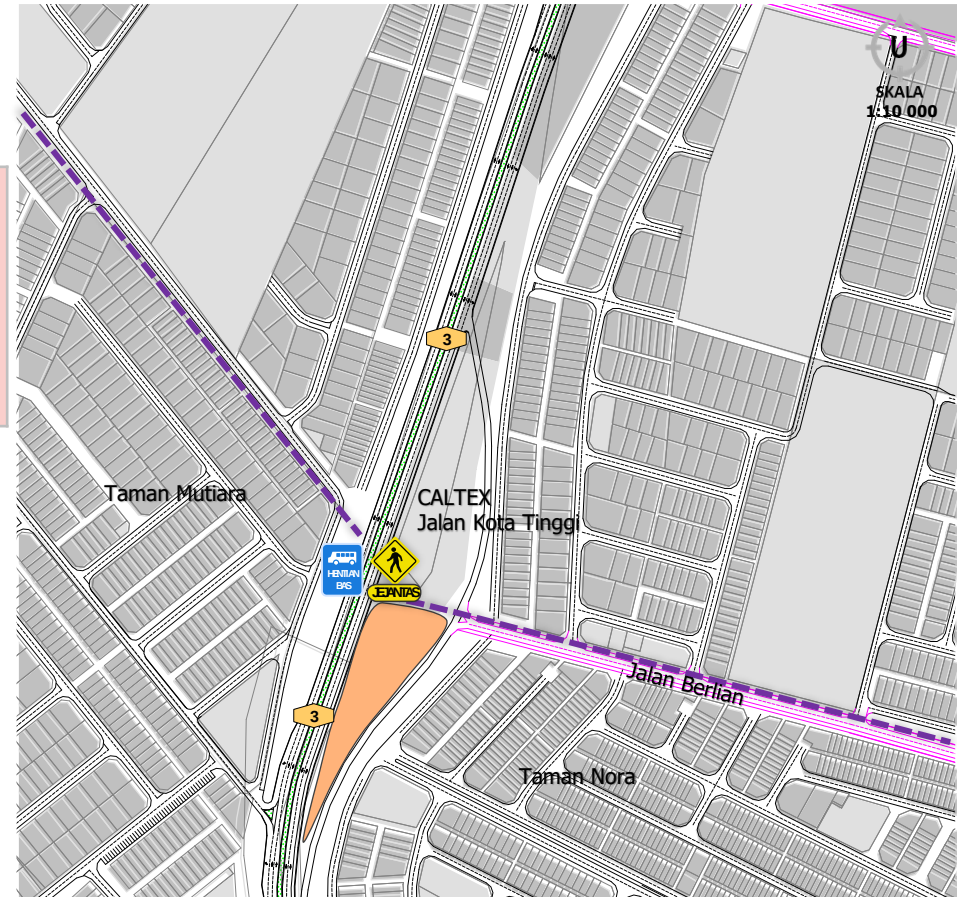
Gunatanah semasa bagi cadangan tapak *Park & Ride* adalah gunatanah pengangkutan. Tapak ini sangat strategik kerana terletak bersebelahan hentian bas semasa dan fasiliti jejantas pejalan kaki yang boleh menghubungi pejalan kaki dari Taman Nora dan Taman Mutiara.

Pelaksanaan Projek secara bersepadu



Contoh Fasiliti "Park & Ride" bagi Sistem Pengangkutan Awam LRT Jajaran Sri Petaling.

PELAN TINDAKAN



PETUNJUK

	Cadangan Park & Ride		Cadangan Laluan Pejalan Kaki Sekunder
	Hentian Bas Semasa		Nombor Jalan
	Jejantas pejalan kaki sedia ada		



BAB 6.0

PENGURUSAN DAN PELAKSANAAN

6.0 PELAKSANAAN PROJEK

Bab pengurusan ini menerangkan tentang senarai, anggaran kos dan agensi pelaksana mengikut fasa pembangunan yang telah ditetapkan. Selain itu, cadangan tadbir urus dan kaedah pelaksanaan bagi setiap projek juga akan diperincikan untuk memudahkan pengurusan pihak MBBJ.

6.1 Cadangan Agensi Pelaksana RKK

Kajian Rancangan Kawasan Khas (RKK) ini adalah bertujuan untuk mengenalpasti dan memperkukuhkan program pelaksanaan RKK melalui mekanisme pengurusan dan pelaksanaan projek pembangunan bagi memastikan kebolehlaksanaan cadangan projek pembangunan oleh pihak yang berkenaan. Oleh itu fokus utama kajian ini adalah berdasarkan:

Mengenal pasti fasa dan anggaran kos pembangunan bagi pelaksanaan projek RKK Bandar Ulu Tiram



Cadangan projek pembangunan RKK adalah bertujuan untuk menyokong pembangunan di dalam Bandar Ulu Tiram.

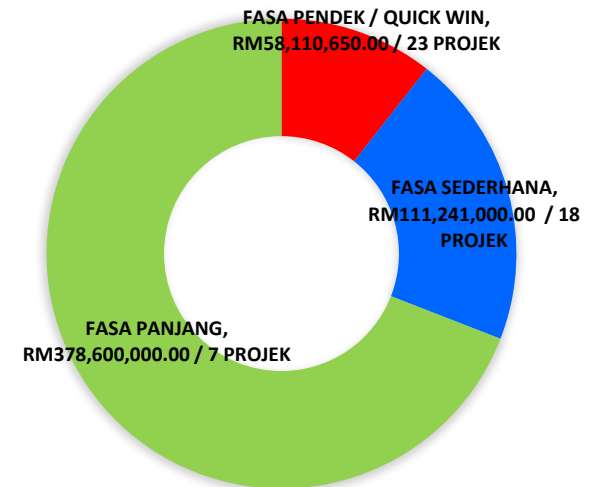
Mengenal pasti agensi pelaksana cadangan projek-projek pembangunan RKK Bandar Ulu Tiram



6.1.1 Fasa Pelaksanaan

Sebanyak 48 projek telah dikenalpasti yang merangkumi setiap sektor pembangunan seperti yang telah disenaraikan dalam Jadual 6.1 – Jadual 6.5. Jumlah projek dan anggaran kos mengikut Fasa Pembangunan.

Rajah 6.1: Kos Pembangunan Kajian Mengikut Fasa Pembangunan



Bandar Ulu Tiram yang Komprehensif dan Bersepadu dengan Peningkatan Kualiti Hidup Menjurus kepada Petempatan yang Mampan dan Menarik

6.1.2 Anggaran Kos Pembangunan RKK

Jumlah kos keseluruhan projek yang dianggarakan bagi semua cadangan projek ialah **RM 547,951,650.00**.

Jadual 6.1 : Anggaran Keseluruhan Pembangunan Projek Mengikut Sektoral

BIL	SEKTOR	BIL PROJEK	KOS PROJEK (RM)
1.	Rekabentuk Bandar dan Landskap	6	11,773,000.00
2.	Infrastruktur dan Utiliti	11	60,903,550.00
3.	Guna Tanah dan Fizikal	6	32,558,000.00
4.	Perumahan	6	160,000.00
5.	Kemudahan Masyarakat	1	8,000,000.00
6.	Perhubungan dan Pengurusan Lalulintas	15	433,947,00.00
7.	Pelan Pengurusan Bencana	3	610,000.00
JUMLAH (KOS) KESELURUHAN PEMBANGUNAN		48	547,951,650.00

Kos Majlis Bandaraya Johor Bahru
RM269,561,000.00



Kos Agensi Persekutuan (JKR, JPS, SWCorp dll)
RM 221,270,000.00



Jadual 6.2 : Jumlah Anggaran Kos Pembangunan Projek Mengikut Fasa Pembangunan

BIL	SEKTOR	BIL	KOS PROJEK (RM)
FASA PENDEK / QUICK WIN (2020-2022)			
1.	Rekabentuk Bandar dan Landskap	3	11,200,000.00
2.	Infrastruktur dan Utiliti	6	33,903,550.00
3.	Guna Tanah dan Fizikal	3	7,090,000.00
4.	Perumahan	3	30,000.00
5.	Perhubungan dan Pengurusan Lalulintas	5	5,277,110.00
6.	Pelan Pengurusan Bencana	3	610,000.00
JUMLAH		23	58,110,650.00
FASA SEDERHANA (2023-2025)			
1.	Rekabentuk Bandar dan Landskap	3	573,000.00
2.	Perumahan	3	130,000.00
3.	Guna Tanah dan Fizikal	3	25,468,000.00
4.	Perhubungan dan Pengurusan Lalulintas	5	78,070,000.00
5.	Infrastruktur dan Utiliti	4	7,000,000.00
JUMLAH		18	111,241,000.00
FASA PANJANG (SELEPAS 2025)			
1.	Infrastruktur dan Utiliti	1	20,000,000.00
2.	Kemudahan Masyarakat	1	8,000,000.00
3.	Perhubungan dan Pengurusan Lalulintas	5	350,600,000.00
JUMLAH		7	378,600,000.00
JUMLAH KOS KESELURUHAN PEMBANGUNAN		48	547,951,650.00

a) Cadangan Pelaksanaan Projek Fasa Pendek / Quick Win (2021-2022)

Sebanyak **23 projek Fasa Pendek / Quick Win** yang telah dikenal pasti melibatkan anggaran kos keseluruhan sebanyak **RM 58,110,650.00**.

Jadual 6.3 : Fasa Pelaksanaan Projek Jangka Pendek (2021-2022)

BIL	CADANGAN PROJEK	LOKASI / KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM JUTA)	KLASIFIKASI
REKABENTUK BANDAR DAN LANDSKAP						
1	QW1 : Cadangan Taman Linear Dan Riverfront di Pinggiran Sungai Tiram	Sungai Tiram	Jabatan Landskap, MBBJ Jabatan Kewangan, MBBJ Jabatan Pertanian Negeri Johor	Jabatan Landskap, MBBJ Jabatan Kewangan, MBBJ Jabatan Pertanian Negeri Johor Kontraktor yang Terpilih Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jawatankuasa Penduduk	9,500,000.00	Strategik
2	QW2 : Cadangan Pengindahan Lorong Belakang dan Tepi Premis Komersial	Jalan Rambutan, Jalan Durian, Jalan Ciku	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Landskap, MBBJ Pemilik Premis	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Landskap, MBBJ Pemilik Premis Kontraktor Terpilih	1,300,000.00	Strategik
3	QW3 : Cadangan Penyeragaman Fasad Bangunan Premis Komersial	Pusat Bandar Ulu Tiram	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Pemilik Premis Kontraktor Terpilih	400,000.00	Utama
				Jumlah	11,200,000.00	
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI						
4	QW4 : Cadangan Pemuliharaan Tebing	Sungai Tiram	Jabatan Kerja Awam, MBBJ Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Johor Jabatan Kewangan, MBBJ	Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Johor Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru Jabatan Kerja Awam, MBBJ Jabatan Kewangan, MBBJ SWM Environment Sdn Bhd Kontraktor Pengurusan Yang Dilantik	15,600,000.00	Strategik
5	QW5 : Cadangan Peningkatan Kualiti Air Sungai Tiram	Sungai Tiram	Jabatan Kerja Awam, MBBJ Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Johor Jabatan Kewangan, MBBJ	Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Johor Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru Jabatan Kerja Awam, MBBJ Jabatan Kewangan, MBBJ SWM Environment Sdn Bhd Kontraktor Pengurusan Yang Dilantik	8,250,000.00	Strategik

Sambungan.

BIL	CADANGAN PROJEK	LOKASI / KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM JUTA)	KLASIFIKASI
6	QW6 : Cadangan Program Kitar Semula	Surau Ar Rahman, Taman Abadi, Taman Rekreasi Jalan Zamrud 8.	Jabatan Rancangan Pemajuan, Majlis Bandaraya Johor Bahru SWCorp Malaysia	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ SWCorp Malaysia Kontraktor Pengurusan yang dilantik	10,000,000.00	Strategik
7	QW7: Cadangan Rumah Sampah (Tong Sampah Pukal)	Pusat Bandar Ulu Tiram	SWCorp, Majlis Bandaraya Johor Bahru	SWCorp, Majlis Bandaraya Johor Bahru, MPKK, JKK, Ketua Kampung	6,000	Strategik
8	JP1: Cadangan Pengurusan Sisa Pepejal Di Kawasan Perkampungan	Kampung Haji Suhud	Bahagian Pengangkutan Bandar, Jabatan Kejuruteraan, MBBJ	SW Environment Sdn Bhd Jabatan Kerja Awam, MBBJ Jawatankuasa Penduduk	47,550.00	Utama
9	JP2 : Cadangan Program Pengurangan Kadar Air Tidak Terakaun (NRW)	Bandar Ulu Tiram	SAJ Ranhill	SAJ Ranhill Jabatan Kerja Awam, MBBJ	-	Sokongan
Jumlah					33,903,550.00	
PERHUBUNGAN DAN PENGURUSAN LALULINTAS						
10	QW8 : Cadangan Pengurusan Trafik bagi Pusat Bandar Ulu Tiram	Naiktaraf Geometri Persimpangan Bertingkat, Persimpangan Bertingkat Jalan Kota Tinggi- Jalan Sungai Tiram, Menukar Fungsi Arah Lorong, Sirkulasi Pusat Bandar	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ Jabatan Kerja Raya	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ Jabatan Kerja Raya	1,190,000.00	Strategik
11	QW9: Cadangan Pemanjangan Laluan Bas Muafakat Johor sehingga Bandar Ulu Tiram	Terminal Johor Jaya, Aeon Tebrau, Todays Mall, Taman Bukit Tiram, Pusat Bandar Ulu Tiram	Bahagian Perancangan Ekonomi Negeri (BPEN)	Perbadanan Pengangkutan Awam Johor (PAJ), Agensi Pengangkutan Awam Darat (APAD), Iskandar Regional Development Authority (IRDA), Bahagian Kejuruteraan Bandar, MBBJ	197,100.00	Sokongan
12	QW 10: Cadangan Park n Ride Bandar Ulu Tiram	Todays Mall,	Bahagian Pengangkutan Bandar, Pemaju	Bahagian Pengangkutan Bandar, Pemaju	-	Sokongan
13	QW11 : Cadangan Tempat Letak Kenderaan Bandar Ulu Tiram	Pusat Bandar Ulu Tiram	Bahagian Pengangkutan Bandar, Jabatan Kejuruteraan, MBBJ Pemaju Pembangunan	Bahagian Pengangkutan Bandar, Jabatan Kejuruteraan, MBBJ Pemaju Pembangunan	390,000.00	Sokongan
14	QW12 : Cadangan Pejalan Kaki Pusat Bandar Ulu Tiram	Semi Pedestrian Jalan Durian & Jalan Rambutan Full Pedestrian Jalan Cempedak Laluan Pejalan Kaki Sekeliling Pusat Bandar Cadangan Jambatan Laluan Pejalan Kaki Pusat Bandar Ulu Tiram Cadangan Laluan Pejalan Kaki Persisir Sungai Tiram	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Landskap, MBBJ Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ Jabatan Kewangan, MBBJ Jabatan Kerja Raya Jabatan Kerja Raya	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Landskap, MBBJ Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ Jabatan Kewangan, MBBJ Jabatan Kerja Raya Kontraktor	3,500,000.00	Utama
Jumlah					5,277,100.00	

Sambungan.

BIL	CADANGAN PROJEK	LOKASI / KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM JUTA)	KLASIFIKASI
GUNA TANAH DAN FIZIKAL						
15	QW13 : Cadangan Menaiktaraf Pasar Awam Ulu Tiram	Pasar Awam Ulu Tiram	Majlis Bandaraya Iskandar Puteri Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Kewangan, MBBJ	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Majlis Bandaraya Iskandar Puteri Jabatan Kewangan, MBBJ Jabatan Kerja Awam, MBBJ SW Corp	2,010,000.00	Strategik
16	QW14 : Cadangan Menaiktaraf Bangunan Wayang Lama	Pusat Bandar Ulu Tiram	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Majlis Bandaraya Iskandar Puteri Jabatan Kerja Awam, MBBJ Pemilik Premis / Tanah	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Majlis Bandaraya Iskandar Puteri Jabatan Kewangan, MBBJ Jabatan Kerja Awam, MBBJ Pemilik Premis / Tanah	5,000,000.00	Utama
17	QW15 : Cadangan Projek Kebun Komuniti / Laman Sensori	Riverfront Sungai Tiram Taman Zamrud dan Taman Nora Taman Gunung Emas dan Taman Abadi Taman Intan	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Kewangan, MBBJ Jabatan Pertanian Negeri Pemilik Tanah dan Jawatankuasa Penduduk	Jabatan Landskap, MBBJ Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Pejabat Tanah dan Daerah Jabatan Pertanian Negeri Pemilik Tanah dan Jawatankuasa Penduduk Jabatan Kewangan, MBBJ	80,000.00	Strategik
Jumlah					7,090,000.00	
PERUMAHAN						
18	JP3 : Cadangan Penstrukturan Semula Perumahan di Taman Muhibbah (Fasa 1)	Taman Muhibbah	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Perlesenan dan Penguatkuasaan, MBBJ Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Perlesenan dan Penguatkuasaan, MBBJ Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru	10,000.00	Strategik
19	JP4 : Cadangan Pengindahan Semula Kawasan Petempatan Kampung Haji Suhud (Fasa 1)	Kg Haji Suhud	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Perlesenan dan Penguatkuasaan, MBBJ Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Perlesenan dan Penguatkuasaan, MBBJ Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru	10,000.00	Strategik
20	JP5 : Cadangan Pemutihan Kawasan Setinggan (Fasa 1)	111 Unit Setinggan (Persisir Sungai Tiram)	Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Perlesenan dan Penguatkuasaan, MBBJ	Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Perlesenan dan Penguatkuasaan, MBBJ Jabatan Imigresen Negeri Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri	10,000.00	Utama
Jumlah					30,000.00	

Sambungan.

BIL	CADANGAN PROJEK	LOKASI / KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM JUTA)	KLASIFIKASI
PELAN PENGURUSAN BENCANA						
21	QW16 : Cadangan Menambahbaik Pengurusan Bagi Mengurangkan Kawasan Berisiko Banjir	Kampung Baru Kampung Oren	Majlis Bandaraya Johor Bahru Jabatan Pengairan dan Saliran Jabatan Kerja Raya Jabatan Bomba dan Penyelamat	Majlis Bandaraya Johor Bahru Jabatan Pengairan dan Saliran Jabatan Kerja Raya Jabatan Bomba dan Penyelamat	300,000.00	-
22	QW17 : Cadangan Program Pengurusan Risiko Bencana Bersama Agensi dan Penduduk Setempat	Kampung Baru Kampung Oren	Agensi Pengurusan Bencana Negara (NADMA) Jabatan Pengairan dan Saliran Jabatan Kerja Raya Jabatan Bomba dan Penyelamat Agensi Penyelamat Teknikal yang berkaitan	Agensi Pengurusan Bencana Negara (NADMA) Jabatan Pengairan dan Saliran Jabatan Kerja Raya Jabatan Bomba dan Penyelamat Agensi Penyelamat Teknikal yang berkaitan	10,000.00	-
23	QW18 : Cadangan Pusat Pemindahan Sementara (Banjir)	SK Ulu Tiram (1) SMK Ulu Tiram	Jabatan Kebajikan Masyarakat	Majlis Bandaraya Johor Bahru Jabatan Kebajikan Masyarakat Pusat Kawalan Operasi Bencana (PKOB) Agensi Penyelamat Teknikal yang berkaitan	300,000.00	-
				Jumlah	610,000.00	
JUMLAH KOS KESELURUHAN					58,110,650.00	

c) Cadangan Pelaksanaan Projek Fasa Sederhana (2023-2025)

Sebanyak **18** projek Fasa Sederhana yang telah dikenal pasti melibatkan anggaran kos keseluruhan sebanyak **RM 111,241,000.00** .

Jadual 6.4 : Fasa Pelaksanaan Jangka Sederhana (2023-2025)

BIL	CADANGAN PROJEK	LOKASI / KLUASAN	SUMBER KEWANGAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM JUTA)	KLASIFIKASI
REKABENTUK BANDAR DAN LANDSKAP						
1	FS1 : Cadangan Imej Bandar Ulu Tiram Sebagai Gerbang Daerah Johor Bahru	Bandar Ulu Tiram – Tebrau – Kota Tinggi	Jabatan Pelancongan Negeri Johor	Jabatan Pelancongan Negeri Johor, Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ, Penduduk Setempat.	-	Utama
2	FS2 : Cadangan Penambahbaikan Landskap Jalan Utama	Jalan Kota Tinggi Jalan Sungai Tiram	Jabatan Landskap, MBBJ Jabatan Kewangan, MBBJ Jabatan Kerja Raya	Jabatan Landskap, MBBJ Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ Jabatan Kerja Raya Jabatan Kewangan, MBBJ Kontraktor yang terpilih Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ	563,000.00	Utama
3	FS3 : Cadangan Ruang Awam Dan Landskap Di Bawah Lebuhraya Bertingkat	Lebuhraya Bertingkat Kota Tinggi – Ulu Tiram	Jabatan Landskap, MBBJ Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Kerja Raya ThinkCity / Agensi Swasta	Jabatan Landskap, MBBJ Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Kerja Raya ThinkCity / Agensi Swasta Kontraktor Terpilih	10,000.00	Utama
Jumlah					573,000.00	
PERUMAHAN						
4	FS4 : Cadangan Penstrukturan Semula Perumahan di Taman Muhibbah (Fasa 2)	Taman Muhibbah	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Perlesenan dan Penguatkuasaan, MBBJ Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Perlesenan dan Penguatkuasaan, MBBJ Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru	40,000.00	Strategik
5	FS5 : Cadangan Pengindahan Semula Kawasan Petempatan Kampung Haji Suhud (Fasa 2)	Kg Haji Suhud	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Perlesenan dan Penguatkuasaan, MBBJ Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru	Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Perlesenan dan Penguatkuasaan, MBBJ Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru SWM Environment Sdn Bhd Jabatan Kerja Awam, MBBJ Jawatankuasa Penduduk	50,000.00	Strategik
6	FS6 : Cadangan Pemutihan Kawasan Setinggan (Fasa 2)	Pesisir Sungai Tiram	Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBBJ	Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBBJ Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan	40,000.00	Utama
Jumlah					130,000.00	

Sambungan.

BIL	CADANGAN PROJEK	LOKASI / KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM JUTA)	KLASIFIKASI
GUNA TANAH DAN FIZIKAL						
6	FS7 : Cadangan Pemutihan dan Penempatan Semula Pembangunan Industri Tidak Terancang	Bandar Ulu Tiram (Lot PA 63042, 310, 64337, 1496, 1493, 1489, 238)	Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBBJ MIDA	Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBBJ Lembaga Pembangunan Pelaburan Malaysia (MIDA)	468,000.00	Utama
7	FS8 : Cadangan Menaiktaraf Pasar Awam (Fasa 2)	Pusat Bandar Ulu Tiram (Pasar Awam)	Majlis Bandaraya Iskandar Puteri Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Kewangan, MBBJ Johor Corporation (JCorp)	Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBBJ Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Johor Corporation (JCorp) FELDA	5,000,000.00	Strategik
8	FS9 : Cadangan Menaiktaraf Bangunan Wayang Lama (Fasa 2)	Pusat Bandar Ulu Tiram (Bangunan Wayang Lama)	Majlis Bandaraya Iskandar Puteri Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Kewangan, MBBJ Johor Corporation (JCorp) Pemilik Premis	Majlis Bandaraya Iskandar Puteri Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Jabatan Penguatkuasaan dan Perlesenan, MBBJ Johor Corporation (JCorp) Pemilik Premis Kontraktor Terpilih	20,000,000.00	Utama
				Jumlah	25,468,000.00	
PERHUBUNGAN DAN PENGURUSAN LALULINTAS						
9	FS10 : Cadangan Menaiktaraf Jalan	Jalan Sungai Tiram (J8) Segmen Timur Jalan Ciku Sambungan Jalan Ciku Sambungan Jalan Sungai Tiram Off Sambungan Jalan Berlian > Taman Muhibbah > Jalan Ciku Jalan Berlian Jalan Sri Gunung Jalan Taman Muhibbah Sambungan Jalan Kota Tinggi – Jalan Baiduri 2	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ Jabatan Kerja Raya	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ Jabatan Kerja Raya	65,400,000.00	Strategik
10	FS11 : Cadangan Jambatan Sambungan Baru dan Naiktaraf Jambatan Semasa	Jambatan Sambungan Baru Taman Muhibbah Jambatan Sambungan Baru Jalan Kekabu Jambatan Jalan Sungai Tiram Off	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ Jabatan Kerja Raya	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ Jabatan Kerja Raya	900,000.00	Strategik

Sambungan

BIL	CADANGAN PROJEK	LOKASI / KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM JUTA)	KLASIFIKASI
11	FS12 : Cadangan Naiktaraf Persimpangan	Simpang Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Ciku (Hadapan Masjid) Simpang Jalan Ciku / Jalan Sambungan Berlian Simpang Jalan Ciku / Jalan Sungai Tiram Off Simpangan Jalan Kota Tinggi (FT001) / Jalan Taman Muhibbah Simpang Susur Jalan Kota Tinggi (FT001) / Jalan Berlian Simpang Jalan Berlian / Jalan Maluri Jaya Simpang Jalan Sambungan Sri Gunung / Jalan Kekabu	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBB Jabatan Kerja Raya	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBB Jabatan Kerja Raya	1,950,000.00	Strategik
12	FS13 : Cadangan Laluan Pejalan Kaki Bandar Ulu Tiram	Sepanjang Jalan Sungai Tiram (J8) bagi menyambungkan antara SMK Ulu Tiram, SJK (Cina) Tiram, SK Ulu Tiram dan Sekolah Agama Ulu Tiram. Laluan Pejalan Kaki Utama Laluan Pejalan Kaki Sekunder	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBB Jabatan Kerja Raya Negeri Johor	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBB Jabatan Kerja Raya Negeri Johor Kontraktor	1,360,000.00	Utama
13	FS14 : Cadangan Laluan Basikal	Sepanjang Jalan Sungai Tiram (J8) bagi menyambungkan antara SMK Ulu Tiram, SJK (Cina) Tiram, SK Ulu Tiram dan Sekolah Agama Ulu Tiram. Laluan Basikal Utama Laluan Basikal Sekunder	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBB Jabatan Kerja Raya Negeri Johor	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBB Jabatan Kerja Raya Negeri Johor Kontraktor	360,000.00	Utama
Jumlah					78,070,000.00	
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI						
14	FS15 : Cadangan Penerapan Rizab Laluan Koridor Utiliti	Persimpangan Empat Lampu Isyarat Ulu Tiram	Koridor Utiliti Johor (KUJ)	Koridor Utiliti Johor (KUJ)	5,000,000.00	Utama
15	FS16 : Cadangan Loji Rawatan Sisa Kumbahan Serantau	No Lot – 247, PA40656 Keluasan 9.817 ekar	Jabatan Perkhidmatan Pembentukan Jabatan Kerja Awam, MBBB	Jabatan Perkhidmatan Pembentukan Jabatan Kerja Awam, MBBB	-	Sokongan
16	FS17 : Cadangan Menaiktaraf Capaian Telekomunikasi Mudah Alih 5G	Bandar Ulu Tiram	Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia (SKMM) Penyedia Perkhidmatan (Services Provider)	Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia (SKMM) Penyedia Perkhidmatan (Services Provider)	2,000,000.00	Sokongan
17	FS18 : Cadangan Penerapan Teknologi Hijau dalam Perancangan Pembangunan			Swasta Jabatan Kerja Awam, MBBB	-	Sokongan
Jumlah					7,000,000.00	
JUMLAH KOS KESELURUHAN					111,241,000.00	

c) Cadangan Pelaksanaan Projek Fasa Panjang (Selepas 2025)

Sebanyak **7** projek Fasa Panjang yang telah dikenal pasti melibatkan anggaran kos keseluruhan sebanyak **RM378,600,00.00**.

Jadual 6.5 : Fasa Pelaksanaan Jangka Panjang (Selepas 2025)

BIL	CADANGAN PROJEK	LOKASI / KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM JUTA)	KLASIFIKASI
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI						
1	FP1: Cadangan Kolam Takungan Banjir Dalam Sub Lembangan Sungai Tiram	Luar Kawasan Bandar Ulu Tiram	Jabatan Pengairan dan Saliran	Jabatan Pengairan dan Saliran Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru Jabatan Kerja Awam, MBBJ Kontraktor Pengurusan yang dilantik	20,000,000.00	Sokongan
				Jumlah	8,000,000.00	
KEMUDAHAN MASYARAKAT						
2	FP2 : Pembangunan Balai Bomba 1 Tapak (D)	Tapak Klinik Kesihatan	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan	Jabatan Bomba dan Penyelamat Negeri Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Pejabat Tanah dan Galian Pesuruhjaya Tanah Persekutuan Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ Kontraktor Terpilih	8,000,000.00	Sokongan
				Jumlah	8,000,000.00	
PERHUBUNGAN DAN PENGURUSAN LALULINTAS						
3	FP3 : Cadangan Naiktaraf Jalan	A. Jalan Sg Tiram (J8) Jangka Panjang B. Jalan Ban Foo (J102)	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ Jabatan Kerja Raya	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ Jabatan Kerja Raya	47,000,000.00	Sokongan

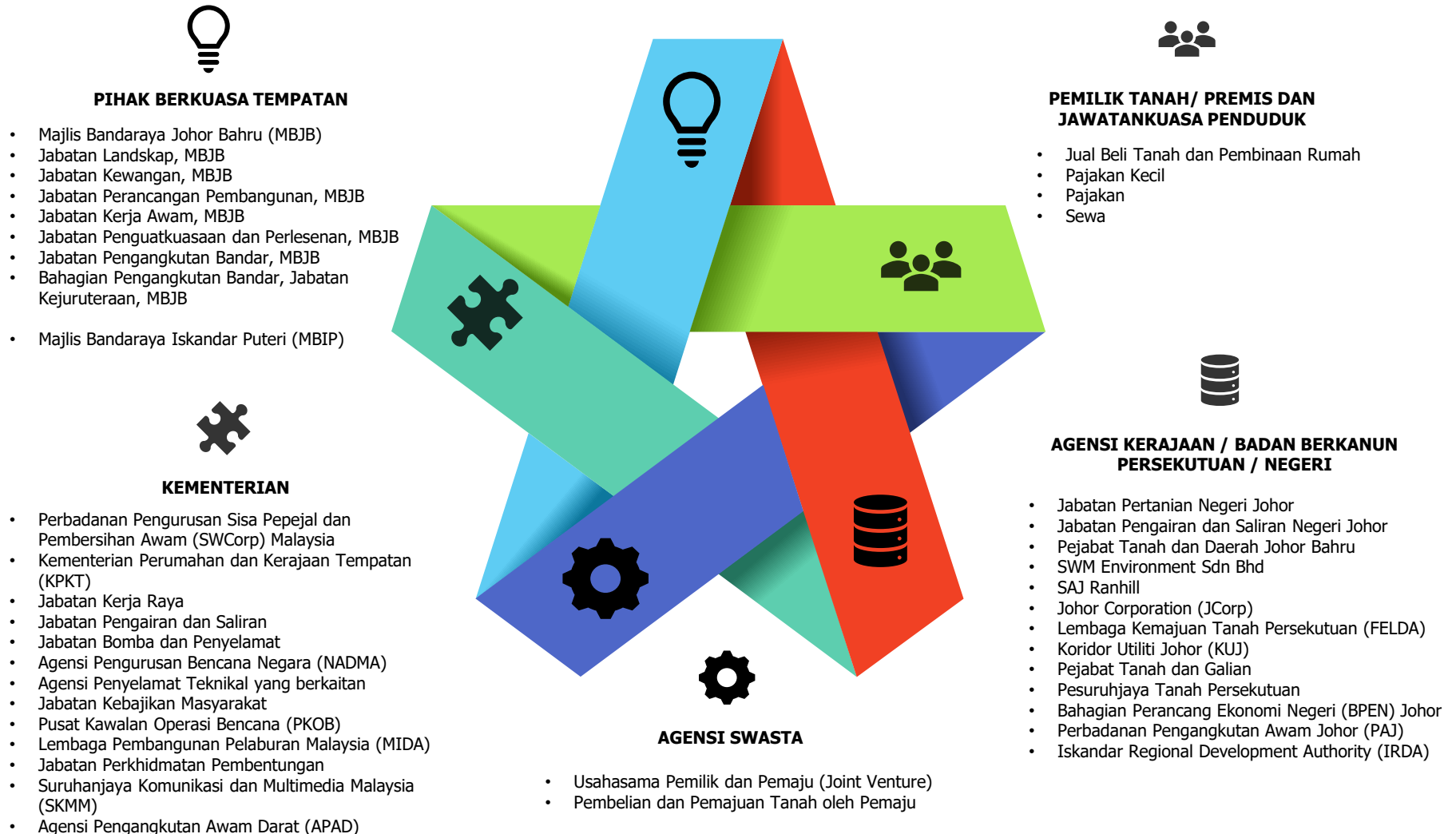
Sambungan.

BIL	CADANGAN PROJEK	LOKASI / KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM JUTA)	KLASIFIKASI
4	FP4 : Cadangan Naiktaraf Persimpangan	A. Persimpangan Bertingkat Jalan Kota Tinggi (FT003) B. Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Duku C. Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Ciku D. Persimpangan Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Ciku (Hadapan Masjid) E. Cadangan Naiktaraf Persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Sambungan Baiduri 2 F. Persimpangan Jalan Ban Foo (J102) G. Persimpangan Jalan Kota Tinggi (FT003) / Jalan Taman Muhibbah	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBB Jabatan Kerja Raya	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBB Jabatan Kerja Raya	2,750,000.00	Sokongan
5	FP5 : Cadangan Pembangunan Jalan Baru		Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBB Jabatan Kerja Raya	Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBB Jabatan Kerja Raya Pemaju dan Kontraktor Terpilih	141,600,000.00	Sokongan
6	FP6 : Cadangan Ulu Tiram Gateway Terminal dan Peningkatan Hentian Bas Sedia Ada	Bandar Ulu Tiram	Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPEN) Johor Perbadanan Pengangkutan Awam Johor (PAJ) Agensi Pengangkutan Awam Darat (APAD) Iskandar Regional Development Authority (IRDA)	Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPEN) Johor Perbadanan Pengangkutan Awam Johor (PAJ) Agensi Pengangkutan Awam Darat (APAD) Iskandar Regional Development Authority (IRDA) Bahagian Pengangkutan Bandar, Jabatan Kejuruteraan, MBBB	10,900,000.00	Sokongan
9	FP7 : Cadangan Park n Ride Bandar Ulu Tiram	C. BRT Jalan Kota Tinggi- Ulu Tiram (FT003)	Bahagian Pengangkutan Bandar, Jabatan Kejuruteraan, MBBB	Bahagian Pengangkutan Bandar, Jabatan Kejuruteraan, MBBB Pemaju Pembangunan	4,000,000.00	Sokongan
				Jumlah	350,600,000.00	
JUMLAH KOS KESELURUHAN					378,600,000.00	

6.1.3 Agensi Pelaksana

Pembangunan RKK Bandar Ulu Tiram ini akan dilaksanakan oleh beberapa agensi dan pihak berkuasa tempatan. Berikut merupakan senarai pelaksana program / projek pembangunan

Rajah 6.2: Agensi Pelaksana Kajian RKK Bandar Ulu Tiram



6.2 Struktur Tadbir Urus RKK

6.2.1 Carta Alir Pelaksanaan Projek / Program RKK

Pembangunan RKK Bandar Ulu Tiram ini akan dilaksanakan oleh beberapa agensi dan pihak berkuasa tempatan. Berikut merupakan senarai pelaksana program / projek pembangunan

-Menerima senarai projek yang telah dikemukakan oleh Kementerian
 -Menerima waran dari Kementerian dan mengeluarkan subwaran kepada negeri
 -Menyediakan dan mengemukakan inventori projek yang telah siap dibina kepada kementerian
 -Merekod dan mengemaskini maklumat projek ke dalam sistem PMSII

Rajah 6.3: Carta Alir Pelaksanaan Projek



Sumber: Kementerian Kemajuan Luar Bandar dan Wilayah

6.2.2 Jawatankuasa RKK Bandar Ulu Tiram

Bagi memantau dan memastikan pelaksanaan projek, satu Jawatankuasa RKK Bandar Ulu Tiram akan ditubuhkan di peringkat MBBJ.

i. Fungsi

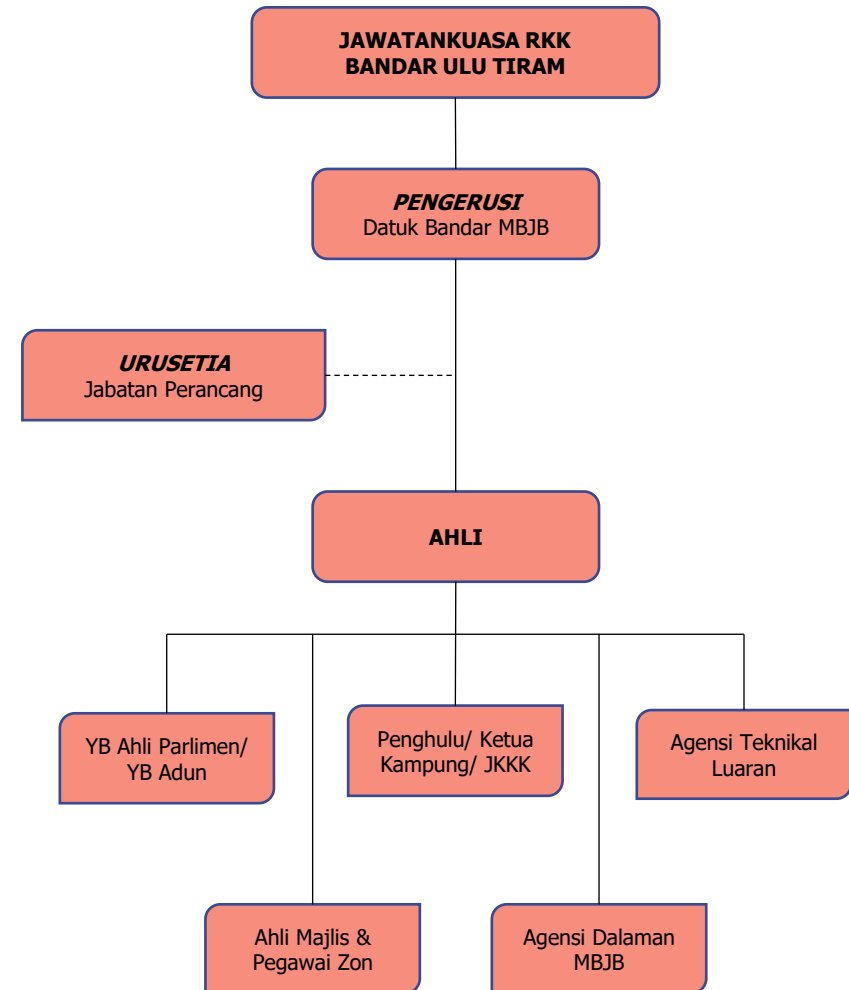
1. **Memantau dan memastikan setiap projek** yang dikenal pasti dalam RKK ini **dilaksanakan dengan teratur berdasarkan jadual dan tempoh** yang telah ditetapkan;
2. Mengawal selia **kajian kemungkinan tapak** bagi senarai projek RKK untuk permohonan bajet daripada pihak kerajaan Negeri/Persekutuan;
3. **Menyenaraikan dan mengemukakan cadangan projek-projek** kementerian/agensi pelaksana RKK dalam **Mesyuarat Jawatankuasa Kerja Tindakan Daerah** yang dipengerusikan oleh Pegawai Daerah Johor Bahru; dan
4. **Menjalankan kerja-kerja koordinasi pelaksanaan projek-projek** RKK antara agensi Negeri/Persekutuan

ii. Keahlian

Dicadangkan Jawatankuasa RKK ini dipengerusikan oleh **Datuk Bandar MBBJ** dengan Jabatan Perancangan MBBJ sebagai urusetia Jawatankuasa RKK. Ahli-ahli yang dicadangkan adalah terdiri daripada:

1. YB Ahli Parlimen/YB ADUN
2. Ahli Teknikal Dalaman MBBJ
3. Ahli Teknikal Luaran
4. Ahli Majlis & Pegawai Zon
5. Penghulu/Wakil Penduduk/Ketua Kampung

Rajah 6.4 : Struktur Organisasi Jawatankuasa RKK Bandar Ulu Tiram



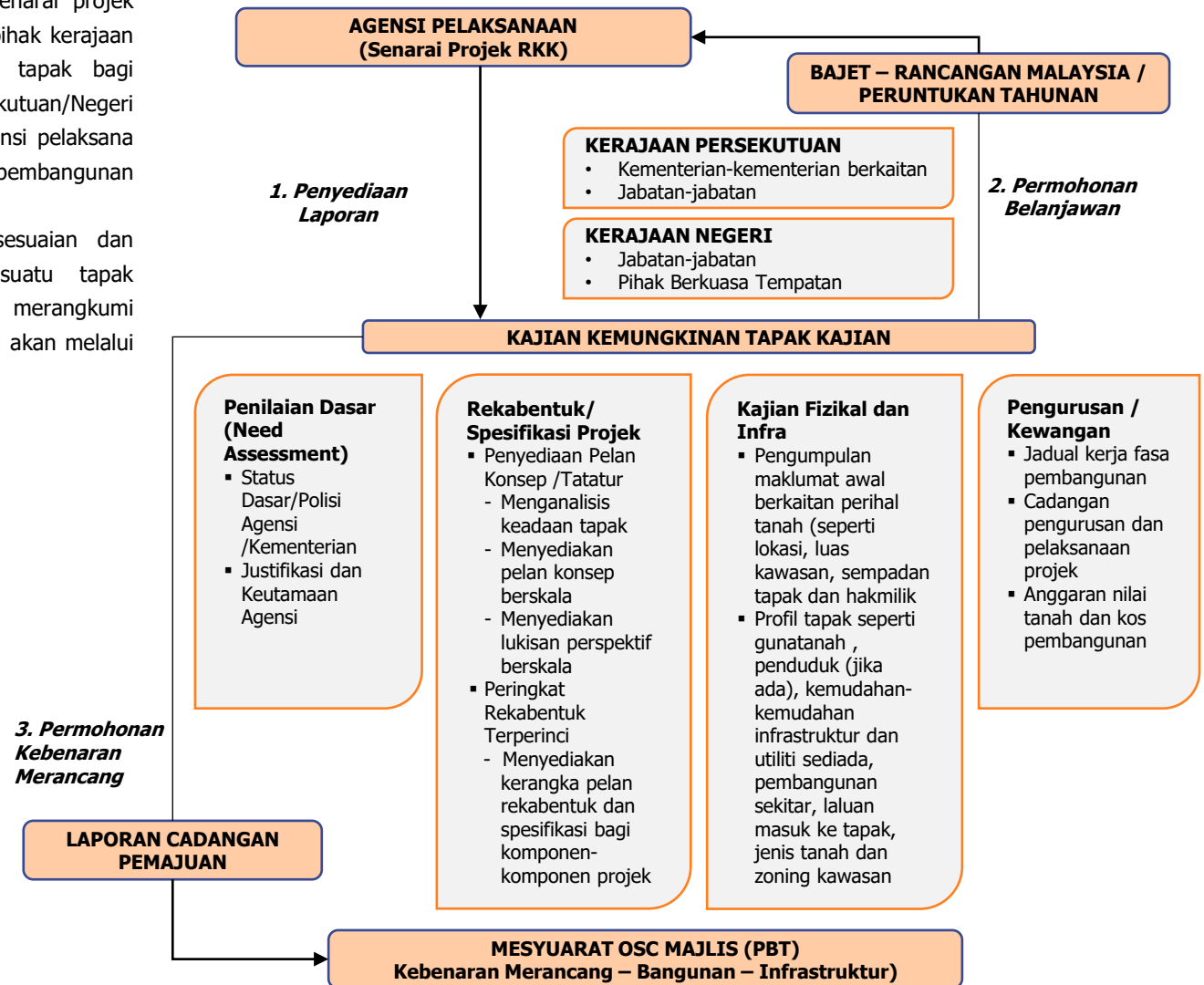
iii. Kajian Kemungkinan Tapak

Jawatankuasa RKK Bandar Ulu Tiram perlu mengawal selia kajian kemungkinan tapak bagi senarai projek RKK untuk permohonan bajet daripada pihak kerajaan Negeri/Persekutuan. Kaedah pemilihan tapak bagi projek-projek di bawah Kerajaan Persekutuan/Negeri disediakan sebagai panduan kepada agensi pelaksana untuk memperolehi peruntukan projek pembangunan RKK.

Ia perlu disediakan bagi menilai kesesuaian dan kebolehlaksanaan pembangunan di suatu tapak pembangunan yang akan dijalankan merangkumi aspek-aspek sepertimana Rajah 6.3 yang akan melalui tiga proses utama iaitu:

1. Penyediaan Laporan
2. Permohonan Belanjawan
3. Permohonan Kebenaran Merancang

Rajah 6.5 : Proses Kajian Kemungkinan Tapak Projek RKK



6.2.3 Jawatankuasa Kerja Tindakan Daerah (JKTD)

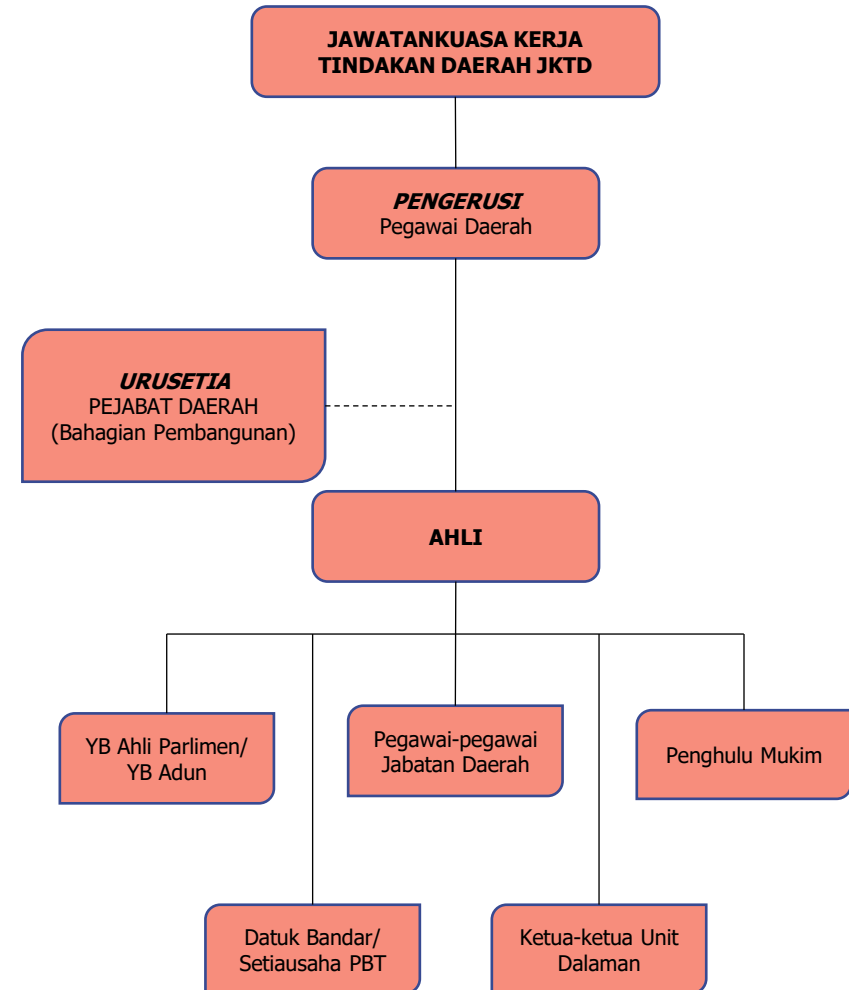
Jawatankuasa Kerja Tindakan Daerah (JKTD) adalah badan utama di peringkat daerah yang bertanggungjawab memastikan keputusan Majlis Tindakan Negeri (MT Negeri) dan Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKT Negeri) dilaksanakan. JKTD juga perlu menangani isu/masalah pelaksanaan projek/program pembangunan di daerah masing-masing. JKTD hendaklah bermesyuarat sekurang-kurangnya sebulan sekali yang dipengerusikan oleh Pegawai Daerah.

i. Fungsi

1. **Memantau dan menilai impak pelaksanaan projek-projek** pembangunan di peringkat daerah supaya bersepadu dan seimbang dengan dasar-dasar negara.
2. Memantau **projek/program pembangunan** termasuk projek swasta dalam daerah yang memberi kesan kepada sosio-ekonomi dan alam sekitar.
3. Memastikan **kumpulan sasaran mendapat faedah maksimum** daripada projek/program pembangunan yang dilaksanakan.
4. Memastikan **pelaksanaan projek/program** yang **berkaitan dengan penyertaan Bumiputera dan pembasmian kemiskinan**.
5. Memastikan **masalah pelaksanaan projek pembangunan yang tidak dapat diselesaikan** di peringkat daerah **dikemukakan untuk tindakan JKT Negeri**.

ii. Keahlian

Rajah 6.6: Struktur Organisasi Jawatankuasa Kerja Tindakan Daerah (JKTD)



6.2.4 Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKT Negeri)

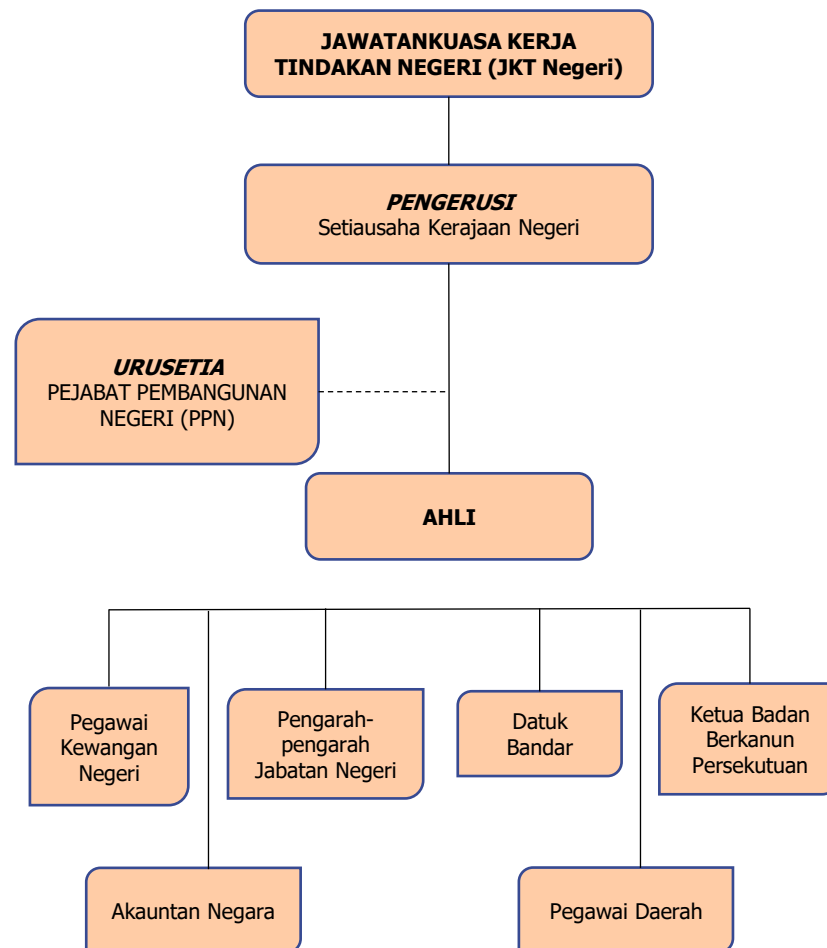
Jawatankuasa Kerja Tindakan Daerah (JKTD) adalah badan utama yang bertanggungjawab memastikan keputusan Majlis Tindakan Negeri (MT Negeri) dan Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKT Negeri) dilaksanakan. JKT Negeri juga perlu menangani isu/masalah pelaksanaan projek/program pembangunan di peringkat negeri.

ii. Fungsinya

1. **Memastikan keputusan MT Negeri dilaksanakan** sepenuhnya.
2. **Mengawasi, memantau strategi dan menilai impak pelaksanaan projek pembangunan** di peringkat negeri supaya bersepadu dan seimbang dengan dasar-dasar negara.
3. **Memastikan pelaksanaan dasar/program** yang berkaitan dengan **penyertaan Bumiputera dan pembasmian kemiskinan** ke arah meningkatkan taraf hidup isi rumah.
4. **Memantau pelaksanaan inisiatif-inisiatif kerajaan yang diumumkan** dari semasa ke semasa.
5. **Memantau pelaksanaan projek-projek infrastruktur yang berkepentingan nasional yang dilaksanakan** di negeri berjalan mengikut perancangan.
6. **Mengenal pasti dan menyelesaikan isu-isu yang dihadapi** bagi memastikan pelaksanaan projek/program mengikut perancangan.
7. **Memantau dan menilai pelaksanaan projek /program** dengan memberi penekanan kepada pencapaian nilai untuk wang dan *outcome* sesuatu projek/program supaya bersepadu dan seimbang dengan dasar-dasar negara.

ii. Keahlian

Rajah 6.7 : Struktur Organisasi Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKT Negeri)



6.2.5 Majlis Tindakan Negeri (MT Negeri)

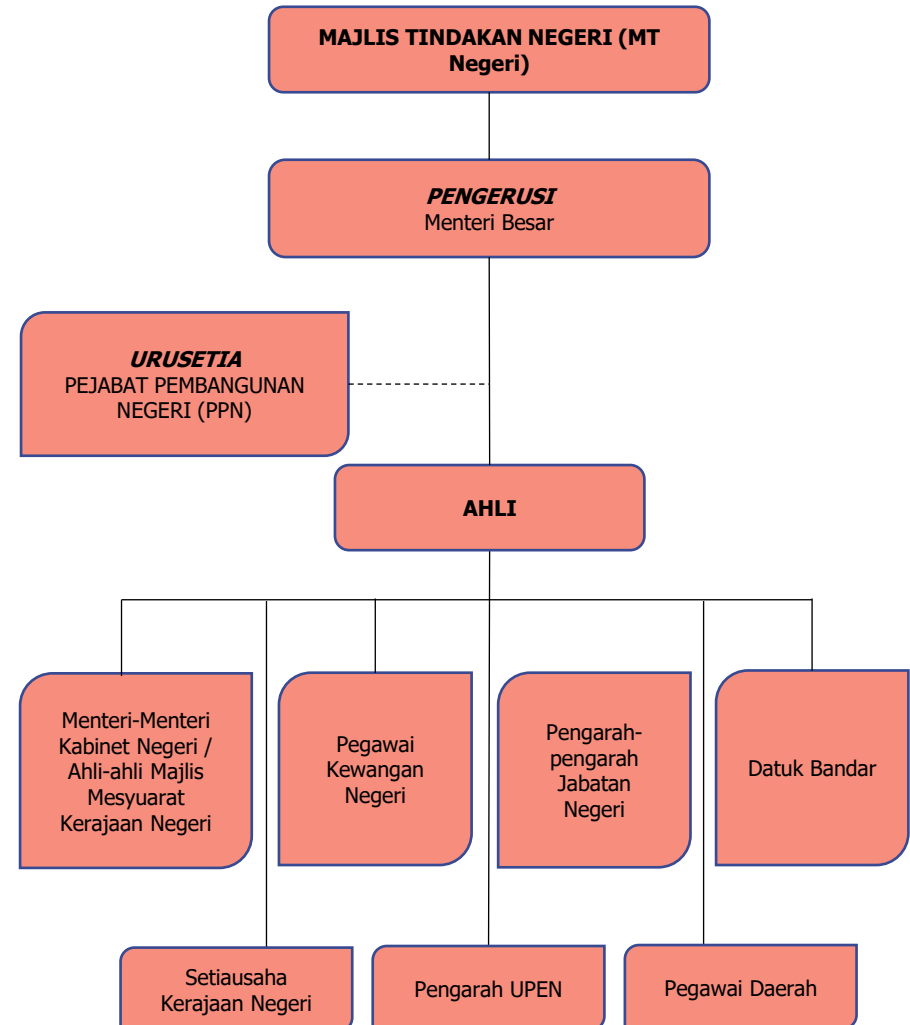
Majlis Tindakan Negeri (MT Negeri) adalah badan utama di peringkat negeri yg bertanggungjawab memastikan keputusan Majlis Tindakan Negara (MTN) dilaksanakan. MT Negeri juga perlu menangani isu/masalah pelaksanaan program/projek pembangunan di negeri masing-masing.

ii. Fungsi

1. **Memastikan keputusan MTN dilaksanakan** sepenuhnya.
2. **Mengawasi, memantau dan menilai pelaksanaan program/projek** pembangunan di peringkat negeri dengan memberi penekanan depada pencapaian nilai untuk wang dan keberhasilan atau *outcome* sesuatu program/projek supaya bersepadu dan seimbang dengan dasar-dasar negara.
3. **Menilai dan menimbang permohonan projek-projek pembangunan** yang dikemukakan di peringkat negeri.
4. **Memantau dan menilai pelaksanaan dasar program/projek** yang berkaitan dengan penyertaan Bumiputera dan pembasmian kemiskinan.
5. **Memastikan pelaksanaan projek-projek infrastruktur berkepentingan nasional yang dilaksanakan** di negeri berjalan mengikut perancangan.
6. **Memantau pelaksanaan inisiatif-inisiatif kerajaan** yang diumumkan dari semasa ke semasa.

ii. Keahlian

Rajah 6.8: Struktur Organisasi Majlis Tindakan Negeri (MT Negeri)



6.2.6 Jawatankuasa Tindakan Pembangunan Kementerian (JTPK)

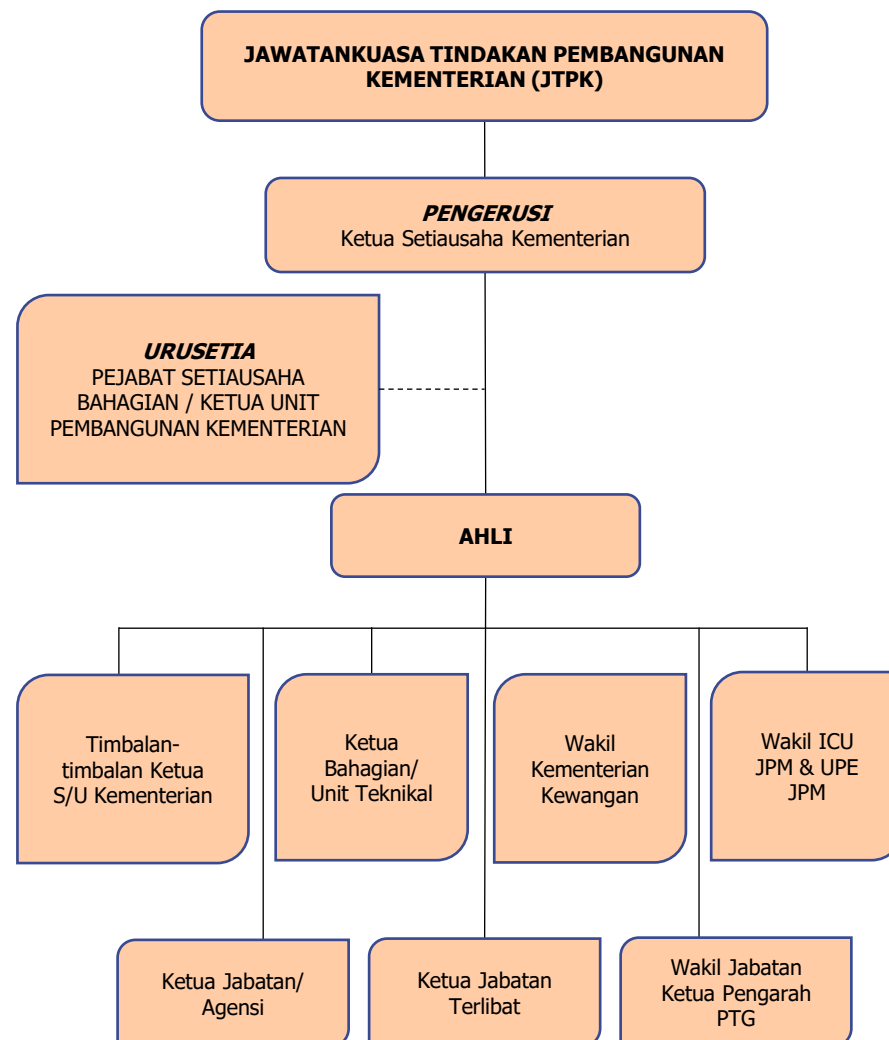
Jawatankuasa Tindakan Pembangunan Kementerian (JTPK) ditubuhkan bagi memastikan keputusan Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKT Negeri) dilaksanakan. JTPK juga perlu menangani isu/masalah pelaksanaan dasar dan strategi projek/program pembangunan di peringkat kementerian masing-masing.

ii. Fungsi

1. Memastikan keputusan JKT Negeri dilaksanakan sepenuhnya.
2. Menyelaras perancangan pelaksanaan semua program/projek pembangunan di bawah kementerian.
3. Mengawasi, memantau strategi dan menilai impak pelaksanaan projek pembangunan di peringkat kementerian ke dasar-dasar negara.
4. Memastikan pelaksanaan dasar projek/program yang berkaitan dengan penyertaan Bumiputera dan pembasmian kemiskinan ke arah meningkatkan taraf hidup isi rumah.
5. Memastikan projek-projek pembangunan luar Bandar di bawah kementerian dilaksanakan mengikut perancangan dan menepati sasaran yang disasarkan.
6. Mengenal pasti dan menyelesaikan isu-isu yang dihadapi bagi memastikan pelaksanaan projek/program mengikut perancangan.
7. Memantau dan menilai pelaksanaan projek/program dengan memberi penekanan kepada pencapaian nilai untuk wang dan outcome sesuatu projek/program supaya bersepadu dan seimbang dengan dasar-dasar negara.

ii. Keahlian

Rajah 6.9: Struktur Organisasi Jawatankuasa Tindakan Pembangunan Kementerian



6.3 Kaedah Pelaksanaan

Pelaksanaan cadangan projek adalah berpandukan mana-mana kaedah yang berkaitan mengikut kesesuaian seperti berikut:

6.3.1 Pengambilan Balik Tanah

Kuasa pengambilan balik tanah ditakrifkan perkara di bawah bidang kuasa pihak PBT untuk tujuan pembangunan. Hal ini adalah kerana apabila sesuatu kawasan itu diisytiharkan sebagai kawasan kemajuan, ia juga bermakna pengisytiharan pengambilan balik tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486). Pengambilan tanah secara wajib boleh dilaksanakan sekiranya tanah tersebut tidak dapat dibeli di pasaran.

Kuasa pengambilan balik tanah ini diperuntukan di bawah Seksyen 3, Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) di mana Pihak Berkuasa Negeri boleh mengambil balik tanah yang dikehendaki ;

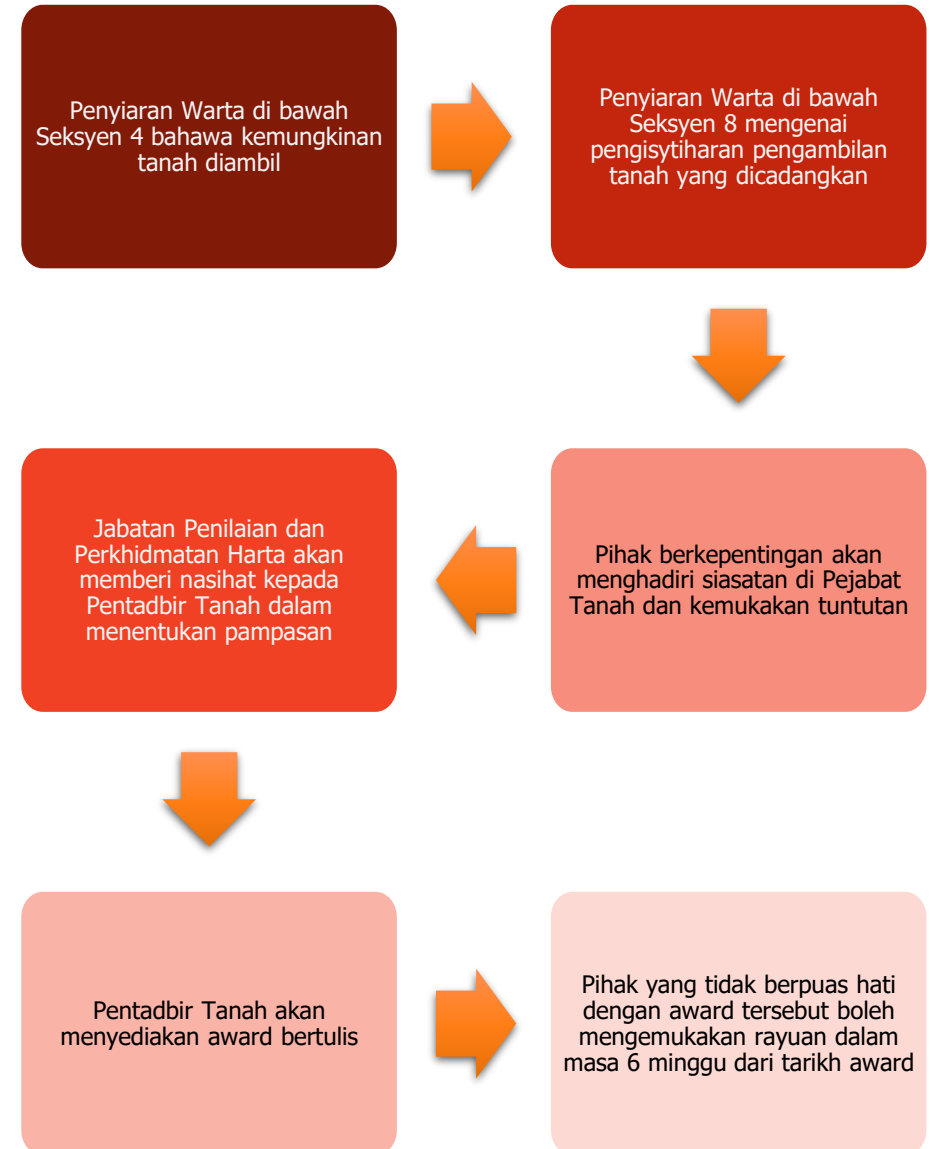
- Bagi apa-apa maksud awam;
- Oleh mana-mana orang/perbadanan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat Pihak Berkuasa Negeri memberi manfaat kepada pembangunan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagian dari itu atau kepada orang awam pada am atau mana-mana kelas orang ramai; atau
- Bagi maksud melombong atau kediaman, pertanian, perdagangan, perindustrian atau rekreasi atau mana- mana kombinasi maksud tersebut.

Pemilik tanah berdaftar akan **menerima pampasan berdasarkan nilai pasaran** untuk tanah yang diambil. Antara faktor yang diambil kira dalam menentukan nilai pasaran iaitu :

- Jenis dan keadaan harta
- Lamanya bangunan itu mungkin tahan dan keadaannya pada masa kini
- Keadaan kerosakannya

Pengambilan tanah ini tidak akan melibatkan pampasan kos kerugian lain kerana penggunaan tanah tersebut tidak akan memberi kesan negatif. Segala kos pengambilan balik tanah ini akan diperuntukan oleh agensi yang terlibat.

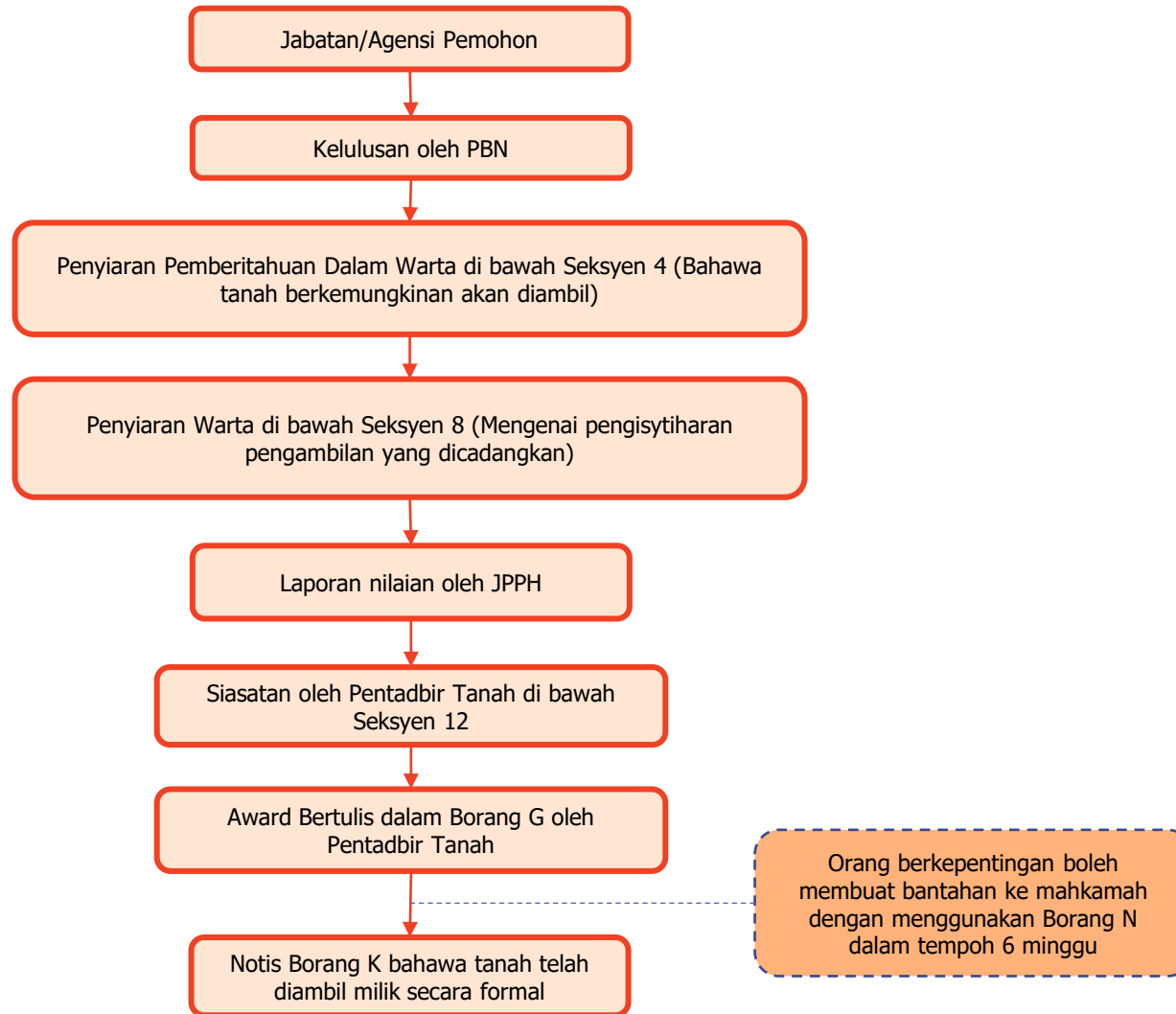
Rajah 6.10: Proses Pengambilan Tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486)



Penerangan:

1. Pihak Berkuasa Negeri (PBN) akan memulakan prosedur pengambilan tanah dengan membuat satu pemberitahuan melalui **Borang A** bahawa tanah di dalam kawasan terlibat berkemungkinan diambil oleh PBN bagi maksud awam. Pemberitahuan tersebut perlu disiarkan di dalam Warta dan akan luput 12 bulan dari tarikh penyiaran.
2. Pentadbir Tanah selanjutnya hendaklah memberi notis umum berkenaan Warta di perenggan (1) di atas mengikut tatacara yang digariskan di bawah seksyen 52 Akta 486.
3. Mana-mana orang yang diberi kuasa bertulis di dalam Borang B oleh Pengarah Negeri boleh memasuki tanah dan melakukan kerja-kerja yang dinyatakan di dalam **Borang B** tersebut seperti mengukur keluasan lot tanah.
4. Pentadbir Tanah akan menyediakan pelan keseluruhan serta maklumat maklumat tanah yang terdapat di dalam kawasan yang terlibat.
5. Setelah PBN memutuskan bahawa kawasan terlibat diperlukan untuk pengambilan, PBN hendaklah melakukan pengisytiharan melalui **Borang D** dan disiarkan di dalam Warta menurut seksyen 8 Akta 486. Dengan adanya pengisytiharan ini, Pentadbir Tanah hendaklah menandakan tanah-tanah yang terlibat dan membuat catatan pada dokumen hakmilik daftaran atau Daftar Permohonan yang diluluskan, Daftar Pemegangan atau daftar lain (mengikut keadaan terpakai) mengenai pengambilan yang dicadangkan.
6. Prosiding menurut seksyen 10-16 selanjutnya dilakukan oleh Pentadbir Tanah :
 - i. Penyampaian **Borang E** yang menetapkan tarikh siasatan bagi perbicaraan pendengaran tuntutan pampasan melalui Notis Awam dan mengikut tatacara yang digariskan di bawah seksyen 52 Akta 486. Tarikh siasatan tersebut hendaklah tidak awal dari 21 hari dari tarikh tersiarnya Borang E melalui Notis Awam.
 - ii. Di samping tindakan di perenggan (i) di atas, Pentadbir tanah hendaklah juga menyampaikan salinan Borang E mengikut tatacara yang digariskan di bawah seksyen 53 Akta 486 kepada penduduk, tuan punya tanah, mana-mana pihak yang mempunyai kepentingan berdaftar dan mana-mana pihak yang dipercayai mempunyai kepentingan ke atas tanah terlibat.
 - iii. Siasatan berkenaan nilai kesemua tanah terlibat, kepentingan semua pihak terlibat serta bantahan (sekiranya ada) akan dilakukan pada tarikh yang ditetapkan di dalam Borang E bagi menaksir amaun pampasan. Dalam menjalankan siasatan ini, Pentadbir Tanah diberi kuasa untuk memanggil saksi menurut seksyen 13 Akta 486.
 - iv. Pentadbir Tanah seterusnya akan menyediakan award bertulis di dalam **Borang G**. Award bertulis ini selanjutnya akan disampaikan kepada semua pihak berkepentingan melalui Notis Borang H.
7. Sekiranya terdapat mana-mana pihak yang tidak berpuas hati dengan award yang diputuskan, ia boleh melakukan permohonan kepada mahkamah dengan bantahan sama ada berkenaan sukatan tanah, amaun pampasan, orang yang kepadanya pampasan di bayar atau pengumpulan pampasan menurut tatacara yang digariskan di dalam seksyen 37 – 39 Akta 486.

Rajah 6.11 : Carta Alir Pengambilan Balik Tanah



Sumber : Laman Web Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia

6.3.2 Kerjasama Awam-Swasta (*Public Private Partnership, PPP*)

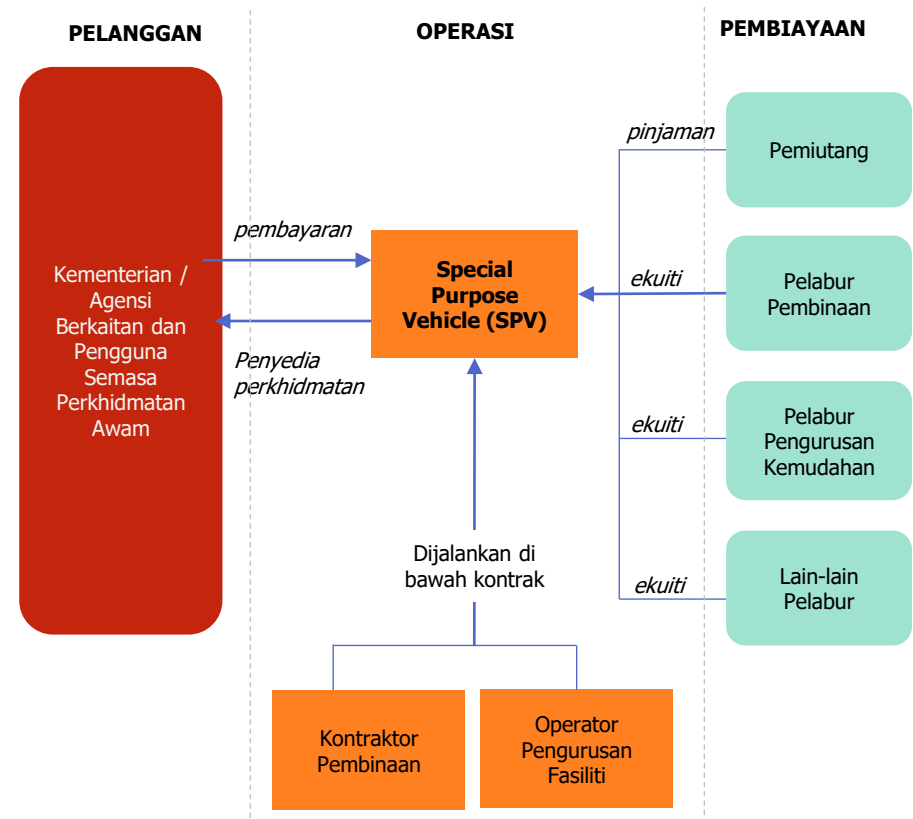
Kerjasama Awam Swasta atau *Public Private Partnership* (PPP) merupakan satu bentuk **kerjasama di antara sektor awam dan sektor swasta** di mana satu ***stand alone business*** diwujudkan, dibiayai dan diuruskan oleh **sektor swasta** sebagai satu pakej yang **merangkumi pembinaan, pengurusan, penyenggaraan, pembaikan dan penggantian aset sektor awam** meliputi bangunan, infrastruktur, peralatan dan kemudahan.

Sektor swasta akan menjana dananya sendiri untuk membiayai keseluruhan atau sebahagian aset seterusnya memberikan perkhidmatan berdasarkan tahap prestasi yang telah dipersetujui. Oleh itu, pihak kerajaan akan membuat bayaran kepada pihak swasta untuk perkhidmatan tersebut. Dalam hubungan ini, **implikasi kewangan kepada Kerajaan adalah berbentuk bayaran sewa/perkhidmatan sepanjang tempoh konsesi. Pindahan hak milik aset selepas tempoh konsesi adalah merupakan suatu pilihan dan bukan pra-syarat** atau kemestian.

Pihak-pihak yang terlibat dalam projek PPP ialah ;

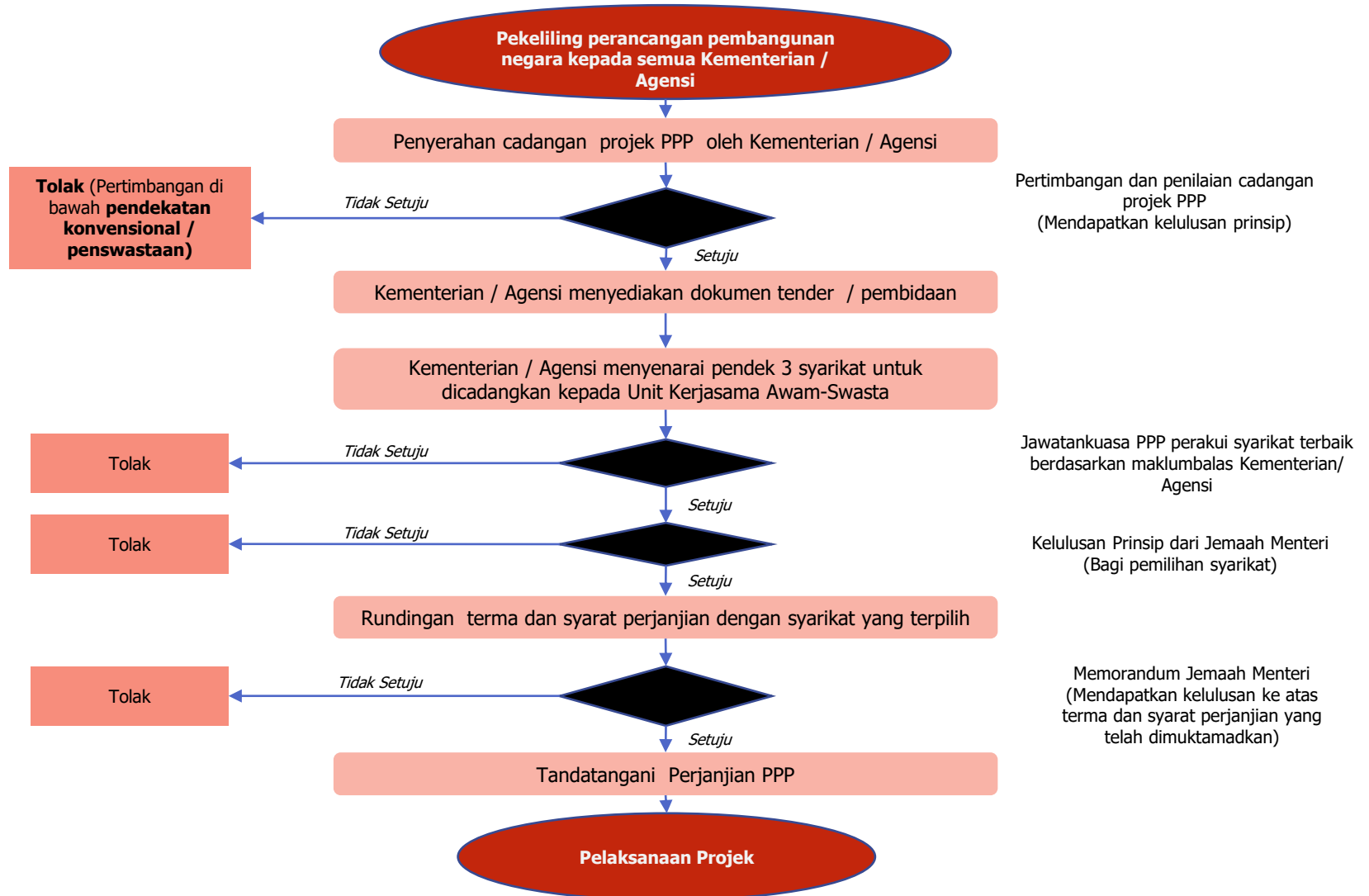


Rajah 6.12 : Struktur Kerjasama Awam-Swasta



Sumber : *Garis Panduan Kerjasama Awam-Swasta (Public Private Partnership, PPP), 2009*

Rajah 6.12: Carta Alir Projek Kerjasama Awam-Swasta



Sumber : Garis Panduan Kerjasama Awam-Swasta (Public Private Partnership, PPP), 2009

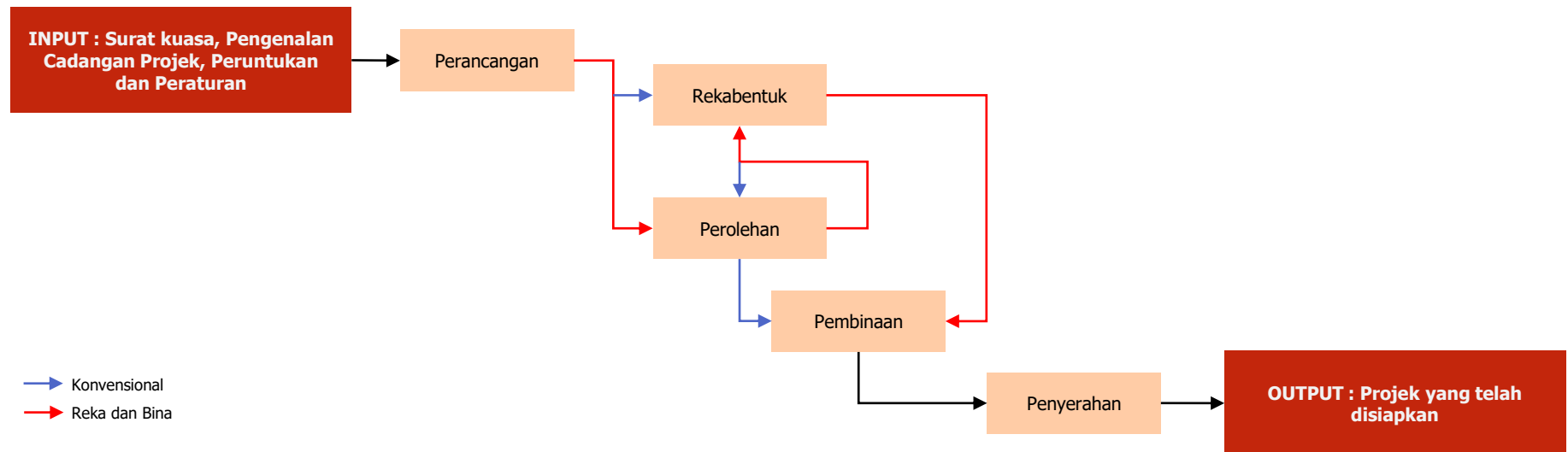
6.3.3 Kontrak Konvensional (Tender Terbuka / Tender Terhad) atau Kontrak Reka dan Bina (*Design & Build*)

Kaedah pelaksanaan projek secara konvensional bermaksud **pembinaan adalah berdasarkan reka bentuk** yang telah **disediakan oleh agensi** atau perunding yang dilantik oleh Agensi. Kontraktor **hanya bertanggungjawab untuk membina** menyiapkan projek **berdasarkan reka bentuk tersebut**. Penyeliaan projek juga dilaksanakan oleh agensi sendiri atau perunding yang dilantik.

Tender Terbuka dibuat melalui **proses pra-kelayakan** bagi memastikan hanya kontraktor yang berkeupayaan sahaja dipelawa menyertai tender manakala **Tender Terhad** hanya **dipelawa di kalangan kontraktor yang telah diluluskan oleh Lembaga Perolehan Agensi** atau **Kementerian Kewangan**, yang mana berkenaan.

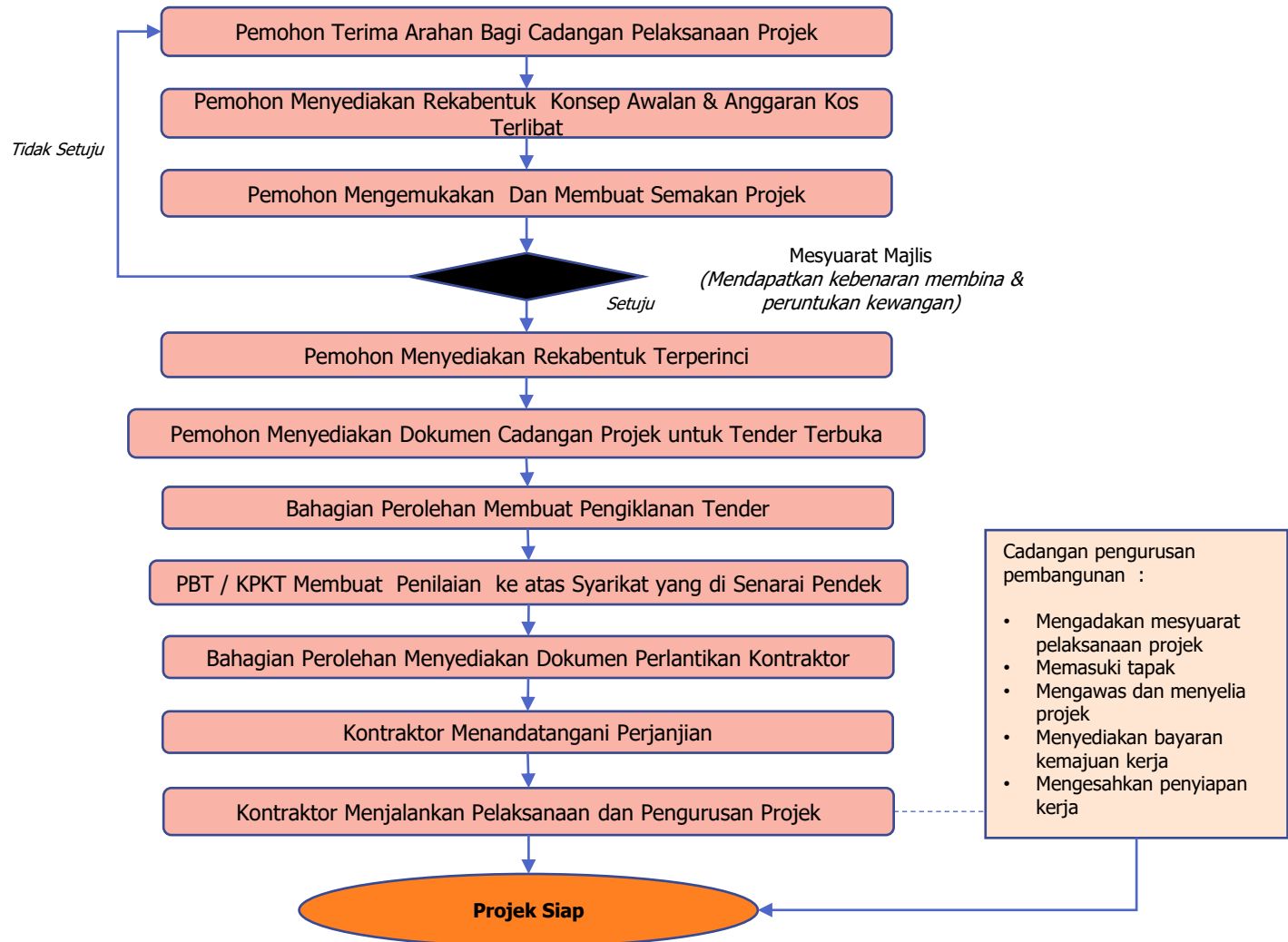
Kaedah pelaksanaan projek secara Reka dan Bina bermaksud **kontraktor bertanggungjawab untuk merancang, mereka bentuk, membina dan menyiapkan, menyelia, melengkapkan, menguji, mentauliah dan menyelenggara keseluruhan kerja** dan **apa-apa perkhidmatan/peralatan selaras dengan Kehendak Kerajaan**. Penyeliaan projek dilaksanakan oleh perunding profesional yang dilantik oleh kontraktor manakala peranan dan tanggungjawab Agensi adalah sebagai pengurus projek dan pentadbir kontrak.

Rajah 6.13 : Carta Alir Kontrak Secara Konvensional dan Reka Bina



Sumber : Prosedur Perancangan Pelaksanaan Projek Jabatan Kerja Raya Malaysia, 2013

Rajah 6.14 : Perincian Carta Alir Kontrak Secara Konvensional dan Reka dan Bina



Sumber : Garis Panduan Kerjasama Awam-Swasta (Public Private Partnership, PPP), 2009

6.3.4 Pelaksanaan Projek oleh Swasta / Individu

Kaedah yang digunakan dalam melaksanakan projek oleh swasta adalah Usahasama Antara Pemilik Tanah dan Pemaju/*Joint Venture* dan Pembelian dan Pemajuan Tanah Oleh Pemaju.

a) Usahasama Antara pemilik Tanah dan Pemaju / *Joint Venture*

Secara ringkas, kaedah ini adalah usahasama antara pemilik tanah dan pemaju. Ini merujuk kepada satu transaksi di mana pemilik tanah menawarkan tanahnya kepada pemaju untuk dimajukan menjadi satu projek komersial dengan kos pembangunan projek ditanggung sepenuhnya oleh pemaju. Di antara perkara yang perlu diberi perhatian oleh pemilik tanah sebelum memasuki sesuatu urusan usahasama pemajuan tanah mereka dengan pemaju adalah seperti berikut:

❖ Kadar Pembahagian Keuntungan

- Kadar pembahagian keuntungan antara pemilik tanah dan pemaju adalah antara 20% (pemilik tanah) : 80% (pemaju) hingga 30% (pemilik tanah) : 70% (pemaju) bergantung kepada jenis projek, status tanah dan lokasi tanah.
- Pembahagian hendaklah berdasarkan ratio Nilai keseluruhan Pembangunan Gross Development Value (GDV) yang bakal didirikan atas projek usahasama tersebut. Keuntungan bahagian pemilik tanah biasanya dibayar sama ada dalam bentuk wang ringgit mengikut bahagian yang telah dipersetujui bersama atau ditukar dalam bentuk unit-unit bangunan mengikut nilai bahagian keuntungan pemilik tanah.
- Contohnya jika bahagian keuntungan pemilik tanah adalah 25% daripada keseluruhan nilai bangunan untuk projek tersebut, dan jika ditukar kepada wang adalah bersamaan dengan RM600,000.00 dan harga sebuah unit kedai pejabat yang didirikan oleh pemaju dalam projek tersebut ialah RM300,000.00, maka jika ditukar dalam bentuk unit bangunan, pemilik tanah akan memperolehi 2 buah unit kedai pejabat.

❖ Muktamadkan tentang cara bayaran bahagian keuntungan tuan tanah

- Kebiasaannya bayaran bahagian keuntungan pemilik tanah ini terbahagi kepada 2 peringkat. Pertama, bayaran deposit sebanyak 10% daripada kadar keuntungan pemilik tanah akan dibayar pada masa menandatangani perjanjian usahasama dan keduanya, baki 90% lagi akan dijelaskan selepas keseluruhan projek pembangunan tersebut siap sepenuhnya.
- Baki bahagian keuntungan pemilik tanah juga boleh ditukar kepada unit bangunan bersamaan dengan nilai keuntungan bahagian pemilik tanah tersebut. Sesetengah pemaju yang menawarkan untuk memberi sejumlah wang secara *lumpsum* kepada pemilik tanah pada masa menandatangani perjanjian usahasama, misalnya RM5,000.00 sebagai deposit. Di mana tujuan deposit ini adalah sebagai jaminan sekuriti untuk memastikan kedua-dua pihak mematuhi terma-terma dan syarat-syarat yang dipersetujui dalam perjanjian usahasama kelak. Jika amaun yang ditawarkan terlalu rendah apakah ia berbaloi dijadikan jaminan sekuriti sekiranya pemaju gagal menyempurnakan tanggungjawabnya sebagaimana yang dinyatakan dalam perjanjian usahasama kelak.
- Selain daripada itu pemilikan tanah dalam tempoh usahasama ini kebiasaannya adalah antara 3 hingga 4 tahun. Dalam tempoh tersebut segala kemungkinan berlaku. Maka, sekiranya sesuatu terjadi kepada projek tersebut, jumlah deposit tersebut akan dianggap sebagai ganti rugi kepada pemilik tanah.
- Sehubungan dengan itu, sewajarnya deposit tersebut mestilah setimpal sebagai gantirugi kepada pemilik tanah sekiranya pemilik tanah mengalami kerugian akibat kegagalan pemaju mematuhi terma dan syarat yang dipersetujui dalam perjanjian usahasama kelak. Justeru itu, disarankan, deposit sekuriti hendaklah sekurang-kurangnya 10% daripada kadar keuntungan pemilik tanah.

❖ **Surat Wakil Kuasa Terhad (Limited Power of Attorney) sahaja kepada pemaju**

- Adalah disarankan pemilik tanah turut terlibat secara langsung dalam pembangunan projek termasuk urusan menandatangani sebarang dokumen atau pelan seperti dokumen pindahmilik, pelan layout, pelan bangunan dan lain-lain dokumen tersebut. Sekiranya pemilik tanah tidak dapat memberikan sepenuhnya komitmen di dalam urusan ini, disarankan tanah hanya bagi Surat Wakil Kuasa Terhad (Limited Power of Attorney) sahaja kepada pemaju. Dalam erti kata lain, pemaju hanya mempunyai kuasa terhad dalam urusan-urusan tertentu sahaja yang berkaitan dengan projek usahasama tersebut, contohnya urusan yang berkaitan dengan pembiayaan projek, urusan mendapatkan kelulusan pelan daripada pihak berkuasa yang berkenaan dan lain-lain urusan teknikal berkaitan pembangunan projek tersebut.
- Pemilik tanah perlu terlibat secara langsung dengan urusan menandatangani sebarang dokumen seperti permohonan pecah sempadan, pelan perancang, pelan bangunan, dokumen pindahmilik kepada pembeli kelak dan lain-lain urusan yang melibatkan tanah tersebut bagi mengelakkan perkara-perkara yang tidak diingini berlaku contohnya menggadaikan geran tanah kepada bank untuk mendapatkan pinjaman pembiayaan projek dan sekiranya pemaju gagal menjelaskan bayaran pinjaman kepada bank, pemilik tanah juga akan diseret sama sebagai salah satu pihak yang akan dituntut/disaman.

b) Pembelian dan Pemajuan Tanah dan Pemaju

Secara ringkas, kaedah ini melibatkan proses transaksi jual beli di antara pemilik tanah dan pemaju dengan harga yang dipersetujui bersama. Pemilik tanah akan memperolehi wang dengan segera tanpa menunggu projek siap dibina selain mengurangkan risiko sekiranya pemaju gagal melaksanakan projek tersebut.

Setelah urusan pindah milik tanah didaftarkan kepada pemaju, pemaju akan memulakan proses pemajuan tanah dan kos pembiayaan projek ditanggung sepenuhnya oleh pemaju.

6.3.5 Pelaksanaan Projek oleh Pemilik Tanah

Penyediaan pelan susunatur terperinci adalah sebagai panduan kepada pemilik tanah untuk memajukan tanah masing-masing dan perlu merujuk pelan ini bagi mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang. Sekiranya pemilik tanah ingin memajukan lot tanah secara individu atau usahasama dengan lot-lot sekitar, prosedur kelulusan pembangunan tanah secara keseluruhannya perlu dipatuhi agar tidak melanggar peruntukan undang-undang yang telah ditetapkan iaitu :

Rajah 6.15 : Cadangan Carta Alir Pembangunan Tanah oleh Pemilik Tanah



a) Jual Beli Tanah dan Pembinaan Rumah

❖ Semakan Terperinci Lot Tanah

Sebelum sesuatu perjanjian Jual Beli Tanah dipersetujui di antara pembeli dan tuan tanah, antara perkara-perkara yang perlu dihalusi dan disemak adalah :

- Sama ada hak milik berasingan telahpun dikeluarkan dan merupakan salinan asal;
- Laporan carian tanah di pejabat tanah berkenaan status terkini untuk memastikan:

Ketuanan atau pemilik berdaftar sebenar lot yang terlibat

Status kategori kegunaan tanah

Lot adalah bebas daripada sekatan kepentingan. Sekiranya terdapat sekatan kepentingan iaitu sekatan urusniaga di mana lot yang terlibat adalah rezab melayu, sekatan tanaman dan sekatan pembinaan rumah, maka kelulusan daripada pihak Kerajaan Negeri adalah diperlukan terlebih dahulu

Lot adalah bebas daripada sebarang bebanan seperti kaveat atau gadaian; dan

Butiran di dalam hak milik adalah benar.

- iii. Pemilik lot bukanlah seorang yang bankrap;
- iv. Lot tidak tertakluk kepada mana-mana proses lelong;
- v. Lot tidak tertakluk kepada kepada mana-mana tindakan atau perbalahan undang-undang;
- vi. Lot tidak tertakluk kepada proses pindah milik kepada waris atau penamaan waris;
- vii. Lot tidak tertakluk kepada proses pengambilan balik tanah;
- viii. Harga jualan adalah sejajar dengan nilai tanah mengikut pasaran semasa; dan
- ix. Semua cukai tanah dan cukai pintu telah dijelaskan dan resit bayaran adalah diperlukan sebagai bukti.

Setelah semua perkara di atas dikenal pasti dan disemak, setelah berpuashati, maka semua pihak yang terlibat bolehlah menandatangani perjanjian Jual Beli. Tiada satu undang-undang khusus atau akta berhubung dengan prosedur jual beli tanah lot kosong atau rumah yang telah siap dibina.

Ia tidak seperti jual beli rumah yang sedang dalam pembinaan di mana prosedur serta perjanjian jual beli adalah tertakluk kepada pemakaian Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989. Namun begitu, tatacara pindah milik tanah hinggalah kepada pendaftaran akan tertakluk kepada peruntukan Kanun Tanah Negara.

❖ **Jenis Transaksi**

Urusniaga pembelian hartanah boleh diklasifikasikan mengikut kaedah sebagaimana berikut :

i. Jual Beli Rumah yang belum / Masih dalam Pembinaan

- Sekiranya tuan tanah berhasrat untuk membina rumah lebih daripada empat (4) unit di atas tanah yang telah dipecah bahagi samada hakmilik berasingan belum atau telah dikeluarkan, maka tuan tanah ini akan tertakluk kepada pemakaian Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989.
- Maka semua perjanjian jual beli serta pinjaman akan tertakluk kepada peruntukan Akta di atas. Urusniaga di dalam kategori ini adalah lebih mudah dan selamat dan kurang risiko bagi pihak pembeli. Semua bayaran akan mengikut kemajuan dan tertakluk kepada Akaun Pemajuan yang terkawal.

ii. Jual Beli Tanah Berserta Rumah yang Telah Siap Dibina

- Transaksi ini adalah di mana rumah telah siap dibina dengan sijil Penyiapan dan Pematuhan telah dikeluarkan. Perjanjian biasanya akan berkonsepkan "*as is where is*" di mana pembeli tidak dibenarkan untuk menuntut apa-apa ganti rugi sekiranya terdapat kecacatan di dalam bangunan, melainkan telah dipersetujui sebaliknya.

iii. Jual Beli Tanah Kosong

- Perjanjian biasanya akan berkonsepkan "as is where is" di mana pembeli tidak dibenarkan untuk menuntut apa-apa ganti rugi sekiranya melainkan telah dipersetujui sebaliknya.

iv. Jual Beli Tanah Kosong Berserta dengan Perjanjian Pembinaan Bangunan

- Selain daripada 3 kategori di atas, untuk lebih menguntungkan tuan tanah, satu skim "back to back" boleh digunakan oleh tuan tanah di mana tuan tanah boleh menjual lot tanah kosong sebagai satu transaksi dan dalam masa yang sama pembeli diberi opsi untuk membina rumah idaman dengan memilih rekabentuk yang telah ditetapkan.
- Transaksi kategori ini akan mengikat pembeli dengan menggunakan satu lagi perjanjian tambahan atau perjanjian pembinaan bangunan di antara pembeli dengan kontraktor yang dilantik.
- Untuk kategori ini, pembeli akan memasuki dua (2) perjanjian yang berbeza iaitu :
 - Perjanjian Jual Beli Dengan Tuan Tanah; dan
 - Perjanjian Pembinaan Bangunan dengan Kontraktor

❖ Kandungan Perjanjian Jual Beli

Antara kandungan penting yang perlu dimasukkan di dalam perjanjian jual beli untuk kategori para (ii) (iii) dan (iv) di atas adalah:

Jadual 6.6: Kandungan Perjanjian Pembeli

1. Tanah Bebas dari Bebanan	- Tanah mestilah bebas daripada segala bebanan selain dari bebanan yang dikenakan oleh peruntukan-peruntukan dalam perjanjian atau yang sedia ada pada tarikh perjanjian serta apa-apa syarat sama ada ternyata atau tersirat yang menyentuh suratan hakmilik kepada tanah tersebut. - Sekiranya terdapat kaveat ke atas tanah, maka tuan tanah perlu terlebih dahulu menarik balik kaveat sebelum baki harga pembelian dibuat.
2. Tempoh Pembayaran dan Lanjutan Masa	- Untuk lot kosong atau tanah lot bersama dengan rumah di atasnya, deposit pada kebiasaannya adalah 10% daripada keseluruhan harga beli dibayar semasa perjanjian ditandatangani, sementara baki adalah dalam tempoh tiga (3) bulan daripada tarikh Perjanjian ditandatangani. - Tempoh 3 bulan ini walau bagaimanapun boleh dilanjutkan untuk sebulan atau tiga puluh (30) hari lagi berikutnya sekiranya pembeli tidak dapat membayar dalam tempoh tersebut. Lanjutan tempoh ini lazimnya akan tertakluk kepada kadar faedah 10% dikira bilangan hari.
3. Pinjaman/ Pembiayaan	- Fasal pinjaman / pembiayaan adalah merupakan salah satu fasal yang penting di dalam perjanjian jual beli di mana sekiranya pembeli mengambil pinjaman, untuk membiaya baki bayaran harga beli, maka Pembeli hendaklah dalam tempoh yang dibenarkan memohon pinjaman / pembiayaan dari bank atau institusi kewangan dan menyempurnakan semua dokumentasi di mana bagi tujuan bayaran baki harga beli kepada tuan tanah. - Sekiranya pembeli gagal mendapatkan pinjaman / pembiayaan maka perjanjian jual beli boleh dibatalkan dan ditamatkan melainkan pembeli boleh membayar tunai dalam tempoh yang ditetapkan di atas.
4. Aku Janji Tuan Tanah	Dalam tempoh tiga (3) bulan atau dengan lanjutan tempoh tersebut, maka Tuan Tanah berikrar tidak akan pada bila-bila masa menjual atau melupuskan atau memindahmilik atau menggadai lot tanah kepada sesiapa jua pun.
5. Masa Adalah Pati Kontrak	Masa adalah merupakan pati kontrak berhubungan perjanjian khususnya bagi pembayaran terhadap harga beli atau mana-mana bahagian darinya.

Sambungan.

6. Keingkaran Pembeli	- Dalam tempoh perjanjian iaitu tiga (3) bulan berserta dengan lanjutan satu bulan atau tiga puluh (30) hari berikutnya, sekiranya pembeli gagal membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar atau melakukan apa-apa pelanggaran terhadap terma-terma atau syarat-syarat perjanjian, atau sebelum pembayaran sepenuhnya dijelaskan melakukan perbuatan kebangkrapan atau membuat apa-apa komposisi atau perkiraan dengan pemiutang- pemiutangnya atau menjual / memindah milik / menyerahkan hak lot tanah sebelum baki bayaran harga beli itu dibuat, maka tuan tanah berhak membatalkan penjualan dan menamatkan perjanjian tanpa apa-apa notis. - Sekiranya penamatan perjanjian adalah disebabkan oleh pembeli, maka tuan tanah berhak menjual atau pun sebaliknya menguruskan lot tanah tersebut kepada sesiapa sahaja dan deposit yang telahpun dibayar oleh pembeli kepada tuan tanah akan dilupuskan sebagai gantirugi. - Selepas itu pembeli mestilah menyerahkan kembali pemilikan lot tanah tersebut kepada tuan tanah jika pada tarikh penamatan perjanjian ia telah diserahkan kepada pembeli. Jika pembeli gagal, maka gantirugi boleh dituntut daripada pembeli terhadap segala kerugian atas perbelanjaan yang dikeluarkan oleh tuan tanah bersabit dengan kegagalan pembeli.
7. Keingkaran Tuan Tanah	- Sekiranya tuan tanah gagal atau enggan untuk memindahmilik lot tanah bila pembeli telah menjelaskan keseluruhan baki harga beli, maka pembeli berhak untuk meminta tuan tanah memulangkan semua bayaran yang telah dibayar oleh pembeli berserta dengan gantirugi bersamaan dengan 10% daripada harga belian tanah tersebut, dibayar dalam tempoh 14 hari dari tarikh penamatan perjanjian. - Faedah boleh dikenakan yang dikira dari hari ke hari dengan kadar 10% setahun selepas tamat tempoh 14 hari tersebut.
8. Pindahmilik dan Bayaran Baki Belian	- Pindahmilik dibuat selepas keseluruhan bayaran harga beli oleh pembeli kepada tuan tanah. Begitu juga dengan milikan kosong. - Sekiranya pembelian melalui pinjaman, pihak Bank atau institusi kewangan akan membuat bayaran baki harga belian terus kepada tuan tanah setelah gadaian dan pindahmilik didaftarkan di pejabat tanah yang berkenaan.
9. Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan	Sekiranya tanah Lot dijual berserta dengan rumah di atasnya, maka sijil Perakuan Siap dan Pematuan yang telah dikeluarkan oleh pihak berkuasa berkenaan perlu disertakan di dalam perjanjian sebagai lampiran.

10. Bayaran-bayaran	Segala cukai pintu, taksiran-taksiran dan lain-lain caj yang dikenakan oleh pihak berkuasa berkenaan akan menjadi tanggungan pembeli mulai dari tarikh pemilikan kosong diberi.
11. Kos	Semua kos iaitu kos guaman, duti setem pindah milik serta pendaftaran pindahmilik adalah menjadi tanggungjawab pembeli. Walaubagaimanapun, kos berhubung dengan penarikan kaveat atau permohonan kelulusan daripada kerajaan negeri akan ditanggung oleh tuan tanah.

❖ Kandungan Perjanjian Tambahan/Perjanjian Pembinaan Bangunan

Perjanjian ini adalah dokumen tambahan iaitu di antara pembeli dengan kontraktor dan akan terpakai sekiranya transaksi adalah di dalam kategori (iv) di mana pembeli melantik kontraktor yang disyorkan oleh tuan tanah dengan rekabentuk yang telah ditetapkan.

Antara terma dan syarat yang penting di dalam perjanjian adalah seperti Jadual 6.7:

Jadual 6.7 : Kandungan Perjanjian Tambahan / Perjanjian Pembinaan Bangunan

1. Pembinaan Rumah Mengikut Spesifikasi	- Rumah akan dibina dengan cara dan ciri-ciri ketukangan yang baik mengikut spesifikasi dan perihalan pelan yang telah diluluskan oleh pihak berkuasa yang berkenaan. - Pembinaan akan termasuk jalan masuk, penyambungan bekalan air dari meter ke paip utama, penyambungan paip najis ke sistem pembentungan berpusat, penyambungan bekalan elektrik dan perparitan (parameter drain) di keliling rumah.
2. Penyiapan Pembinaan	Tempoh masa bagi pembinaan rumah biasanya adalah 18 bulan dari tarikh penyerahan lot tanah tersebut kepada kontraktor.
3. Kelulusan Pelan Bangunan	Pembeli perlu mendapat kelulusan pelan daripada pihak berkuasa yang berkenaan terlebih dahulu sebelum menandatangani perjanjian.

Sambungan

4. Bayaran Progres	Bayaran kepada kontraktor adalah secara progres/ berperingkat apabila notis meminta pembayaran dan hendaklah disokong dengan satu pengesahan pengeluaran inden kerja kepada Kontraktor yang bertandatangan dan akan menjadi bukti bahawa kerja-kerja pembinaan akan dimulakan mengikut jadual. Pihak arkitek yang dilantik akan mengesahkan setiap notis siap kerja.
5. Kemungkiran & Pembatalan Perjanjian	- Perjanjian boleh terbatal sekiranya pembeli melakukan mana-mana yang berikut : ✓ Melanggar mana-mana syarat perjanjian; ✓ Sebelum bayaran penuh jumlah kontrak dibuat kepada kontraktor pembeli meninggal dunia / hilang upaya kekal / bankrap; ✓ Menanggung apa-apa pelaksanaan hukuman yang dikenakan ke atas dirinya atau harta/ asetnya; ✓ Mengarahkan pemberhentian kerja-kerja pembinaan rumah; ✓ Menangguhkan atau menamatkan perjanjian ini tanpa sebarang alasan; dan ✓ Memindahmilik tanah kepada mana-mana pihak ketiga. - Pembeli kemudiannya akan bertanggungjawab untuk membayar kontraktor satu jumlah atau apa-apa lagi perbelanjaan bagi kerja-kerja yang telah dijalankan atau dilakukan oleh kontraktor setakat masa tersebut. Kedua-dua pihak tidak boleh membuat apa-apa tuntutan tambahan terhadap pihak yang satu lagi mengenai kos, gantirugi, pampasan atau selainnya. - Sebaliknya sekiranya kontraktor gagal menjalankan tanggungjawabnya atau meninggalkan kerja-kerja pembinaan tanpa bersebab maka pembeli boleh menamatkan perjanjian dan berhak untuk melantik pihak ketiga untuk menyiapkan kerja. Pembeli juga boleh menuntut ganti rugi yang boleh dikira.
6. Implikasi Penamatan	Mana-mana pihak yang terkilang akibat penamatan perjanjian berhak untuk melaksanakan semua hak dan remedinya di bawah undang-undang dan ekuiti.
7. Penyerahan Tapak	Milikan kosong tanah atau penyerahan tapak daripada pembeli hendaklah dibuat dalam tempoh 14 dari tarikh perjanjian. Pihak kontraktor pula mesti memulakan kerja-kerja pembinaan rumah dari tarikh penyerahan tapak diserahkan oleh pembeli kepada kontraktor.

8. Penyerahan Milikan Kosong	- Milikan kosong kepada pembeli akan diserahkan kepada pembeli setelah Sijil Penyiapan dan Pematuhan dikeluarkan oleh pihak berkuasa yang berkenaan yang memperakukan bahawa pembinaan rumah telah siap dengan sempurna. - Pembeli dikehendaki untuk membuat pemeriksaan ke atas rumah yang dibina pada Tarikh milikan kosong dan kemudiannya hendaklah menandatangani surat pengesahan penerimaan kunci rumah.
9. Tempoh Liabiliti Kecacatan	- Juga, sekiranya pembeli dalam tempoh 12 bulan kalendar dari tarikh sijil Penyiapan dan Pematuhan mendapati terdapat kecacatan atau kerosakan yang disebabkan oleh kecacatan ketukangan kerja atau bahan-bahan atau rumah tersebut tidak dibina mengikut spesifikasi dan pelan sebagaimana yang diluluskan atau setelah pemeriksaan dilakukan pada tarikh milikan kosong, maka pembeli perlu menyenaraikan kecacatan rumah dan pihak kontraktor hendaklah memperbaikinya dalam tempoh 30 hari bekerja dari penerimaan senarai tersebut daripada pembeli. - Kegagalan pembeli menyerahkan senarai kecacatan kepada kontraktor dalam tempoh di atas akan melenyapkan hak pembeli untuk membuat tuntutan terhadap kontraktor dan kemudian daripada itu kontraktor tidak boleh dipertanggungjawabkan terhadap apa-apa kecacatan, susutan atau lain-lain kerosakan ke atas rumah tersebut. - Kontraktor tidak akan dipertanggungjawabkan terhadap kerosakan yang berlaku disebabkan oleh kerja-kerja ubahsuaian atau pertukangan yang dibuat oleh pembeli atau pihak-pihak yang dilantik oleh pembeli.
10. Masa Adalah Pati Kontrak	Masa adalah pati kontrak berhubungan perjanjian khususnya bagi pembayaran progres atau bayaran berperingkat atau mana-mana bahagian darinya.
11. Kos	Kos guaman, duti setem perjanjian adalah tanggungjawab pembeli.

❖ **Perjanjian Pinjaman/ Pembiayaan**

- Perjanjian Pinjaman / Pembiayaan (samada secara konvensional atau Islamik) bagi transaksi jual beli untuk kategori para (I), (II) (III) dan (IV) di atas adalah merupakan perjanjian pinjaman yang standard di mana pembeli akan menggadaikan atau mencagar kepada pihak bank atau institusi kewangan akan hakmilik hartanah yang berkenaan untuk satu jangka masa tertentu, tertakluk kepada umur pembeli atau status pembeli.
- Pinjaman boleh samada terus dengan pembeli (first party loan) atau pihak ketiga (third party loan) yang mana pihak ketiga ini merupakan samada mereka adalah penjamin atau peminjam kedua.
- Walau bagaimanapun, perjanjian pinjaman / pembiayaan untuk kategori (iv) iaitu jual beli tanah kosong dengan perjanjian pembinaan bangunan akan melibatkan dua (2) perjanjian pinjaman yang berbeza iaitu :

Perjanjian Pinjaman /
 Pembiayaan untuk
 pembiayaan **pembelian**
tanah;

Perjanjian Pinjaman /
 Pembiayaan untuk
 pembiayaan **pembinaan**
rumah.

b) Proses Pajakan (Melibatkan Keseluruhan Tanah) (KTN Seksyen 221 dan 222)

Menurut seksyen 221 KTN, pemilik tanah boleh memberi pajak keseluruhan tanahnya untuk tempoh minimum 3 tahun dan maksimum 99 tahun. Pajak ini perlulah melalui **Borang 15A** KTN dan didaftarkan. Sekiranya tanah tersebut telah tertakluk kepada gadaian kepada mana-mana pihak, persetujuan pemegang gadaian itu hendaklah diperoleh sebelum memberi pajak (Seksyen 226). Perlu ditegaskan bahawa menurut seksyen 225(2), pajak tidak boleh diberikan kepada dua orang atau lebih melainkan sebagai pemegang amanah atau wakil. Di samping itu, pajak tersebut adalah tertakluk kepada :

- i. Larangan atau batasan yang dikenakan oleh KTN atau mana-mana undang-undang bertulis pada masa itu berkuatkuasa;
- ii. Mana-mana sekatan kepentingan yang berkuatkuasa pada masa itu yang berkaitan dengan tanah berkenaan; dan
- iii. Sekiranya melibatkan tanah rizab Melayu, larangan memajak kepada orang bukan Melayu.

c) Proses Pajakan Kecil (Melibatkan Sebahagian Tanah) (KTN Seksyen 221 dan 222)

KTN turut memperuntukkan kuasa kepada pemilik tanah untuk memberi pajak sebahagian tanahnya dan proses ini dikenali sebagai pajak kecil. Menurut subseksyen 221(2) dan (3) KTN, tempoh minimum pajak kecil adalah 3 tahun dan maksimum adalah 30 tahun. Pajak kecil ini boleh dikuatkuasa melalui pendaftaran **Borang 15B** yang disertakan bersama pelan dan perihal yang mencukupi bagi membolehkan bahagian itu dikenali dengan tepat.

Seperti mana pajak di bahagian (b), pajak kecil juga tertakluk kepada persetujuan pemegang gadaian (seksyen 226) dan sekatan yang dinyatakan pada bahagian (i) hingga (iii) di atas.

d) Sewa (Tempoh Kurang Dari 3 Tahun) (KTN Seksyen 223)

Selain pajak dan pajak kecil, pemilik tanah juga mempunyai opsyen untuk menyewakan seluruh atau sebahagian dari tanahnya untuk tempoh tidak melebihi 3 tahun. Menurut seksyen 223 KTN, urusniaga ini adalah bebas daftaran. Ini bermakna persetujuan pemilik tanah dan penyewa boleh dibuat secara lisan atau bertulis dalam bentuk apa sekalipun. Namun demikian, sewaan secara bertulis adalah cara yang terbaik bagi melindungi kepentingan kedua-dua pihak penyewa dan pemilik tanah.

6.4 Peruntukan Perundangan

6.4.1 Pematuhan Pelan Konsep / Kawalan Pembangunan RKK

Pelan zoning dan kawalan Pembangunan dalam RKK ini bertujuan memandu guna tanah kawasan RKK sehingga 2025. Ia perlu dirujuk oleh semua pemilik tanah dan pemaju sebelum memulakan perancangan pembangunan. Kelulusan kebenaran merancang perlu diperolehi berasaskan garis panduan RKK ini serta lain - lain keperluan teknikal.

Pihak MBBJ bertanggungjawab memastikan pemilik tanah / pemaju menjalankan pematuhan kepada zon guna tanah dan intensiti pembangunan yang telah ditetapkan serta pematuhan piawaian dan keperluan teknikal oleh kedua-dua jabatan teknikal luaran dan dalaman pihak MBBJ.

Bagi cadangan rangkaian jalan raya, selain dari projek-projek yang telah dikenal pasti akan dilaksanakan dalam tempoh RKK ini, rizab jalan mengikut saiz yang ditetapkan seperti mana dalam Pelan Induk Rangkaian Jalan akan diperolehi melalui kaedah serah dan bina oleh pemilik tanah / pemaju pembangunan apabila sesuatu pembangunan akan dilaksanakan. Begitu juga rangkaian parit, paip air, sistem pembentungan, telekomunikasi serta bekalan elektrik yang diperlukan.

6.4.2 Penggunaan Tanah Kategori Pertanian (KTN Seksyen 115)

Antara syarat tersirat bagi tanah di bawah kategori pertanian adalah larangan di bawah perenggan 115(1)(a) untuk mendirikan apa jua bangunan di atas tanah tersebut **selain yang diperbolehkan** menurut subseksyen 115(4) iaitu bangunan bagi maksud :

- Sebuah rumah kediaman untuk tuan punya tanah atau mana-mana orang yang mendudukinya secara sah, atau pekerja bagi maksud pertanian. Walau bagaimanapun, saiz rumah kediaman ini tidak boleh melebihi 1/5 daripada keseluruhan keluasan tanah itu, atau 2 hektar, mengikut mana yang kurang.
- Pertanian
- Mengeluarkan atau memproses bahan semula jadi dari hasil pertanian tanah itu;
- Menyediakan pengedaran apa-apa bahan atau pengeluaran atau keluaran ternakan dari tanah itu;
- Menyediakan kemudahan pendidikan, perubatan atau apa-apa kebajikan untuk kegunaan orang yang digunatenagakan;
- atau maksud lain yang ditetapkan Pihak Berkuasa Negeri.

Justeru itu, pelanggaran syarat tersirat ini boleh dikuatkuasakan mengikut peruntukan di dalam Kanun Tanah Negara (Bahagian 7, Bab 5 : Penguatkuasaan Syarat-syarat). Apabila apa-apa pelanggaran syarat berbangkit, PBN boleh menguatkuasakan kesalahan tersebut melalui 3 cara berikut mengikut tahap keseriusan kesalahan :

Jadual 6.8: Kesalahan mengikut Kanun Tanah Negara

SEKSYEN KTN	PERUNTUKAN
Seksyen 127 (1A)	- Pentadbir Tanah perlu menyerahkan notis Borang 5 supaya tuan punya tanah menunjukkan sebab mengapa suatu denda tidak wajar dikenakan mengenai pelanggaran itu. - Apabila tuan punya tanah gagal menunjukkan sebab yang memuaskan Pentadbir Tanah, denda boleh dikenakan tidak kurang RM500.00, dan tidak kurang RM 100.00 bagi setiap hari kesalahan itu berterusan.
Seksyen 128	- Seksyen ini terpakai jika pada pendapat Pentadbir Tanah, pelanggaran itu boleh diremedikan dalam tempoh yang munasabah. - Notis 7A akan disampaikan kepada tuan punya tanah dan mengkehendaki supaya ia meremedikan kesalahan tersebut. - Catatan akan dilakukan ke atas daftar hakmilik bahawa tanah tersebut adalah tertakluk kepada tindakan kerana pelanggaran. Sekiranya notis tersebut dipatuhi, catatan tersebut akan dibatalkan. - Sekiranya tuan punya tanah tidak meremedikan kesalahan sebagaimana yang dikehendaki di dalam borang 7A, Pentadbir Tanah selanjutnya akan mengambil tindakan di bawah seksyen 129.
Seksyen 129	- Tindakan di bawah seksyen 129 boleh diambil sekiranya : ✓ Pentadbir Tanah berpendapat tindakan di bawah seksyen 128 adalah tidak wajar; atau ✓ Tuan punya tanah gagal mematuhi notis 7A yang disampaikan menurut seksyen 127. - Pentadbir Tanah akan menyampaikan Notis Borang 7B (Notis yang memaklumkan tarikh untuk pendengaran / siasatan di hadapan Pentadbir Tanah) kepada : ✓ tuan tanah; ✓ pihak yang mempunyai kepentingan berdaftar seperti pemegang cagaran, pemegang pajakan, dsb; ✓ mana-mana pihak yang mempunyai lien ke atas tanah tersebut / pajakan / pajakan kecil; ✓ mana-mana pihak yang menduduki di bawah mana-mana sewaan bebas daftaran; dan / atau ✓ mana-mana pihak yang mempunyai tuntutan yang dilindungi di bawah kaveat. - Catatan akan dilakukan ke atas daftar hakmilik bahawa tanah tersebut adalah tertakluk kepada tindakan kerana pelanggaran. - Pendengaran / siasatan akan dijalankan pada hari yang dinyatakan di dalam Notis Borang B. - Di akhir siasatan : ✓ Sekiranya pelanggaran telah diremedikan, Pentadbir Tanah hendaklah membatalkan catatan pada daftar hakmilik yang dibuat menurut seksyen 128. ✓ Sekiranya pada pendapat Pentadbir Tanah bahawa satu tempoh lanjutan wajar dibenarkan supaya kesalahan itu diremedikan, maka suatu perintah akan dikeluarkan yang menetapkan tindakan yang perlu dilakukan oleh tuan tanah serta tempoh yang dibenarkan. ✓ Dalam hal yang lain, Pentadbir Tanah akan mengambil milikan sementara atau membuat satu pengisytiharan bahawa tanah itu dirampas dan menjadi hak PBN. Pentadbir Tanah akan menyiarkan di dalam Warta satu pemberitahuan bahawa tanah di sita di dalam Borang 8A dan meletakkan catatan di atas daftar hak milik. Kesan perampasan tanah : Tanah itu kembali dan terletakhakkan kepada PBN sebagai tanah kerajaan, dibebas dan dilepaskan dari semua hakmilik dan kepentingan sedia ada.

Pemilik tanah perlu membuat permohonan kepada Pentadbir Tanah dan Majlis Bandaraya Johor Bahru untuk menukar kegunaan tanah terlibat atau pecah sempadan untuk mengasingkan tanah tapak rumah untuk kegunaan bangunan (kediaman). Walau bagaimanapun, urusan tanah tersebut mesti mematuhi peruntukan undang-undang dan ia tidak bermaksud kerajaan mesti meluluskan sesuatu permohonan.

Contohnya, keluasan minimum sesuatu lot tanah pertanian selepas pecah sempadan tidak boleh kurang 2/5 hektar (≤ 1 ekar) jika terus kekal sebagai pertanian (KTN, Seksyen 136 (1) (f)). Jika permohonan pecah sempadan, tukar guna tanah atau urusan tanah lain telah gagal, pemilik tanah perlu memulihkan kegunaan tanah supaya dapat mematuhi peruntukan undang-undang.

6.4.3 Sumbangan Penyediaan Kawasan Lapang

Garis panduan semasa mensyaratkan penyediaan 10% daripada kawasan pemajuan sebagai kawasan lapang. Pemerhatian menunjukkan kawasan lapang bersaiz kecil adalah tidak pratikal untuk disediakan memandangkan ianya tidak boleh berfungsi sepenuhnya sebagai kawasan lapang.

Oleh itu dicadangkan pemilik lot tanah yang berkeluasan kurang daripada 2 ekar adalah tidak perlu menyediakan kawasan lapang di dalam kawasan pemajuan terlibat seperti contoh pengiraan berikut:

Sebagai contoh, kawasan lapang yang perlu disediakan adalah 0.2 ekar bagi pemajuan bersaiz 2 ekar, dengan andaian nilai tanah adalah RM10.00 kaki persegi. Dengan itu nilai sumbangan adalah berjumlah RM87,120.00 ($RM10.00 \times 0.2 \times 43,560$).

Dengan pelaksanaan kaedah ini, pemilik tanah dapat membangunkan tanah sepenuhnya untuk aktiviti pembangunan. Manakala pihak MBBJ dapat menggunakan wang tabung tersebut untuk membeli atau membayar pampasan ke atas tanah yang terlibat di kawasan RKK bagi tujuan penyediaan kawasan lapang dan rekreasi secara bersepadu.

Penubuhan dan penyumbangan tabung ini adalah perlu disahkan melalui peruntukan perundangan atau kaedah-kaedah di bawah undang-undang semasa. Adalah dicadangkan pihak MBBJ menyediakan undang-undang kecil berkaitan dengan penyediaan tabung kawasan lapang. Tabung itu akan diuruskan oleh pihak MBBJ yang akan mempunyai akaun berasingan bagi setiap kawasan atau zon perancangan.

6.4.4 Sumbangan Membaikpulih Infrastruktur (*Improvement Services Fund*)

Setiap kawasan pemajuan yang terlibat di dalam pembangunan RKK ini juga dikehendaki untuk menyumbang kepada tabung ISF yang telah diwujudkan di MBBJ. Ia juga bertujuan untuk membolehkan pihak MBBJ menambah baik sistem jaringan jalan raya dan saliran bagi mempertingkatkan mutu dan keefisienan infrastruktur tersebut. Jumlah yang akan disumbangkan secara amnya adalah bergantung kepada skala pembangunan yang akan dilaksanakan oleh pemilik-pemilik tanah terlibat.

6.4.5 Kawalan Ke atas Pemilikan Tanah Rizab Melayu

Langkah-langkah kawalan ke atas pemilikan kediaman dan unit komersial perlu dijalankan bagi memastikan ia diperuntukan kepada **orang-orang melayu** selaras dengan status **Tanah Kawasan Rizab Melayu**.

Enakmen Rizab Melayu Johor 1936 (No. 1 Tahun 1936)

"Melayu" di bawah ERM Johor merujuk kepada seorang yang berketurunan Melayu atau mana-mana suku Malayan; yang bertutur dalam Bahasa Melayu atau mana-mana Bahasa suku Malayan; dan beragama Islam dan ungkapan itu hendaklah disifatkan sebagai termasuk Pihak Berkuasa, Lembaga, Pertubuhan, Persatuan dan Syarikat yang ditetapkan di dalam Jadual Kedua ERM Johor.

Untuk sesebuah syarikat diiktiraf sebagai "Melayu", ia hendaklah menepati syarat-syarat berikut :

- ✓ Syarikat didaftarkan di bawah Akta Syarikat 1965;
- ✓ Kesemua ahlinya hendaklah Melayu, atau syarikat yang disifatkan Melayu di bawah Jadual Kedua ERM Johor; dan
- ✓ Terdapat peruntukan di dalam undang-undang tubuh syarikat tersebut bahawa penjualan saham-saham syarikat itu hanyalah kepada Melayu atau syarikat Melayu sahaja.

Pemilikan hartanah oleh warga asing di dalam kawasan RKK ini adalah tertakluk kepada Enakmen Rizab Melayu Johor, Kanun Tanah Negara, serta pekeliling Pejabat Tanah dan Galian (PTG).

6.4.6 Pemutihan Kawasan Setingan

Isu setingan dan kependudukan tidak sah berkait rapat dengan faktor kemiskinan dan kehadiran pendatang tanpa izin. Kependudukan tersebut telah menyebabkan pelbagai komplikasi, antaranya kesesakan penghuni, pencemaran alam sekitar, kekurangan atau ketiadaan infrastruktur serta masalah sosial.

Pendudukan tidak sah merupakan suatu kesalahan yang boleh didakwa di bawah Seksyen 425 (1) KTN dan PBT mempunyai kuasa untuk merobohkan apa-apa struktur setingan menurut Peraturan-Peraturan Perlu (Mengeluarkan Setingan) 1969 tanpa notis.

Namun demikian dalam menangani isu setingan, tindakan penguatkuasaan undang-undang perlulah juga disokong dengan inisiatif-inisiatif tambahan bagi memastikan isu setingan ini dapat ditangani secara komprehensif.

Antara inisiatif yang dicadangkan adalah perpindahan atau penempatan semula setingan di pesisir Sungai Tiram (warganegara sahaja) ke kawasan PPR berhampiran (contohnya: PPR Sungai Tiram, PPR Masai, dan lain-lain).



BAB 7.0

GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN

7.0 Garis Panduan Pembangunan

Garis Panduan Pembangunan merupakan panduan yang digunakan dalam merekabentuk bangunan, kawasan dan *townscape* dalam kawasan RKK Bandar Ulu Tiram. Garis panduan ini juga untuk mengenalpasti karakter-karakter dalam pembangunan yang akan dijalankan di kawasan agar selari dengan konteks tapak dan komuniti pada masa hadapan. Terdapat 3 jenis garis panduan yang digunakan iaitu:



Garis Panduan Peningkatan Kualiti Visual Bandar

- Garis Panduan Sistem Papan Tanda
- Garis Panduan Pencahayaan
- Garis Panduan Penggunaan Cat dan Warna Bangunan
- Garis Panduan 'Awning'



Garis Panduan Landskap dan Ameniti

- Garis Panduan Landskap
- Garis Panduan Landskap Pinggir Jalan
- Garis Panduan Ameniti



Garis Panduan Aktiviti Bandar

- Garis Panduan Aktiviti Formal
- Garis Panduan Aktiviti Informal



Garis Panduan Pengangkutan Lalulintas

- Hierarki Jalan



Garis Panduan Infrastruktur dan Utiliti

- Garis Panduan Perparitan dan saliran berhadapan sungai
- Garis Panduan Khusus Sistem Telekomunikasi dan ICT
- Garis Panduan Khusus Pengurusan Sisa Pepejal

7.1 Garis Panduan Peningkatan Kualiti Visual Bandar

Pembangunan Bandar Ulu Tiram diselaraskan dengan pembangunan Sustainable Development Goals (SDGs) dalam memacu kearah pembangunan yang mampan. Sasaran SDGs yang digunakan adalah seperti yang berikut:

7.1.1 Garis Panduan Sistem Papan Tanda

Papan tanda iklan memainkan peranan penting bagi pengenalan sesuatu kedai, jenis perniagaan, promosi dan tunjuk arah. Selain dari fungsinya yang menarik minat pengunjung kepada aktiviti guna bangunan, sekiranya papan tanda tersebut diletakkan di posisi yang bersesuaian, ia akan memberi kesan yang baik pada “*streetscape*” sesuatu kawasan. Terdapat tiga ciri utama sistem papan iklan yang digunakan dalam pengiklanan perniagaan iaitu :



2CO Bandar Ulu Tiram

TRADISIONAL



Ianya berupa ukiran timbul pada panel kayu, atau metal dengan tulisan Cina atau gabungan bersama tulisan rumi dan jawi. Nama kedai dan perniagaan serta iklan dilukis atas bidai buluh yang digantung didepan kedai juga termasuk dalam kategori ini.

MODEN KOTEMPORARI



Ia biasanya dibuat dengan bahan akrilik atau kepingan logam, atau lain-lain bahan dengan pelbagai warna dan grafik. Ada antaranya dibuat kotak berlampu. Pemandang kain khususnya bagi penerangan sesuatu jualan khas atau promosi dan papan tanda bergerak yang mempamer program di bangunan tersebut atau mempamer menu restoran, termasuk juga dalam kategori ini.

Kesesuaian Perletakan Papan Iklan

Beberapa posisi dan ciri-ciri papan tanda yang dikenalpasti sering digunakan di Bandar Ulu Tiram. Antaranya ialah:

i) Tidak Sesuai Diletakan Di Atas Bumbung Sengkuap (Canopy Roof)

Sistem tanda nama dan iklan yang diletakkan di atas canopy roof ini, menghalang bahagian tingkap, cornice di bahagian atas frieze, serta canopy

ii) Pada Frieze dan atas Cornice Line Bangunan

Papan tanda iklan yang terlalu besar yang diletakkan di bahagian frieze didapati menghalang kerekor bangunan, cornice serta ukiran-ukiran dibahagian bawah tingkap atas canopy

iii) Di antara Frieze dan Fasad Kedai (shopfront)

Papan tanda dan iklan di bangunan yang mempunyai ciri-ciri asal ditingkah bawah bangunan diletakkan memenuhi ruang antara frieze dan muka depan kedai selebar bangunan. Ini menghalang pandangan ke arah muka depan kedai dan vent (ruang udara) di atas tingkap bangunan

iv) Menggunakan Kain Rentang (Banner)

Penggunaan kain rentang yang digantung untuk tujuan promosi jualan di muka depan kedai, didapati menghalang pandangan ke bahagian mukadepan kedai khususnya sesangga (corbel), liang udara (vent).

v) Pada Bahagian Dinding Pendua (Party Wall)

Papan tanda yang diletakkan di dinding pendua tidak diletakkan secara seragam. Ada papan tanda iklan yang diletakkan di column bahagian kanan bangunan dan sebaliknya. Dari segi saiz pula juga didapati tidak seragam.

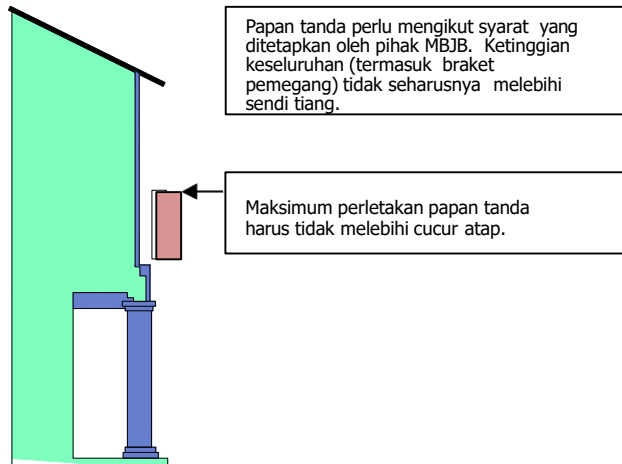
vi) Pada Sisi Bangunan

Papan tanda seperti ini boleh kelihatan pada tepi bangunan di penghujung jalan. Saiz papan iklan yang digunakan sangat besar dan mencacarkan karakter 'gable' bangunan serta kualiti visual menyeluruh. Penampakan terlalu ketara kerana kedudukannya di persimpangan yang terbuka.

vii) Pada Ruang Kaki Lima

Papan tanda yang diletakkan di kaki lima bangunan biasanya bersaiz kecil. Hanya terdapat beberapa unit bangunan mempromosikan barangan dengan papan tanda berdiri.

Rajah 7.1 : Perletakan Papan Tanda Pada Unjuran Dari Tingkat Atas



Jadual 7.1 : Garis Panduan Fasad Bangunan

Garis Panduan	Papan tanda fasad bangunan	Papan tanda tunjuk arah
Lokasi dan Saiz	- Papan tanda tidak dibenarkan menghalang tingkap atau menutup pembukaan pengudaraan di dinding fasad bangunan - Papan tanda hendaklah tidak menyembunyikan hiasan dan butir-butir senibina - Papan tanda tidak dibenarkan diletakkan di atas bumbung atau menonjol dari cucur atap. - Papan tanda tidak dibenarkan menonjol lebih dari 0.6m dari mana-mana bahagian bangunan - Papan tanda menegak yang diletakkan di atas tiang di tingkat bawah hendaklah tidak melebihi 0.5m ketinggian tingkat bawah. - Papan tanda menegak yang diletakkan di atas tiang di tingkat atas hendaklah tidak melebihi 0.75m ketinggian tingkat atas.	- Papan tanda tidak dibenarkan menghalang pandangan pemandu kereta dari jalan dan laluan pejalan kaki - Jari-jari papan tanda tunjuk arah hendaklah menonjol tidak lebih dari 0.8m dari sebatang tiang atau dinding luar bangunan dengan ketinggian jelas 2.4m. - Papan tanda seperti nama jalan dan maklumat pengenalan kepada bangunan yang bersejarah dibenarkan dipasang di dinding luar bangunan - Papan tanda yang diukir di atas kakilima jalan atau dalam bentuk grafik ubin atau lencana di atas kakilima adalah digalakkan. - Papan tanda besar yang mempunyai saiz lebih daripada 10m persegi tidak dibenarkan kecuali untuk tempoh sementara sahaja.
Rekabentuk dan bahan	- Papan tanda yang dipasang di atas bangunan yang terletak di kawasan utama hendaklah bercorak tradisional dan dibuat daripada kayu atau bercorak huruf plaster di atas tiang atau dinding. - Papan tanda/huruf diperbuat daripada logam dibenarkan dan mestilah dicat dengan warna yang sesuai dengan rekabentuknya. - Papan tanda yang diperbuat daripada kotak plastik/ akrilik tidak dibenarkan kecuali bangunan dari rekabentuk era moden dan terletak dalam zon penampian.	- Tiang untuk papan tanda hendaklah dibuat daripada besi (galvanized iron) - Papan tanda berbentuk lencana hendaklah diperbuat daripada gangsa atau logam yang sesuai. - Kepingan papan tanda hendaklah diperbuat daripada aluminium campuran atau logam yang sesuai dicat/ 'powder coated' - Huruf-huruf yang embossed adalah digalakkan - Papan tanda tunjuk arah tidak dibenarkan bercampur dengan iklan.

Sumber: Rancangan Kawasan Khas Konservasi, Garis Panduan: Kawasan Warisan Pusat Bandaraya Johor Bahru

7.1.2 Garis Panduan Pencahayaan

Pencahayaan di kawasan pemeliharaan adalah satu ameniti yang penting bagi menjamin satu persekitaran yang selamat dari segi kes jenayah dan pergerakan lalulintas kerutamanya pejalan kaki:

Objektif pencahayaan luar bangunan warisan adalah:

- Meningkatkan pemerhatian serta pengalaman tapak pada waktu malam.
- Memberi dimensi tambahan kepada bangunan dengan menitikberatkan ciri-ciri senibina di samping kepentingan social dan sejarah.
- Meningkatkan tahap keselamatan pada waktu malam.
- Mencerahkan kawasan dan meningkatkan tahap keselamatan pada waktu malam.

Cara-cara pencahayaan adalah termasuk '*cross lighting*', '*uplighting*' dan '*backlighting*'. Pilihan bentuk lampu (luminaires) bergantung kepada bentuk yang tidak ketara, mudah dipasang dan diselenggarakan serta disepadukan dengan fabrik sejarah.

Rajah 7.2 : Kaedah Pencahayaan

Pencahayaan Luar Bangunan	Penggunaan projector yang mempunyai jumlah watt yang besar dapat memberi kesan pencahayaan yang lebih luas.
Pencahayaan Seni Bina	Penggunaan lampu-lampu kecil yang dipasang di atas fasad untuk mencerahkan elemen senibina yang unik seperti lampu limpahan cahaya yang kecil (mini floodlights) dan LED (Light-emitting diode).
Pencahayaan Dinamik	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) berbagai warna, neon, LED, lampu dari lantai dan sebagainya. Kedudukan lampu dan arah pencahayaan juga mempengaruhi kesan visual dan suasana.

LED Road Light



Symmetrical beam (discharge lamps)



Symmetrical 'projector' beam



Bulkhead lights



Jadual 7.2: Senarai Lampu-Lampu Yang Biasa Digunakan Untuk Pencahayaan Luar

JENIS LAMPU	WARNA	COLOUR RENDERING INDEX RA (SUN=100)	KEBERKESANAN (LUMENS/WATT)	JANGKA HAYAT (JAM)
'Tubular fluorescent'	Putih	50-90 Baik	15-70 Sederhana	6000-10000.
'Compact fluorescent'	Putih	80 Baik	25-80 Sederhana	10,000
'Metal, warm colour' (digunakan dalam sistem gentian fiber)	Putih	65-80 Baik	50-95 Tinggi	6,000-20,000
'Metal, cool colour' (digunakan dalam sistem gentian fiber)	Putih	65-90 Baik	50-105 Tinggi	6000-20000
'High-pressure mercury'	Putih	40-50 Lemah	25-55 Sederhana	12,000-24,000
'High Pressure Sodium'	Kuning	25-60 Lemah-Sederhana	55-130 Tinggi	14,000-24,000
'Low Pressure Sodium'	Oren	Monochromatic	70-180 Tinggi	16,000
'Light emitting diodes (inarray form)'	Putih, Biru, Amber, Hijau, Merah	70 Putih Baik (varies)	7-10-Lemah pada masa kini tetapi menunjukkan peningkatan	50,000-70,000 (Terhad kepada jangka hayat 20,000-50,000)
'Ceramic discharge metal halide (CDM)'	Putih	80-90 Baik	70-95 Tinggi	6,000-9,000



Contoh Pencahayaan di Haji Lane, Singapura

Jadual 7.3: Garis Panduan Pencahayaan

LOKASI Pencahayaan	GARIS PANDUAN
JALAN, LORONG DAN KORIDOR	- Semua jalan dalam kawasan pemuliharaan perlu diterangkan dengan lampu yang dipasangkan dalam dua kedudukan iaitu di column atas bangunan dan tiang lampu. - Pencahayaan di Lorong belakang sesuai dengan lampu jenis lekap di dinding manakala jalan utama seperti Jalan Duku, Jalan Cempedak, Jalan Sungai Tiram, Jalan Kota Tinggi-Ulu Tiram (FT003) dan Jalan Durian. - Pencahayaan kuning akan digunakan bagi jalan yang menawarkan aktiviti malam sahaja seperti di Jalan Ciku dan Lorong belakang jalan durian-jalan rambutan. Manakala pencahayaan putih akan digunakan bagi penerangan jalan jalan sungai tiram, jalan rambutan, jalan duku, jalan cempedak. - Bagi pencahayaan di lorong, penggunaan lampu kuning yang bersepadu dengan pedestrian disarankan untuk mewujudkan suasana berbeza. Sebagai contoh lampu akan dipasang di bollard berlampu. - Bagi pencahayaan lampu di koridor, laluan yang dapat menawarkan akses berterusan perlu diterangkan. Pencahayaan dapat jelas menunjukkan koridor yang dapat digunakan bagi tujuan akses di sebahagian jalan atau keseluruhan jalan.
DERETAN RUMAH KEDAI	- Keunikan dan kecantikan fasad bangunan rumah kedai warisan seharusnya merupakan satu tarikan sepanjang hari walaupun waktu malam dan akan menjadikan pembentukan <i>streetscape</i> yang hidup. - Pencahayaan rumah kedai perlu selaras dengan aktiviti jalan yang aktif. 3 jalan utama yang sesuai bagi pencahayaan sepenuhnya ke atas bangunan kedai ialah Jalan Duku, Jalan Durian dan Jalan Sungai Tiram. - Kedudukan lampu yang bersesuaian di atas cornice dan juga di column tingkat bawah. Peletakan lampu perlu secara terlindung. - Bagi jalan yang telah dilengkapi dengan lampu adalah tidak perlu supaya tumpuan penglihatan ke atas bangunan tidak terjejas.

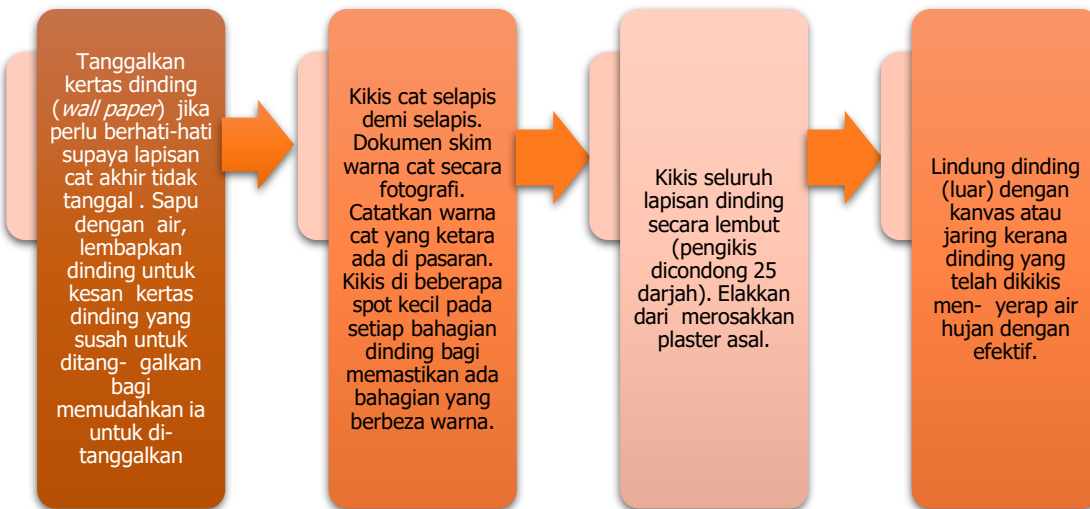
Sumber: Rancangan Kawasan Khas Konservasi, Garis Panduan: Kawasan Warisan Pusat Bandaraya Johor Bahru

7.1.3 Garis Panduan Penggunaan Cat dan Warna Pada Bangunan

Prinsip asas pemakaian warna adalah tidak bercanggah dengan konteks tapak. Fungsi asas cat pada bangunan warisan selain untuk tujuan visual, adalah untuk penjagaan fasad bangunan. Bahan atau material cat yang dibenarkan adalah cat dari *lime-wash*. Penggunaan cat dari bahan ini membolehkan fasad bangunan bertahan lebih lama. Hal ini kerana ia membenarkan pengudaraan dan mengurangkan kelembapan pada dinding. Manakala penggunaan cat kilat adalah tidak dibenarkan.

Bagi penggunaan di dalam bangunan adalah dibenarkan untuk menggunakan cat selain dari yang dinyatakan di atas, tetapi tidak digalakkan. Penggunaan kertas dinding juga tidak dibenarkan bagi fasad bangunan tetapi untuk hiasan dalaman bangunan adalah dibenarkan.

Rajah 7.3 : Tatacara Pengikisan Cat



Sumber: Rancangan Kawasan Khas Konservasi, Garis Panduan: Kawasan Warisan Pusat Bandaraya Johor Bahru



Jadual 7.4 : Langkah kawalan pemakaian warna pada elemen fasad

Elemen	Ciri-ciri	Tindakan/ Kawalan
Tingkap	Warna pada rangka tingkap yang diperbuat daripada kayu	Penggunaan Cat mengikut warna kayu. Pemakaian 'syaleq' digalakkan
Pintu	Pintu kayu	Digalakkan pemakaian warna kayu dan 'syaleq'
Grill	Besi	Warna asalnya dikekalkan Penukaran warnanya tidak digalakkan
Shutter	Besi	Digalakkan pemakaian warna yang selari dengan fasad bangunan
Jalusi/ Ventilation	Bahan dari plaster	Digalakkan pemakaian warna asal
	Bahan daripada kayu	Digalakkan pemakaian warna kayu dan 'syaleq'
Hiasan dinding (plaster)	Corak atau hiasan pada column, atas cornice dan bawah roof trim.	Digalakkan pemakaian warna asal Pemakaian warna yang tidak terlalu kontra / terang digalakkan.

Sumber: Rancangan Kawasan Khas Konservasi, Garis Panduan: Kawasan Warisan Pusat Bandaraya Johor Bahru

Jadual 7.5 : Langkah Kawalan Pemakaian Warna Pelan Bangunan

Garis Panduan	Papan tanda fasad bangunan	Papan tanda tunjuk arah
Fasad Bangunan	Pemakaian warna dan cat yang digalakkan adalah warna asal bangunan tersebut. Pendekatan ini diharuskan kepada bangunan yang mana warnanya berkait dengan konteks sejarah. Misalnya warna pada sesuatu bangunan itu melambangkan era pembangunan atau pengaruh rekabentuk luar. Warna asal pada bangunan boleh diketahui dengan kaedah pengikisan pada bangunan. Penggunaan kaedah ini bagi bangunan yang tidak <i>significant</i> dalam konteks sejarah dari segi warnanya, mungkin sukar dilakukan oleh pemilik bangunan. Dengan itu, penggunaan warna yang digalakkan adalah jenis cat kapur. Penggunaan warna yang sesuai tetapi tidak menepati konteks tapak yang betul juga tidak digalakkan. Kebanyakan kes yang didapati di dalam kawasan pemeliharaan adalah pemakaian warna yang betul tetapi pada sebahagian fasad sahaja.	Pengawalan cat pada fasad penting bagi mengelakkan kecacatan visual pada bangunan. Dengan itu warna yang terlalu kontra atau garang dalam konteks tapak adalah tidak digalakkan. Penggunaan corak –corak warna pada fasad juga tidak digalakkan.
Elemen Fasad Bangunan	Pemakaian cat dan warna pada elemen ini perlu selari dengan konteks warna pada elemen boleh berbeza dengan warna dinding fasad tetapi penggunaan warna yang kontra tidak digalakkan	Elemen pada fasad bangunan merupakan apa jua rupa dan bentuk selain dari dinding fasad. Elemen ini termasuklah pintu, <i>shutter door</i> sama ada jenis sliding atau grill, tiang, liang udara (<i>ventilation</i>) dan hiasan serta <i>decoration plaster</i>.

7.1.4 Garis Panduan 'Awning'

Jadual 7.6 : Garis Panduan *Awning* Bangunan

Elemen	Garis Panduan	Gambarajah
Lokasi dan Saiz	- Lebar '<i>awning</i>' tertakluk kepada lebar bahu jalan sedia ada di hadapan kedai dan lebar maksimum yang dibenarkan adalah 2000mm tanpa struktur tiang. - Ketinggian minimum 2100mm dari aras jalan atau tempat letak kereta. - Lokasi perletakan awning tidak boleh menghalang paparan papan iklan. Walau bagaimanapun ianya dibenarkan untuk memaparkan imej dan nama aktiviti premis	
Rekabentuk dan Bahan	- Bahan binaan yang dibenarkan adalah dari struktur keluli dan kayu sahaja. - Kemasan awning yang dibenarkan hanya dari jenis fabrik, tensil, metal deck, polycarbonate dan jenis retractable yang berkualiti dan mempunyai nilai estetik. - Laluan verandah tidak boleh dijadikan tempat berniaga, ruang masak atau tempat meletak tanaman. - Struktur '<i>Awning</i>' / '<i>Retractable canopy</i>' hendaklah dicat dan diselenggara dengan baik. Pihak MBBJ berhak membatalkan kelulusan pembaharuan permit bagi tahun berikutnya sekiranya pemilik gagal mematuhi perkara di atas.	

7.2 Garis Panduan Landskap dan Ameniti

Garis panduan Landskap dan Ameniti dijalankan bagi tujuan untuk memberikan panduan kerja-kerja penyediaan landskap dan ameniti bandar yang merangkumi kepada jenis, ketinggian dan ciri-ciri landskap lembut dan kejur.

7.2.1 Garis Panduan Landskap

Garis panduan yang dikemukakan adalah berpanduan kepada garis panduan Landskap MBBJ dan Draf Garis Panduan Reka Bentuk Jalan dan Papan Tanda Bandar di Malaysia (JPBD, 2002).



Rajah 7.4: Landskap Pembangunan Mampan

1

Pembangunan landskap lembut dan kejur di kawasan kajian hendaklah menerima pakai prinsip pembangunan landskap mampan yang mengutamakan aspek praktikal terlebih dahulu dan diikuti dengan aspek mudah selenggara, mesra alam, kos efektif dan akhir sekali visual yang menarik.

2

Keutamaan dalam pemilihan pokok bagi pembangunan landskap hendaklah daripada pokok tempatan dan pokok-pokok yang sesuai dengan keadaan tanah-tanah setempat, cuaca, pencahayaan serta penyelenggaraan yang minimum daripada aspek tenaga, pengairan, baja, racun serangga perosak dan kawalan penyakit.

3

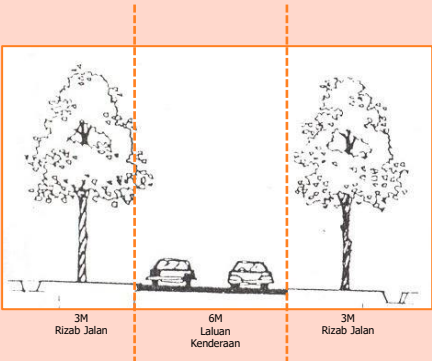
Menerimapakai amalan kesihatan pokok (*Plant Health Care*) dalam menentukan bagaimana sesuatu kawasan dibangunkan dan menentukan pokok-pokok yang bersesuaian dengan fungsi dan tapak setempat. Pembangunan landskap lembut seharusnya menggalakkan biodiversity dan pada masa yang sama melaksanakan Pengurusan Serangga Bersepadu (*Integrated Pest Management (IPM)*)

4

IPM adalah penggunaan pelbagai teknik amalan biasa, biologi dan kimia bagi mengatasi masalah makhluk/ serangga perosak. Matlamat utama IPM adalah untuk mengurangkan kesan penggunaan bahan kimia kepada alam sekitar terutama tanah-tanah dan kualiti air dalam usaha untuk menjaga pokok daripada makhluk perosak. Antara pendekatan IPM adalah pemilihan pokok yang bersesuaian, 'biorational', pengawalan makhluk/ serangga perosak secara biologi, penggunaan perangkap bagi mengawasi populasi serangga, pemeriksaan berkala bagi mengawasi penyakit dan penggunaan racun serangga secara berhemah.

Sumber: Rancangan Kawasan Khas Konservasi, Garis Panduan: Kawasan Warisan Pusat Bandaraya Johor Bahru

Jadual 7.7 : Garis Panduan Landskap

Lokasi	Garis Panduan								
Jalan-jalan Utama/ Pinggiran Jalan/ Persimpangan	Keperluan ruang - Rizab landskap yang meliputi kawasan siar kaki dan kawasan penanaman perlu disediakan di kedua-dua belah jalan mengikut kelebaran jalan. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rizab Jalan</th><th>Rizab landskap(minimum)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12m</td><td>3m</td></tr> <tr> <td>20m</td><td>3m</td></tr> <tr> <td>30m</td><td>3m</td></tr> </tbody> </table>  3M Rizab Jalan 6M Laluan Kenderaan 3M Rizab Jalan - Rizab landskap yang mempunyai siarkaki dan kawasan penanaman perlu disediakan di kedua-dua belah jalan mengikut kelebaran jalan - Landskap di kawasan jalan perlu juga mengambil kira pemeliharaan titik pandangan jauh yang cantik dan pengekal landskap sedia ada. - Landskap di kawasan jalan juga dapat diperkuatkan dengan kombinasi elemen landskap kejur seperti perabot jalan, papan tanda, siar kaki dan lain-lain. - Laluan pejalan kaki dan juga laluan zebra hendaklah disediakan di setiap persimpangan bagi kemudahan pejalan kaki. - Penggunaan 'interlocking pavers' yang berlainan warna, tekstur dan jenis di persimpangan hendaklah dibangunkan kerana ianya secara langsung berfungsi sebagai 'traffic calming'.	Rizab Jalan	Rizab landskap(minimum)	12m	3m	20m	3m	30m	3m
Rizab Jalan	Rizab landskap(minimum)								
12m	3m								
20m	3m								
30m	3m								

Lokasi	Garis Panduan
Jalan-jalan Utama/ Pinggiran Jalan/ Persimpangan	Jarak Penanaman - Menanam pokok dengan jarak yang sama dan rapat di kedua-dua belah jalan. Jarak penanaman adalah bergantung kepada saiz pokok tetapi tidak kurang daripada 1/2 lebar silara tanaman matang. - Penanaman hendaklah mengambil kira kedudukan utiliti lain seperti tiang lampu, parit, papan tanda dan perangkap sampah. - Penanaman pokok di persimpangan jalan perlu mengambil kira jarak penglihatan pemandu. - Penanaman pokok hendaklah terdiri daripada pokok renek yang berbunga halus dan terang. - Penanaman pokok palma juga digalakkan bagi mewujudkan identiti dan keseragaman jalan. Jenis tanaman - Pemilihan pokok perlulah daripada jenis batang lurus / tegak dan cepat membesar. Percabangan yang kurang dari paras tanah hendaklah dipotong. - Menanam satu jenis pokok sahaja di satu-satu jalan di kedua-dua belah rizab jalan. Penanaman jenis berlainan boleh dilakukan bagi tujuan tertentu seperti penunjuk persimpangan. - Pemilihan pokok hendaklah daripada jenis tahan pencemaran, dahan yang tidak rapuh dan kadar luruh yang rendah. - Menanam pokok yang mempunyai akar tunjang supaya dapat bertahan daripada tiupan angin kencang dan gegaran kenderaan. - Pokok yang berlainan spesies, ciri, saiz dan warna hendaklah ditanam di setiap persimpangan yang bersesuaian sebagai petunjuk jalan.
Landskap Kawasan Perniagaan	- Cadangan landskap di kawasan perniagaan perlu dipertingkatkan dari segi penyusunan tanaman. Ini bertujuan untuk mewujudkan reka bentuk landskap yang menarik. Jenis-jenis pokok yang terdapat di kawasan perniagaan ini terutamanya pokok renek akan disusun semula. Penyediaan kotak tanaman adalah digalakkan untuk mempertingkatkan keselesaan dan keindahan kawasan perniagaan. - Di antara penyediaan landskap lembut yang dicadangkan di dalam kawasan perniagaan ialah terdiri daripada pokok <i>Erythrina glauca</i> (Coral Tree) dan <i>Acalypha siamensis</i> (Daun Teh). Selain daripada itu penyediaan landskap kejur juga dicadangkan seperti penyediaan tong sampah dan laluan pejalan kaki untuk kemudahan pengguna.

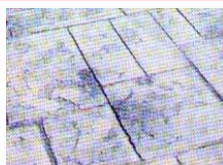
Sumber: Rancangan Kawasan Khas Konservasi, Garis Panduan: Kawasan Warisan Pusat Bandaraya Johor Bahru

Sambungan.

Lokasi	Garis Panduan
Laluan Pejalan Kaki	Keperluan ruang - Menyediakan ruang penanaman di sepanjang lorong pejalan kaki. Bagi kawasan berturap, ruang penanaman hendaklah bersaiz minimum 1.5m x 1.5m. Saiz minimum kawasan pejalan kaki adalah 2m lebar. Jarak penanaman - Penanaman pokok utama hendaklah sama jarak mengikut kesesuaian jenis pokok dan hendaklah sekurang-kurangnya 1m dari tepi garisan lorong pejalan kaki. - Kedudukan kotak penanaman hendaklah bersesuaian dengan reka bentuk ruang keseluruhan. Jenis tanaman - Pemilihan pokok utama mestilah daripada jenis sederhana besar, rendang, tegak dan lurus bagi mewujudkan teduhan dan mengawal pencemaran udara. - Memilih tanaman yang berupaya mengeluarkan bau harum yang dapat menyegarkan lorong pejalan kaki. - Memilih pokok yang mempunyai system akar tunjang dan tidak mudah tumbang dituip angin untuk keselamatan pengguna. Penanaman pokok yang mempunyai akar menjalar di permukaan akan merosakkan permukaan turapan laluan siar kaki atau lorong berbasikal. Jenis Turapan - Turapan yang digunakan pula mestilah tidak licin dan selamat digunakan termasuk golongan kurang upaya. Antara turapan yang disyorkan ialah <i>Royal Ashler</i>, <i>Slate Tile Grouted</i>, <i>New Brick Herrington</i>, <i>Herringbone Slate</i> dan <i>Old English Cobblestone</i>. - Bagi golongan kurang upaya, turapan berbentuk '<i>dot-type block</i>' memberi tanda amaran bertujuan untuk menangkis halangan dan bahaya, menunjuk arah dan amaran sekiranya menghampiri selekoh dan simpang.



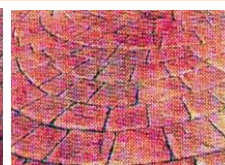
Royal Ashler



Ashler Stone



New Brick Herringbone



European Fan

Lokasi	Garis Panduan
Tempat Letak Kereta	- Penanaman pokok berbunga, berwarna serta berbau harum digalakkan. - Pokok-pokok yang dipilih hendaklah terdiri daripada pokok yang mempunyai sistem akar yang tidak merebak dan tiada akar banir bagi mengelakkan kerosakan jalan, tempat letak kenderaan dan landskap kejir terutama laluan pejalan kaki. - Pokok yang dipilih juga hendaklah mudah diselenggara, daunnya tidak mudah gugur serta tidak menarik serangga dan unggas. - Pengurangan kawasan '<i>hard surface</i>' seperti '<i>pavement</i>' di kawasan letak kenderaan. - Penggunaan turapan jenis '<i>grasscrete</i>' adalah digalakkan memandangkan turapan jenis ini akan memudahkan penyerapan air ke tanah.

CADANGAN TANAMAN



Lagerstroemia spp. (Bungor)



Melia indica (Mambu)



Archontophoenix alexandreae (Majestic Palm)



Emblca officinalis (pokok melaka)



Podocarpus rumphii



Cinnamomum iners (Kayu Manis)

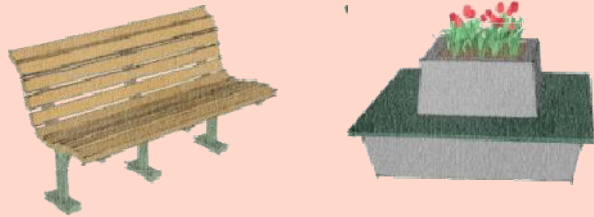
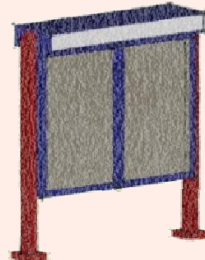


Filicium decipiens (Kiara Payung)

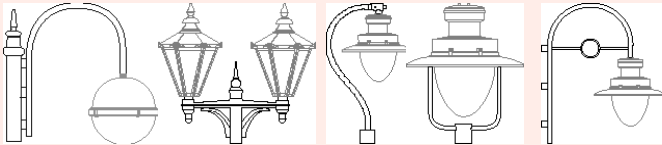


Hopea odorata (Merawan Siput Jantan)

Jadual 7.8 : Garis Panduan Ameniti

Lokasi	Garis Panduan	Lokasi	Garis Panduan
Tong sampah	Penyediaan tong sampah adalah keperluan utama di sepanjang laluan pejalan kaki sedia ada dan cadangan laluan. Dicadangkan tong sampah ini disediakan di setiap 50m di laluan pejalan kaki.  Tong-tong sampah dicadangkan di setiap 100 meter di laluan pejalan kaki dan kawasan tumpuan penduduk	Tempat duduk	Tempat duduk untuk pengguna juga adalah penting dalam aktiviti riadah. Dicadangkan setiap laluan pejalan kaki perlu disediakan tempat duduk di setiap 100m di kawasan tumpuan orang ramai. 
Lintasan zebra	Cadangan lintasan zebra berlampu isyarat di laluan kenderaan yang berkapasiti tinggi manakala lintasan zebra tanpa lampu isyarat pula di jalan yang mempunyai satu lorong.  Lintasan zebra tanpa lampu isyarat Lintasan zebra lampu isyarat	Papan tanda jalan	Penyediaan papan tanda di kawasan tumpuan orang ramai seperti perhentian bas, serta laluan ke kawasan institusi perlu diselaras dari segi rekabentuk dan kelebarannya. 
Pedestrian	Pedestrian yang disediakan perlu berbumbung di sesetengah kawasan. 	Lampu jalan	Lampu jalan perlu disediakan di sepanjang jalan di kawasan kajian dan tidak hanya menyediakan di kawasan tumpuan sahaja. 

Sambungan.

Lokasi	Garis Panduan
Ruang Awam	Setiap kawasan bandar yang mempunyai jaringan laluan pejalan kaki digalakkan mewujudkan satu medan bandar untuk memberikan kemudahan kepada pengguna berehat dan menikmati keindahan kawasan tersebut. Selain itu, ia akan mempelbagaikan fungsi kawasan tersebut. Antara elemen penting yang disediakan di dalam sesebuah medan bandar ialah laluan pejalan kaki, papan tanda, bangku, pondok telefon, pokok dan lampu.
Lampu Jalan	- Rekabentuk lampu perlu dipastikan mampu menerangi bahagian laluan pejalan kaki terutama bagi laluan yang agak sunyi di waktu malam agar dapat memberikan rasa selamat kepada pengguna. - Lampu bagi kegunaan laluan pejalan kaki (ketinggian 2.1 meter – 3.0 meter) perlu disediakan bagi memberikan cahaya yang jelas kepada pengguna terutama di waktu malam. Lampu tersebut diletakkan di laluan pejalan kaki di dalam kawasan tempat letak kereta. - Lampu bagi pengguna yang berkenderaan pula disediakan dengan ketinggian 6 meter dan diletakkan di atas rizab untuk menanam pokok (pemisah antara dua baris tempat letak kereta). - Diletakkan dalam jarak 4.5m hingga 6.1m secara berulang. Ini adalah untuk memastikan bahawa cahaya yang menerangi laluan akan terus bersambungan tanpa menyebabkan mana-mana kawasan menjadi gelap dan seterusnya mendatangkan bahaya. - Setiap tiang lampu perlulah disusun dalam keadaan teratur. - Lampu perlulah diletakkan di dalam rizab yang telah ditetapkan iaitu 0.4m dari bahagian tepi laluan pejalan kaki. 
Kiosk	- Kiosk ini perlulah diletakkan bersebelahan dengan laluan pejalan kaki. Kiosk juga boleh ditempatkan bersekalikan dengan perhentian bas. - Menggunakan warna yang menarik dan berdasarkan kreativiti masing-masing. - Rekabentuk kreatif adalah digalakkan tetapi perlulah mengikut kesesuaian. Kebiasaannya, berbentuk empat segi atau bulat.

Pokok disediakan dengan jarak anranta 3-6 meter dengan tujuan untuk memberikan teduhan kepada pengguna

Menyediakan tong sampah dalam saiz yang sesuai dengan skala dan menggunakan warna yang kontra

Lampu yang mempunyai ketinggian 2.1m ini pula bertujuan untuk memberikan Pencahayaan terhadap laluan pejalan kaki. Lebih difokuskan di bahagian bawah

Lampu ini diletakkan secara berulang dalam jarak 4.5m hingga 6.1m di sepanjang laluan pejalan kaki.

Ketinggian kiosk adalah 4.5m. Ketinggian ini sesuai dengan skala manusia dan dapat memudahkan pergerakan udara

Perletakkan bangku taman dan tong sampah yang tidak mengganggu kelancaran perjalanan pengguna pejalan kaki yang lain

Rajah 7.5: Ilustrasi Ruang Awam di Dataran Tiram



Lampu yang disediakan mempunyai rekabentuk tempatan agar dapat meningkatkan kualiti visual

Disediakan papan tanda untuk menyampaikan sebarang maklumat kepada pengguna. Menggunakan saiz yang sesuai dengan skala manusia

Turapan laluan pejalan kaki mestilah disediakan dengan laluan pejalan kaki di tepi jalan raya dengan menggunakan turapan yang kasar dan gelap untuk mengurangkan kerja penyelenggaraan.

Rajah 7.6: Ilustrasi Lampu Jalan



Rajah 7.7: Ilustrasi kiosk



Menggunakan warna yang kontra untuk menarik perhatian seperti kuning, merah, coklat. Mestilah bersesuaian dengan imej yang ingin diwujudkan.

Rekabentuk yang unik dan kreatif untuk menarik perhatian pengguna. Mesti bersesuaian dengan pembangunan persekitaran

7.3 Garis Panduan Aktiviti Informal Bandar

Garis Panduan ini adalah untuk memberikan panduan untuk aktiviti bandar yang sesuai dijalankan di Bandar Ulu Tiram. Aktiviti-aktiviti tumpuan ramai bermaksud aktiviti-aktiviti secara informal yang mendapat perhatian dan tarikan orang ramai bergiat dan menyaksikannya. Contoh-contoh aktiviti ini adalah seperti aktiviti pasar terbuka, aktiviti kebudayaan melalui pertunjukan dan kegiatan seni budaya, perarakan, pesta menyambut hari-hari tertentu dan aktiviti informal seharian seperti warung dan penjaja.

Ada kawasan-kawasan yang mempunyai identiti dari segi jenis aktiviti dan persekitaran yang unik. Ini jelas dilihat pada kawasan-kawasan di dalam kawasan pemeliharaan di mana setiap jalan dan lorong mempunyai karektor sendiri hasil sama ada dari kualiti persekitarannya atau jenis aktiviti yang berlaku atau kesan sejarah yang ada pada tempat tersebut.



Jadual 7.9: Aktiviti informal yang dibenarkan

AKTIVITI INFORMAL	GARIS PANDUAN
Pasar Malam, Pasar Seni dan Pasar Budaya	Aktiviti Bersesuaian - Aktiviti yang dibenarkan bagi kawasan pasar malam adalah kegiatan penjualan barangan kering dan basah yang tidak mengotorkan persekitaran. Aktiviti jualan barangan basah dan kering perlu dipisahkan. Aktiviti basah yang dibenarkan adalah terhad kepada penjualan makanan dan minuman. - Bagi pasar seni dan budaya pula, aktiviti penjualan yang dibenarkan adalah terhad kepada produk dan kesenian budaya tempatan. Gerai-gerai yang khusus untuk barangan moden seperti alat elektrik, telekomunikasi dan sebagainya adalah tidak dibenarkan.
	Aksesibiliti Jalan/ kawasan yang dibenarkan untuk menjalankan aktiviti pasar malam seharusnya bukan di jalan akses utama. Kawasan tersebut perlu mempunyai aksesibiliti yang tinggi iaitu dalam lingkungan jalan kaki yang munasabah dari keseluruhan bandar lama.
	Ruang Jalan yang boleh dipertimbangkan bagi menjadi tapak pasar malam mesti tidak kurang 40 kaki dari segi lebarnya. Jalan yang mempunyai kelebaran yang besar dan merupakan medan dan kawasan yang paling sesuai. Walaupun kumpulan sasaran adalah kepada penduduk bandar lama, kemudahan tempat kereta yang berdekatan iaitu dalam lingkungan pejalan kaki yang munasabah adalah diperlukan.
	Lain-lain Pasar malam secara amnya hanya dibenarkan sekali seminggu sahaja. Pihak berkuasa perlu menyediakan kemudahan air dan tempat pembuangan sampah yang sistematik. Medan tapak perlu dibersihkan dengan air setiap kali pasar malam diadakan.

Sambungan

AKTIVITI INFORMAL	GARIS PANDUAN
Penjajaan, Warong Budaya Jalanan	Lokasi - Kawasan penjaja tidak dibenarkan di jalan akses utama sebaliknya di sebelah jalan yang mempunyai aliran trafik yang kurang seperti di Jalan Cempedak. - Bagi kawasan penjajaan yang ditutup sepenuhnya daripada trafik, aktiviti penjajaan boleh dijalankan sepenuhnya ke atas ruang jalan. Tetapi bagi kawasan penjajaan yang masih wujud aliran traffiik, warung/ gerai hanya dibenarkan di sebelah jalan sahaja. Skala - Skala yang dibenarkan bagi sesuatu kawasan penjajaan adalah sederhana di mana satu tapak seharusnya tidak boleh melebihi 10 gerai. Ini adalah untuk mengelakkan tumpuan yang terlalu ramai yang akan memberi kesan ke atas permintaan letak kereta, kacau ganggu trafik dan suasana.
Kegiatan Seni dan Pertunjukan	- Kegiatan seni dan pertunjukan yang dibenarkan adalah lebih kepada aktiviti tarikan pelancongan bertempat di Bangunan Panggung Wayang Lama, Ulu Tiram / Today's Mall. Aktiviti Bersesuaian - Aktiviti yang dibenarkan adalah khusus berkaitan dengan seni tempatan iaitu dari segi kraf, lukisan dan seni pertukangan yang unik. - Konsep pelaksanaannya adalah setiap kegiatan seni perlu berupaya menunjukkan secara langsung proses pembuatannya. - Kegiatan seni yang dibenarkan adalah tidak melibatkan ruang yang besar dan tidak mencemarkan. - Kegiatan yang dibenarkan tidak terhad kepada seni tradisional sahaja di mana seni kraf tangan moden yang unik juga dibenarkan. Ruang - Ruang yang bersesuaian adalah kawasan yang di luar daripada aliran trafik iaitu seperti medan atau '<i>pedestrian mall</i>'. Tapak tersebut perlu mempunyai suasana yang bersesuaian dengan konsep seni dan warisan (<i>historical ambience</i>) serta merupakan kawasan tumpuan pelancongan yang utama.

AKTIVITI INFORMAL	GARIS PANDUAN
Perarakan, Pesta Budaya dan Hiburan Luar	- Aktiviti perarakan, pesta budaya dan hiburan luar yang merupakan aktiviti tahunan dan sambutan istimewa memerlukan kawasan yang lebih luas. - Aktiviti ini akan melibatkan gangguan sistem aliran trafik dan memerlukan kawasan letak kereta yang banyak seperti di Pasar Awam Ulu Tiram, Bangunan Wayang Lama Ulu Tiram dan di Jalan Cempedak. Kawasan - Kawasan yang dibenarkan adalah tapak yang terbuka dan mempunyai tempat letak kereta yang banyak. - Kawasan pemeliharaan utama adalah tidak sesuai bagi aktiviti perarakan kerana kelebaran jalan yang sempit. Aksesibiliti - Bagi menjalankan aktiviti perarakan, jalan yang terlibat perlu ditutup secara sepenuhnya.

CADANGAN AKTIVITI INFORMAL

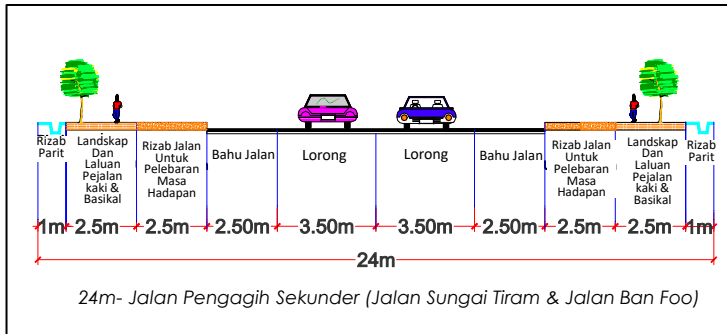


7.4 Garis Panduan Pengangkutan Lalulintas

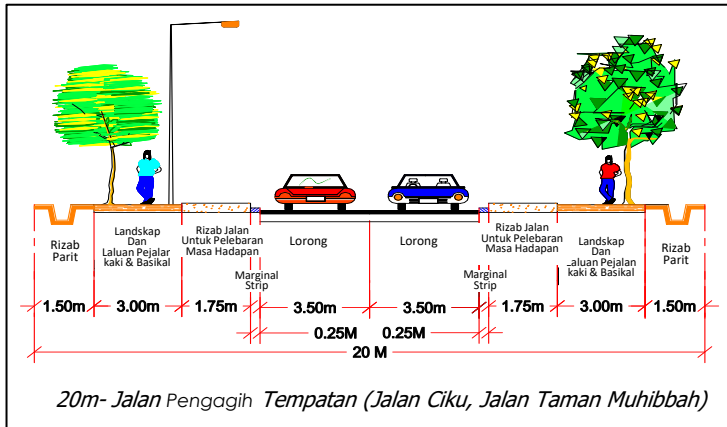
7.4.1 Hierarki Jalan

Hierarki Jalan di Bandar Ulu Tiram terbahagi kepada 3 kategori iaitu Jalan Pengagih Utama, Jalan Pengagih Sekunder dan Jalan Pengagih Tempatan (Rujuk Jadual 7.10). Klasifikasi ini berdasarkan Jabatan Kerja Raya dan Lembaga Lebuhraya Malaysia.

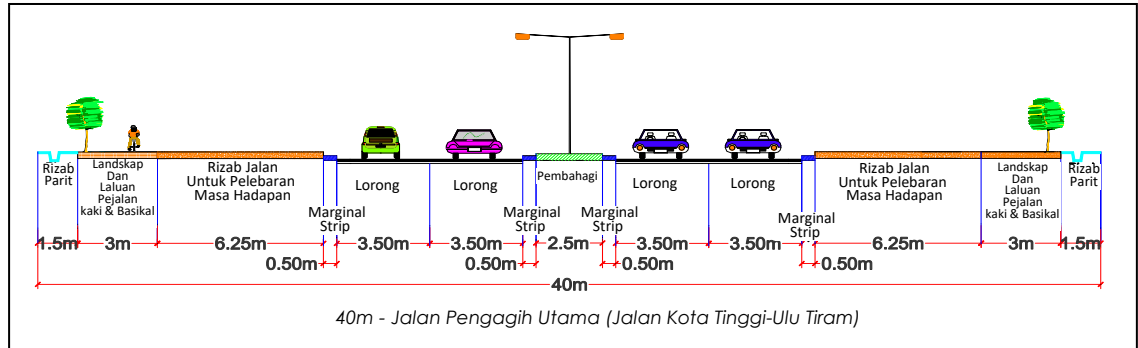
Rajah 7.9 : Rizab Jalan Pengagih Sekunder



Rajah 7.10 : Rizab Jalan Pengagih Tempatan



Rajah 7.8: Rizab Jalan Pengagih Utama



Jadual 7.10 : Hierarki Jalan

Hierarki Jalan	Cadangan Rizab Jalan	Hadlaju (KM/J)	Jalan Terlibat	Tambahan
Jalan Pengagih Utama	40m – 50m	80 - 100	Jalan Kota Tinggi (FT003)	-
Jalan Pengagih Sekunder	24m – 30m	70	- Jaan Sungai Tiram (J8) - Jalan Ban Foo (J102)	-
Jalan Pengagih Tempatan	15m - 20m	60	- Jalan Ciku - Jalan Taman Muhibbah - Jalan Berlian	Peruntukan laluan basikal / pejalan kaki 2m (bagi jalan-jalan terlibat)



PELAN LOKASI

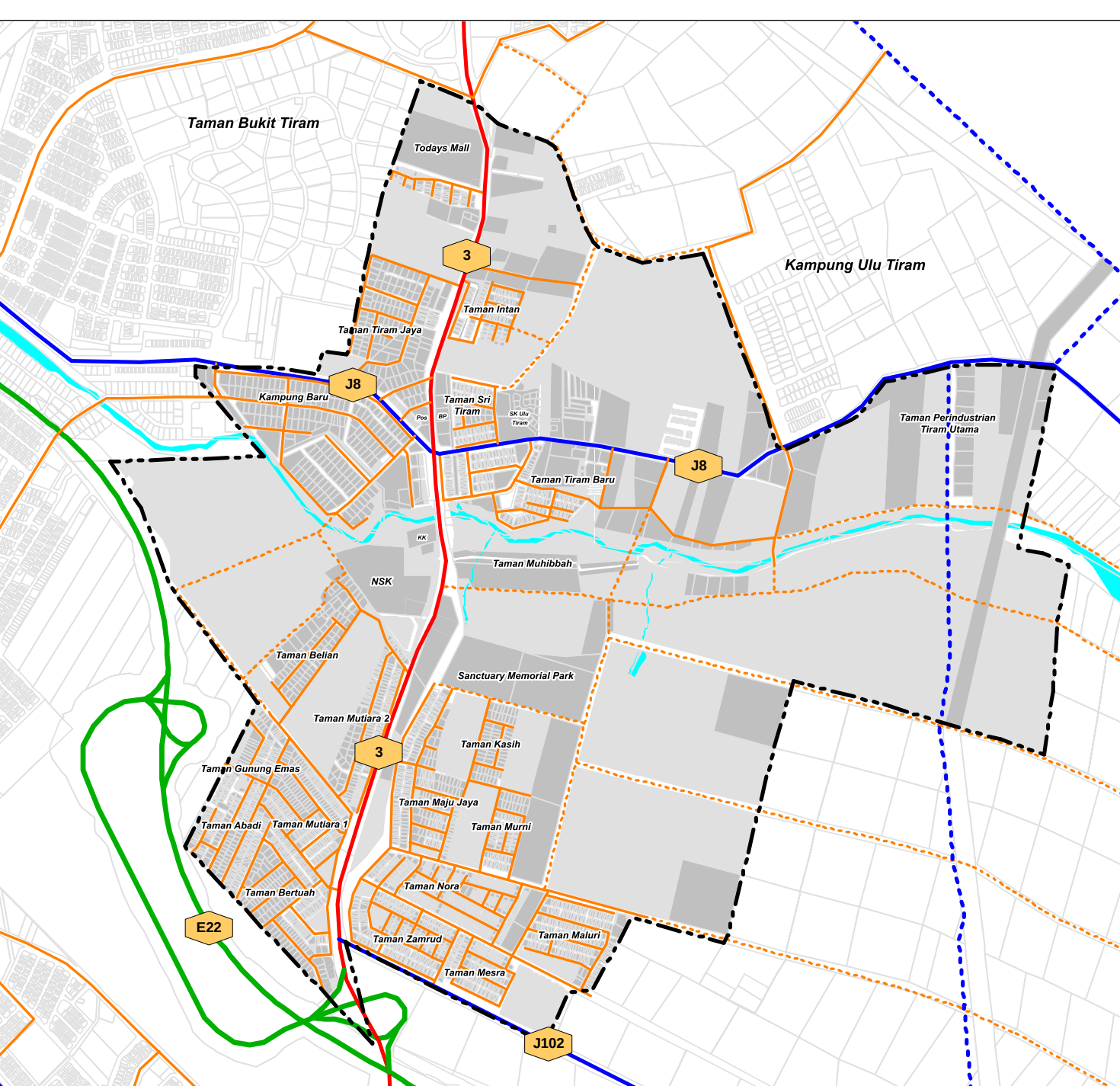


SKALA
 1:35 000

RAJAH 7.11
PELAN CADANGAN HIERARKI
JALAN RAYA RKK ULU TIRAM

PETUNJUK

- Lebuhraya
- Jalan Pengagih Utama
- Jalan Pengagih Sekunder
- Jalan Pengagih Tempatan
- - - Kawasan Kajian RKK Ulu Tiram
- 3 Nombor Jalan
- - - Cadangan Jalan Baru Jalan Pengagih Sekunder
- - - Cadangan Jalan Baru Jalan Pengagih Tempatan



7.4.2 Lintasan Di Bawah Jalan

Pembinaan laluan utiliti di bawah jalan perlu mematuhi kaedah-kaedah kerja menanam kemudahan utiliti yang ditetapkan dan tidak melibatkan pengorekan secara terbuka (*open cut*). Hendaklah menggunakan kaedah sesuai contohnya seperti '*pipe jacking*' atau kaedah penggerudian berarah (*HDD*). Bagi jaringan utiliti yang merentasi jalan, hendaklah menyediakan satu '*dedicated utilities road crossing*' (*DURC*). Penyediaan DURC adalah mengikut keperluan seperti yang diluluskan oleh pihak berkuasa jalan.

Susunan dan jarak antara setiap laluan perlu mengikut ketetapan PBT atau Pihak Berkuasa Jalan serta mengambilkira spesifikasi yang diperlukan oleh penyedia utiliti. Jadual 6.2 menunjukkan jarak dan susunan utiliti dari sempadan laluan dan juga antara satu utiliti dengan utiliti yang lain. Kabel elektrik disyorkan ditempatkan bersama paip pembentungan dalam laluan utiliti di sebelah jalan yang sama, manakala kabel komunikasi disyorkan ditempatkan bersama paip pembentungan dalam laluan utiliti di sebelah jalan yang sama, manakala kabel komunikasi disyorkan ditempatkan bersama paip air dan paip gas pada sebelah jalan yang lain. Semua paip atau kabel bawah tanah perlu ditempatkan sekurang-kurangnya 1 meter dari permukaan tanah.

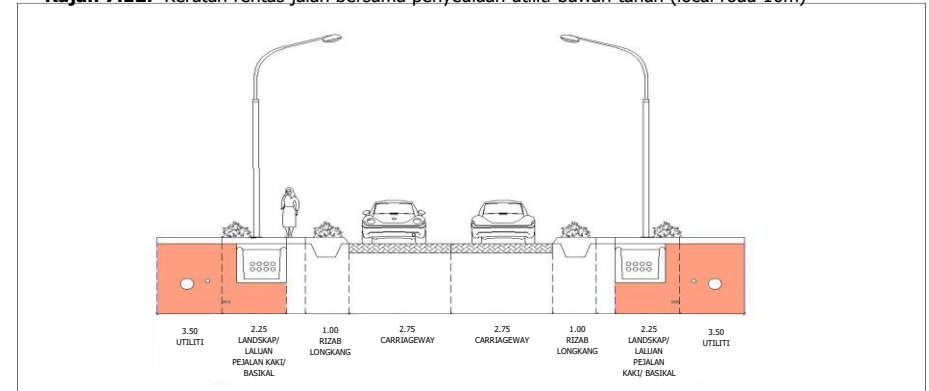
Rajah 6.8 dan Rajah 6.9 menunjukkan contoh susunan dan jarak utiliti. Walaupun begitu jarak susunan sebenar perlu merujuk kepada spesifikasi terkini penyedia utiliti.

Jadual 7.11: Jarak Susunan Utiliti Sempadan Laluan

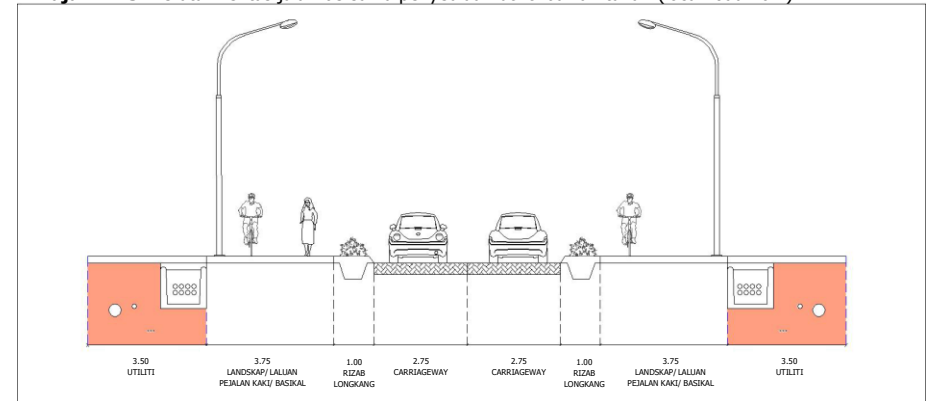
Utiliti	Jarak Susunan
Kabel Elektrik	- Minima 0.3 meter dari sempadan atau dari laluan utiliti lain. - Saluran elektrik diletakkan berasingan dari paip gas, laluan telekomunikasi dan saluran air.
Paip Air	Minima 0.6 meter dari sempadan atau dari laluan utiliti lain.
Kabel Komunikasi	Minima 0.3 meter dari sempadan atau dari laluan utiliti lain.
Paip Gas	Minima 0.3 meter dari sempadan atau dari laluan utiliti lain.
Paip Pembentungan	0.3 – 1.2 meter dari sempadan atau dari laluan utiliti lain. 3 – 6 meter dari saluran air bersih atau mengikut piawaian yang dibenarkan oleh penyedia perkhidmatan. - Laluan pembentungan perlu diasingkan dengan saluran air bersih dan diletakkan lebih rendah iaitu dalam jarak minima 1 meter lebih rendah.
Lain-lain	Minima 0.3 meter dari sempadan atau dari laluan utiliti lain.

Sumber: Bahagian Koridor Infrastruktur dan Impak Sosial (BKII) Negeri Melaka, Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN) dan Tenaga Nasional Berhad (TNB), 2016

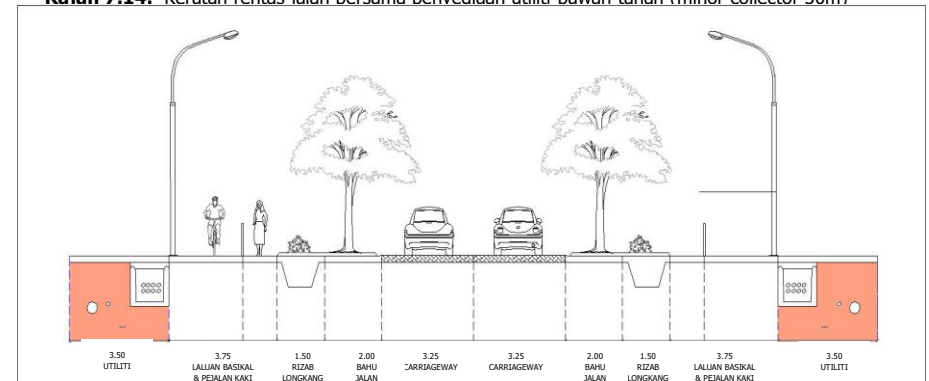
Rajah 7.12: Keratan rentas jalan bersama penyediaan utiliti bawah tanah (local road 16m)



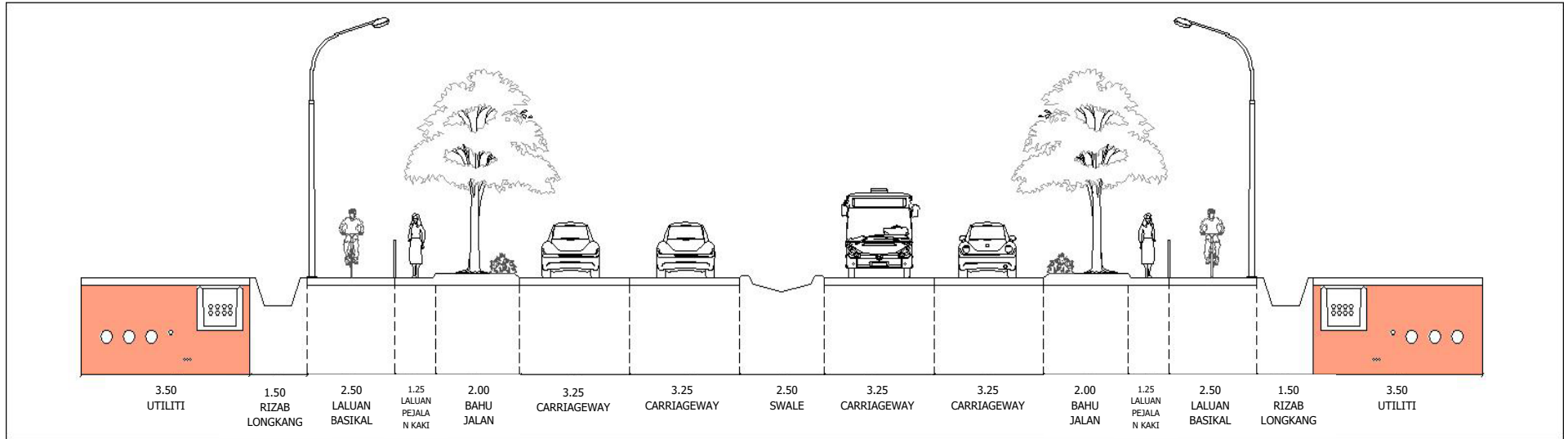
Rajah 7.13: Keratan rentas jalan bersama penyediaan utiliti bawah tanah (local road 20m)



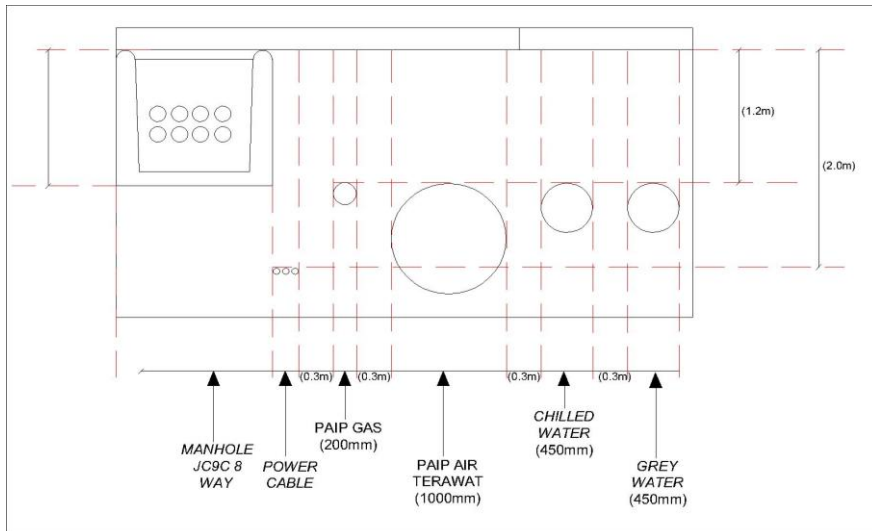
Rajah 7.14: Keratan rentas jalan bersama penyediaan utiliti bawah tanah (minor collector 30m)



Rajah 7.15 : Keratan rentas jalan bersama penyediaan utiliti bawah tanah (major collector 40m)



Rajah 7.16 : Keratan rentas utiliti bawah tanah.



Rajah 7.16 menunjukkan keratan rentas rizab utiliti yang boleh dimuatkan dengan kelebaran 5 meter di setiap sisi rizab jalan raya. Keratan ini bagi memudahkan perancangan laluan jalanraya yang baru khususnya pada jangka masa yang Panjang (>2025).



Laluan Utiliti



Penyelenggaraan Paip Utiliti

Konsep MASMA ialah mengawal/ mengatasi banjir dengan mengambilkira langkah proaktif mengawal/ mengurus air lebih hujan/ air larian permukaan pada puncanya dengan cara berikut:

1. **Storan**
2. **Parit resapan/ penyusupan**
3. Takungan
4. **Jalanraya telap air**
5. Kolam
6. Saliran bawah tanah
7. Tasik
8. 'Wetland' alur dan landskap
9. Tangki
10. **Kemudahan Storan air di tempat letak kereta**

7.5 Garis Panduan Infrastruktur dan Utiliti

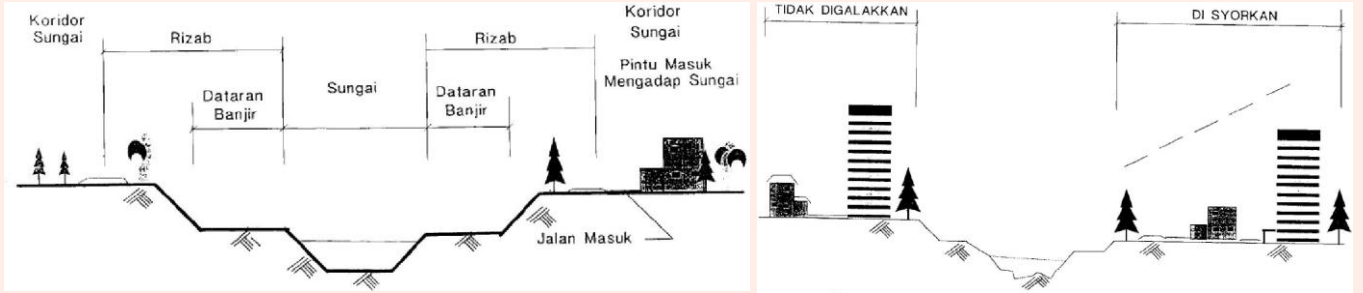
Garis Panduan ini akan meliputi beberapa perancangan Infrastruktur dan Utiliti yang digunakan di kawasan Bandar Ulu Tiram meliputi Perancangan **Saliran dan Perparitan, Sistem Telekomunikasi, dan Pembentungan.**

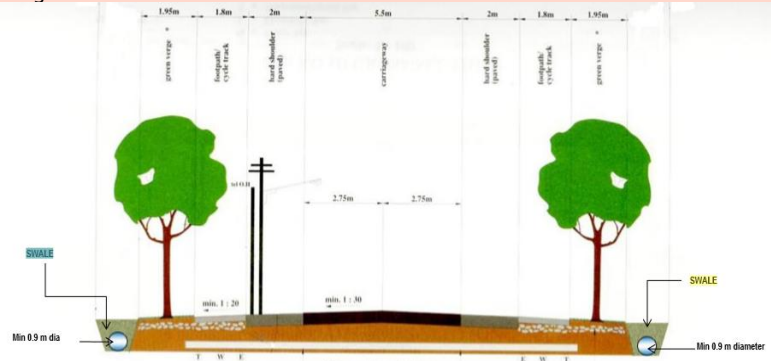
7.5.1 Garis Panduan Perparitan dan Saliran Berhadapan Sungai

Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) perlu digunakan bersama garis panduan di bawah semasa merancang pembangunan bandar atau merekabentuk infrastruktur pengurusan air hujan.

1. *Urban Stormwater Management Manual for Malaysia* oleh Jabatan Pengairan dan Saliran Malaysia, 2000;
2. Garis panduan Mengawal Hakisan Tanah dan Pemendapan oleh Jabatan Alam Sekitar, 1996;
3. Garis panduan Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai Jabatan Pengairan dan Saliran Malaysia, 2000;
4. Garis panduan Kawasan Kolam Takungan sebagai sebahagian Tanah Lapang oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Malaysia, 1997;
5. *Guidelines for Installing a Rain Water Collection and Utilization System* oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.
6. *Water Act* 1920 (Disemak – 1989);
7. Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171);
8. Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 (Akta 127);
9. *Mining Enactment* 1962 (F.M.S. Cap. 147);
10. *Drainage Works Act* 1954 (Akta 354) (Disemak – 1989);
11. *Irrigation Areas Act* 1953 (Akta 386) (Disemak – 1989);
12. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133); dan
13. Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56)

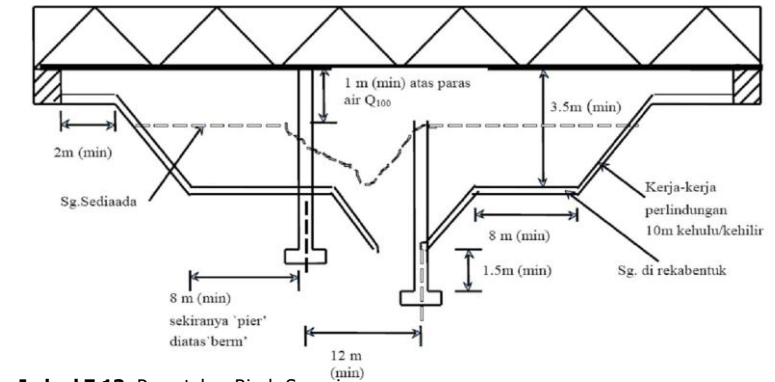
Jadual 7.12 : Garis Panduan Pengurusan Perparitan dan Saliran

Elemen	Garis Panduan
Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai	Semua Perancangan Pembangunan Yang Terdapat Berhampiran Sungai Perlulah Mematuhi Garis Panduan Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai Oleh JPS. Antara Dasar-Dasarnya Adalah:- 1. Peruntukan rizab sungai yang mencukupi seperti Jadual 4.3.10.2. 2. Keperluan rizab sungai di kawasan pembangunan/ perbandaran bergantung kepada keadaan setempat tersebut dan ditentukan mengikut kehendak rekabentuk sungai dan keluasan minima 15m perlulah disediakan.
Kerja-kerja Pengindahan Rizab Sungai	Pelaksanaan Kerja-Kerja Pengindahan Rizab Sungai/ Simpanan Sungai 1. Pemaju diwajibkan menyediakan pelan pengindahan dan rekreasi di kawasan rizab semasa mengemukakan pelan susunatur dan diluluskan oleh JPS; dan 2. Rizab sungai sebagai zon penampungan bagi mengawal pencemaran, hakisan permukaan, pencerobohan setinggian boleh digunakan secara maksimum sebagai kawasan rekreasi, kawasan hijau dan boleh diusahakan oleh pemaju dan boleh diambil kira sebagai sebahagian daripada kawasan lapang yang perlu disediakan dalam projek pembangunan mereka
Bangunan-bangunan Dan Infrastruktur Kekal Tidak Dibenarkan Sama Sekali Di Dalam Sungai Dan Rizabnya	Bangunan-bangunan seperti pejabat, rumah, tiang elektrik, LRT serta saluran utiliti lain yang diletakkan/ditanam selari sepanjang sungai tidak dibenarkan; 1. Kemudahan rekreasi seperti taman permainan kanak-kanak, gelanggang tenis, takraw dan lain-lain yang dapat digunakan semasa aliran air sungai rendah dan tidak mengganggu semasa aliran banjir adalah dibenarkan; dan 2. Kerja-kerja pengindahan sungai yang menghalang dan meninggikan paras air sungai seperti penambahan batu-batu tanpa kebenaran JPS perlu dielakkan.
Bangunan Dan Pembangunan Infrastruktur Yang Dibina Perlu Mengambil Kira Konsep Pembangunan Di Tepi Sungai	1. Perancangan dibuat agar pintu hadapan rumah menghadap ke sungai; dan 2. Perancangan jalan masuk ke kawasan perumahan boleh dibina di tepi rizab sungai yang boleh juga digunakan sebagai jalan masuk bagi kerja-kerja pengendalian dan penyelenggaraan. Rajah 7.8: Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai 

Elemen	Garis Panduan
Memastikan saluran keluar dipusatkan sebelum disalurkan ke sungai	- Semua saluran keluar air kumbahan dari kawasan setempat hendaklah dipusatkan dan dirawat sebelum dialurkan ke sungai. - Setiap air larian permukaan akan melalui saliran <i>swale</i> dan di rawat lalu dialurkan ke sungai terdekat. 
Kelegaan ruang legar dan ruang lepas untuk jambatan	- Untuk memastikan kerja-kerja penyelenggaraan sungai tidak terganggu, kelegaan yang secukupnya untuk jentera bergerak perlu disediakan. - Tanjakan (<i>ramp</i>) dan jalan pusing balik perlu disediakan untuk jentera bergerak dan lori-lori keluar masuk melintasi jambatan semasa menjalankan kerja-kerja penyelenggaraan sungai.
Pintu Kawalan Air	- Satu kajian EIA bagi pembinaan '<i>barrage</i>' hendaklah dijalankan bagi tujuan perlindungan alam sekitar dan ekosistem, termasuk menyediakan '<i>Construction Plan</i>' dan '<i>Cadangan Kerja-Kerja Pemuliharaan</i>'. - Analisa rekabentuk dan hidraulik hendaklah berdasarkan kepada Prosidur Hidraulik (<i>Hydrological Procedure</i>) JPS dan perisian komputer yang berkaitan untuk mengkaji perubahan dalam ciri-ciri hidraulik dan kesannya pada eko-sistem dan enapan. - Rekabentuk bagi '<i>barrage</i>' hendaklah menyediakan '<i>navigation locks</i>' untuk tujuan laluan pengangkutan bot, dimana yang berkenaan. Rekabentuk bagi '<i>navigation lock</i>' hendaklah dirujuk dan mematuhi kepada syarat-syarat yang ditetapkan. - Rekabentuk '<i>barrage</i>' dan operasi kunci air perlu mengambil kira kemungkinan masalah banjir di kawasan hulu. - Rekabentuk juga perlu mengambil kira kesan pengerukan (<i>scouring</i>) dan menyediakan cadangan bagi mengatasi masalah hakisan. - Ampang jajar/pintu kawalan air yang dibina dengan menyediakan laluan trafik, langkah-langkah keselamatan seperti pagar (<i>railing</i>) hendaklah disediakan. - Menjalankan kerja-kerja penyelenggaraan dikawasan berkenaan mengikut jadual yang ditetapkan. - Analisa kos hendaklah mengambil kira kos penyelenggaraan tambahan ke atas sistem saliran/sungai sediaada akibat pembinaan struktur tersebut.

Sumber: Pelan Induk dan Garis Panduan Kawasan Warisan Pusat Bandaraya Johor Bahru, 2012

Rajah 7.17: Cadangan Rekabentuk Jambatan Melintasi Sungai



Jadual 7.13: Peruntukan Rizab Sungai

Kelebaran Laluan Air Antara Tebing	Keperluan Kelebaran Rizab Dari Kedua Belah Tebing Berdasarkan Keluasan Sungai Sedia ada
> 40 meter	50 meter
20-40 meter	40 meter
10-20 meter	20 meter
5-10 meter	10 meter
>20 meter	5 meter

Sumber: Pelan Induk dan Garis Panduan Kawasan Warisan Pusat Bandaraya Johor Bahru, 2012

Jadual 7.14: Ruang Legar dan Ruang Lepas berdasarkan Laluan Air

Kelebaran Laluan Air	Ruang Lebar yang Diperlukan (Min)	Ruang Lepas yang Diperlukan (Min)
<15 meter	8m dari tebing (kiri dan kanan)	3.5 meter
15-20 meter	10m dari tebing (kiri dan kanan)	4.0 meter
>20 meter	10 meter (kanan dan kiri)	4.5 meter

Sumber: Pelan Induk dan Garis Panduan Kawasan Warisan Pusat Bandaraya Johor Bahru, 2012

7.5.2 Garis Panduan Khusus Sistem Pembentungan

Garis Panduan Khusus Sistem Pembentungan adalah bagi memudahkan perancangan Pembentung Serantau yang dicadangkan. Berikut merupakan keperluan STP:

- Keperluan keluasan tanah bagi loji pengolahan kumbahan adalah berdasarkan jumlah penduduk setara
- Terdapat 2 Jenis berdasarkan kelas iaitu Loji Kecil untuk Kelas 1 & 2 dan Loji Mekanikal untuk Kelas 3
- Keluasan kawasan yang dinyatakan bagi tujuan tapak Loji Pengolahan Kumbahan adalah tidak meliputi kawasan zon penampian yang perlu disediakan secara berasingan.
- Zon Penampian minimum adalah 30 meter dari rizab loji dengan sempadan bangunan premis / kediaman.
- Kawasan Zon penampian loji boleh digunakan untuk tujuan rizab saliran, jalan, elektrik, utiliti, kawasan aam dan lain-lain dengan pertimbangan.

Kriteria perletakan Loji Pengolahan Kumbahan adalah seperti berikut :

- Kawasan Rata yang paling rendah supaya kumbahan dapat dialirkan secara graviti
- Berdekatan kawasan air yang sesuan untuk pengaliran efluen
- Rizab segi empat tepat bagi mengurangkan kawasan yang tidak boleh digunakan
- Jauh dari tempat makanan, tempat ibadat, tanah perkuburan dan taman permainan kanak-kanak
- Kedudukan tapak yang mempunyai akses jalan utama yang berhampiran dengan pembentung utama.

Sumber: Garis Panduan Laluan Kemudahan Infrastruktur dan Utiliti, Negeri Johor

7.5.3 Garis Panduan Khusus Sistem Telekomunikasi dan ICT

Garis Panduan Khusus ini bertujuan untuk memastikan cadangan menaiktaraf sistem telekomunikasi dan ICT di Bandar Ulu Tiram tidak mengganggu pembangunan semasa dan meningkatkan kualiti hidup kearah menyokong Revolusi Industri 4.0.

Rajah 7.18: Cadangan Rekabentuk Jambatan Melintasi Sungai

Pembangunan infrastruktur telekomunikasi perlu menerapkan konsep perkongsian rangka utama talian telekomunikasi bagi mengurangkan keperluan struktur tanpa mengabaikan mutu perkhidmatan.

Pemasangan kabel telekomunikasi hendaklah saluran kabel yang dibuat daripada bahan yang bersesuaian dan diluluskan.

Setiap pemasangan baru yang memerlukan bilangan talian telekomunikasi yang banyak hendaklah menyediakan kawasan atau ruang yang bersesuaian untuk menempatkan peralatan telekomunikasi.

Semua pembangunan perlu menyediakan luring di bawah tanah yang menyeberangi jalan baru untuk lintasan kabel telekomunikasi pada tempat yang bersesuaian.

Sebarang pembinaan baru Menara pemancar telekomunikasi hendaklah mendapatkan kelulusan daripada Majlis Bandaraya Johor Bahru.

Struktur telekomunikasi mestilah mempunyai nilai estetik dan diadunkan dengan keadaan persekitaran bagi meningkatkan kualiti pemandangan dan imen Bandar Ulu Tiram.

Sumber: Garis Panduan Laluan Kemudahan Infrastruktur dan Utiliti, Negeri Johor



BAB 8.0

PELAN PENGURUSAN BENCANA

8.0 Pelan Pengurusan Alam Sekitar dan Risiko Bencana

Pelan Pengurusan Risiko Bencana di kawasan RKK Bandar Ulu Tiram ini merangkumi kawasan yang terdedah kepada 2 jenis risiko bencana seperti banjir dan juga aktiviti yang disebabkan oleh manusia. Berdasarkan maklumat dan pemerhatian daripada pengkaji mendapati Bandar Ulu Tiram terlibat dengan bencana bersifat semula jadi iaitu banjir di kawasan barat tapak kajian. Oleh itu pihak Majlis Bandaraya Johor Bahru perlu menyediakan pendekatan berkenaan dengan pengurusan risiko bencana yang komprehensif bagi setiap jenis bencana yang berkemungkinan berlaku pada masa akan datang.

DEFINISI BENCANA

Bencana boleh ditakrifkan sebagai sebarang insiden samada semulajadi atau kerana faktor manusia, yang berlaku secara tiba-tiba dan menyebabkan kecederaan/kematian dan kerosakan terhadap harta benda atau persekitaran dan menyebabkan gangguan terhadap aktiviti kehidupan seharian.

BENCANA

BENCANA BERSIFAT SEMULAJADI

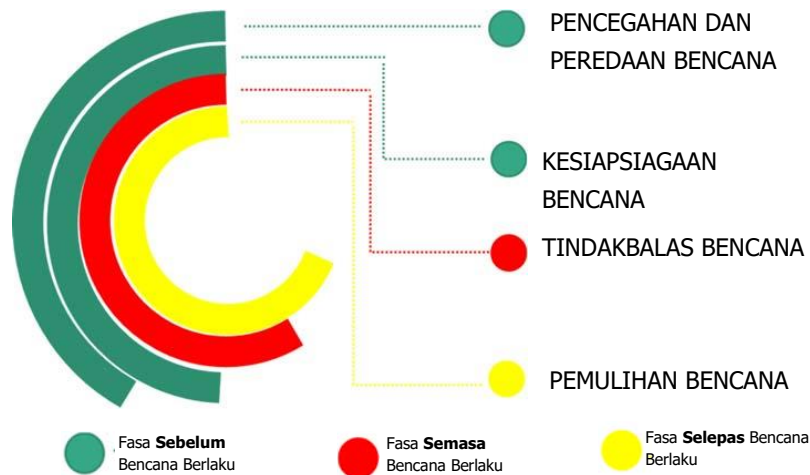
- Banjir
- Ribut Taufan
- Tanah Runtuh
- Tsunami dll

BENCANA DISEBABKAN AKTIVITI MANUSIA

- Kebakaran
- Kemalangan Jalan Raya
- Bangunan Runtuh
- Kemalangan Industri dll

8.1 Objektif Pengurusan Risiko Bencana

Rajah 8.1: Kaedah pengurusan bencana



Dalam fasa ini, langkah-langkah diambil bagi mengelakkan kejadian bencana atau sekurang-kurangnya mengambil langkah untuk mengurangkan kesan bencana sekiranya tidak dapat dielakkan.

Pelan Bencana akan disediakan. Persediaan ini mengambilkira penglibatan semua pihak yang terbabit secara keseluruhan dalam respons kepada bencana.

Petugas bertindak untuk menangani situasi bencana yang berlaku. Pelan Tindakan Bencana yang baik akan membolehkan tindakan diambil dengan lebih teratur dan terancang.

Usaha mengembalikan semula semua kerosakan kepada kejadian asal dilakukan. Setelah selesai, kitaran ini akan kembali ke fasa pencegahan dan peredaaan.

8.2 Pelan Pengurusan Risiko Bencana Bersifat Semulajadi

Keperluan untuk kajian bagi mewujudkan satu pelan pengurusan banjir yang komprehensif terutama bagi Sungai Tiram yang berpotensi untuk mengakibatkan banjir. Tahap kawasan banjir dan strategi pembangunan yang dicadangkan adalah sebagaimana berikut.

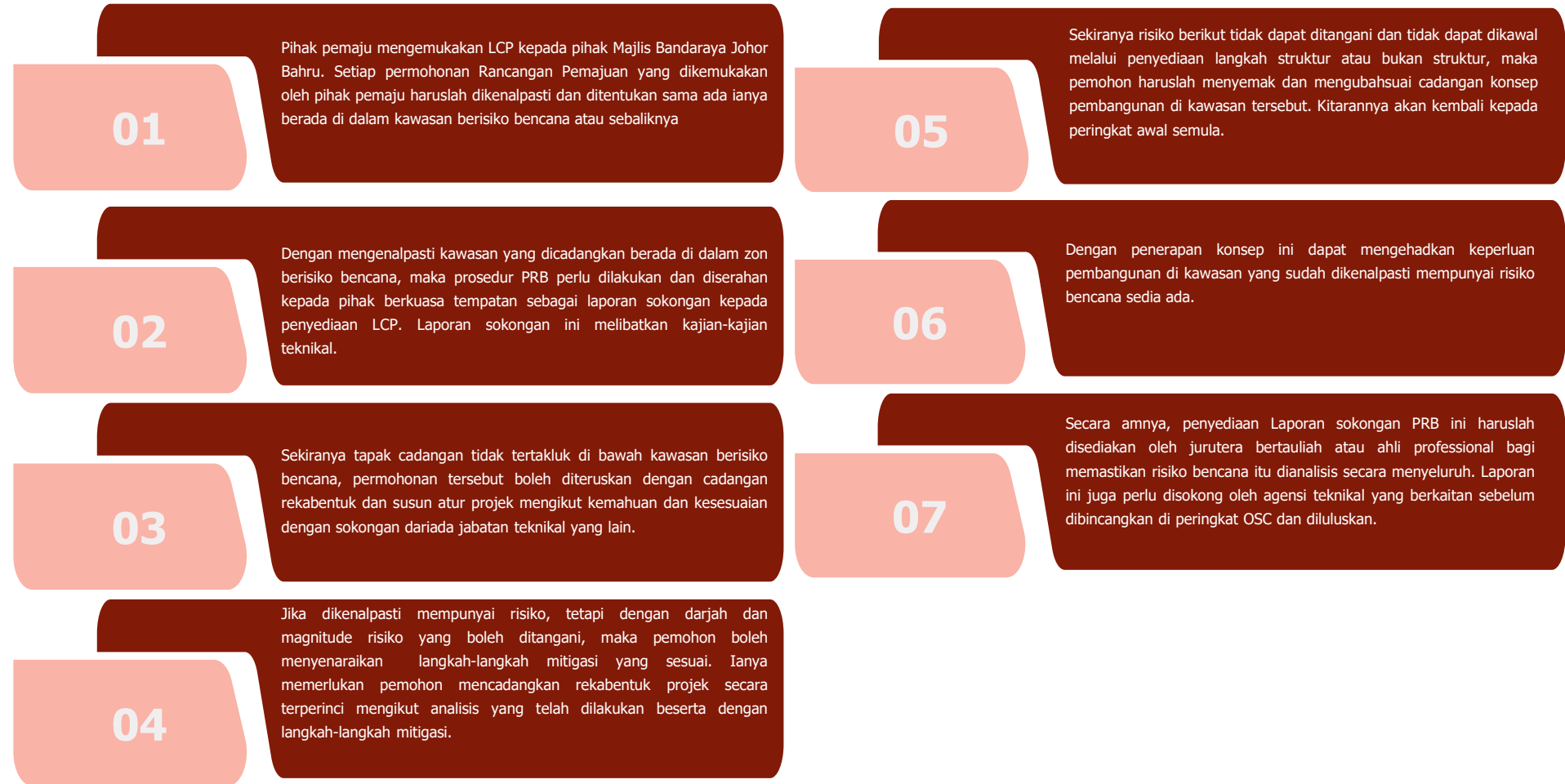
Jadual 8.1: Tahap Risiko Banjir

TAHAP RISIKO BANJIR	CIRI-CIRI	JENIS PEMBANGUNAN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	
		JENIS / AKTIVITI	SYARAT PEMBANGUNAN
Tahap 1 (Tahap Risiko Rendah)	- Kawasan luar dataran banjir (<i>flood free area</i>) - Kawasan dataran banjir 100 tahun dan ke atas	Sebarang pembangunan yang dilaksanakan seperti perumahan, komersial dan rekreasi perlu sesuai dengan keadaan fizikal dan persekitaran	- Mengurangkan peratusan permukaan tidak telap air dalam kawasan pembangunan, - Perlu menerapkan konsep pembangunan berimpak rendah dalam menyediakan kemudahan mengumpul air hujan, - Perlu mematuhi keperluan (MSMA) dan memastikan tiada perubahan aliran puncak sama ada sebelum atau selepas pembangunan, - Tertakluk kepada syarat-syarat umum kebenaran pembangunan di kawasan sekitar dataran banjir.
Tahap 2 (Tahap Risiko Sederhana)	- Kawasan pinggiran banjir (<i>flood fringe</i>) - Kawasan dataran banjir 50-100 tahun	- Rekreasi - Kawasan Lapang dan Landskap - Zon Penampan - Pelancongan berkepadatan rendah - Pertanian yang berimpak rendah - Pembangunan terhad dan terkawal, tertakluk kepada penilaian risiko banjir yang disokong oleh JPS	- Jenis kegunaan yang tidak menyebabkan pencemaran sumber air - Rekabentuk bangunan perlu mengambil kira risiko banjir, Pembangunan berdensiti rendah sahaja dibenarkan, - Memastikan sebarang struktur yang dibina tidak menghalang laluan air, - Penyediaan infrastruktur saliran yang berkesan, - Langkah kawalan tebatan banjir yang ketat perlu dilaksanakan di kawasan ini, - Pembangunan di kawasan rizab sungai tidak dibenarkan dan perlu mengikut garis panduan MSMA JPS dan Kajian Lembangan Sungai Bersepadu JPS.
Tahap 3 (Tahap Risiko Tinggi)	Kawasan laluan banjir (<i>floodway</i>)	- Rekreasi - Kawasan Lapang dan Landskap - Kawasan terbuka pertanian yang bersesuaian - Kawasan Pemuliharaan	- Bahan pembangunan hendaklah jenis <i>flood proof</i>, - Mengadakan pembinaan struktur seperti tetambak, flood mitigation dams, lintasan banjir dll, - Sebarang struktur kekal tidak dibenarkan, - Struktur tidak kekal yang dibina mestilah tidak menghalang laluan air, - Pembangunan di kawasan rizab sungai tidak dibenarkan dan perlu mengikut MSMA dan IRBM oleh JPS, - Tertakluk kepada syarat-syarat umum kebenaran pembangunan di tebatan banjir.

Sumber: Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS)

Dalam mengurangkan risiko bencana semulajadi, prosedur 'Pengurusan Risiko Bencana (PRB)' haruslah diterapkan dalam proses penyediaan LCP dalam permohonan kebenaran merancang dan ubah syarat tanah (LCP1) dan pelan susunatur (LCP2). Carta alir proses kelulusan Kebenaran Merancang yang diterapkan bersama prosedur Pengurusan Risiko Bencana adalah seperti berikut:

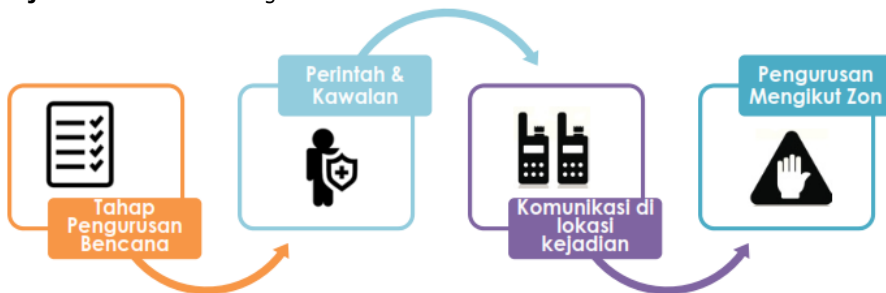
Rajah 8.2: Kaedah LCP



8.3 Mekanisme Pengurusan ketika Bencana Terurus

Pengurusan bencana hendaklah dikendalikan mengikut tatacara atau strategi tindak balas yang telah dikenalpasti. Ianya merangkumi empat (4) komponen utama iaitu:

Rajah 8.3: Mekanisme Pengurusan Bencana



Tahap Pengurusan Bencana

Tahan pengurusan bencana terbahagi kepada 3 tahap seperti huraian yang berikut:

Jadual 8.2: Tahap Pengurusan Bencana

TAHAP BENCANA	HURAIAN
01	Pengurusan dan pengendalian kejadian bencana yang berlaku di sesuatu kawasan dapat ditangani dengan berkesan oleh agensi yang terlibat di dalam dan di peringkat daerah sama ada tanpa bantuan luar ataupun bantuan luar dengan terhad.
02	Pengurusan dan pengendalian kejadian bencana yang berlaku melebihi daripada satu daerah dan ia memerlukan sumber di peringkat negeri sekiranya bantuan peringkat pusat yang terhad.
03	Pengurusan dan pengendalian kejadian bencana yang berlaku melebihi daripada satu negeri atau bersifat kompleks.

Pengurusan Bencana Tahap 1

Pengurusan Bencana yang digariskan oleh Majlis Keselamatan Negara (MKN) hendaklah dikendalikan mengikut tahap-tahap seperti berikut. Bagi kawasan Majlis Bandaraya Johor Bahru, pengurusan bencana difokuskan kepada pengendalian bencana Tahap 1.

Rajah 8.4: Pengurusan Bencana Tahap 1

Bencana di Peringkat Permulaan	Pihak Berkuasa / Agensi Operasi	Jawatankuasa pengurusan Bencana Daerah
- Kejadian bencana di peringkat permulaan dikendalikan oleh agensi-agensi yang bertanggungjawab - Agensi penyelamat yang pertama akan tiba di tempat kejadian perlu bertindak segera dalam konteks menyelamatkan nyawa dan mengurangkan kerosakan dan kerugian serta mengawal situasi mengikut kepakaran dan bidang tugas masing-masing	- Ketua Polis Daerah dan Pegawai Bomba Daerah hendaklah masing-masing bertindak sebagai komander dan timbalan komander operasi bencana - Mereka haruslah mengambil alih dan bertindak segera untuk mengendalikan bencana berkenaan dengan dibantu oleh Agensi penyelamat serta agensi-agensi lain yang berkenaan.	Pegawai daerah sebagai pengerusi JPBD bertanggungjawab melaksanakan segala tindakan berkenaan dengan operasi mencari dan menyelamatkan, pengambilalihan dan penyediaan peralatan dan jentera serta lain-lain bantuan kecemasan.

Perintah dan Kawalan

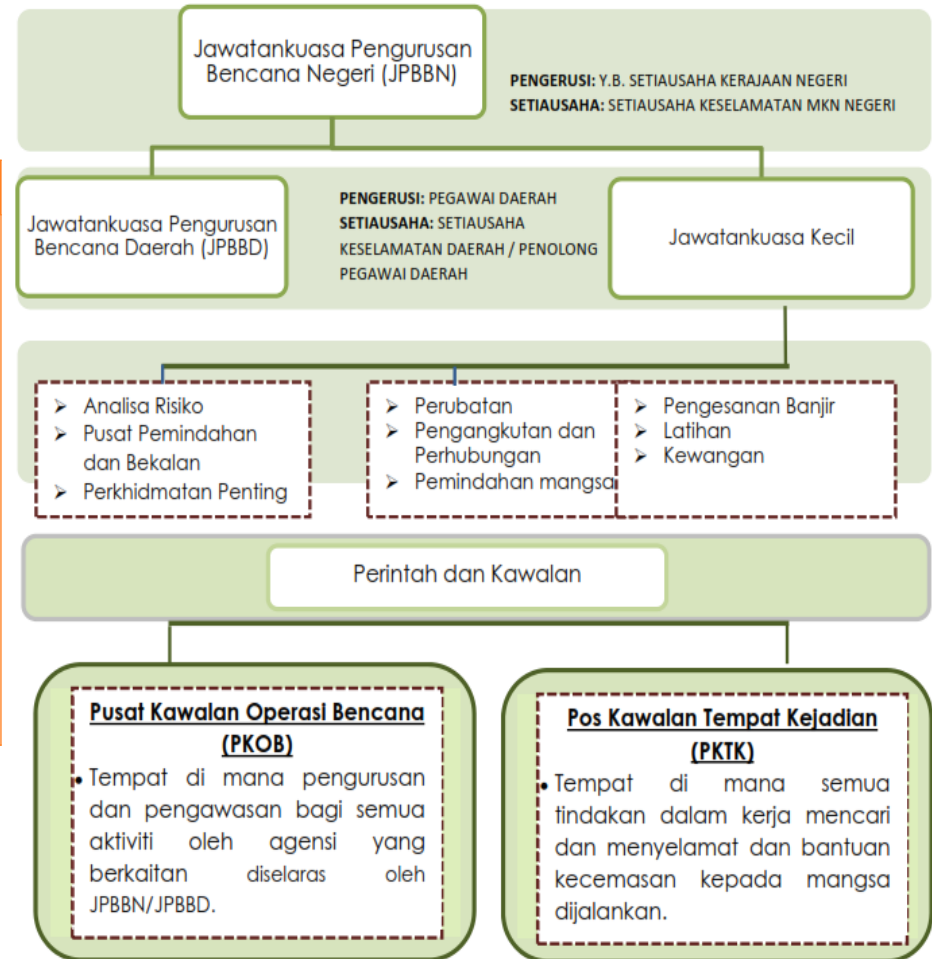
Setelah kejadian bencana dikenalpasti berlaku dan ditentukan tahap pengurusannya, terdapat keperluan untuk menubuhkan :

Jadual 8.3: Perintah dan Kawalan

Pos Kawalan Tempat Kejadian (PKTK)	Pusat Kawalan Operasi Bencana (PKOB)
- Dibuka oleh Ketua Polis Daerah. - Sebaik sahaja berlakunya bencana. - Komander Operasi Bencana bertanggungjawab mewujudkan sistem penyaluran maklumat dengan PKOB. - Komander kawalan hadapan akan mengetuai semua operasi menyelamatkan dan melaporkan situasi bencana dari masa ke semasa. - Semua agensi penyelamat dan agensi bantuan yang terlibat hendaklah melapor dan menempatkan wakil di PKTK.	- Dibuka oleh urusetia JPBD di tempat yang bersesuaian. - PKOB haruslah mempunyai rangkaian komunikasi yang baik dengan PKTK. - JPBD perlu bersidang secara berkala di PKOB bagi mengawasi perkembangan dan menentukan usaha-usaha menangani bencana. - PKOB bertanggungjawab mengeluarkan arahan yang perlu dalam pengendalian bencana. - Keperluan menempatkan wakil agensi kerajaan di PKOB bagi melicinkan tindakan.

Antara inisiatif pelaksanaan yang dapat dilaksanakan adalah dengan menubuhkan organisasi Jawatan Pengurusan Bencana Daerah dan juga jawatankuasa kecil seperti yang berikut:

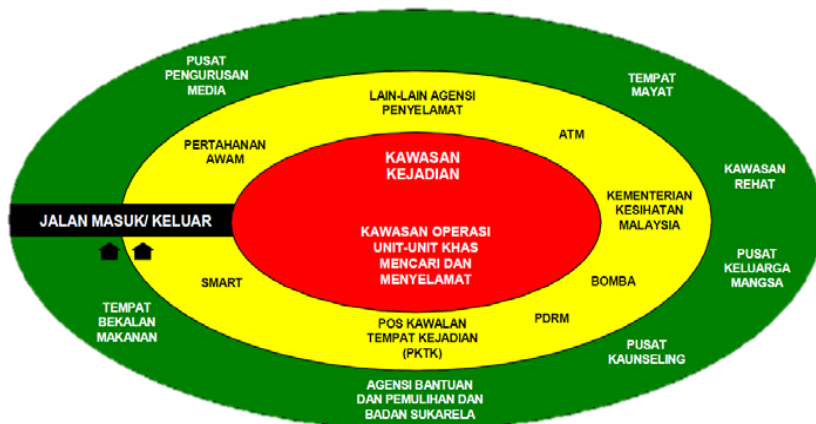
Rajah 8.5: Organisasi Jawatankuasa Pengurusan Bencana



8.4 Pengurusan Bencana Mengikut Zon Risiko

Sekiranya kejadian bencana yang berlaku bersifat setempat, pengurusan bencana di Bandar Ulu Tiram terbahagi kepada 3 (tiga) zon yang dutetapkan komander operasi bencana iaitu:

Rajah 8.6: Zon Bencana



Nota: Pergerakan dari satu zon ke zon yang lain adalah tidak dibenarkan kecuali dengan kebenaran Komander Operasi Bencana.

Sumber : Majlis Keselamatan Negara (MKN)

8.5 Agensi Yang Terlibat Dalam Pengurusan Bencana

Agensi yang terlibat dalam pengurusan bencana khususnya bencana banjir adalah seperti yang berikut:

Jadual 8.4: Agensi Keselamatan

ASPEK	JABATAN AGENSI TERLIBAT	PERANANAN / TUGAS
Menyelamat dan Pemindahan	- Polis Diraja Malaysia (PDRM) - Jabatan Bomba Dan Penyelamat Malaysia (JBPM) - Angkatan Tentera Malaysia (ATM) - Pasukan Mencari Dan Menyelamat Khas Malaysia (SMART) - Perkhidmatan Perubatan Kecemasan - Lembaga Pelesenan Tenaga Atom - Jabatan Pertahanan Awam (JPAM)	Mencari dan menyelamatkan mangsa-mangsa
Kebajikan	- Jabatan Kebajikan Masyarakat - Perkhidmatan Perubatan Kecemasan - Jabatan Pertahanan Awam - PBSM - St. John Ambulance - RELA	- Memindahkan mangsa-mangsa - Menyediakan makanan untuk mangsa / petugas - Menyediakan / menguruskan tempat pemindahan - Memberikan perkhidmatan "First Aid" dan kaunseling
Perkhidmatan Kesihatan dan Perubatan	- Perkhidmatan Kesihatan dan Perubatan - Angkatan Tentera Malaysia (ATM) - Persatuan Bulan Sabit Merah (PBSM) - St. John Ambulans	- Mengendalikan rawatan kecemasan - Mengendalikan perkhidmatan forensic - Mengendalikan kesihatan umum
Sokongan	- Pejabat Daerah - Majlis Daerah / Majlis Perbandaran - Tenaga Nasional Berhad (TNB) - Syarikat Telekom Malaysia Berhad (STMB) - ATM - PDRM - Jabatan Kerja Raya (JKR) - Jabatan Penerangan - Jabatan Penyiaran	Membantu dari segi logistic perhubungan dan lain-lain bantuan bagi melicinkan gerakan mengawal dan mengatasi bencana.
Media		- Liputan akhbar - Liputan Media Elektronik - Kawalan Media
Kawalan & Keselamatan	- PDRM - RELA	- Mengadakan kawalan di tempat kejadian - Menjalankan Penyiasatan - Melicinkan Perhubungan

Sumber : Majlis Keselamatan Negara (MKN)

8.6 Pusat Pemindahan Sementara Bencana

Tatkala bencana berlaku, mangsa bencana akan dipindahkan ke pusat pemindahan sementara. Pemilihan pusat sementara bencana ini amat penting, bagi memastikan mangsa yang ditempatkan berada di kawasan yang jauh (selamat) daripada kawasan kejadian bencana.

Antara pusat pemindahan sementara adalah merangkumi bangunan/kawasan:

- Dewan Serbaguna
- Sekolah Kebangsaan / Sekolah Menengah Kebangsaan
- Balairaya
- Dan lain-lain (seperti yang ditentukan oleh Jawatankuasa PKOB atau Pusat Kebajikan Masyarakat)

Dikenalpasti pusat penempatan sementara mangsa banjir yang keberadaanya dalam lingkungan 500m dari kawasan bencana. Dibawah Arahan 20 MKN, penetapan jarak antara zon selamat dan pengurusan bencana adalah bergantung kepada jenis bencana yang ditentukan oleh Komander Operasi Bencana. Walaubagaimanapun, penentuan lokasi penempatan bencana adalah sebagai garis panduan bagi Pihak Berkuasa Tempatan atau agensi terlibat untuk bersiap sedia dalam menyediakan kelengkapan yang sebaiknya kepada mangsa bencana.

Keperluan Asas / Bekalan di Pusat Pemindahan Sementara

Kebajikan di pusat penempatan sementara bencana seperti banjir adalah penting untuk memastikan mangsa tenang, selesa serta dapat mengurangkan trauma. Ia juga bagi memastikan mangsa memilih pusat sementara sebagai pilihan utama untuk berpindah. Mangsa banjir akan merasa selesa dan berpuas hati sewaktu berada di pusat pemindahan banjir walaupun dalam masa yang lama.

Barangan Keperluan Harian seperti peralatan mandi	Barangan Makanan dan Minuman	Kit Keselamatan / Flood Kit	Tandas Awam Kantin / Dewan Makan
---	------------------------------------	-----------------------------------	--

8.7 Pengurusan Pasca Bencana

Pengurusan Pasca Bencana (Selepas Bencana) juga perlu dititik beratkan bagi memastikan kelangsungan bantuan dan kegiatan sosial / ekonomi komuniti yang terlibat dengan bencana alam masih dalam keadaan sediakala.

Kejadian bencana seperti banjir akan mengakibatkan pelbagai kerosakan dari segi infrastruktur, perabot dan peralatan rumah, hanyutan bendasing dan lain-lain. Perabot dan peralatan rumah seperti tilam, karpet, kerusi kebiasaanya akan rosak apabila ditenggelami air. Mangsa bencana akan membuang peralatan ini dalam skala yang besar.

Oleh itu, pihak berkuasa tempatan, agensi kerajaan dan sukarelawan seharusnya bertindak segera bagi meringankan beban mangsa sekaligus melaksanakan proses pemulihan secara teratur dan telus.



Pengurusan Pasca Bencana

PASCA BENCANA

- Penyediaan tong sampah sementara yang besar untuk menampung bahan buangan perabot / peralatan yang rosak
- Penyediaan Penyembur Air
- Kerjasama dengan pihak bomba untuk menyediakan kemudahan logistik

8.8 Pelan Tindakan Kecemasan (PTK)

Penyediaan Pelan Tindakan Kecemasan (PTK) adalah selaras dengan objektif Arahan No. 20 Majlis Keselamatan Negara-(Dasar dan Mekanisme Pengurusan Bencana) untuk memastikan setiap agensi kerajaan, badan berkanun, pihak swasta dan badan-badan sukarela mempunyai pelan tindakan mengendalikan bencana dengan lebih efisien dan efektif. Ia mengandungi langkah-langkah yang perlu diambil ketika berlaku bencana. Selain itu, ia adalah bertujuan untuk mengelakkan sebarang pembaziran kekeliruan konflik dan percanggahan atau pertindihan peranan semasa menangani bencana. Oleh itu, penekanan terhadap penyediaan PTK bagi setiap jenis bahaya adalah digalakkan.



Jadual 8.5: Komponen Pelan Tindakan Kecemasan (PTK)

PERINGKAT PENGURUSAN	PENERANGAN
Komponen 1 Pengenalpastian Bahaya	- Mengenalpasti bencana yang sedang berlaku - Bagi menentukan jenis dan Tahap PTK yang akan dilaksanakan.
Komponen 2 Analisis Keperluan	- Keperluan penilaian PTK dari masa ke semasa kerana perubahan atau peningkatan risiko di kawasan yang dikenalpasti - Mengambikira sumber/kemampuan dari segi i.e kelengkapan kewangan, kepakaran dan latihan.
Komponen 3 Penentuan Objektif	- Menentukan objektif dan skop PTK - Ianya haruslah sasaran yang boleh dicapai dan skop yang fokus.
Komponen 4 Peringkat PTK	- Pelan Tindakan Kecemasan Dalam Kawasan - Penyediaan langkah/tindakan terhadap kawasan kemalangan yang berlaku di kawasan kerja sahaja - Pelan Tindakan Kecemasan Luar Tapak - Penyediaan langkah/tindakan mengawal kecemasan daripada merebak ke kawasan luar
Komponen 5 Penilaian Ciri-Ciri Kelas Kecemasan	- Ciri-Ciri:- - Kos Kerosakan dan Kerugian - Kritikal Kemalangan - Tahap ganggu gugat persekitaran - Masa bertindak mengatasi kecemasan - Bilangan tahap pasukan tindakan
Komponen 6 Penentuan Tanggungjawab Umum	- Mewujudkan carta organisai tindakan kecemasan - Tanggungjawab merangkumi tugas awal (contoh Mencegah dan Memadam, Menyelamat, Mengurus Atur)
Komponen 7 Menentukan Operasi Tindakan Kecemasan	Mewujudkan carta alir bagi mengenalpasti semua aktiviti yang berlaku semasa kecemasan bermula.
Komponen 8 Pemahaman PTK	Kepentingan dokumen/laporan Pelan Tindakan Kecemasan ditulis secara teratur, lengkap, tepat, mudah diikuti dan difahami.

Sumber : Majlis Keselamatan Negara (MKN)

Rajah 8.7: Pelan Pengurusan Bencana

