



RANCANGAN KAWASAN KHAS

SUNGAI TIRAM JOHOR

2025

RANCANGAN KAWASAN KHAS SUNGAI TIRAM, JOHOR 2025

Disediakan Oleh:



**MAJLIS PERBANDARAN PASIR GUDANG
(MPPG)**

Aras 19, Menara Aqabah, Jalan Bandar,
81700, Pasir Gudang, Johor Darul Takzim.
Tel : 07-2547777, 07-251 3720/21/22
Fax : 07-2515260

NO. WARTA

J.P.U. 19 Jil. 64 No.14

Bertarikh

2 Julai 2020

Dokumen Rancangan Tempatan/Rancangan Kawasan Khas ini telah
dipersetujui oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor
Bil. 659/2020 bertarikh 3 JUN 2020 sepertimana diperuntukkan
di bawah subseksyen 15(1C) Akta Perancang Bandar dan Desa 1976
(Akta 172).

Disahkan oleh :


HAJAH SHUBANAH BINTI YUSUF
****Ketua Majlis Mesyuarat Kerajaan****
Jurutulis Dewan Negeri Johor.
(Nama & Jawatan)



COP RASMI
MMKN

Tarikh : 14.6.2020



PENGENALAN DAN PROFIL RKK		
1.1	Pendahuluan	1-1
1.2	Keperluan Perundangan dan Proses Penyediaan RKK	1-2
1.3	Tujuan Penyediaan RKK	1-4
1.4	Peringkat Kajian RKK	1-4
1.5	Hasil Akhir RKK	1-5
1.6	Polisi Perancangan dan Pembangunan RKK	1-6
1.6.1	Rancangan Fizikal Negara (RFN) Ke-3 2040	1-6
1.6.2	Dasar Perancangan Fizikal (DPF) Desa Negara 2030	1-7
1.6.3	Pelan Transformasi Luar Bandar 2016-2020	1-10
1.6.4	Rancangan Pembangunan Komprehensif ii (CDPii) Iskandar Malaysia 2014-2025	1-11
1.6.5	Draf Rancangan Struktur Negeri (RSN) Johor 2030	1-13
1.6.6	Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025	1-14
1.6.7	Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian)	1-16
1.6.8	Rumusan Dasar Berkaitan Kawasan RKK	1-17
1.7	Latar Belakang Kawasan RKK	1-18
1.7.1	Lokasi dan Sempadan	1-18
1.7.2	Topografi dan Kecerunan	1-22
1.7.3	Jenis Tanah-Tanah	1-25
1.7.4	Sistem Saliran Utama	1-25
1.7.5	Perihal Tanah	1-28
	a) Status Pemilikan Tanah	1-28
	b) Kategori Pemilikan Tanah	1-28
	c) Kategori Kegunaan Tanah	1-28
1.7.6	Guna Tanah	1-32
	a) Guna Tanah Semasa	1-32
	b) Guna Tanah Komited	1-38
	c) Guna Tanah Sekitar	1-41
1.7.7	Profil Kampung	1-45
	a) Maklumat Asas Kampung	1-47
	b) Aktiviti Ekonomi	1-48
	c) Aktiviti Sosial	1-49
	d) Penganugerahan Kampung	1-52
1.7.8	Profil Penduduk 2017	1-53
	a) Jumlah Penduduk	1-53
	b) Kaum Penduduk	1-54
	c) Struktur Umur Penduduk	1-55
	d) Taraf Pendidikan Penduduk	1-56
	e) Taraf Pekerjaan Penduduk	1-57
	f) Pendapatan Isi Rumah Penduduk	1-58
1.7.9	Sasaran Penduduk 2025	1-59



RUMUSAN PENEMUAN SEKTORAL KAWASAN RKK

2.1	Sektor Perumahan	2.1-2
2.1.1	Taburan dan Jenis Petempatan	2.1-2
2.1.2	Keadaan Semasa Perumahan	2.1-12
2.1.3	Isu dan Potensi Perumahan	2.1-13
2.2	Sektor Perniagaan dan Pelancongan	2.2-1
2.2.1	Taburan dan Jenis Perniagaan serta Pelancongan	2.2-1
2.2.2	Keadaan Semasa Perniagaan dan Pelancongan	2.2-10
2.2.3	Isu dan Potensi Perniagaan serta Pelancongan	2.2-13
2.3	Sektor Pertanian	2.3-1
2.3.1	Taburan dan Jenis Pertanian	2.3-1
2.3.2	Isu dan Potensi Pertanian	2.3-4
2.4	Sektor Perindustrian	2.4-1
2.4.1	Taburan dan Jenis Perindustrian	2.4-1
2.4.2	Keadaan Semasa Perindustrian	2.4-8
2.4.3	Isu dan Potensi Perindustrian	2.4-10
2.5	Sektor Kemudahan Masyarakat	2.5-1
2.5.1	Taburan dan Jenis Kemudahan Masyarakat	2.5-1
2.5.2	Keadaan Semasa Kemudahan Masyarakat	2.5-4
2.5.3	Unjuran Keperluan Kemudahan Masyarakat 2025	2.5-6
2.5.4	Isu dan Potensi Kemudahan Masyarakat	2.5-8
2.6	Sektor Rekreasi dan Landskap	2.6-1
2.6.1	Taburan, Jenis dan Keadaan Semasa Rekreasi	2.6-1
2.6.2	Unjuran Keperluan Kawasan Rekreasi 2025	2.6-5
2.6.3	Jenis dan Keadaan Semasa Landskap	2.6-5
2.6.4	Isu dan Potensi Rekreasi serta Landskap	2.6-7
2.7	Sektor Imej dan Reka Bentuk Desa	2.7-1
2.7.1	Imej dan Komponen Reka Bentuk Semasa	2.7-1
2.7.2	Sirkulasi Pusat Perkhidmatan Kampung Semasa	2.7-6
2.7.3	Isu dan Potensi Imej serta Reka Bentuk Desa	2.7-8
2.8	Sektor Pengangkutan dan Lalu Lintas	2.8-1
2.8.1	Sistem Hierarki Jalan Semasa	2.8-1
2.8.2	Analisis Penilaian dan Tahap Keupayaan Rangkaian Jalan dan Persimpangan Utama Semasa	2.8-9
2.8.3	Isipadu dan Komposisi Lalu Lintas Semasa	2.8-15
2.8.4	Modal Split Semasa	2.8-17
2.8.5	Sistem Pengangkutan Awam Semasa	2.8-18
2.8.6	Pengurusan Lalu Lintas Semasa	2.8-19
2.8.7	Isu dan Potensi Pengangkutan serta Lalu Lintas	2.8-23
2.9	Sektor Infrastruktur dan Utiliti	2.9-1
2.9.1	Jaringan dan Keadaan Semasa Perparitan dan Saliran	2.9-1
2.9.2	Taburan dan Keadaan Semasa Bekalan Air	2.9-6
2.9.3	Taburan dan Keadaan Semasa Sistem Pembetulan	2.9-10
2.9.4	Taburan dan Keadaan Semasa Bekalan Elektrik	2.9-14
2.9.5	Taburan dan Keadaan Semasa Pelupusan Sisa Pepejal	2.9-17
2.9.6	Taburan dan Keadaan Semasa Telekomunikasi / Capaian Akses Liputan	2.9-21
2.9.7	Isu dan Potensi Infrastruktur serta Utiliti	2.9-23

BAB 3.0

HALA TUJU PEMBANGUNAN RKK

3.1	Matlamat Pembangunan RKK	3-1
3.2	Objektif Pembangunan RKK	3-3
3.3	Konsep Pembangunan RKK	3-5

BAB 4.0

PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

4.1	Sektor Perumahan	4.1-1
4.1.1	PT 1 : Cadangan Program Pemulihan Perumahan	4.1-3
4.1.2	PT 2 : Cadangan Program Pemindahan Penduduk Setinggan	4.1-17
4.1.3	PT 3 : Cadangan Pembangunan Perumahan Terancang Berdensiti Rendah	4.1-20
4.2	Sektor Perniagaan dan Pelancongan	4.2-1
4.2.1	PT 4 : Cadangan Pembangunan Perniagaan Terancang Secara Berpusat	4.2-3
4.2.2	PT 5 : Cadangan Pengurusan Pasar Khamis Secara Sistematis	4.2-7
4.2.3	PT 6 : Cadangan Mempromosikan Produk Pelancongan dan Menaik Taraf Kemudahan Sokongan Pelancongan	4.2-13
4.2.4	PT 7 : Cadangan Program Galakan Homestay dan Kampungstay	4.2-24
4.3	Sektor Pertanian	4.3-1
4.3.1	PT 8 : Cadangan Projek Pembangunan Pertanian Melalui Program Tanah Terbiar	4.3-1
4.4	Sektor Perindustrian	4.4-1
4.4.1	PT 9 : Cadangan Program Pemutihan Kawasan Industri	4.4-3
4.4.2	PT 10 : Cadangan Pemantauan Aktiviti Lombong Pasir	4.4-7
4.5	Sektor Kemudahan Masyarakat	4.5-1
4.5.1	PT 11 : Cadangan Menaik Taraf Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram	4.5-3
4.5.2	PT 12 : Cadangan Menaik Taraf Pengurusan dan Kemudahan Kawasan Perkuburan	4.5-8
4.6	Sektor Rekreasi dan Landskap	4.6-1
4.6.1	PT 13 : Cadangan Menaik Taraf Padang Bola Sepak Kg. Mulia	4.6-3
4.6.2	PT 14 : Cadangan Pengindahan Landskap Jalan Sg. Tiram (J8) dan Jalan Sungai Redan (J11)	4.6-6
4.6.3	PT 15 : Cadangan Pembangunan Rekreasi Pinggiran Sg. Tiram	4.6-12
4.7	Sektor Imej dan Reka Bentuk Desa	4.7-1
4.7.1	PT 16 : Cadangan Pengukuhan Imej dan Identiti Kampung Tradisi	4.7-1
4.7.2	PT 17 : Cadangan Menaik Taraf 'Entrance Statement' Sempadan MPPG dan Papan Tanda Kampung	4.7-5
4.8	Sektor Pengangkutan dan Lalu Lintas	4.8-1
4.8.1	PT 18 : Cadangan Penambahbaikan Jalan	4.8-3
4.8.2	PT 19 : Cadangan Penambahbaikan Persimpangan	4.8-13
4.8.3	PT 20 : Cadangan Menaik Taraf Jambatan dan Pembinaan Jambatan Baharu	4.8-21
4.8.4	PT 21 : Cadangan Penyediaan <i>Bus Laybys</i> dan Menaik Taraf Perhentian Bas	4.8-26
4.8.5	PT 22 : Cadangan Penyediaan Kemudahan Pengurusan Lalu Lintas	4.8-29



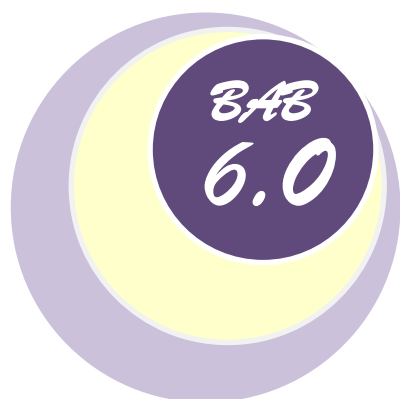
PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

4.9	Sektor Infrastruktur dan Utiliti	4.9-1
4.9.1	PT 23 : Cadangan Pemeliharaan dan Pemuliharaan Sungai Tiram	4.9-3
4.9.2	PT 24 : Cadangan Pembinaan Tangki Sedutan serta Rumah Pam, Tangki Simpanan Air (<i>Elevated</i>) dan Jaringan Paip Bekalan Air	4.9-6
4.9.3	PT 25 : Cadangan Penyediaan Pencawang Masuk Utama (PMU) dan Pencawang Pembahagi Utama (PPU)	4.9-10
4.9.4	PT 26 : Cadangan Program Menaik Taraf Sistem Pembetungan	4.9-15
4.9.5	PT 27 : Cadangan Penyediaan Tong Sisa Pepejal Pukul dan Tong Kitar Semula	4.9-21
4.9.6	PT 28 : Cadangan Peningkatan Keupayaan Rangkaian Telekomunikasi	4.9-25
4.10	Program - program	4.10-1
4.10.1	PT 29 : Cadangan Program Inisiatif Kehijauan	4.10-1
	1. Cadangan Program Galakan Laman Tani (<i>From Yard to Fork</i>)	4.10-1
	2. Cadangan Program Kitar Semula 3R (<i>Reduce, Reuse, Recycle</i>)	4.10-4
	3. Cadangan Program Pengkomposan Sisa	4.10-7
	4. Cadangan Projek Kebun Komuniti	4.10-9
	5. Cadangan Program MySuria	4.10-14
4.10.2	PT 30 : Cadangan Program Usahawan Muda	4.10-16
	1. Cadangan Program Usahawan Tani	4.10-16
	2. Cadangan Program Usahawan Industri Kecil dan Sederhana (IKS)	4.10-19

KAWALAN PEMBANGUNAN GUNA TANAH RKK

5.1	Peta Cadangan Guna Tanah RKK 2025	5-1
5.2	Cadangan Kelas Penggunaan Tanah RKK 2025	5-4





PELAN PENGURUSAN RKK

6.1	Cadangan 'Business Plan' Agensi Pelaksana RKK	6-1
6.1.1	Fasa Pembangunan RKK	6-1
6.1.2	Anggaran Kos Pembangunan RKK	6-8
6.2	Struktur Tadbir Urus RKK	6-11
6.2.1	Carta Alir Pelaksanaan Projek/ Program RKK	6-11
6.2.2	Jawatankuasa RKK Sungai Tiram	6-12
6.2.3	Jawatankuasa Kerja Tindakan Daerah (JKTD)	6-14
6.2.4	Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKTNg)	6-15
6.2.5	Majlis Tindakan Negeri (MTNg)	6-16
6.2.6	Jawatankuasa Tindakan Pembangunan Kementerian (JTPK)	6-17
6.3	Kaedah Pelaksanaan	6-18
6.3.1	Pengambilan Balik Tanah	6-18
6.3.2	Penswastaaan	6-21
6.3.3	Kerjasama Awam-Swasta (Public Private Partnership, PPP)	6-22
6.3.4	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka / Tender Terhad) atau Kontrak Reka dan Bina (Design & Build)	6-24
6.3.5	Pelaksanaan Projek Oleh Swasta/Individu	6-26
6.3.6	Pelaksanaan Projek Oleh Pemilik Tanah	6-28
6.4	Peruntukan Perundangan	6-35

SENARAI JADUAL

BAB 1 : PENGENALAN DAN PROFIL RKK

1.1	Perincian Dasar RFN Ke-3 2040 Berkaitan RKK	1-7
1.2	Perincian Dasar DPF Desa Negara 2030 Berkaitan RKK	1-8
1.3	Perincian Dasar Pelan Transformasi Luar Bandar 2016-2020 Berkaitan RKK	1-10
1.4	Perincian Dasar CDPII Iskandar Malaysia 2014-2025 Berkaitan RKK	1-11
1.5	Perincian Dasar Draf RSN Johor 2030 Berkaitan RKK	1-13
1.6	Perincian Dasar Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025 Berkaitan RKK	1-14
1.7	Analisis Ketinggian	1-22
1.8	Analisis Kecerunan	1-22
1.9	Profil Status Pemilikan Tanah	1-28
1.10	Profil Kategori Pemilikan Tanah	1-28
1.11	Keluasan Guna Tanah Semasa 2017	1-32
1.12	Keluasan Guna Tanah Komited 2017	1-38
1.13	Perincian Maklumat Asas Kampung 2017	1-47
1.14	Aktiviti-aktiviti Ekonomi Kawasan Mengikut Kampung	1-48
1.15	Penganjuran Aktiviti Dalam Setahun Mengikut Kampung, 2016	1-49
1.16	Jenis-jenis Persatuan / Pertubuhan	1-51
1.17	Senarai Pencapaian Anugerah Desa Perdana	1-52
1.18	Taburan Kaum Penduduk Mengikut Kampung, 2017	1-54
1.19	Taburan Struktur Umur Penduduk Mengikut Kampung, 2017	1-55
1.20	Taburan Taraf Pendidikan Penduduk Mengikut Kampung, 2017	1-56
1.21	Taburan Jenis Pekerjaan Penduduk Mengikut Kampung, 2017	1-57
1.22	Taburan Pendapatan Isi Rumah Penduduk Mengikut Kampung	1-58
1.23	Taburan Golongan Khas Penduduk Mengikut Kampung, 2017	1-58

BAB 2 : RUMUSAN PENEMUAN SEKTORAL KAWASAN RKK

2.1.1	Bilangan Unit Perumahan Semasa	2.1-2
2.1.2	Status Perumahan	2.1-12
2.1.3	Struktur Bangunan Perumahan	2.1-12
2.2.1	Jenis Perniagaan dan Sokongan Pelancongan	2.2.1
2.2.2	Senarai Pasar	2.2-4
2.2.3	Kemudahan Sokongan Pelancongan	2.2-7
2.2.4	Status Perniagaan dan Pelancongan	2.2-10
2.2.5	Jenis Bangunan Perniagaan dan Pelancongan	2.2-11
2.2.6	Struktur Bangunan Perniagaan dan Pelancongan	2.2-12
2.3.1	Jenis Pertanian Semasa	2.3-1
2.4.1	Profil Perindustrian	2.4-3
2.4.2	Status Perindustrian	2.4-8
2.4.3	Jenis Bangunan Perindustrian	2.4-9
2.5.1	Bilangan Kemudahan Masyarakat Semasa	2.5-1
2.5.2	Keadaan Semasa Bangunan Kemudahan Masyarakat	2.5-4
2.5.3	Hierarki Bandar	2.5-6
2.5.4	Hierarki Kawasan RKK Sungai Tiram	2.5-6
2.5.5	Agihan Jumlah Penduduk 2025 Mengikut Peringkat Umur dan Kategori	2.5-6
2.5.6	Jumlah Keperluan Kemudahan Masyarakat RKK 2025	2.5-7
2.6.1	Hierarki Rekreasi Semasa	2.6-1
2.6.2	Jenis Landskap Semasa	2.6-5
2.7.1	Imej Kawasan Kampung	2.7-7
2.8.1	Fungsi Hierarki Jalan Peringkat Tempatan	2.8-4
2.8.2	Ciri-Ciri Reka Bentuk Jalan Raya Sedia Ada Mengikut Hierarki	2.8-7
2.8.3	Stesen Bancian Trafik Untuk Jalan	2.8-9
2.8.4	Stesen Bancian Trafik Untuk Persimpangan	2.8-9
2.8.5	LOS dan Hubungannya dengan Isipadu/Kapasiti	2.8-12
2.8.6	Tahap Keupayaan Jalan Sedia Ada	2.8-12
2.8.7	LOS dan Hubungannya dengan Purata Kelengahan	2.8-13

SENARAI JADUAL

BAB 2 : RUMUSAN PENEMUAN SEKTORAL KAWASAN RKK

2.8.8	Analisis Persimpangan P1 (Jalan Sungai Tiram (J8) / Kaw. Industri)	2.8-13
2.8.9	Analisis Persimpangan P2 (Jalan Sg. Tiram (J8) / Jalan Felda Sg. Tiram)	2.8-14
2.8.10	Analisis Persimpangan P3 (Jalan Sg. Tiram (J8) / Jalan Sg.Redan (J11))	2.8-14
2.8.11	Isipadu Lalu Lintas di Jalan-Jalan Utama	2.8-15
2.8.12	Modal Split Semasa	2.8-17
2.8.13	Perincian Perkhidmatan Bas Henti-Henti Muafakat Johor	2.8-18
2.9.1	Ciri-Ciri Sg. Tiram	2.9-1
2.9.2	Rizab Lembangan Sungai Johor (Warta Sungai Negeri Johor)	2.9-4
2.9.3	Bacaan Taburan Air Hujan Kawasan	2.9-4
2.9.4	Penggunaan Bekalan Air Tahun 2017 - 2018	2.9-6
2.9.5	Loji Bekalan Air Kawasan RKK	2.9-8
2.9.6	Unjuran Keperluan Bekalan Air 2025	2.9-9
2.9.7	Lokasi Air Bawah Tanah (Perigi Air)	2.9-9
2.9.8	Sistem Tradisional - Tandas Curah	2.9-10
2.9.9	Tangki Septik Individu, IST dan Tangki Septik Komunal, CST	2.9-12
2.9.10	Keperluan Semasa Pembentukan	2.9-12
2.9.11	Unjuran Keperluan Pembentukan 2025	2.9-13
2.9.12	Pencawang Bekalan Elektrik	2.9-14
2.9.13	Keperluan Bekalan Elektrik Semasa (Anggaran)	2.9-14
2.9.14	Keperluan Bekalan Elektrik 2025	2.9-16
2.9.15	Janaan Sisa Pepejal Tahun Semasa	2.9-19
2.9.16	Inventori Sisa Pepejal Semasa	2.9-19
2.9.17	Tahap Kepuasan Capaian Akses Liputan Semasa	2.9-21

BAB 4 : PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

4.1.1	Profil Projek PT 1	4.1-3
4.1.2	Profil Projek PT 2	4.1-17
4.1.3	Profil Projek PT 3	4.1-20
4.2.1	Profil Projek PT 4	4.2-3
4.2.2	Profil Projek PT 5	4.2-7
4.2.3	Profil Projek PT 6.2	4.2-20
4.2.4	Profil Projek PT 7	4.2-24
4.3.1	Profil Projek PT 8	4.3-1
4.4.1	Profil Projek PT 9	4.4-3
4.4.2	Profil Projek PT 10	4.4-7
4.5.1	Profil Projek PT 11	4.5-3
4.5.2	Profil Projek PT 12	4.5-8
4.6.1	Profil Projek PT 13	4.6-3
4.6.2	Profil Projek PT 14	4.6-6
4.6.3	Profil Projek PT 15	4.6-12
4.7.1	Profil Projek PT 16	4.7-1
4.7.2	Profil Projek PT 17	4.7-5
4.8.1	Senarai Cadangan Jalan Baharu	4.8-3
4.8.2	Senarai Cadangan Naik Taraf Jalan	4.8-4
4.8.3	Profil Projek PT 18.1	4.8-6
4.8.4	Profil Projek PT 18.2	4.8-7
4.8.5	Profil Projek PT 18.3	4.8-8
4.8.6	Profil Projek PT 18.4	4.8-9
4.8.7	Profil Projek PT 18.5	4.8-10
4.8.8	Profil Projek PT 18.6	4.8-11
4.8.9	Senarai Cadangan Persimpangan Baharu	4.8-13
4.8.10	Profil Projek PT 19.1	4.8-13
4.8.11	Senarai Cadangan Naik Taraf Persimpangan	4.8-15
4.8.12	Profil Projek PT 19.2 & PT 19.3	4.8-17
4.8.13	Profil Projek PT 19.4 & PT 19.5	4.8-18
4.8.14	Profil Projek PT 19.6 & PT 19.7	4.8-19
4.8.15	Senarai Cadangan Jambatan	4.8-21

BAB 4 : PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

4.8.16	Profil Projek PT 20.1 & PT 20.2	4.8-23
4.8.17	Profil Projek PT 20.3	4.8-24
4.8.18	Profil Projek PT 21.1	4.8-26
4.8.19	Profil Projek PT 21.2	4.8-27
4.8.20	Profil Projek PT 22.1	4.8-29
4.8.21	Profil Projek PT 22.2	4.8-29
4.8.22	Profil Projek PT 22.3	4.8-35
4.8.23	Profil Projek PT 22.4	4.8-36
4.8.24	Profil Projek PT 22.5	4.8-38
4.8.25	Profil Projek PT 22.6	4.8-39
4.9.1	Profil Projek PT 23.1	4.9-3
4.9.2	Profil Projek PT 23.2	4.9-4
4.9.3	Profil Projek PT 24	4.9-6
4.9.4	Profil Projek PT 25.1	4.9-10
4.9.5	Profil Projek PT 25.2	4.9-10
4.9.6	Profil Projek PT 26.1	4.9-15
4.9.7	Profil Projek PT 26.2	4.9-15
4.9.8	Profil Projek PT 26.3	4.9-16
4.9.8	Profil Projek PT 27	4.9-21
4.9.9	Profil Projek PT 28	4.9-25
4.10.1	Profil Projek PT 29.1	4.10-1
4.10.2	Profil Projek PT 29.2	4.10-4
4.10.3	Profil Projek PT 29.3	4.10-7
4.10.4	Profil Projek PT 29.4	4.10-9
4.10.5	Profil Projek PT 29.5	4.10-14
4.10.6	Profil Projek PT 30.1	4.10-16
4.10.7	Profil Projek PT 30.2	4.10-19

BAB 6 : PELAN PENGURUSAN RKK

6.1	Quick Win (2018-2019)	6-2
6.2	Fasa Pelaksanaan Jangka Pendek (2020-2022)	6-3
6.3	Fasa Pelaksanaan Jangka Sederhana (2023-2025)	6-5
6.4	Fasa Pelaksanaan Jangka Panjang (Selepas 2025)	6-7
6.5	Anggaran Keseluruhan Kos Pembangunan Projek Mengikut Sektor	6-9
6.6	Jumlah Anggaran Kos Pembangunan Projek Mengikut Fasa Pembangunan	6-9
6.7	Peruntukan Bab 5 Bahagian 7 Kanun Tanah Negara	6-36

BAB 1 : PENGENALAN DAN PROFIL RKK

1.1	Sistem Rancangan Pembangunan	1-1
1.2	Keperluan Peruntukan Perundangan RKK	1-2
1.3	Perincian Proses Penyediaan RKK	1-3
1.4	Empat (4) Justifikasi Penyediaan RKK Sungai Tiram 2025	1-4
1.5	Tiga (3) Peringkat Kajian RKK Sungai Tiram 2025	1-4
1.6	Dua (2) Jenis Pengumpulan Maklumat RKK Sungai Tiram 2025	1-5
1.7	Hasil Akhir RKK Sungai Tiram 2025	1-5
1.8	Polisi Perancangan dan Pembangunan RKK	1-6
1.9	Rumusan Dasar RFN Ke-3 2040 Berkaitan RKK	1-7
1.10	Rumusan Dasar DPF Desa Negara 2030 Berkaitan RKK	1-8
1.11	Rumusan Dasar Pelan Transformasi Luar Bandar 2016-2020 Berkaitan RKK	1-10
1.12	Rumusan Dasar CDPIi Iskandar Malaysia 2014-2025 Berkaitan RKK	1-11
1.13	Rumusan Dasar Draf RSN Johor 2030 Berkaitan RKK	1-13
1.14	Rumusan Dasar Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025 Berkaitan RKK	1-14
1.15	Peta Cadangan Kawasan RKK 2025	1-16
1.16	Lokasi Kawasan RKK Dalam Konteks Daerah Johor Bahru dan Kulai	1-18
1.17	Sempadan dan Akses Utama Semasa	1-19
1.18	Jarak Kawasan RKK ke Pusat Bandar	1-20
1.19	Lingkungan Radius Kawasan RKK Dengan Pusat Bandar Sekitar	1-21
1.20	Aglomerasi Bandar Akan Datang Iskandar Malaysia	1-21
1.21	Tahap Ketinggian (Topografi)	1-23
1.22	Tahap Kecerunan	1-24
1.23	Jenis Tanah- Tanih	1-26
1.24	Sistem Saliran Utama	1-27
1.25	Status Pemilikan Tanah	1-29
1.26	Kategori Pemilikan Tanah	1-30
1.27	Kategori Kegunaan Tanah	1-31
1.28	Peraturan Guna Tanah Semasa 2017	1-32
1.29	Guna Tanah Semasa 2017	1-33
1.30	Peraturan Guna Tanah Komited 2017	1-38
1.31	Guna Tanah Komited 2017	1-39
1.32	Guna Tanah Sekitar	1-41
1.33	Guna Tanah Sekitar Lingkungan Radius 15 km RKK	1-42
1.34	Guna Tanah Sekitar Lingkungan Radius 5 km RKK	1-43
1.35	Senarai Kampung Terlibat Dalam Perancangan RKK	1-45
1.36	Sempadan Kampung	1-46
1.37	Taburan Penduduk Mengikut Kampung, 2017	1-53
1.38	Peraturan Taburan Kaum Penduduk, 2017	1-54
1.39	Taburan Struktur Umur Penduduk Mengikut Jantina, 2017	1-55
1.40	Peraturan Taraf Pendidikan Penduduk, 2017	1-56
1.41	Peraturan Jenis Pekerjaan Penduduk, 2017	1-57
1.42	Peraturan Pendapatan Isi Rumah Penduduk, 2017	1-58

BAB 2 : RUMUSAN PENEMUAN SEKTORAL KAWASAN RKK

2.1	Sembilan (9) Sektor Terlibat dalam Kajian RKK	2.1-1
2.1.1	Taburan Perumahan Semasa Mengikut Jenis Petempatan	2.1-3
2.1.2	Kawasan Perumahan Tidak Mengikut Perundangan	2.1-4
2.2.1	Taburan Aktiviti Perniagaan serta Pelancongan	2.2-2
2.2.2	Kedudukan Pasar Khamis yang beroperasi di sebahagian rizab Sungai Tiram	2.2-5
2.3.1	Jenis dan Taburan Pertanian Semasa 2017	2.3-2
2.4.1	Taburan Aktiviti Perindustrian	2.4-2
2.5.1	Taburan Kemudahan Masyarakat Semasa	2.5-2
2.6.1	Taburan Kawasan Rekreasi dan Landskap Kg. Mulia	2.6-2
2.6.2	Taburan Landskap Kg. Sg. Tiram	2.6-3
2.6.3	Taburan Landskap Kg. FELDA Sg. Tiram	2.6-4

BAB 2 : RUMUSAN PENEMUAN SEKTORAL KAWASAN RKK

2.7.1	Imej dan Reka Bentuk Kg. Mulia	2.7-3
2.7.2	Imej dan Reka Bentuk Kg. Sg. Tiram	2.7-4
2.7.3	Imej dan Reka Bentuk Kg. FELDA Sg. Tiram	2.7-5
2.8.1	Jalan Semasa Peringkat Wilayah	2.8-2
2.8.2	Jalan Semasa Peringkat Tempatan	2.8-3
2.8.3	<i>Missing Link</i> antara Jalan Pengagih Utama dan Jalan Pengagih Sekunder	2.8-5
2.8.4	Status Jalan Raya Sedia Ada	2.8-8
2.8.5	Stesen Bancian Trafik Jalan dan Persimpangan	2.8-11
2.8.6	<i>Bandwidth</i> Semasa	2.8-16
2.8.7	Komposisi Lalu Lintas Semasa	2.8-17
2.8.8	Modal Split RKK Sg. Tiram	2.8-17
2.8.9	Laluan Bas Muafakat Johor Kawasan RKK Sg. Tiram	2.8-18
2.8.10	Pengurusan Lalu Lintas Semasa	2.8-21
2.8.11	Pengurusan Lalu Lintas Pusat Perkhidmatan Kg. Sg. Tiram	2.8-22
2.9.1	Sub Lembangan Sg. Tiram	2.9-2
2.9.2	Sistem Saliran Semasa	2.9-3
2.9.3	Bekalan Air Semasa	2.9-7
2.9.5	Sistem Pembentukan Semasa	2.9-11
2.9.4	Peraturan Jenis Pembetulan Semasa	2.9-12
2.9.6	Bekalan Elektrik Semasa	2.9-15
2.9.7	Lokasi Pembuangan Sampah Semasa	2.9-18
2.9.8	Lokasi Menara Telekomunikasi Semasa	2.9-22

BAB 3 : HALA TUJU PEMBANGUNAN RKK

3.1	Matlamat Pembangunan	3-1
3.2	Rumusan Isu Semasa yang Dikenal pasti	3-2
3.3	Perkaitan Objektif dengan Cadangan Pelan Tindakan Pembangunan	3-3
3.4	Jangkaan Corak Pembangunan RKK Sehingga 2025	3-5
3.5	Konsep Pembangunan RKK (Tertumpu dan Berjajar)	3-6

BAB 4 : PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

4.1	Cadangan Projek RKK Mengikut Sektor	4-1
4.1.1	Pelan Tindakan Perumahan	4.1-2
4.1.2	PT 1 : Cadangan Program Pemulihan Perumahan	4.1-4
4.1.3	Kaedah Penyusunan Semula A2 : Lorong Mulia 6, 7 dan 8	4.1-7
4.1.4	Kaedah Pembangunan Semula A2 : Lorong Mulia 6, 7 dan 8	4.1-9
4.1.5	Kaedah Pembangunan Semula A8 : Jalan Basir	4.1-11
4.1.6	Kaedah Pembangunan Semula A12 : Lorong Seri Cempaka	4.1-13
4.1.7	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 1	4.1-15
4.1.8	PT 2 : Cadangan Program Pemindahan Setinggan	4.1-19
4.1.9	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 2	4.1-20
4.1.10	PT 3 : Cadangan Pembangunan Perumahan Terancang Berdensiti Rendah	4.1-23
4.1.11	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 3	4.1-24
4.2.1	Pelan Tindakan Perniagaan dan Pelancongan	4.2-2
4.2.2	PT 4 : Cadangan Pembangunan Perniagaan Terancang Secara Berpusat	4.2-4
4.2.3	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 4	4.2-6
4.2.4	PT 5 : Cadangan Pengurusan Pasar Khamis Secara Sistematis	4.2-8
4.2.5	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 5	4.2-12
4.2.6	Lokasi Produk-Produk Pelancongan Sedia Ada	4.2-14
4.2.7	Potensi Produk Pelancongan	4.2-15
4.2.8	Cadangan Mengintegrasikan Produk Pelancongan RKK dengan Sg. Johor	4.2-18
4.2.9	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 6	4.2-23
4.2.10	Carta Alir Proses Permohonan Homestay	4.2-26
4.2.11	Carta Alir Proses Permohonan Kampungstay	4.2-26
4.3.1	PT 8 : Cadangan Projek Pembangunan Pertanian Melalui Program Tanah Terbiar	4.3-2
4.3.2	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 8	4.3-4

BAB 4 : PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

4.4.1	Pelan Tindakan Perindustrian	4.4-2
4.4.2	PT 9 : Cadangan Program Pemutihan Kawasan Industri	4.4-4
4.4.3	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 9	4.4-6
4.4.4	PT 10 : Pemantauan Aktiviti Lombong Pasir	4.4-8
4.4.5	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 10	4.4-11
4.5.1	Pelan Tindakan Kemudahan Masyarakat	4.5-2
4.5.2	Contoh Konsep Penyediaan Kompleks Kemudahan Bersepadu	4.5-3
4.5.3	PT 11 : Cadangan Menaik Taraf Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram	4.5-4
4.5.4	Ilustrasi Cadangan Menaik Taraf Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram	4.5-5
4.5.5	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 11	4.5-6
4.5.6	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 12	4.5-8
4.5.6	PT 12 : Cadangan Menaik Taraf Pengurusan dan Kemudahan Kawasan Perkuburan	4.5-9
4.5.7	Contoh Gambaran Menaik Taraf Pengurusan dan Kemudahan Kawasan Perkuburan	4.5-10
4.6.1	Pelan Tindakan Rekreasi dan Landskap	4.6-2
4.6.2	PT 13 : Cadangan Menaik Taraf Padang Bola Sepak Kg. Mulia	4.6-4
4.6.3	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 13	4.6-5
4.6.4	PT 14 : Cadangan Pengindahan Landskap Jalan Sg. Tiram (J8) dan Jalan Sungai Redan (J11)	4.6-7
4.6.5	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 14	4.6-11
4.6.6	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 15	4.6-12
4.6.7	PT 15 : Cadangan Pembangunan Rekreasi Pinggiran Sungai Tiram	4.6-13
4.6.8	Pembangunan Rekreasi Pinggiran Sungai Tiram (A – A')	4.6-14
4.6.9	Pembangunan Rekreasi Pinggiran Sungai Tiram (B – B')	4.6-15
4.6.10	Cadangan Ilustrasi Rekreasi Pinggiran Sg. Tiram	4.6-19
4.7.1	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 16	4.7-2
4.7.2	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 17	4.7-5
4.7.3	<i>Entrance Statement</i> Sempadan MPPG (Laluan Masuk)	4.7-7
4.7.4	<i>Entrance Statement</i> Sempadan MPPG (Laluan Keluar)	4.7-8
4.7.5	Papan Tanda Kg. Sg. Tiram	4.7-9
4.7.6	Papan Tanda Nama Kg. FELDA Sg. Tiram	4.7-10
4.8.1	Pelan Tindakan Pengangkutan dan Lalu Lintas	4.8-2
4.8.2	PT18 : Cadangan Penambahbaikan Jalan (Cadangan Jalan Baharu Dan Naik Taraf Jalan)	4.8-5
4.8.3	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 18	4.8-12
4.8.4	PT 19 : Cadangan Penambahbaikan Persimpangan (Cadangan Persimpangan Baharu)	4.8-14
4.8.5	PT 19 : Cadangan Penambahbaikan Persimpangan (Naik Taraf Persimpangan)	4.8-16
4.8.6	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 19	4.8-20
4.8.7	PT 20 : Cadangan Menaik Taraf Jambatan dan Pembinaan Jambatan Baharu	4.8-22
4.8.8	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 20	4.8-25
4.8.9	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 21	4.8-28
4.8.10	PT 22.1 : Cadangan Pengurusan Lalu Lintas Pusat Tumpuan Utama (Kg Sg. Tiram)	4.8-30
4.8.11	PT 22.2 : Cadangan Pengurusan Lalu Lintas Pusat Tumpuan Utama (Kg Mulia)	4.8-31
4.8.12	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 22	4.8-39
4.9.1	Pelan Tindakan Infrastruktur dan Utiliti	4.9-2
4.9.2	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 23	4.9-4
4.9.3	PT 23 : Cadangan Pemeliharaan dan Pemuliharaan Sg. Tiram	4.9-5
4.9.4	PT 24 : Cadangan Pembinaan Tangki Sedutan serta Rumah Pam, Tangki Simpanan Air (Elevated) dan Jaringan Paip Bekalan Air	4.9-7
4.9.5	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 24	4.9-9
4.9.6	PT 25.1 : Cadangan Penyediaan PMU	4.9-11
4.9.7	PT 25.2 : Cadangan Penyediaan PPU	4.9-12
4.9.8	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 25	4.9-14
4.9.9	PT 26.1 : Program Naik Taraf Sistem Pembetungan (Jenis Tangki Septik)	4.9-17

BAB 4 : PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

4.9.10	PT 26.2 : Program Naik Taraf Sistem Pembetungan (Loji Rawatan Kumbahan Serantau)	4.9-18
4.9.11	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 26	4.9-20
4.9.12	PT 27 : Cadangan Program Pelupusan Sisa Pepejal	4.9-23
4.9.13	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 27	4.9-24
4.9.14	PT 28 : Cadangan Peningkatan Keupayaan Rangkaian Telekomunikasi	4.9-26
4.9.15	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 28	4.9-27
4.10.1	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 29.1	4.10-2
4.10.2	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 29.2	4.10-4
4.10.3	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 29.3	4.10-7
4.10.4	PT 29.4 : Cadangan Projek Kebun Komuniti	4.10-10
4.10.5	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 29.4	4.10-12
4.10.6	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 30.1	4.10-17
4.10.7	Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 30.2	4.10-21

BAB 5 : KAWALAN PEMBANGUNAN GUNA TANAH RKK

5.1	Peta Cadangan Guna Tanah RKK 2025	5-3
------------	-----------------------------------	-----

BAB 6 : PELAN PENGURUSAN RKK

6.1	Empat (4) Fasa Pelaksanaan RKK Sungai Tiram 2025	6-1
6.2	Jumlah Projek dan Anggaran Kos Mengikut Fasa Pembangunan	6-1
6.3	Jumlah Anggaran Kos Pembangunan Projek Mengikut Fasa Pembangunan	6-8
6.4	Agensi-agensi Terlibat Beserta Anggaran Kos	6-10
6.5	Carta Alir Pelaksanaan Projek/Program	6-11
6.6	Struktur Organisasi Jawatankuasa RKK Sungai Tiram	6-12
6.7	Proses Kajian Kemungkinan Tapak Projek RKK	6-13
6.8	Struktur Organisasi Jawatankuasa Kerja Tindakan Daerah (JKTD)	6-14
6.9	Struktur Organisasi Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKTNg)	6-15
6.10	Struktur Organisasi Majlis Tindakan Negeri (MTNg)	6-16
6.11	Struktur Organisasi Jawatankuasa Tindakan Pembangunan Kementerian	6-17
6.12	Carta Alir Pengambilan Balik Tanah	6-20
6.13	Struktur PPP	6-22
6.14	Carta Alir Projek PPP	6-23
6.15	Carta Alir Kontrak Secara Konvensional & Reka dan Bina	6-24
6.16	Perincian Carta Alir Kontrak Secara Konvensional & Reka dan Bina	6-25
6.17	Cadangan Carta Alir Pembangunan Tanah Oleh Pemilik Tanah	6-28

B	
BP	Blok Perancangan
C	
CDPii	<i>Comprehensif Development Plan ii</i>
CHARMs	<i>Characteristics of Rural Malaysia System</i>
D	
DPF	Dasar Perancangan Fizikal
DPN	Dasar Perbandaran Negara
G	
GSA	<i>Group Settlement Area</i>
GV	<i>Green Valley</i>
I	
ICT	<i>Information and Communications Technology</i>
IST	<i>Individual Septic Tank</i>
IWK	Indah Water Konsortium
J	
JK	Jawatankuasa
JKKK	Jawatankuasa Kemajuan dan Keselamatan Kampung
JKR	Jabatan Kerja Raya
JLNJ	Jabatan Landskap Negeri Johor
JPBD	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
JPN	Jawatankuasa Perancang Negeri
JPS	Jabatan Pengairan dan Saliran
JSTPA	Jawatankuasa Siasatan Tempatan dan Pendengaran Awam
JUPEM	Jabatan Ukur dan Pemetaan
K	
Kg.	Kampung
km	Kilometer
KPLB	Kementerian Pembangunan Luar Bandar
KPW	Kumpulan Perkembangan Wanita
L	
LKTP	Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan
LOS	<i>Level of Service</i>
LRA	Loji Rawatan Air
M	
m	Meter
MPOB	<i>Malaysian Palm Oil Board</i>
MPPG	Majlis Perbandaran Pasir Gudang
O	
OKU	Orang Kurang Upaya
org	Orang

SMUKATA (Samb..)

P	
PAAB	Pengurusan Aset Air Berhad
PAJ	Perbadanan Pengangkutan Awam Johor
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PDRM	Polis DiRaja Malaysia
PE	Pencawang Elektrik / <i>Population Equivalent</i>
PJK	Pusat Jalur Lebar
PMU	Pencawang Masuk Utama
PPR	Program Pembangunan Rakyat
PPU	Pencawang Pembahagi Utama
PT	Pelan Tindakan
R	
RFN	Rancangan Fizikal Negara
RKK	Rancangan Kawasan Khas
RPO	<i>Rural Premium Outlet</i>
RSN	Rancangan Struktur Negeri
RTD	Rancangan Tempatan Daerah
S	
SAIDI	<i>System Average Interruption Duration Index</i>
SAIFI	<i>System Average Interruption Frequency Index</i>
SAJ	Syarikat Air Johor
SC	<i>Special Constabulary</i>
Sg.	Sungai
SPAN	Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara
SPATR	Sistem Penapisan Air Tanah Ringkas
T	
TNB	Tenaga Nasional
U	
UPEN	Unit Perancang Ekonomi Negeri
UMNO	<i>United Malays National Organisation</i>

A	
Aglomerasi Bandar	Pemusatan fungsi bandar
B	
Bangunan Kekal	Bangunan yang keseluruhannya diperbuat daripada bahan yang tahan lama.
Bangunan Sementara	Bangunan yang diperbuat keseluruhannya daripada bahan yang tidak tahan lama.
Bangunan Separuh Kekal	Bangunan yang diperbuat sebahagiannya daripada kayu dan sebahagiannya daripada bahan yang kekal lama.
Bottle Neck	Kesesakan
Branding	Penjenamaan
Brownfield	Kawasan yang dahulunya merupakan kawasan yang digunakan sebagai industri atau kawasan komersial yang mungkin telah tercemar atau tidak tercemar, tetapi mempunyai potensi untuk dibangunkan semula setelah kawasan berkenaan dibersihkan atau dipulihkan semula
C	
Centralized Open Space	Kawasan lapang berpusat
E	
Enklaf Melayu	Lingkar Melayu
G	
Greenfield	Kawasan yang belum dibangunkan
Greyfield	Kawasan tanah kosong
L	
Laman Rekreasi	Kawasan rekreasi kecil yang menampung beberapa unit kediaman untuk aktiviti rekreasi pasif kanak-kanak bawah umur persekolahan dan interaksi sosial penduduk.
Landskap Lembut	Melibatkan penggunaan elemen-elemen semulajadi seperti tumbuhan dan air.
Landskap Kejur	Melibatkan elemen-elemen buatan dan keras seperti batu, kayu, lampu, wakaf dan sebagainya.
Lot Lidi	Sebidang tanah yang mempunyai geran yang sah tetapi kemudiannya dipecah racik bagi tujuan menjual kepada orang lain.
Lot Permainan	Kawasan rekreasi aktif di sebuah sub-kejiranan untuk kanak-kanak peringkat umur persekolahan rendah.
Low Order Goods	Barang-barang keperluan harian yang menunjukkan kekerapan yang paling tinggi dari segi pengguna untuk mendapatkan barang keperluan. Barang yang dijual juga adalah murah dan mudah untuk diperolehi seperti kedai telekomunikasi, surat khabar, barangan runcit dan sebagainya.

P	
Padang Permainan	Kawasan rekreasi yang menampung keperluan 3 sub kejuranan untuk aktiviti rekreasi aktif dan sukan bagi kegunaan kanak-kanak, remaja dan orang dewasa.
Pembangunan Berdensiti Rendah	Pembangunan yang berkepadatan rendah
Pembangunan <i>Infill</i>	Memanfaatkan kawasan tanah kosong sedia ada untuk pembangunan
Pembangunan Luar Bandar	Membangunkan kawasan desa atau kampung
Perumahan Terancang	Unit perumahan yang mempunyai penyusuan yang teratur dan sistematik dari segi susunatur, kemudahan, infrastruktur dan utiliti di mana perumahan terancang melibatkan aktiviti (perumahan strata, perumahan bukan strata, perumahan kakitangan, kampung tersusun, kampung felda, kampung baru, perumahan ladang/estet).
Perumahan Tidak Terancang	Perumahan yang didirikan dengan keadaan fizikal yang kurang teratur dan sesak (slum), ia melibatkan (Kampung Tradisi, Kampung Nelayan, Kampung Atas Air, Kampung Orang Asli, Kampung Setinggalan).
R	
Rejuvenasi	Pembaharuan atau nafas baru
Rekreasi Aktif	Rekreasi yang tertumpu kepada aktiviti lasak yang melibatkan ketahanan fizikal seperti bersukan, berenang dan mendaki.
<i>Rural Rebound</i>	Kebangkitan semula desa
S	
<i>Self-contained</i>	Serba lengkap
<i>Self Driven</i>	Atas dorongan diri sendiri
<i>Sense of Identity</i>	Mempunyai daya penarik yang tersendiri
<i>Special Constabulary</i>	Sukarelawan Separuh Masa Pasukan Polis Berkanun
T	
Transformasi	Perubahan rupa, bentuk, sifat
U	
<i>Urban-Rural Link</i>	Hubungan bandar dan luar bandar



RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK) SUNGAI TIRAM, JOHOR 2025

BAB 1.0 PENGENALAN DAN PROFIL RKK

BAB 2.0 RUMUSAN PENEMUAN SEKTORAL KAWASAN RKK

BAB 3.0 HALA TUJU PEMBANGUNAN RKK

BAB 4.0 PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

BAB 5.0 KAWALAN PEMBANGUNAN GUNA TANAH RKK

BAB 6.0 PELAN PENGURUSAN RKK

BAB 1.0

PENGENALAN DAN PROFIL RKK

Bahagian ini akan menerangkan **keperluan dan proses penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK)** dalam memastikan RKK yang disediakan menepati hala tuju pembangunan RKK Sungai Tiram. RKK ini juga akan dijadikan panduan oleh Majlis Perbandaran Pasir Gudang (MPPG) dalam mengawal pembangunan sedia ada dan akan datang. Selain itu, bab ini juga menerangkan **profil kawasan** dari aspek fizikal dan masyarakat dalam kawasan RKK ini.

1.1 PENDAHULUAN

Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] telah menetapkan **empat (4) sistem Rancangan Pembangunan** (rujuk **Rajah 1.1**) yang disediakan di negara ini iaitu Rancangan Fizikal Negara (RFN), Rancangan Struktur Negeri (RSN), Rancangan Tempatan Daerah (RTD) dan Rancangan Kawasan Khas (RKK). **RKK** adalah **peringkat yang paling terperinci** dengan saiz kawasan RKK yang lebih kecil dan mudah urus.

DEFINISI RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK)

"RKK ini bertujuan mempercepatkan perancangan yang terperinci bagi sesuatu kawasan yang mempunyai kepentingan dan karakter tertentu yang perlu dipelihara dan dikawal selia seperti kawasan yang mempunyai nilai-nilai alam sekitar yang tinggi, kawasan yang mempunyai daya tarikan dan kecantikan semulajadi, kawasan yang kaya dengan nilai sejarah, warisan dan budaya serta kawasan yang memerlukan pembangunan khas bagi kumpulan masyarakat tertentu seperti penempatan orang asli"

Ensiklopedia Undang-undang dan Pentadbiran Perancangan Bandar dan Desa, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Semenanjung Malaysia, November 2002.

Rajah 1.1 : Sistem Rancangan Pembangunan



Sumber : Garis Panduan RKK, Edisi 2012

RKK Sungai Tiram, Johor 2025 adalah **dokumen rancangan pemaparan** yang menjelaskan **hala tuju dan insentif-insentif pembangunan ekonomi, fizikal dan sosial** yang boleh dilaksanakan selaras dengan matlamat pembangunan kawasan RKK Sungai Tiram 2025.

Penyediaan RKK ini membolehkan pihak MPPG serta agensi-agensi kerajaan yang lain menyegerakan tindakan pemaparan sama ada untuk memajukan, memajukan semula, memperelokkan lagi dan memelihara petempatan kawasan Sg. Tiram.

1.2 KEPERLUAN PERUNDANGAN & PROSES PENYEDIAAN RKK

Penyediaan RKK Sungai Tiram 2025 ini adalah selaras dengan keperluan **peruntukan Subseksyen 16B(1), 16B(2) dan 16B(3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]** yang memperuntukkan sebagaimana **Rajah 1.2**.

Rajah 1.2 : Keperluan Peruntukan Perundangan RKK

Subseksyen 16B(1)

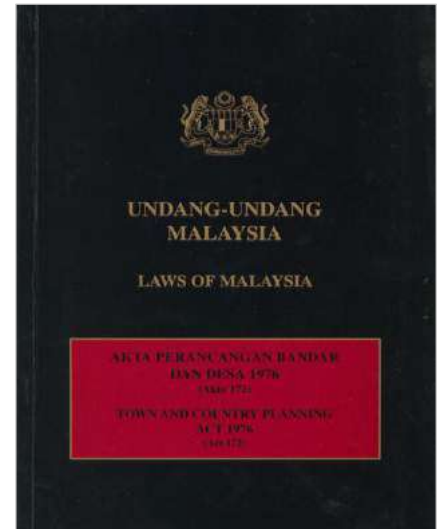
- Pengarah Negeri atau pihak berkuasa perancang tempatan boleh menyampaikan kepada Jawatankuasa cadangan penetapan RKK bagi suatu kawasan khas untuk pengolahan khas dan terperinci.
- RKK perlu mengandungi cadangan-cadangan tindakan khusus yang terperinci bagi tujuan sama ada untuk memajukan, memajukan semula, memperelokkan lagi, memulihara atau bagi tujuan pengurusan kawasan berkenaan.
- RKK boleh disediakan semasa penyediaan atau setelah berkuatkuasanya sesuatu rancangan struktur atau rancangan tempatan.

Subseksyen 16B(3)

- RKK hendaklah disediakan dengan prosedur atau cara yang sama sebagaimana rancangan tempatan disediakan.
- RKK hendaklah mengandungi panduan yang terperinci berkenaan cara-cara pelaksanaan dan pengurusannya.
- RKK hendaklah mempunyai kuatkuasa seperti suatu rancangan tempatan.

Subseksyen 16B(2)

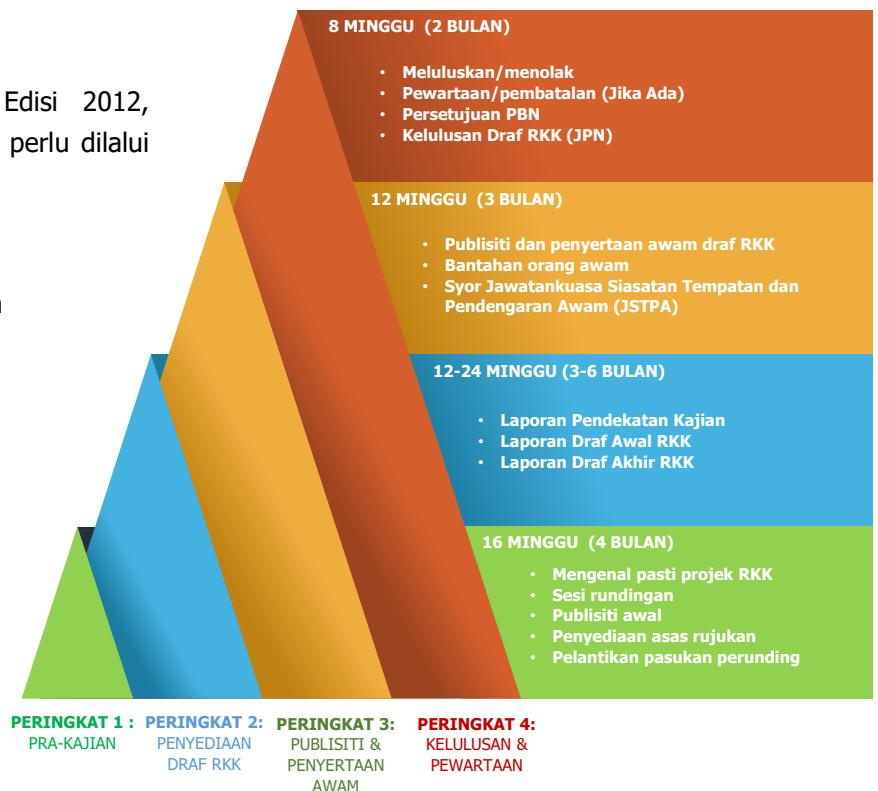
- Jawatankuasa hendaklah menentukan sama ada Pengarah Negeri atau pihak berkuasa perancang tempatan yang berkenaan akan dipertanggungjawabkan menyediakan RKK.



Sumber : Garis Panduan RKK, Edisi 2012

Berdasarkan Garis Panduan RKK, Edisi 2012, terdapat **empat (4) peringkat** yang perlu dilalui sebagaimana **Rajah 1.3** iaitu:

- Pra-Kajian;
- **Penyediaan Draf RKK;**
- Publisiti dan Penyertaan Awam; dan
- Kelulusan dan Pewartaan.



Sumber : Garis Panduan RKK, Edisi 2012

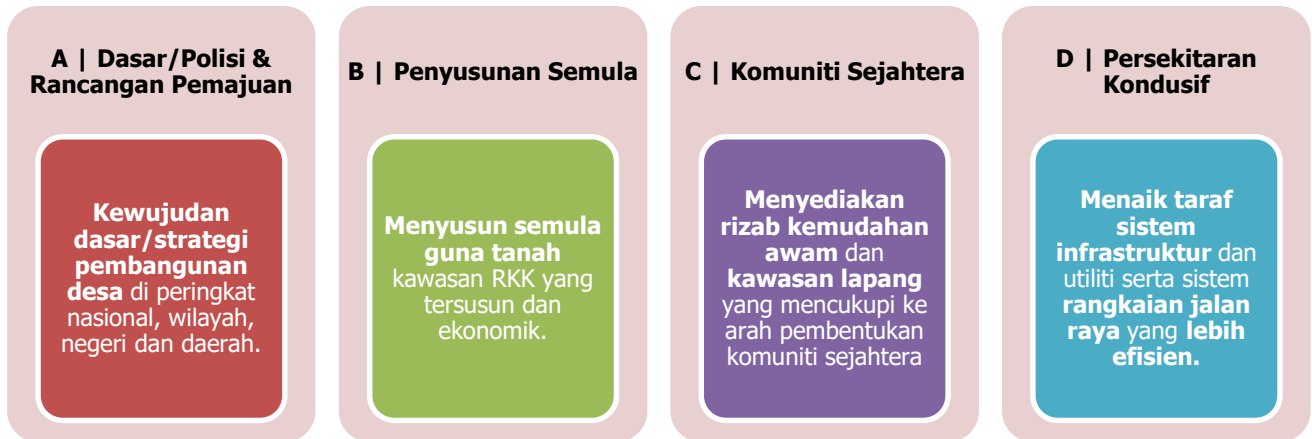
Rajah 1.3 : Perincian Proses Penyediaan RKK

Sumber : Garis Panduan RKK, Edisi 2012

1.3 TUJUAN PENYEDIAAN RKK

Asas keperluan penyediaan RKK Sungai Tiram 2025 ini adalah berdasarkan kepada **empat (4) justifikasi** utama sebagaimana **Rajah 1.4**.

Rajah 1.4 : Empat (4) Justifikasi Penyediaan RKK Sungai Tiram 2025



1.4 PERINGKAT KAJIAN RKK

Terdapat **tiga (3) peringkat kajian** bagi RKK Sungai Tiram 2025 sepertimana **Rajah 1.5**. Secara amnya, penyediaan **Laporan RKK** ini memerlukan penyelarasan dan pengumpulan maklumat bagi tujuan menganalisis data untuk mengenalpasti isu, masalah serta potensi kawasan RKK. Hasil penemuan semasa kawasan RKK tersebut akan digunakan dalam pembentukan matlamat, objektif, konsep pembangunan, cadangan tindakan pembangunan dan pelan pengurusan RKK.

Rajah 1.5 : Tiga (3) Peringkat Kajian RKK Sungai Tiram 2025



Proses penyelarasan dan pengumpulan maklumat melibatkan **dua (2) sumber utama** sebagaimana **Rajah 1.6**.

Rajah 1.6 : Dua (2) Jenis Pengumpulan Maklumat RKK Sungai Tiram 2025



1.5 HASIL AKHIR RKK

Hasil maklumat yang diperolehi akan dianalisis dan diuraikan dalam bentuk rumusan penemuan serta menjadi asas kepada pembentukan cadangan awal yang meliputi **dua (2) bentuk pelan** iaitu **Pelan Tindakan Pembangunan** dan **Pelan Pengurusan** sebagaimana **Rajah 1.7**.

Rajah 1.7 : Hasil Akhir RKK Sungai Tiram 2025



1.6 POLISI PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN RKK

RKK Sungai Tiram 2025 ini disediakan dengan merujuk dan mengambil kira **keperluan dasar atau polisi strategik sedia ada** dalam memandu perancangan kawasan RKK yang berdaya maju dan berdaya laksana sebagaimana **Rajah 1.8**.

Rajah 1.8 : Polisi Perancangan dan Pembangunan RKK



1.6.1 Rancangan Fizikal Negara (RFN) Ke-3 2040

Dalam mencapai sebuah **negara yang berdaya tahan dan berdaya huni pada tahun 2040**, pembangunan negara akan tertumpu kepada kesejahteraan rakyat, kualiti hidup, kesaksamaan sosial, kemampunan, struktur ekonomi serta daya tahan dan kualiti tenaga kerja. Terdapat **tiga (3) sasaran utama** yang berkaitan dengan kawasan RKK iaitu :

- **Mencapai Pertumbuhan Ekonomi yang Berdaya Tahan dan Berterusan**
Ekonomi luar bandar yang berdaya saing dan terus berkembang pesat dengan peluang yang menarik, disokong oleh jaringan perhubungan terbaik serta kemudahan dan perkhidmatan sosial yang setara dengan kawasan bandar.
- **Mencapai Negara yang Berdaya Huni**
Kawasan luar bandar menjadi pilihan kehidupan dengan mempunyai kemudahan serta perkhidmatan yang setara dengan kawasan bandar. Masyarakat luar bandar hidup selesa, produktif dan menikmati peluang yang saksama seperti masyarakat di bandar.
- **Mencapai Negara yang Rendah Karbon**
Ekonomi rendah karbon yang meminimumkan penghasilan sisa. Amalan mesra alam seperti 6R; iaitu guna semula, kurangkan, reka semula, kilang semula, pulih semula dan kitar semula diamalkan secara meluas serta mencipta peluang ekonomi berdasarkan inovasi terkini dalam pembangunan lestari.

RFN Ke-3 2040

1 TERAS

1 HALA TUJU STRATEGIK

3 STRATEGI

TINDAKAN



Bandar yang mempunyai karakter bandar khas perlu diberi peruntukan kemudahan infrastruktur dan inisiatif pembangunan yang bersesuaian bagi menjana pertumbuhan berdasarkan potensi ekonomi sedia ada. Terdapat **tujuh (7) hierarki petempatan** yang telah dikenal pasti (Bandar Global, Bandar Wilayah, Bandar Negeri, Bandar Utama, Bandar Tempatan, Pekan dan Kampung) dan diterjemahkan dalam DPN Ke-2 dan DPF Desa Negara, 2030.

Kawasan RKK ini adalah di bawah **hierarki Kampung** yang merupakan kawasan petempatan tradisi di kawasan desa / luar bandar yang mempunyai ciri-ciri tradisional yang tinggi dari segi sosio-budaya dan fizikal. Antara dasar yang boleh diterapkan dalam kawasan RKK ini adalah sebagaimana **Rajah 1.9** dan **Jadual 1.1**.

Kotak 3.17 Definisi dan Peranan Luar Bandar

1. Definisi luar bandar

Kawasan selain daripada kawasan bandar terdiri daripada petempatan yang meliputi semua jenis petempatan kampung, pekan dan petempatan kecil lain yang kurang daripada 10,000 orang penduduk bercirikan pertanian serta kaya dengan sumber alam semula jadi.

Sumber: Dasar Perancangan Fizikal Desa Negara 2030

Rajah 1.9 : Rumusan Dasar RFN Ke-3 2040 Berkaitan RKK



Sumber : RFN Ke-3 2040

Jadual 1.1 : Perincian Dasar RFN Ke-3 2040 Berkaitan RKK

TERAS 1 : PERTUMBUHAN DINAMIK BANDAR DAN LUAR BANDAR		
HALA TUJU STRATEGIK	STRATEGI	TINDAKAN
PD 2 Pembangunan Luar Bandar yang Bersepadu	PD 2.1 Memanfaatkan Sumber Tempatan	PD 2.1A Membangunkan petempatan luar bandar berdasarkan potensi ekonomi luar bandar (pertanian, eko dan agro pelancongan, industri hiliran tani dan kraf tangan serta program <i>homestay</i>).
	PD 2.3 Mempertingkatkan Infrastruktur Asas dan Kemudahan Luar Bandar	PD 2.3A Memperluaskan pembangunan infrastruktur di luar bandar (kemudahan ICT, bekalan elektrik, bekalan air dan sistem pembentungan).
		PD 2.3B Meningkatkan akses kepada kemudahan masyarakat (kemudahan awam, pendidikan, kesihatan dan rekreasi).
		PD 2.3C Menambah baik jaringan dan hubungan luar bandar (pembinaan jalan baharu dan menaik taraf jalan luar bandar).

Sumber : RFN Ke-3 2040

1.6.2 Dasar Perancangan Fizikal (DPF) Desa Negara 2030

DPF Desa Negara 2030 merupakan dasar pembangunan desa yang pertama di Malaysia berbentuk spatial bagi tujuan menyeimbangkan pembangunan kawasan-kawasan luar bandar dan bandar. Antara dasar yang boleh diterapkan dalam kawasan RKK ini adalah sebagaimana **Rajah 1.10** dan **Jadual 1.2**.

DPF Desa Negara 2030
5 TERAS
11 PERNYATAAN DASAR
21 STRATEGI
28 LANGKAH



Rajah 1.10 : Rumusan Dasar DPF Desa Negara 2030 Berkaitan RKK

Sumber : DPF Desa Negara 2030

Jadual 1.2 : Perincian Dasar DPF Desa Negara 2030 Berkaitan RKK

TERAS 1 : PENGURUSAN MAMPAN ALAM SEKITAR DESA		
PERNYATAAN DASAR	STRATEGI	LANGKAH-LANGKAH
AD4 Pengurusan Risiko Bencana yang Efektif	AD4.1 Mewujudkan Sistem Pengurusan Bencana yang Efektif	AD4.1C Melaksanakan pengurusan guna tanah yang berkesan serta mengawal aktiviti di sepanjang sungai.

Sumber : DPF Desa Negara 2030

Jadual 1.2 : Perincian Dasar DPF Desa Negara 2030 Berkaitan RKK (Samb..)

TERAS 2 : PENGUKUHAN HUBUNGAN SIMBIOTIK BANDAR-DESA		
PERNYATAAN DASAR	STRATEGI	LANGKAH-LANGKAH
SD 2 Pengukuhan 'Urban-Rural Link'	SD 2.2 Menaik Taraf dan Menyelenggara Jalan Masuk dan Jalan Dalam Kampung	SD2.2A Menaik taraf jalan masuk kampung
		SD2.2B Menaik taraf jalan dalam kampung

Sumber : DPF Desa Negara 2030

Jadual 1.2 : Perincian Dasar DPF Desa Negara 2030 Berkaitan RKK (Samb..)

TERAS 3 : PENGUKUHAN DAYA HUNI DESA		
PERNYATAAN DASAR	STRATEGI	LANGKAH-LANGKAH
DD 1 Pemeliharaan Karektor Spatial Desa	DD1.1 Menentukan Sempadan Kampung	DD1.1C Meletakkan mercu tanda di sempadan kampung
	DD1.3 Mengawal Pertukaran Guna Tanah Di Kawasan Desa	DD1.3A Menghadkan tukar guna tanah perhutanan dan pertanian kepada pembangunan lain.
	DD1.5 Meningkatkan Kependudukan Desa Terutama Golongan Muda dan Pesara Dari Bandar	DD1.5A Menggalakkan proses 'kebangkitan semula desa' (<i>rural rebound</i>) dan penyediaan perumahan baru berdensiti rendah yang mengekalkan ciri-ciri persekitaran kediaman desa.
DD 3 Peningkatan Infrastruktur yang Efisien	DD3.1 Menjamin Sumber Bekalan Air Bersih yang Berterusan dan Mencukupi	DD3.1B Membina atau menaik taraf loji rawatan air berdasarkan permintaan.
		DD3.1D Menyediakan bekalan air kepada rumah-rumah kampung yang masih belum menerima bekalan air bersih secara 24 jam
	DD3.2 Menyokong Pengagihan Bekalan Elektrik 24 Jam yang Menyeluruh	DD3.2A Menyediakan bekalan elektrik 24 jam kepada rumah-rumah kampung yang masih tidak menerima bekalan elektrik.
	DD3.5	DD3.5A

TERAS 3 : PENGUKUHAN DAYA HUNI DESA		
PERNYATAAN DASAR	STRATEGI	LANGKAH-LANGKAH
	Mengukuhkkan Sistem Pembentukan Di Desa	Melaksanakan sekurang-kurangnya sistem tangki septik di kawasan desa.
DD 4 Penyediaan Kemudahan Awam	DD4.1 Menyediakan Kemudahan Awam yang Mencukupi dan Berkualiti	DD4.1A Menyediakan kemudahan awam yang mencukupi berdasarkan keperluan penduduk.
	DD4.2 Memupuk Unsur 'Pemilikan Komuniti' dan Konsep 'Social Enterprise'	DD4.2C Mengukuhkkan penggunaan balai raya dan dewan orang ramai
DD 5 Pengukuhan dan Peningkatan Penyertaan Sosial	DD5.1 Mengukuhkkan Perasaan Cinta dan Semangat Kekitaan	DD5.1A Menjalankan program interaksi masyarakat bagi memelihara budaya gotong-royong
		DD5.1B Mengimarahkan masjid
	DD5.2 Mengukuhkkan Konsep Kejiranan dan Kemasyarakatan Dalam Kehidupan Sehari-hari	DD5.2A Memastikan kepelbagaian kumpulan sosial wujud di kampung
		DD5.2C Menggalkan pertandingan berpasukan seperti pertandingan sukan, keagamaan dan budaya.

Sumber : DPF Desa Negara 2030

Jadual 1.2 : Perincian Dasar DPF Desa Negara 2030 Berkaitan RKK (Samb..)

TERAS 4 : MEMPERKASA EKONOMI DESA		
PERNYATAAN DASAR	STRATEGI	LANGKAH-LANGKAH
ED 1 Menstruktur Semula Ekonomi Desa	ED1.1 Mempelbagaikan Aktiviti Ekonomi Berdasarkan Kelebihan dan Keperluan Setempat	ED1.1A Mengusahakan projek ekonomi berasaskan sumber tempatan, produk hulu dan hiliran serta produk ikonik atau niche.
	ED1.2 Memberi Penekanan Kepada Tanaman Makanan	ED1.2B Menggerakkan projek tanaman di kawasan tanah terbiar dan persekitaran rumah.
ED 2 Meningkatkan Produktiviti Ekonomi Desa	ED2.1 Memajukan Kluster Ekonomi Desa	ED2.1C Menyediakan ruang perdagangan dan perniagaan kecil di lokasi strategik bagi setiap gugusan rangkaian kampung
		ED2.2A Menambah bilangan pusat setempat perkhidmatan perundingan dan nasihat perniagaan serta bilangan pameran bergerak dan program OUTREACH untuk penduduk desa.
	ED2.2 Memantapkan Keupayaan Usahawan Desa	ED2.2B Menganjur lebih banyak kategori pertandingan untuk memajukan aktiviti keusahawanan desa dan mengalkan penyertaan.

Sumber : DPF Desa Negara 2030

Jadual 1.2 : Perincian Dasar DPF Desa Negara 2030 Berkaitan RKK (Samb..)

TERAS 5 : PENGURUSAN DESA BERDAYA LAKSANA		
PERNYATAAN DASAR	STRATEGI	LANGKAH-LANGKAH
PD 1 Pengukuhan Sistem Tadbir Urus Desa	PD1.1 Meningkatkan Penyelarasan Antara Agensi di Peringkat Persekutuan, Negeri dan Daerah	PD1.1B Mengukuhkkan kerjasama dan kolaborasi antara agensi pelaksana di peringkat negeri
		PD1.1C Memperkasa peranan Pejabat Daerah dan Tanah dalam mentadbir urus dan menyelaras projek pembangunan desa
		PD1.1D Mengukuhkkan peranan dan struktur kepimpinan JKKK ke arah tadbir urus desa yang cekap dan berkesan
PD 2	PD2.1 Mengukuhkkan Kolaborasi yang Menguntungkan Komuniti	PD2.1A

Memperkasa Keupayaan komuniti Dalam Pembangunan Desa		Meningkatkan penyertaan NGO, persatuan dan badan sukarela serta lain-lain pihak berkepentingan dalam pembangunan komuniti desa.
PD 3 Pelaksanaan Sistem Ciri-ciri Desa Malaysia (CHARMs) Dalam Tadbir Urus Desa	PD3.1 Melaksanakan CHARMs Dalam Perancangan dan Pembangunan Desa	PD3.1A Mewujudkan pangkalan data kampung di peringkat daerah bagi setiap negeri.
	PD3.2 Mengemas Kini Sistem Maklumat Kampung Secara Berkala dan Sistematis Melalui CHARMs	PD3.2A Mengemas kini maklumat kampung secara berkala menggunakan CHARMs.
	PD3.3 Memantau Pelaksanaan dan Kemajuan Projek Pembangunan Desa Melalui CHARMs	PD3.3B Mengemas kini maklumat berkaitan senarai projek yang dilaksanakan mengikut kampung melalui CHARMs.

Sumber : DPF Desa Negara 2030

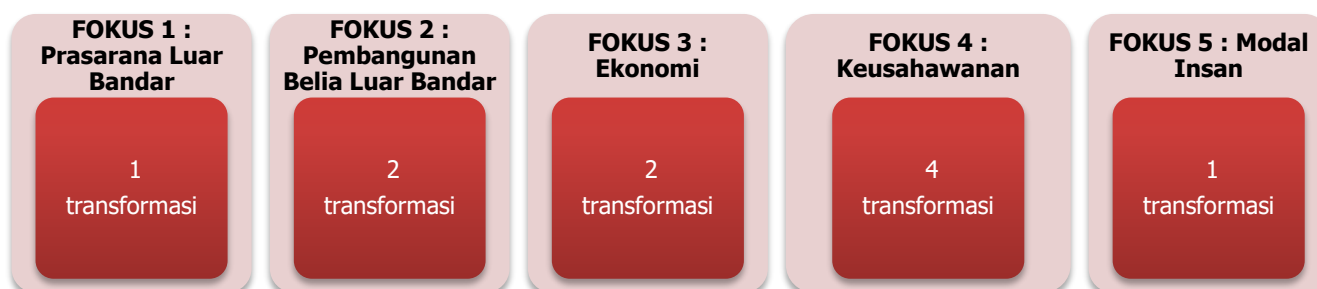
1.6.3 Pelan Transformasi Luar Bandar 2016-2020

Aspirasi transformasi ke arah '**Membandarkan Luar Bandar**' adalah dari YB Dato' Sri Ismail Sabri Yaakob di bawah Kementerian Kemajuan Luar Bandar dan Wilayah (KKLW) dalam menjadikan kawasan luar bandar yang kondusif dengan pelbagai aksesibiliti dan kemudahan seperti yang dinikmati oleh penduduk di bandar. Antara transformasi berkaitan kawasan RKK ini adalah sebagaimana **Rajah 1.11** dan **Jadual 1.3**.

Pelan Transformasi Luar Bandar 2016-2020
5 FOKUS
10 TRANSFORMASI



Rajah 1.11 : Rumusan Dasar Pelan Transformasi Luar Bandar 2016-2020 Berkaitan RKK



Sumber : Pelan Transformasi Luar Bandar 2016-2020

Jadual 1.3 : Perincian Dasar Pelan Transformasi Luar Bandar 2016-2020 Berkaitan RKK

FOKUS 1 : PRASARANA LUAR BANDAR	
TRANSFORMASI	
T1	Mempergiat penyediaan kemudahan infrastruktur asas luar bandar termasuk memberi keutamaan khusus ke kawasan yang masih kurang liputan.
FOKUS 2 : PEMBANGUNAN BELIA LUAR BANDAR	
TRANSFORMASI	
T2	KKLW peneraju projek perumahan generasi ke-2 luar bandar.
T3	Techno-hub usahawan belia berpendapatan tinggi.
FOKUS 3 : EKONOMI	
TRANSFORMASI	

T4	Mewujudkan model baru berpendapatan tinggi penduduk luar bandar.
T5	Memperbanyakkan peluang-peluang pekerjaan di kawasan luar bandar.
FOKUS 4 : KEUSAHAWANAN TRANSFORMASI	
T6	Menaik taraf kedai-kedai di luar bandar.
T7	1 kampung 1 usahawan.
T8	Mewujudkan <i>rural premium outlet</i> (RPO)
T9	Memperluaskan perniagaan <i>online business</i> di luar bandar.
FOKUS 5 : MODAL INSAN TRANSFORMASI	
T14	Memperkasa peranan JKPP/P sebagai jentera kerajaan di peringkat akar umbi.

Sumber : Pelan Transformasi Luar Bandar 2016-2020

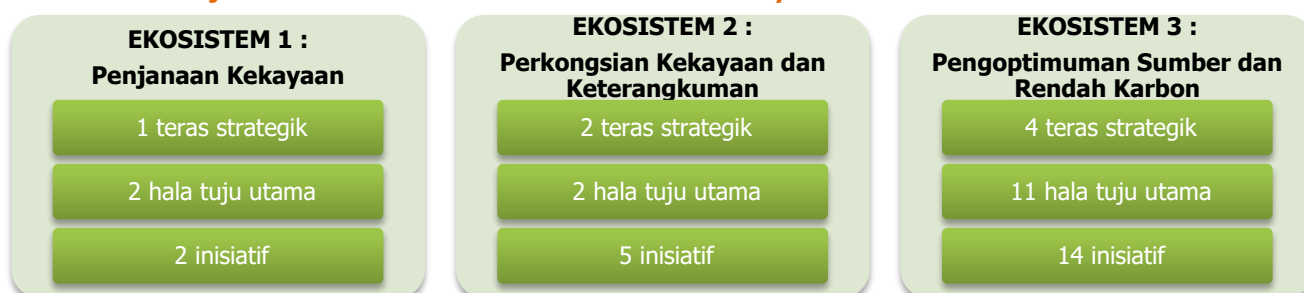
1.6.4 Rancangan Pembangunan Komprehensif ii (CDPii) Iskandar Malaysia 2014-2025

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 bagi kawasan RKK dengan kewujudan potensi ruang yang boleh dimanfaatkan dan juga lengkap dengan infrastruktur yang efisien. Selain itu, pelbagai program kemasyarakatan boleh dilaksanakan dalam meningkatkan interaksi sosial dan ikatan silaturahim penduduk desa. Antara dasar Iskandar Malaysia berkaitan kawasan RKK ini adalah sebagaimana **Rajah 1.12** dan **Jadual 1.4**.

**CDPii Iskandar Malaysia
2014-2025
3 EKOSISTEM
7 TERAS STRATEGIK
15 HALA TUJU UTAMA
21 INISIATIF**



Rajah 1.12 : Rumusan Dasar CDPii Iskandar Malaysia 2014-2025 Berkaitan RKK



Sumber : CDPii Iskandar Malaysia 2014-2025

Jadual 1.4 : Perincian Dasar CDPii Iskandar Malaysia 2014-2025 Berkaitan RKK

EKOSISTEM 1 : PENJANAAN KEKAYAAN		
TERAS STRATEGIK	HALA TUJU UTAMA	INISIATIF
WG 1 Memperdalam Hubungan Kluster dan Meningkatkan Pemboleh Ekosistem	WG 1.6 Mengukuhkan Tema Produk Pelancongan Dan Ekosistem	WG 1.6.9 Meningkatkan kemudahan sokongan dan kemudahan pengangkutan pelancong.
	WG 1.10 Mewujudkan Ekosistem Perniagaan Yang Holistik	WG 1.10.1 Membangunkan ekosistem yang lengkap untuk menyokong pertumbuhan kluster.

Sumber : CDPii Iskandar Malaysia 2014-2025

Jadual 1.4 : Perincian Dasar CDPii Iskandar Malaysia 2014-2025 Berkaitan RKK (Samb..)

EKOSISTEM 2 : PERKONGSIAN KEKAYAAN DAN KETERANGKUMAN		
TERAS STRATEGIK	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 3.1 Menyebarkan Aktiviti-Aktiviti Berteraskan Komuniti Untuk Membina Kepercayaan dan Semangat Kemasyarakatan	WS 3.1.3A Melaksanakan 4R (<i>recycling, reduce, reuse and recovery</i>), loji bio-jisim mini dan projek pengurusan sisa pepejal lain. WS 3.1.3C Melaksanakan projek komuniti pertanian bandar. WS 3.1.3D Program <i>Adopt-a-park</i> .

Sumber : CDPii Iskandar Malaysia 2014-2025

Jadual 1.4 : Perincian Dasar CDPii Iskandar Malaysia 2014-2025 Berkaitan RKK (Samb..)

EKOSISTEM 3 : PENGOPTIMUMAN SUMBER DAN RENDAH KARBON		
TERAS STRATEGIK	HALA TUJU UTAMA	INISIATIF
RO 2 Melindungi dan Meningkatkan Kawasan Ekologi Semula Jadi dan Kawasan-Kawasan Hijau	RO 2.1 Melindungi Aset Alam Sekitar	RO 2.1.4A Meningkatkan dan menambah baik ruang terbuka awam dan taman awam.
	RO 2.3 Meningkatkan Nilai Kemudahan Kawasan Hijau	RO 2.3.3B 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 3.1 Menggalakkan Pembangunan <i>Infill</i>	RO 3.1.1 Memanfaatkan kawasan tanah kosong sedia ada untuk pembangunan.
RO 3 Merancang dan Mengurus Alam Bina	RO 3.2 Membangunkan <i>Brownfield</i> dan <i>Greyfield</i>	RO 3.2.1 Pembangunan semula tapak <i>brownfield</i> dan <i>greyfield</i> .
	RO 3.3 Menggalakkan Perkongsian Kemudahan dan Utiliti	RO 3.3.1 Menggalakkan kegunaan pelbagai bagi ruang dan kemudahan awam.
	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 Meningkatkan Perhubungan dan Mobiliti Bandar di Dalam Wilayah	RO 4.3 Mempromosikan Pembangunan Berorientasikan Transit, Pejalan Kaki dan Basikal	RO 4.3.2 Menggalakkan Pembangunan Berorientasikan Pejalan Kaki (POD). RO 4.3.3 Menggalakkan Pembangunan Berorientasikan Berbasikal (COD).
	RO 4.4 Membangunkan Liputan Rangkaian Komunikasi yang Kukuh dan Luas	RO 4.1.1 Memperkuhkan keupayaan ICT dan infrastruktur.
	RO 5.1 Pelaksanaan Pengurusan Air Mampan	RO 5.1.2 Meningkatkan kapasiti bekalan air bagi memenuhi permintaan masa hadapan.
RO 5 Mempromosikan Sumber Infrastruktur Bersepadu	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 Cekap	RO 5.4.1 Menghasilkan sisa buangan kepada bekalan tenaga. RO 5.4.2 Menggalakkan sistem kitar semula dan pengasingan.

Sumber : CDPii Iskandar Malaysia 2014-2025

1.6.5 Draf Rancangan Struktur Negeri (RSN) Johor 2030

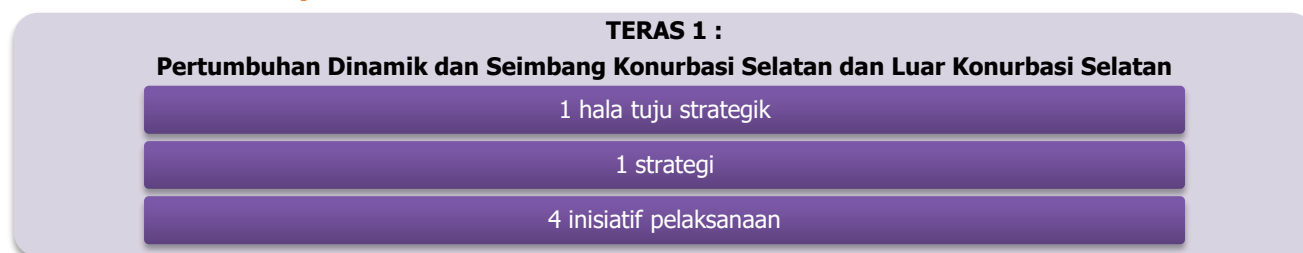
Aspek pengukuhan kawasan petempatan desa di seluruh Negeri Johor perlu diberikan tumpuan selaras dengan aspirasi oleh YAB Menteri Besar Johor pada pembentangan bajet 2016 yang mensasarkan penduduk terus menetap dan memajukan kawasan luar bandar yang dilengkapi dengan kemahiran yang lebih baik, ilmu yang lebih mendalam, manfaat teknologi yang lebih canggih dan pendapatan yang lebih tinggi.

Draf RSN Johor 2030
1 TERAS
1 HALA TUJU STRATEGIK
1 STRATEGI
4 INISIATIF PELAKSANAAN



Kawasan RKK yang terletak di kawasan pinggir bandar dan cenderung menghadapi tekanan pembangunan memerlukan perancangan pembangunan yang inklusif dengan mengekalkan ciri-ciri positif desa dan mendapat peluang pembangunan yang bersesuaian. Antara dasar yang berkaitan kawasan RKK ini adalah sebagaimana **Rajah 1.13** dan **Jadual 1.5**.

Rajah 1.13 : Rumusan Dasar Draf RSN Johor 2030 Berkaitan RKK



Sumber : Draf RSN Johor 2030

Jadual 1.5 : Perincian Dasar Draf RSN Johor 2030 Berkaitan RKK

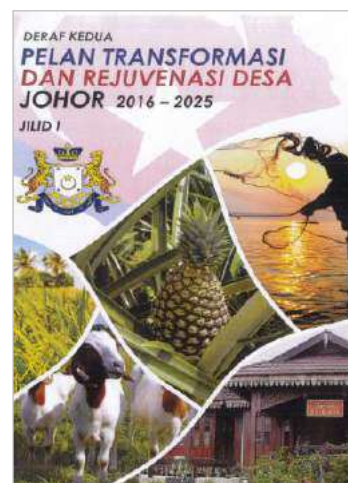
TERAS 1 :		
PERTUMBUHAN DINAMIK DAN SEIMBANG KONURBASI SELATAN DAN LUAR KONURBASI SELATAN		
HALA TUJU STRATEGIK	STRATEGI	INISIATIF PELAKSANAAN
RSJ 10 Rejuvenasi Daya Huni, Perkasaan Ekonomi Desa, Persekitaran Desa Lestari	S 10.2 Perancangan pembangunan kampung-kampung pinggir bandar secara inklusif bagi mengelakkan kesan dari rebakan pembangunan perbandaran.	IP 10.4 Menyediakan data dan maklumat kawasan perkampungan pinggir bandar termasuk tanah-tanah rezab melayu terutama yang berhampiran dengan bandar-bandar utama negeri.
		IP 10.5 Merancang penaiktarafan persekitaran, infrastruktur dan kualiti kehidupan masyarakat kampung-kampung terpilih yang terkesan dari rebakan pembangunan.
		IP 10.7 Merancang kampung-kampung pinggir bandar sebagai alternatif tempat tinggal yang selesa bagi penduduk yang bekerja di kawasan bandar berhampiran.
		IP 10.9 Merancang program-program sosio-ekonomi yang bersesuaian untuk meningkatkan pengetahuan dan kemahiran penduduk kampung pinggir bandar untuk meningkatkan kemampuan penyertaan mereka di dalam pembangunan ekonomi bandar.

Sumber : Draf RSN Johor 2030

1.6.6 Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025

Visi pelan ini adalah ‘Melahirkan Masyarakat Desa Terbaik’ yang memerlukan suntikan baru pembangunan untuk memastikan kewujudan peluang pekerjaan, persekitaran sosial dan fizikal yang boleh menjadi tarikan kepada golongan belia untuk terus tinggal di luar bandar. Antara dasar yang boleh diterapkan dalam kawasan RKK ini adalah sebagaimana **Rajah 1.14** dan **Jadual 1.6**.

Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025
5 TERAS
10 STRATEGI
28 TINDAKAN



Rajah 1.14 : Rumusan Dasar Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025 Berkaitan RKK



Sumber : Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025

Jadual 1.6 : Perincian Dasar Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025 Berkaitan RKK

TERAS 1 : MEREJUVENASI DAN MEMPERKASA EKONOMI DESA	
STRATEGI	TINDAKAN
1.2 Meningkatkan Keupayaan Sistem Penyampaian dan Perkhidmatan Bagi Proses	1. Peranan Pejabat Daerah ditingkatkan sebagai pengelola tenaga kepakaran dalam menyediakan latihan-latihan kepada pimpinan dan pengusaha desa. 2. Menggalakkan penubuhan koperasi di setiap kampung bagi menjana aktiviti ekonomi yang boleh memberi pulangan kepada penduduk kampung. 3. Menyediakan kemudahan bantuan modal yang mudah dan melaksanakan pemantauan bimbingan susulan secara berterusan. 4. Menyediakan gerai, <i>booth</i> , <i>food truck</i> dan lain-lain kemudahan perniagaan.
1.3 Peningkatan Pendapatan dan Menangani Kos Sara Hidup	1. Memperkenalkan tanaman rakyat berasaskan pendekatan <i>multi-culture / multi-functional</i> . 2. Mewujudkan koperasi desa yang menawarkan perkhidmatan barangan asas (terkawal) seperti beras, gula, tepung, minyak masak. 3. Membangunkan potensi –potensi pelancongan di kampung-kampung dengan penglibatan penduduk secara langsung.
1.5 Meningkatkan Penglibatan Penduduk Desa Dalam Aktiviti Perniagaan dan Keusahawanan	1. Mengubah mentaliti masyarakat supaya melihat perniagaan dan keusahawanan sebagai kerjaya pilihan.

Sumber : Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025

Jadual 1.6 : Perincian Dasar Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025 Berkaitan RKK (Samb..)

TERAS 2 : MODAL INSAN LUAR BANDAR TERBAIK	
STRATEGI	TINDAKAN
2.3 Menghasilkan Modal Insan Luar Bandar yang Sihat dan Menjalankan Amalan Hidup Sihat	1. Memperbanyakkan aktiviti yang menggalakkan amalan gaya hidup sihat
	2. Memperluaskan program komuniti sihat negara (KOSPEN) ke seluruh Desa di Johor
	3. Mengadakan program kebersihan dan keceriaan di dalam dan luar rumah
	4. Menggalakkan penduduk desa menghasilkan dan memakan makanan yang sihat seperti penanaman secara organik dan makanan-makanan berkhasiat dan segar.

Sumber : Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025

Jadual 1.6 : Perincian Dasar Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025 Berkaitan RKK (Samb..)

TERAS 3 : KEPIMPINAN DAN TADBIR URUS LUAR BANDAR TERBAIK	
STRATEGI	TINDAKAN
3.1 Memperkasakan Peranan JKKK Dalam Perancangan, Pengurusan Pembangunan dan Keselamatan Kampung	1. Memastikan pimpinan kampung celik IT dan boleh mengguna pakai komputer.
	2. Menyediakan latihan dan memperkasa bina insan bagi pimpinan kampung.
3.4 Pemeriksaan dan Meningkatkan Peranan Institusi Belia Dalam Pembangunan Desa	1. Memperbanyakkan program-program kemasyarakatan, riadah dan kerohanian kepada belia.
	2. Menyediakan kemudahan-kemudahan untuk aktiviti belia di kampung.

Sumber : Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025

Jadual 1.6 : Perincian Dasar Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025 Berkaitan RKK (Samb..)

TERAS 4 : PERSEKITARAN DESA LESTARI	
STRATEGI	TINDAKAN
4.1 Menyedia dan Meningkatkan Kualiti Infrastruktur Desa	1. Menaik taraf sistem perhubungan ICT dan liputannya seperti telefon dan internet di kawasan desa.
	2. Mengubah pendekatan pemasaran homestay untuk dimasukkan ke dalam web seperti Agoda dan Trip Advisor.
	3. Menyediakan peruntukan penyelenggaraan untuk infrastruktur asas kampung (jalan raya, lampu jalan, perparitan).
	4. Membangunkan infrastruktur bekalan air di kawasan luar bandar yang kerap mengalami gangguan bekalan air (penyediaan sistem alternatif bekalan air seperti telaga tiub, kompleks sistem penapisan air tanah ringkas (SPATR) dan sistem penapisan primer).
	5. Menguruskan perancangan guna tanah yang sesuai serta pengawalan terhadap aktiviti-aktiviti di bahagian hulu sungai, kerja-kerja pengorekkan sungai utama dan penyelenggaraan sungai bagi mengelak kejadian banjir.
4.3 Meningkatkan Kebersihan, Keceriaan dan Keindahan Landskap Kampung	1. Setiap kampung perlu mewujudkan persekitaran fizikal yang mempunyai identiti tersendiri berasaskan landskap budaya setempat.
	2. Menyediakan peruntukan tahunan untuk penyelenggaraan landskap kampung.

Sumber : Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025

Jadual 1.6 : Perincian Dasar Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025 Berkaitan RKK (Samb..)

TERAS 5 : PEMERKASAAN KOMUNITI DESA	
STRATEGI	TINDAKAN
5.3 Meningkatkan Aktiviti Kemuafakatan di Kalangan Ahli Komuniti di Desa	1. Mengadakan perbincangan bersama ahli komuniti dalam membuat keputusan dan melaksanakan program-program di kampung.
	2. Membanyakkan aktiviti kemasyarakatan seperti gotong-royong, rewang dan sambutan hari perayaan serta aktiviti keagamaan seperti kumpulan yasin, tahlil dan nasyid.
5.4 Menyedia dan Menyelerenggarakan Kemudahan-Kemudahan Sosial yang Berfungsi dan Berkualiti	1. Menaik taraf balai raya sebagai kompleks untuk pentadbiran dan kegiatan komuniti kampung.
	2. Membina kemudahan riadah dan sukan kepada komuniti seperti gelanggang permainan, taman permainan dan padang permainan mengikut keperluan.
	3. Melaksanakan penyelenggaraan berkala terhadap kemudahan-kemudahan sosial di kampung.

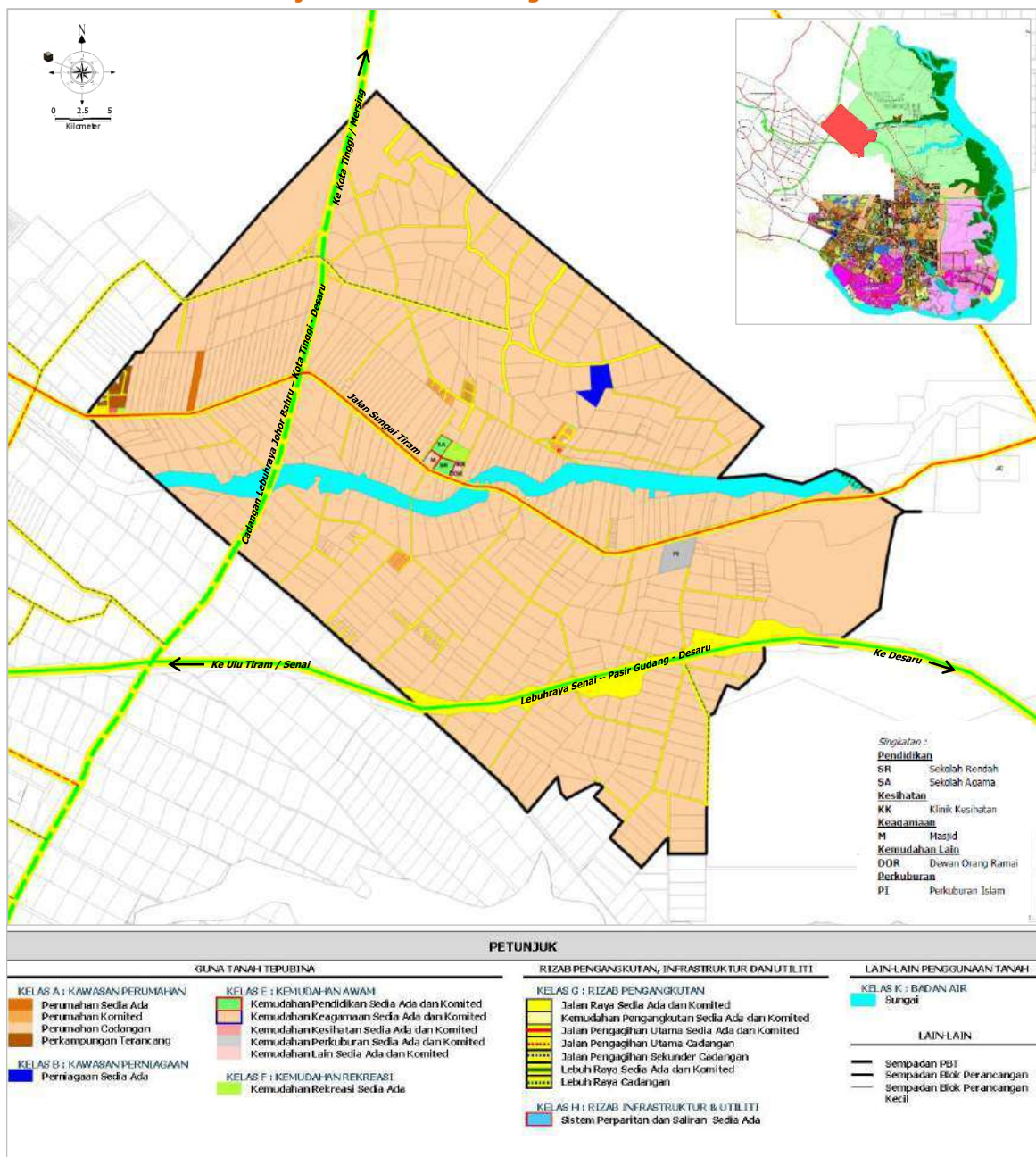
Sumber : Pelan Transformasi dan Rejuvenasi Desa Johor 2016-2025

1.6.7 Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian)

Kawasan RKK ini terletak di dalam **Blok Perancangan (BP) 7 : Sungai Tiram** dan **Blok Perancangan Kecil 7.1 : Presin Kampung Sungai Tiram** dengan keluasan seluas **3,145.36 ekar**. Kawasan RKK ini telah **dizonkan sebagai kawasan kediaman berdensiti 40 unit / ekar** sebagaimana yang telah ditetapkan dalam RTD Johor Bahru & Kulai 2025 (Penggantian) (*rujuk **Rajah 1.15***).



Rajah 1.15 : Peta Cadangan Kawasan RKK 2025



Sumber : RTD Johor Bahru & Kulai 2025 (Penggantian)

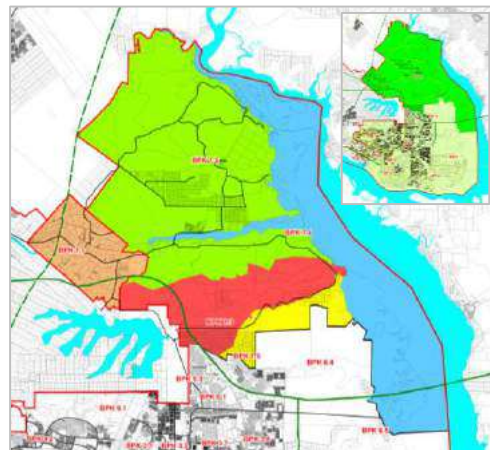
1.6.8 Rumusan Dasar Berkaitan Kawasan RKK

Berdasarkan semakan dan rujukan terhadap dasar-dasar di peringkat nasional, wilayah, negeri dan daerah sebagaimana di atas, terdapat **beberapa perkara yang dapat diterapkan dan dititikberatkan dalam perancangan kawasan RKK** iaitu:



1.7 LATAR BELAKANG KAWASAN RKK

Latar belakang kawasan RKK ini menerangkan lokasi, akses masuk utama, keadaan topografi, kecerunan dan saliran utama, jenis tanah-tanah, perihal tanah, guna tanah, profil kampung serta profil penduduk yang merangkumi jumlah penduduk, kaum, struktur umur, pendapatan isi rumah dan jenis pekerjaan penduduk. Selain itu, perincian aktiviti ekonomi, sosial dan juga penganugerahan kampung juga ada dinyatakan.



BPK 7.1 yang terlibat dengan perancangan RKK

1.7.1 Lokasi dan Sempadan

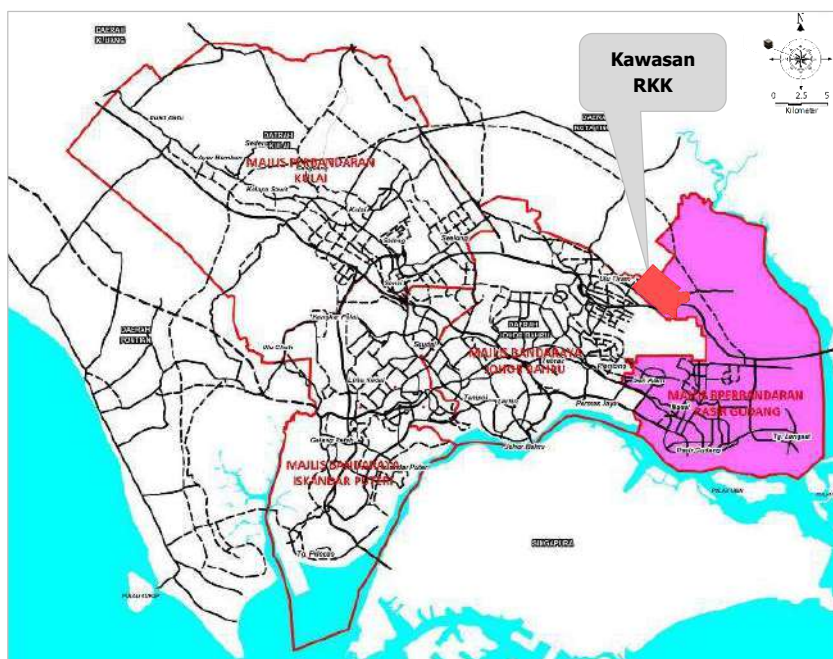
Kawasan RKK ini yang mempunyai keluasan **3,145.36 ekar** terletak dalam :

- Mukim Sungai Tiram.
- Blok Perancangan (BP) 7: **Sungai Tiram** dan Blok Perancangan Kecil (BPK) 7.1: **Kampung Sungai Tiram**.
- Pentadbiran **Majlis Perbandaran Pasir Gudang (MPPG)**.

Dalam konteks persempadanan wilayah, kawasan RKK ini terletak di :

- **Bahagian barat** kawasan **MPPG** (rujuk **Rajah 1.16**).
- **Bahagian timur Daerah Johor Bahru** dan **timur Wilayah Iskandar Malaysia**.
- **Bersempadanan** dengan **Daerah Kota Tinggi**.

Rajah 1.16 : Lokasi Kawasan RKK Dalam Konteks Daerah Johor Bahru dan Kulai



Sumber : RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian)

Rajah 1.17 menunjukkan sempadan dan laluan utama dalam kawasan RKK.

Terdapat **lima (5) akses utama** semasa kawasan RKK iaitu (*rujuk **Rajah 1.17***) :

- i. Lebuhraya Senai-Desaru (E22) – laluan masuk melalui Plaza Tol Ulu Tiram (*Akses sah*)
- ii. Jalan Sg. Tiram (J8) (*Akses sah*)
- iii. Jalan Sg. Redan (J11) (*Akses sah*)
- iv. Jalan Felda Sg. Tiram (*Dalam tindakan Proses Pengambilan Balik Tanah*)
- v. Jalan Felda Cahaya Baru Masai (FT1374) (*Belum digazetkan*)



Lebuhraya Senai – Desaru



Jalan Sg. Tiram

Dengan adanya akses utama ini, **jarak dan lingkungan radius antara kawasan RKK dengan pusat bandar sekitar** mengambil masa kurang dari 2 jam (*rujuk **Rajah 1.18** dan **Rajah 1.19***).

▪ **Dalam Daerah Johor Bahru dan Kulai**

- Bandar Ulu Tiram - 10 km (18 minit)
- Pusat Bandar Pasir Gudang - 19 km (28 minit)
- Pusat Bandaraya Johor Bahru - 30 km (37 minit)
- Bandar Senai - 34 km (43 minit)

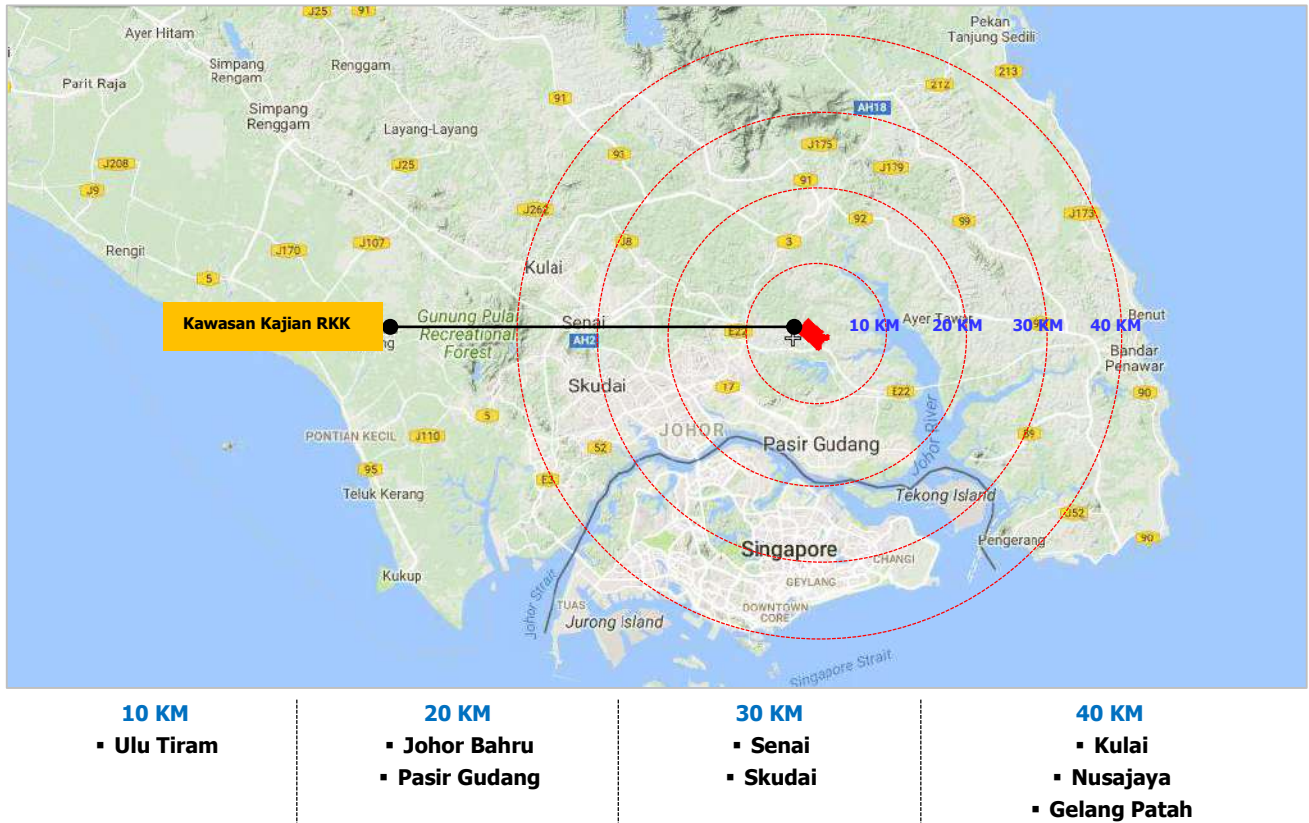
▪ **Luar Daerah Johor Bahru dan Kulai**

- Pusat Bandar Kota Tinggi - 27 km (35 minit)
- Bandar Penawar - 66 km (57 minit)
- Pengerang - 82 km (1 jam 17 minit)

Rajah 1.18 : Jarak Kawasan RKK ke Pusat Bandar



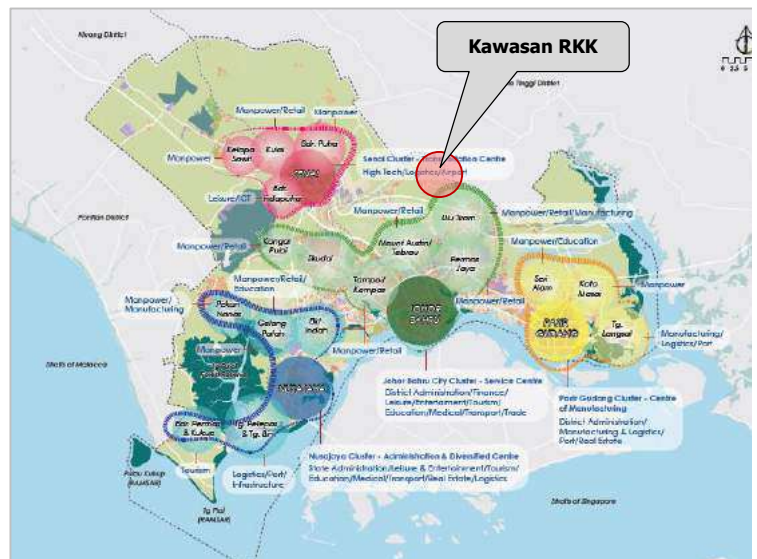
Sumber : Google Maps

Rajah 1.19 : Lingkungan Radius Kawasan RKK Dengan Pusat Bandar Sekitar

Kawasan RKK ini juga terletak antara aglomerasi Bandaraya Johor Bahru - Pasir Gudang (*rujuk **Rajah 1.20***) yang memiliki impak besar kepada pembangunan kawasan RKK.

Oleh itu, kawasan ini perlu diberi penekanan khusus bagi tujuan merancang dan mengawal pembangunan selaras dengan senario semasa kawasan RKK menjelang tahun 2025.

Berdasarkan lokasi yang strategik, kawasan RKK Sg. Tiram adalah berupaya meningkatkan potensi pembangunan guna tanah dengan penyediaan infrastruktur dan pengangkutan yang lengkap dan perlu diselaraskan dengan tekanan pembangunan sekitar kawasan Pasir Gudang.

Rajah 1.20 : Aglomerasi Bandar Akan Datang Iskandar Malaysia

1.7.2 Topografi dan Kecerunan

Secara keseluruhannya, kawasan RKK merupakan kawasan tanah yang **rata, rendah dan beralun** sesuai untuk dibangunkan dengan ketinggian antara **0 meter hingga 40 meter**.

- **Majoriti** kawasan RKK mempunyai **ketinggian di bawah 25 meter** selari dengan Sungai Tiram dengan keluasan **1,440.53 ekar (47.67%)** (rujuk **Jadual 1.7** dan **Rajah 1.21**).

Jadual 1.7 : Analisis Ketinggian

TAHAP KETINGGIAN (METER)	LUAS (EKAR)	PERATUS (%)
< 25 m	1,440.53	47.67
25 – 29 m	221.00	7.31
30 – 34 m	214.00	7.09
35 – 40 m	1,146.27	37.93
JUMLAH	*3,021.80	100.00

Sumber : Jabatan Ukur dan Pemetaan Negeri Johor (JUPEM Johor)

Nota : *Keluasan analisis ketinggian ini tidak termasuk luas badan air (123.56 ekar)



Aktiviti pengorekan pasir yang ada di dalam kawasan RKK sedikit sebanyak mengubah keadaan topografi



Keadaan muka bumi kawasan RKK yang beralun dan landai sesuai untuk semua jenis pembangunan

Dari segi aspek kecerunan, keseluruhan kawasan RKK mempunyai kecerunan **kurang daripada 12 darjah** (rujuk **Jadual 1.8** dan **Rajah 1.22**). Kawasan yang berada di bawah 12 darjah adalah sesuai untuk dibangunkan dengan komponen perumahan, perniagaan, perindustrian, institusi, perhotelan, pelancongan dan rekreasi selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Johor 2014.

Jadual 1.8 : Analisis Kecerunan

TAHAP KECERUNAN (DARJAH)	LUAS (EKAR)	PERATUS (%)
< 12 darjah	3,021.80	100.00
12 - 25 darjah	0.00	0.00
> 25 darjah	0.00	0.00
JUMLAH	*3,021.80	100.00

Sumber : Jabatan Ukur dan Pemetaan Negeri Johor (JUPEM Johor)

Nota : *Keluasan analisis kecerunan ini tidak termasuk luas badan air (123.56 ekar)



RAJAH 1.21
Tahap Ketinggian (Topografi)

PETUNJUK :

	< 25 m	1,440.53 Ek.	47.67%
	25 – 29 m	221.00 Ek.	7.31%
	30 – 34 m	214.00 Ek.	7.09%
	35 – 40 m	1,146.27 Ek.	37.93%
	Sempadan Kawasan RKK		
	Sempadan Kampung		

*Nota : *Keluasan analisis ketinggian ini tidak termasuk luas badan air (123.56 ekar)*

1.7.3 Jenis Tanah-Tanih

Berdasarkan Jabatan Pertanian Daerah Johor Bahru, keseluruhan kawasan RKK mempunyai **satu (1) jenis tanah-tanih** sahaja iaitu **siri Rengam¹** dan merupakan **Kelas 2 (3,021.80 ekar)** iaitu sesuai untuk kebanyakan tanaman (*rujuk **Rajah 1.23***).

Kesesuaian tanaman untuk tanah jenis ini adalah untuk tanaman kelapa sawit, koko, getah, kelapa, buah-buahan dan tanaman jangka pendek.

Dari aspek pengurusan tanaman untuk jenis Rengam, beberapa perkara perlu diambil kira iaitu:

- Pembinaan teres yang sesuai dan penanaman tanaman penutup bumi untuk kawalan hakisan tanah.
- Pembajaan yang sempurna.
- Pemuliharaan kelembapan dengan sungkupan.
- Pengairan terutamanya dalam musim kemarau.
- Penggunaan bahan organik untuk mempertingkatkan daya pegangan nutrien dan air.

1.7.4 Sistem Saliran Utama

Terdapat **sebatang sungai** yang merentasi kawasan RKK iaitu **Sg. Tiram** yang mengalir dari barat ke Timur (bermula dari Felda Ulu Tebrau – Taman Bestari Jaya – Kg. Oren – Bandar Ulu Tiram dan berakhir di Sg. Johor) sepanjang 34.00 km (*rujuk **Rajah 1.24***).

- **Panjang sungai** yang termasuk dalam kawasan RKK ini dianggarkan sepanjang **4.72 km**.
- **Lebar sungai** secara purata adalah **60 meter** (termasuk rizab sungai)
- Merupakan sub lembangan Sg. Johor yang dinamakan Sub Lembangan Sg. Tiram.
- Terdapat satu cabang sungai daripada Sg. Tiram iaitu Chabang Sg. Tiram yang terletak di luar kawasan RKK.

Sungai ini hendaklah dikekalkan dan dipelihara sebagai jalur hijau (penampungan) untuk mengawal pencemaran hakisan permukaan, pencerobohan setingan dan dilihat sebagai zon pembangunan terhad dan terkawal.

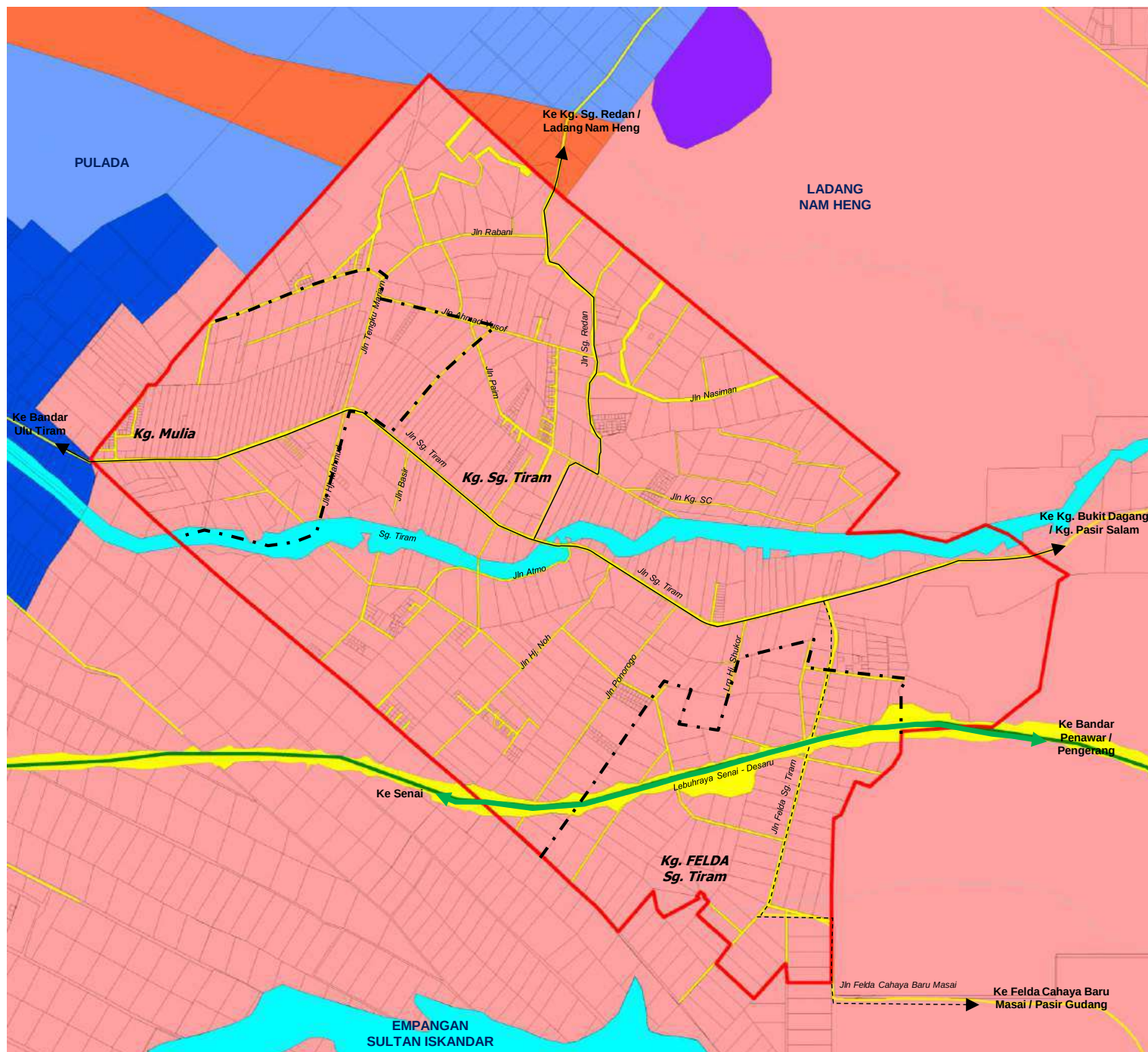


Sungai Tiram yang mengalir dari Felda Ulu Tebrau hingga ke Sg. Johor



Keadaan longkang sedia ada di jalan Sg. Tiram yang mengurangkan larian air permukaan

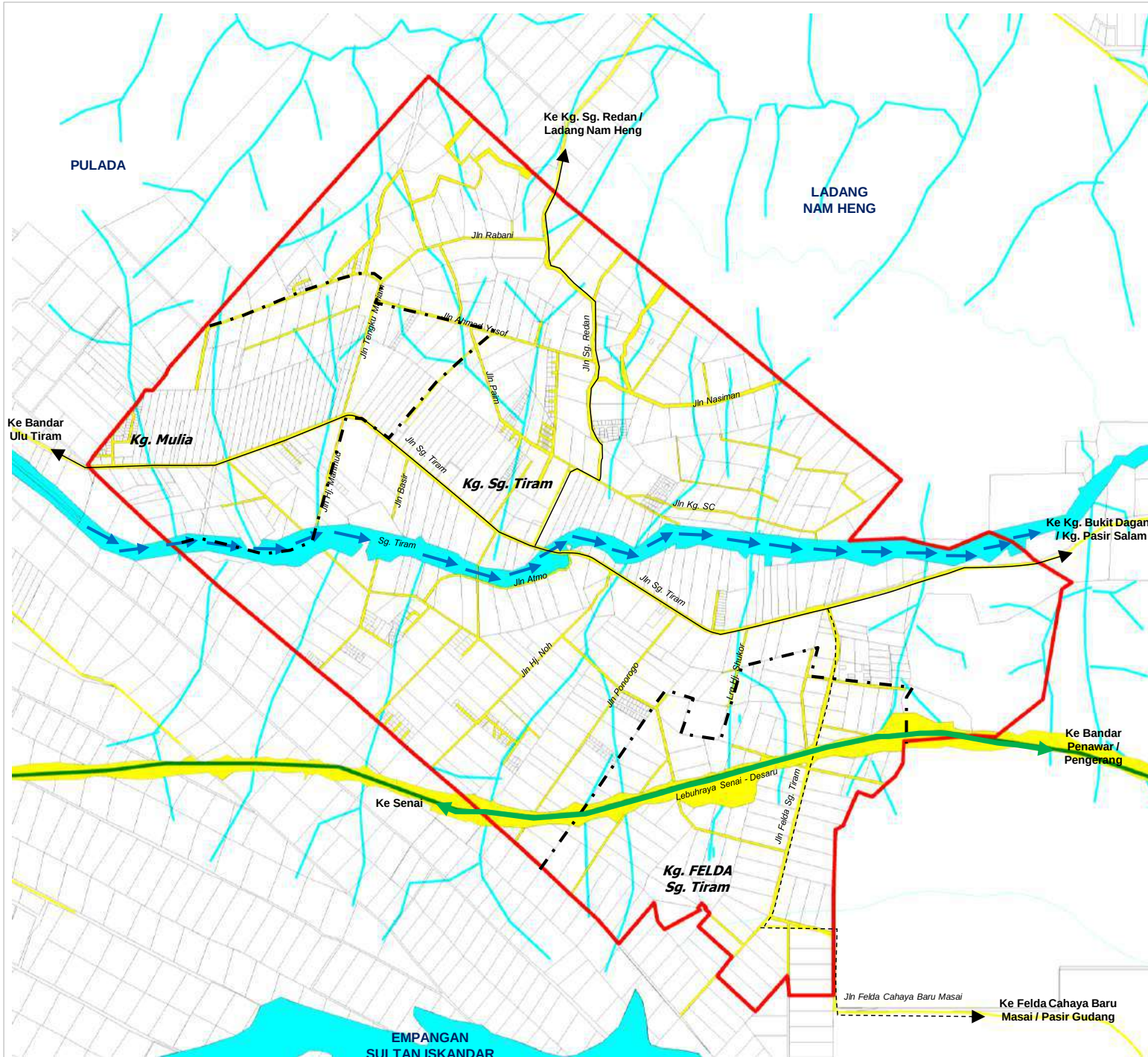
¹ Siri Rengam ialah tanah bukit daripada Batuan Igneus dan Metamorfik gred tinggi.



RAJAH 1.23
Jenis Tanah- Tanih

PETUNJUK :

- Rengam
- Clay and silt (marine)
- Harimau Tampoi
- Telekomong – Akob – Local Alluvium
- Acid to Intermediate Volcanics
- Badan Air
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Kampung



RAJAH 1.24
Sistem Saliran Utama

PETUNJUK :

- Badan Air – Sungai Tiram
- Anak Sungai
- Aliran sungai
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Kampung

Nota : Segala perincian sistem saliran dan perparitan boleh merujuk kepada sektor infrastruktur dan utiliti.

1.7.5 Perihal Tanah

Perihal tanah ini menerangkan **hal-hal berkaitan tanah** iaitu status pemilikan tanah, kategori pemilikan tanah dan kategori kegunaan tanah kawasan RKK.

a) Status Pemilikan Tanah

Terdapat **935 buah lot** dengan keluasan ***2,780.40 ekar** yang terdiri daripada lot-lot tanah individu, syarikat dan kerajaan.

- **Pemilikan individu** mendominasi status pemilikan tanah iaitu sebanyak **886 lot seluas 2,474.03 ekar (88.98%)** (rujuk **Jadual 1.9** dan **Rajah 1.25**).

Jadual 1.9 : Profil Status Pemilikan Tanah

STATUS PEMILIKAN TANAH	BIL LOT	LUAS (EKAR)	PERATUS (%)
Individu	886	2,474.03	88.98
Syarikat	7	134.33	4.83
Kerajaan	42	172.04	6.19
JUMLAH	935	*2,780.40	100.00

Sumber : Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru, 2017

Nota : *Keluasan kategori pemilikan tanah ini tidak termasuk luas badan air dan pengangkutan (364.96 ekar)

b) Kategori Pemilikan Tanah

Kategori pemilikan tanah menunjukkan,

- **Majoritinya** adalah **kawasan rizab melayu individu¹** yang mempunyai sebanyak **812 lot seluas 2,098.23 ekar (75.46%)** (rujuk **Jadual 1.10** dan **Rajah 1.26**).

Jadual 1.10 : Profil Kategori Pemilikan Tanah

KATEGORI TANAH	BIL LOT	LUAS (EKAR)	PERATUS (%)
Rizab Melayu Individu	812	2,098.23	75.46
Rizab Melayu Berkelompok (GSA)	101	444.24	15.98
Bukan Rizab Melayu	22	237.93	8.56
JUMLAH	935	*2,780.40	100.00

Sumber : Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru, 2017

Nota : *Keluasan kategori pemilikan tanah ini tidak termasuk luas badan air dan pengangkutan (364.96 ekar)

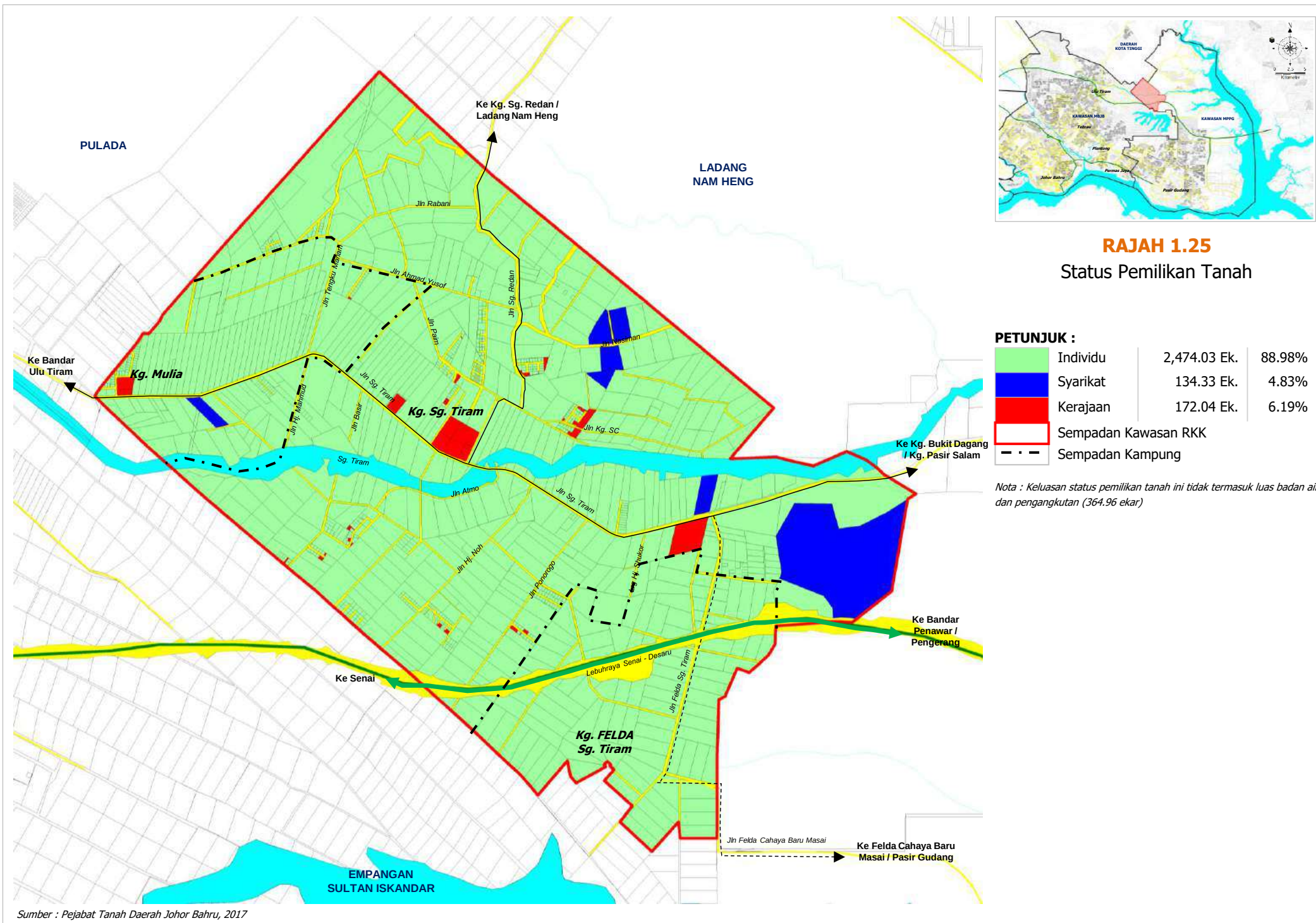
Nota :

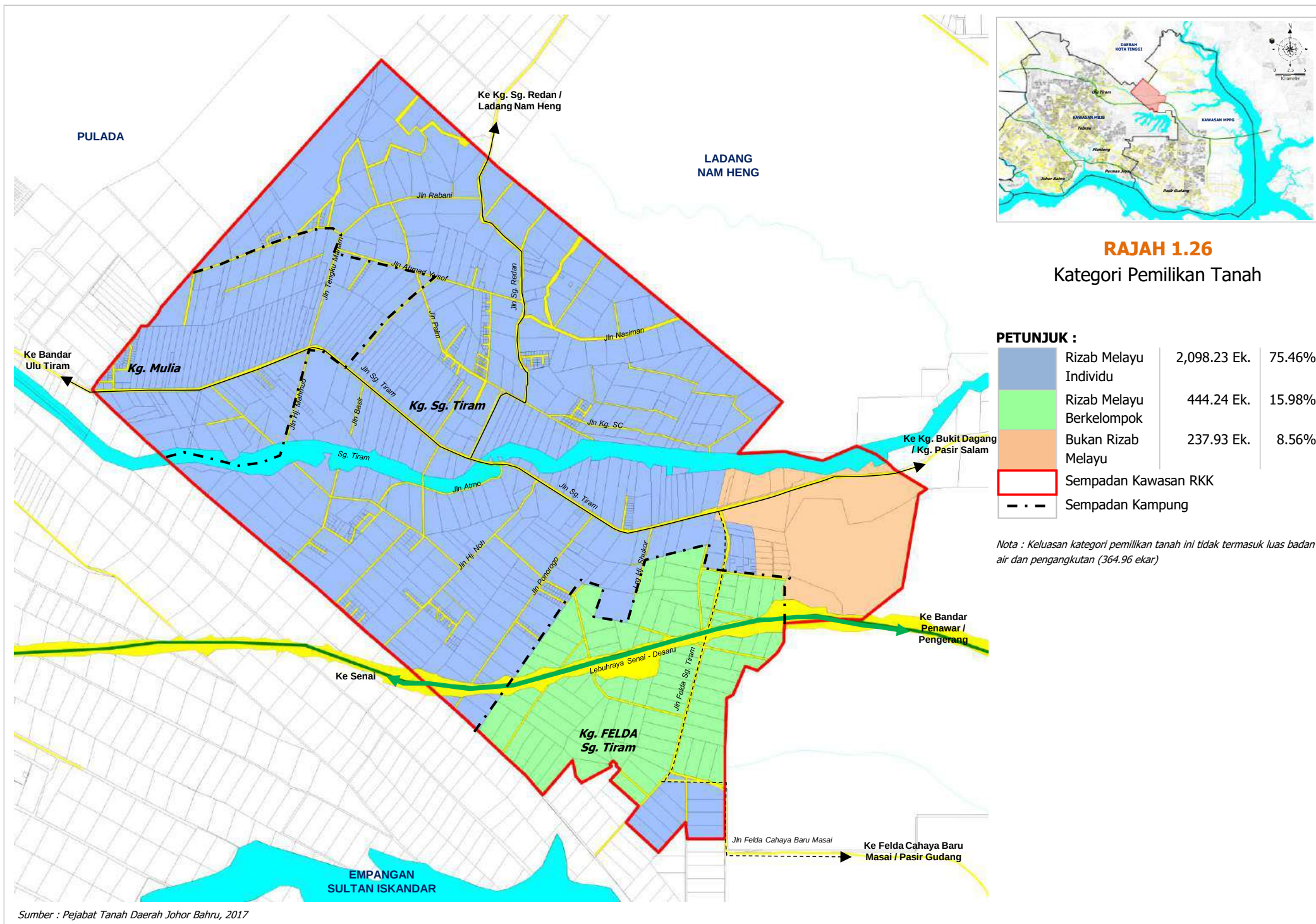
- Kawalan pemilikan di **kawasan Tanah Rizab Melayu** hanya diperuntukkan kepada orang-orang Melayu (rujuk **Enakmen Rizab Melayu Johor 1936(No. 1 Tahun 1936)**).
- **Kawasan GSA** mempunyai prosedur jangka masa yang panjang jika hendak dibangunkan melalui penamatan status sebagai kawasan Penempatan Berkelompok (rujuk **Bab 5 Pembangunan Tanah GSA**).

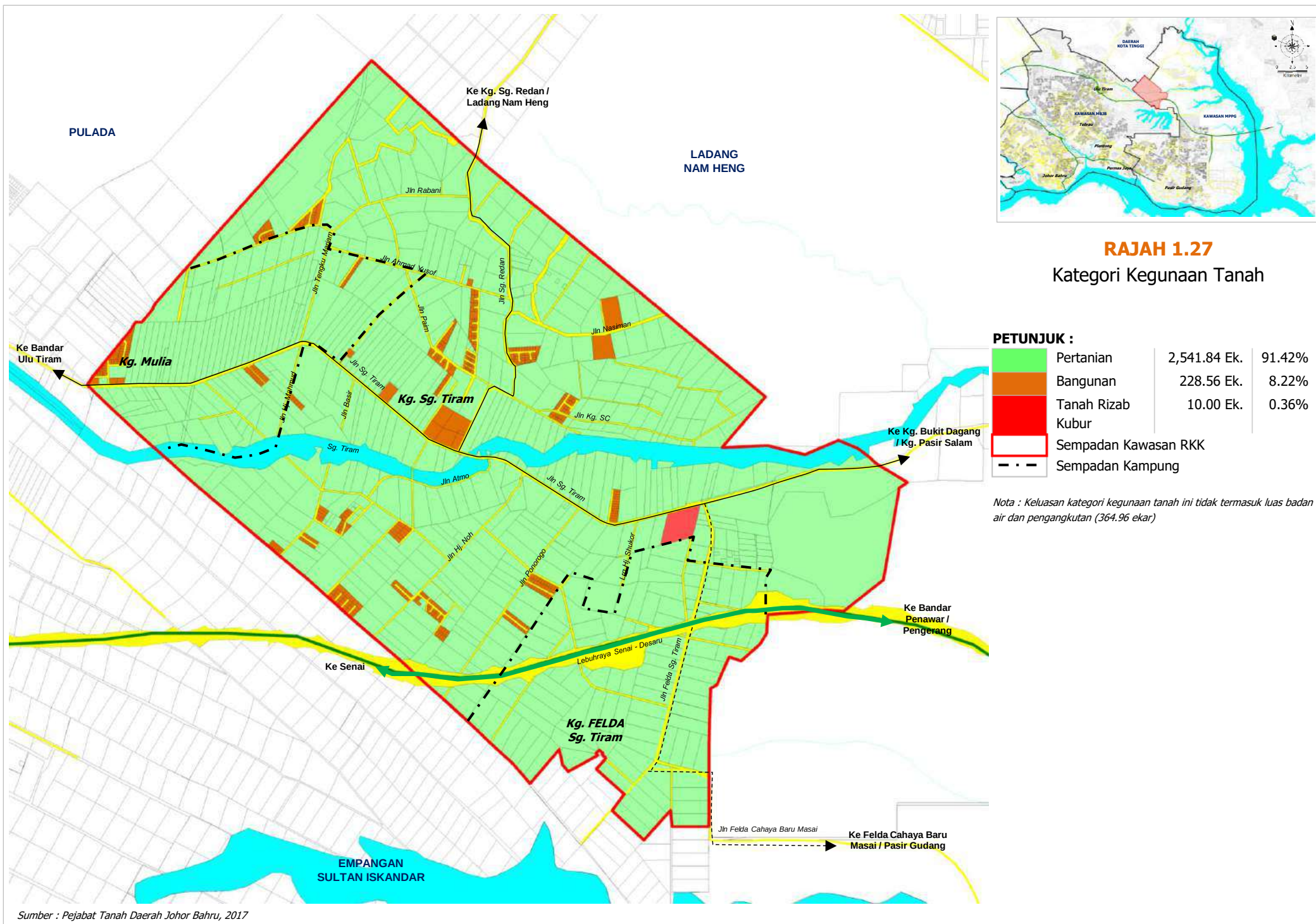
c) Kategori Kegunaan Tanah

Berdasarkan Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru, **majoriti** kawasan RKK adalah kategori **pertanian iaitu seluas 2,541.84 ekar (91.42%)** dan baki adalah **kategori bangunan** dan **tanah rizab kubur** dengan peratusan masing-masing iaitu **8.22% dan 0.36%** (rujuk **Rajah 1.27**).

¹ Tanah Rizab Melayu adalah tanah yang hanya boleh dimiliki oleh seorang yang berasal dari Bangsa Melayu yang boleh bertutur dalam Bahasa Malayan serta menganut Ugama Islam (rujuk **Enakmen Rizab Melayu Johor 1936 (No.1 Tahun 1936)**).







1.7.6 Guna Tanah

a) Guna Tanah Semasa 2017

Berdasarkan hasil kajian lapangan guna tanah,

- **Majoriti penggunaan tanah** adalah merupakan **tanah-tanah pertanian** iaitu seluas **2,516.83 ekar** atau **80.01%** daripada keseluruhan tapak kajian.
- Guna tanah tepubina (504.97 ekar iaitu 16.06%) didominasi oleh :
 - **Guna tanah perumahan seluas 130.75 ekar (4.16%)** merangkumi kawasan kampung tradisi yang padat,
 - **Guna tanah industri seluas 61.58 ekar (1.96%)** merangkumi industri ringan, industri sederhana serta kawasan lombong pasir
 - **Guna tanah komersial seluas 37.38 ekar (1.19%)** merangkumi kawasan perkeдаian runcit.

Jadual 1.11 : Keluasan Guna Tanah Semasa 2017

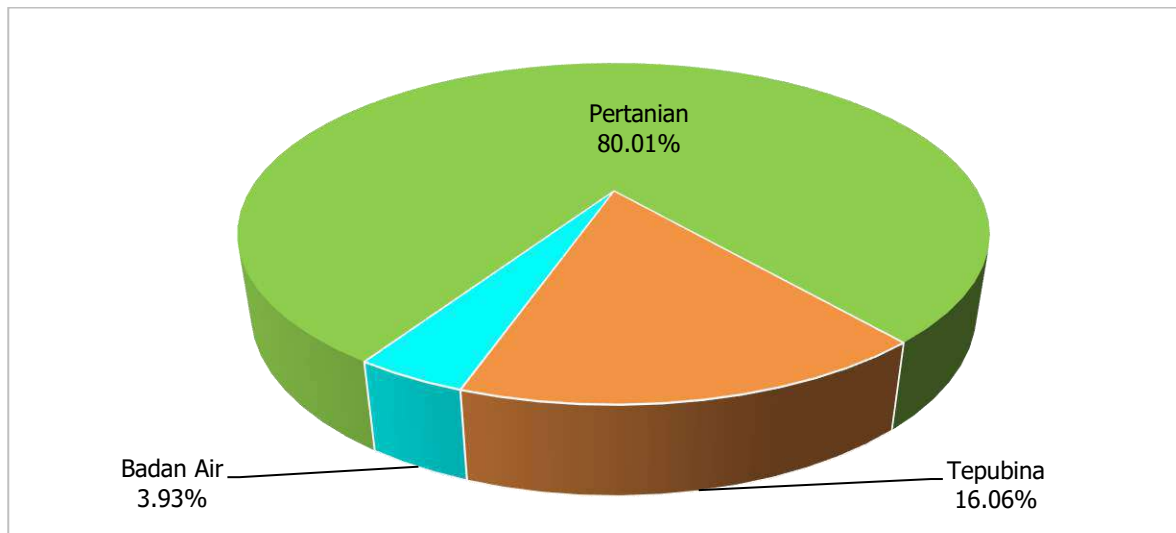
GUNA TANAH	LUAS (EKAR)	PERATUS (%)
Perumahan	130.75	4.16
Komersial	37.38	1.19
Industri	61.58	1.96
Tanah Lapang dan Rekreasi	2.06	0.07
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	30.75	0.98
Pengangkutan	241.40	7.67
Infrastruktur dan Utiliti	1.04	0.03
Jumlah Tepubina	504.97	16.06
Badan Air	123.56	3.93
Pertanian dan Penternakan	2,516.83	80.01
Jumlah Bukan Tepubina	2,640.39	83.94
JUMLAH KESELURUHAN	3,145.36	100.00

Sumber : Kajian Lapangan Guna Tanah dan Fizikal, 2017

Nota : Penggunaan klasifikasi guna tanah adalah selaras dengan Manual Pengurusan Data Geospatial Kajian Rancangan Pemajuan, Disember 2013 oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia.

Rujuk **Jadual 1.11**, **Rajah 1.28** dan **Rajah 1.29**.

Rajah 1.28 : Peratusan Guna Tanah Semasa 2017



Sumber : Kajian Lapangan Guna Tanah dan Fizikal, 2017



Lombong Pasir



Savanna Hill Resort



RAJAH 1.29

Guna Tanah Semasa 2017

PETUNJUK :

Perumahan

- Kampung Tradisi
- Lot perumahan kampung tradisi
- Lot perumahan kampung felda
- Lot perumahan setinggan

Komersial

- Perkedaian Runcit
- Kemudahan Penginapan
- Lot Kedai/Gerei/Warung
- Pasar
- Rumah Tamu/Homestay

Industri

- Industri Ringan
- Industri Sederhana
- Lombong Pasir
- Lot Industri

Tanah Lapang dan Rekreasi

- Tanah Lapang dan Rekreasi

Institusi dan Kemudahan Masyarakat

- Kemudahan Pendidikan
- Kemudahan Kesihatan
- Kemudahan Keagamaan
- Kemudahan Perkuburan
- Kemudahan Awam
- Kegunaan Kerajaan

Infrastruktur dan Utiliti

- Bekalan Air (Tangki Air/Rumah Pam)

Pertanian, Penternakan dan Badan Air

- Pertanian
- Penternakan
- Sungai

Pengangkutan dan Perhubungan

- Pengangkutan dan Perhubungan
- Lebuhraya Senai – Desaru
- Jalan Pengagih Utama
- Jalan Pengagih Sekunder
- Jalan Pengagih Tempatan

Lain-lain

- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Kampung



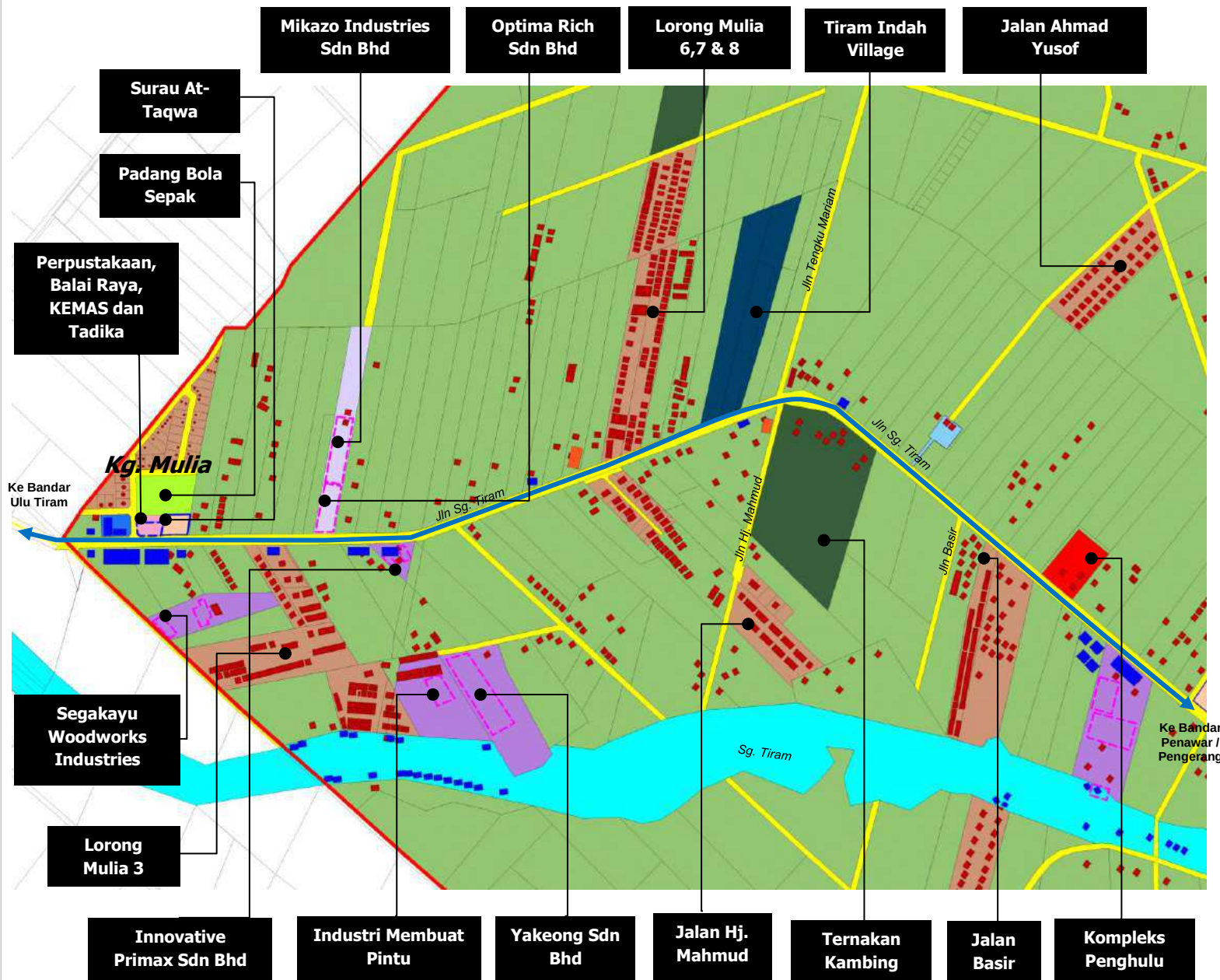
Tiram Indah Village



Pasar Khamis

EMPANGAN
SULTAN ISKANDAR

Nota : Penggunaan kod warna guna tanah adalah selaras dengan Manual Pengurusan Data Geospasial Kajian Rancangan Peta. Disember 2013 oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia.



RAJAH 1.29

Guna Tanah Semasa 2017 (Samb..)

PETUNJUK :

Perumahan

- Kampung Tradisi
- Lot perumahan kampung tradisi
- Lot perumahan setinggan

Komersial

- Perkedaian Runcit
- Kemudahan Penginapan
- Lot Kedai/Gerei/Warung
- Pasar
- Rumah Tamu/Homestay

Industri

- Industri Ringan
- Industri Sederhana
- Lot Industri

Tanah Lapang dan Rekreasi

- Tanah Lapang dan Rekreasi

Institusi dan Kemudahan Masyarakat

- Kemudahan Pendidikan
- Kemudahan Keagamaan
- Kemudahan Awam
- Kegunaan Kerajaan

Infrastruktur dan Utiliti

- Bekalan Air (Tangki Air/Rumah Pam)

Pertanian, Penternakan dan Badan Air

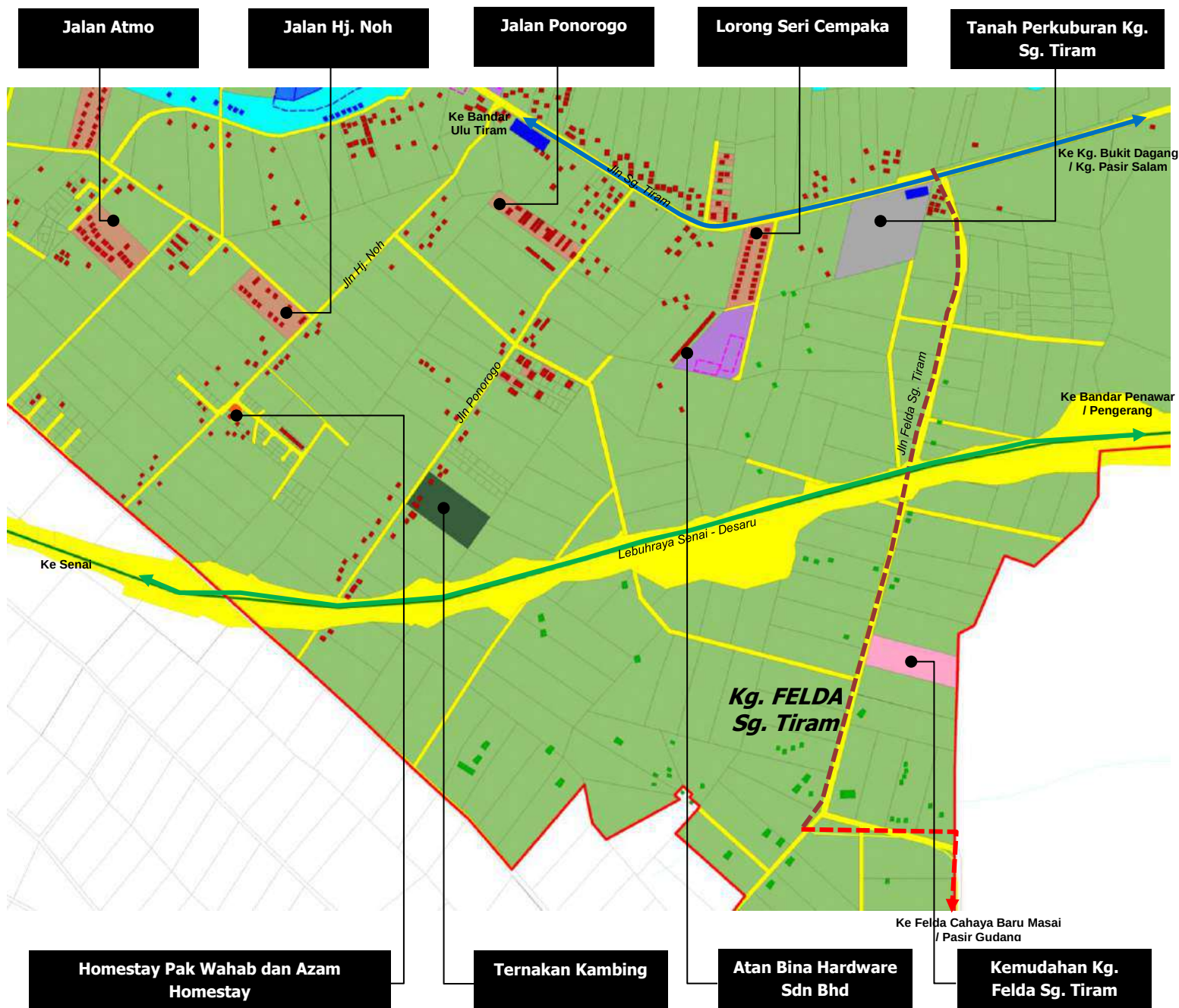
- Pertanian
- Penternakan
- Sungai

Pengangkutan dan Perhubungan

- Pengangkutan dan Perhubungan
- Lebuhraya Senai – Desaru
- Jalan Pengagih Sekunder

Lain-lain

- Sempadan Kawasan RKK



RAJAH 1.29

Guna Tanah Semasa 2017 (Samb..)

PETUNJUK :

Perumahan

- Kampung Tradisi
- Lot perumahan kampung tradisi
- Lot perumahan kampung felda
- Lot perumahan setinggan

Komersial

- Lot Kedai/Gerai/Warung
- Rumah Tamu/Homestay

Industri

- Industri Sederhana
- Lot Industri

Institusi dan Kemudahan Masyarakat

- Kemudahan Pendidikan
- Kemudahan Kesihatan
- Kemudahan Keagamaan
- Kemudahan Perkuburan
- Kemudahan Awam
- Kegunaan Kerajaan

Infrastruktur dan Utiliti

- Bekalan Air (Tangki Air/Rumah Pam)

Pertanian, Penternakan dan Badan Air

- Pertanian
- Penternakan
- Sungai

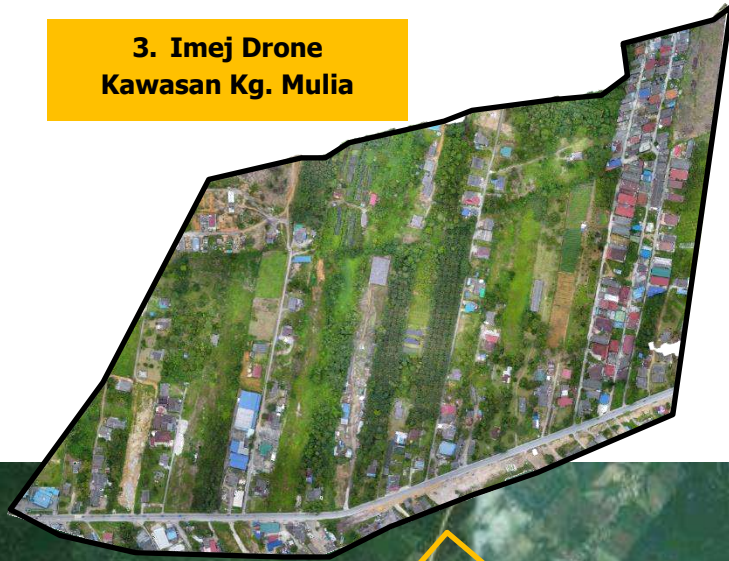
Pengangkutan dan Perhubungan

- Pengangkutan dan Perhubungan
- Lebuhraya Senai - Desaru
- Jalan Pengagih Utama
- Jalan Pengagih Sekunder
- Jalan Pengagih Tempatan

Lain-lain

- Sempadan Kawasan RKK

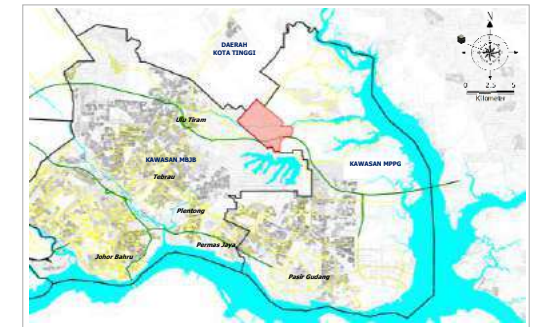
**3. Imej Drone
Kawasan Kg. Mulia**



**2. Imej Drone
Kawasan Kg. Sg. Tiram**



**4. Imej Drone
Kawasan Kg. Sg. Tiram**



RAJAH 1.29 (Samb..)
Guna Tanah Semasa 2017 (Imej
Satelit dan Imej Drone)



b) Guna Tanah Komited² 2017

Berdasarkan maklumat daripada Jabatan Perancang Bandar MPPG dan RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian), terdapat **anggaran sembilan belas (19) projek pembangunan komited** sehingga Oktober 2017. Majoriti adalah kediaman seluas **52.98 ekar** iaitu 56.73% yang terdiri daripada:

- **Pembangunan perumahan sesebuah @ 276 unit rumah**
- **Pembangunan perumahan strata (Program Pembangunan Rakyat (PPR)) @ 700 unit rumah**

Nota :

- *Pembangunan perumahan komited yang pesat memberikan **kesan kepada pertambahan keperluan penduduk** dari aspek kemudahan awam dan asas.*

Antara senarai projek komited adalah seperti berikut :

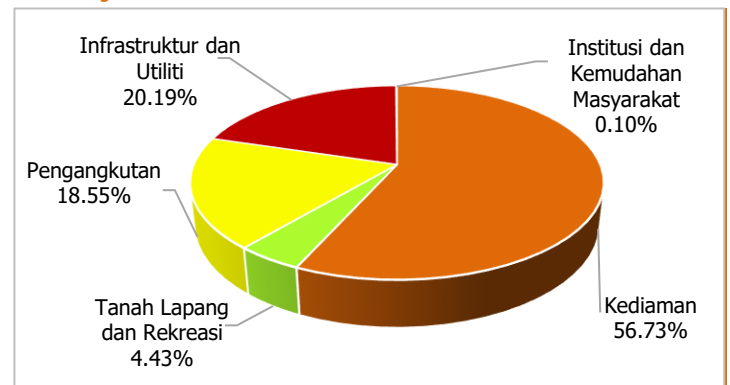
1. *Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tujuan 11 Plot Rumah Sesebuah di Atas PTD 4901, dan Pecah Sempadan dan Ubah Syarat Secara Serah Balik Kurnia Semula (SBKS)*
2. *Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tujuan Pembangunan 12 Unit Rumah Sesebuah di Atas Lot PTD 4589, HSM 1576*
3. *Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tujuan 8 Plot Rumah Sesebuah di Atas PTD 4834 (HS(M) 1657)*
4. *Cadangan Perumahan Sesebuah di Atas PA 90935 - 90936*
5. *Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tujuan Pembangunan Perumahan (Rumah Sesebuah) di Atas PTD 4729 H.S.(M) 1639 dan SBKS*
6. *Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tujuan Cadangan Program Perumahan Rakyat (PPR) Di Atas PTD 4941 (HS (M) 1676)*
7. *Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tujuan Rumah Sesebuah di Atas PTD 4604 [HS(M) 1551]*
8. *Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tujuan 9 Plot Rumah Sesebuah dan 1 Plot Pertanian di Atas Lot 6131 (GM 1019)*
9. *Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tujuan 5 Plot Rumah Sesebuah dan 1 Plot Surau di Atas Lot 3323 [PTD 3531 (HS(M) 991)]*
10. *Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tujuan 4 Plot Rumah Sesebuah di Atas PTD 4591 (HSM 1533)*
11. *Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tukar Syarat Tanah dan Pecah Sempadan untuk Rumah Sesebuah di Atas Lot 1399 H.S.(M) 141*
12. *Projek Laluan Paip Gas Pengerang*

Jadual 1.12 : Keluasan Guna Tanah Komited 2017

GUNA TANAH	LUAS (EKAR)	PERATUS (%)
Perumahan	52.98	56.73
Tanah Lapang dan Rekreasi	4.14	4.43
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	0.09	0.10
Pengangkutan	17.32	18.55
Infrastruktur dan Utiliti	18.86	20.19
JUMLAH	93.39	100.00

Sumber : i. RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian)
ii. Jabatan Perancang Bandar MPPG, 2017

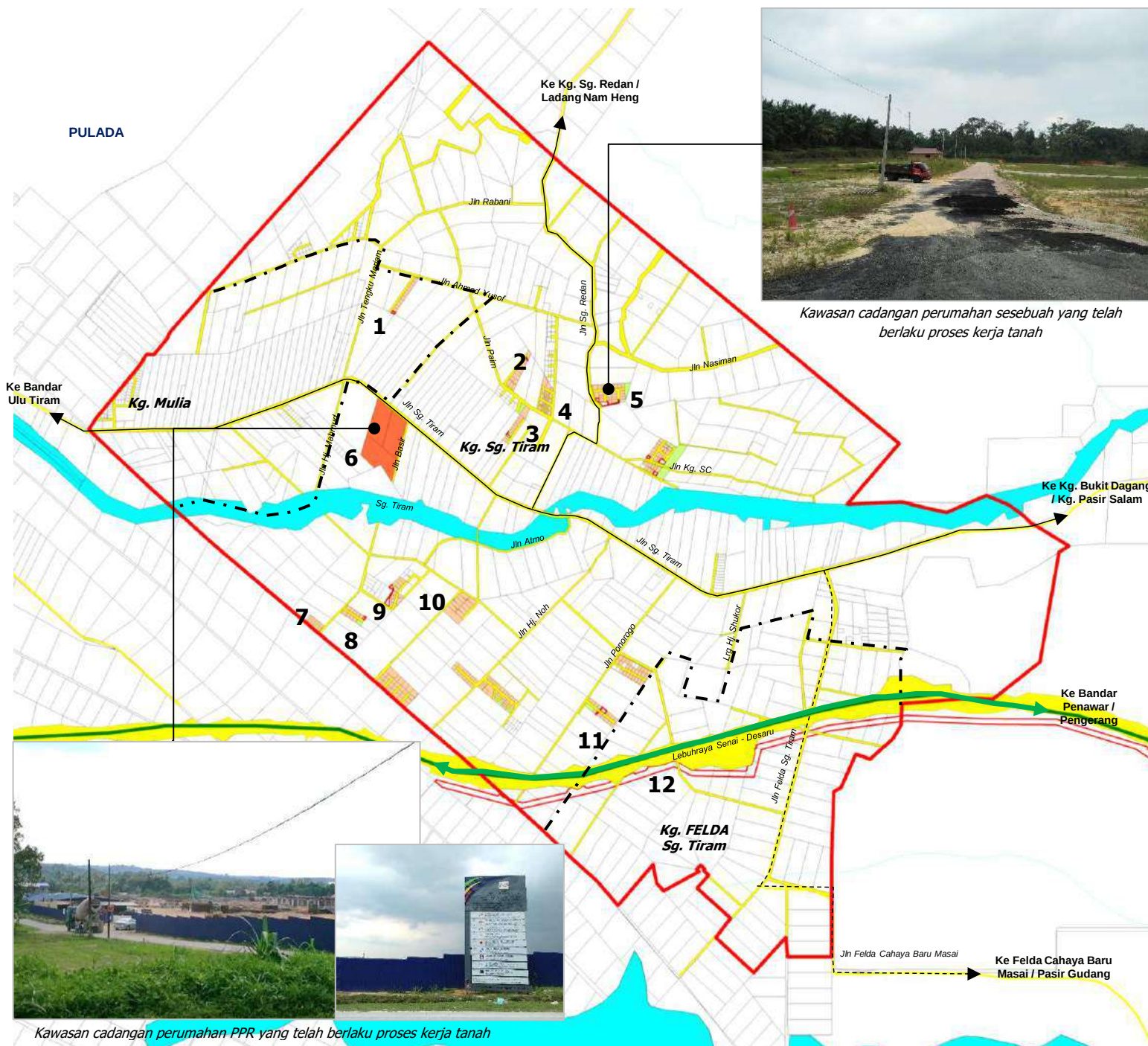
Rajah 1.30 : Peratusan Guna Tanah Komited 2017



Sumber : i. RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian)
ii. Jabatan Perancang Bandar MPPG, 2017

(Rujuk **Jadual 1.12**, **Rajah 1.30** dan **Rajah 1.31**).

² Segala permohonan pembangunan yang telah mendapat kelulusan Kebenaran Merancang (tanah dan bangunan) oleh MPPG



Kawasan cadangan perumahan sesebuah yang telah berlaku proses kerja tanah



RAJAH 1.31
Guna Tanah Komited 2017

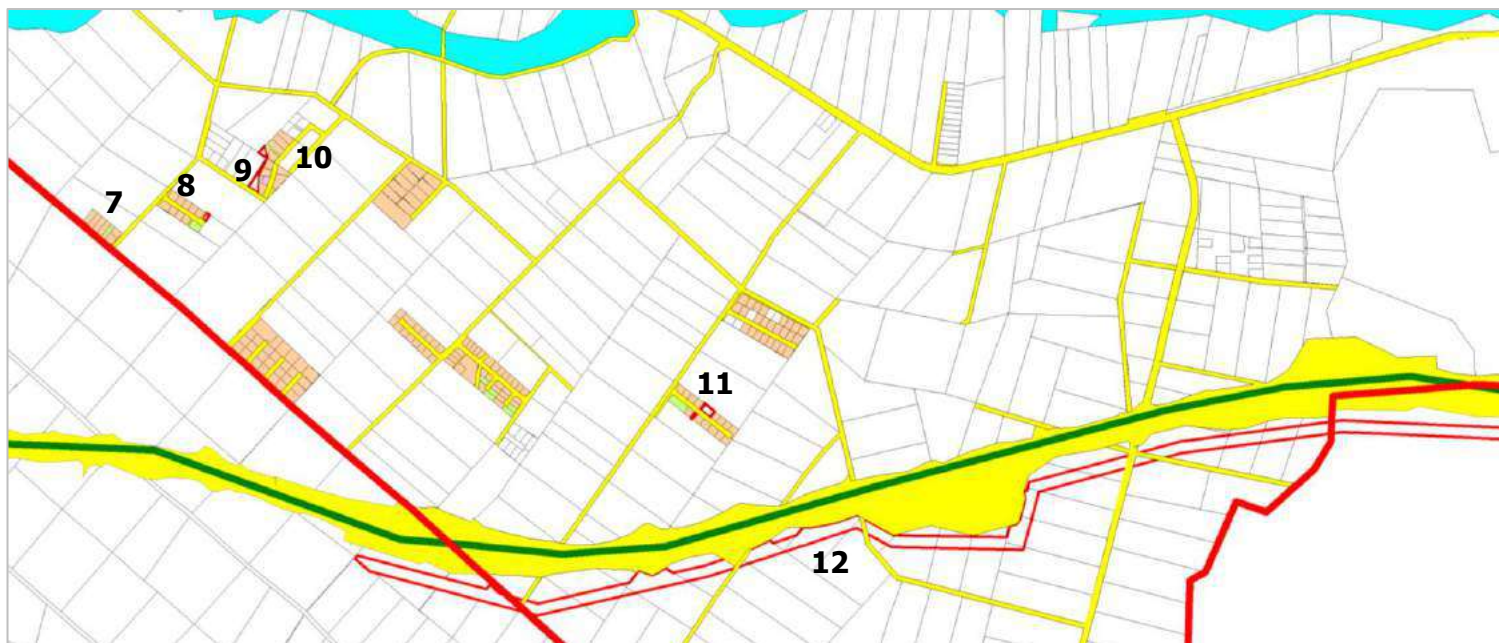
PETUNJUK :

- Perumahan Bukan Strata
- Perumahan Strata
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Laluan Paip Gas Pengerang
- Badan Air
- Pengangkutan dan Perhubungan
- Lebuhraya Senai - Desaru
- Jalan Pengagih Utama
- Jalan Pengagih Sekunder
- Jalan Pengagih Tempatan
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Kampung

- 1-3 – Projek perumahan sesebuah
- 4-5 – Projek perumahan sesebuah (dah ada kerja tanah)
- 6 – Projek perumahan strata (dah ada kerja tanah)
- 7-11 – Projek perumahan sesebuah
- 12 – Projek laluan paip gas



Kawasan cadangan perumahan PPR yang telah berlaku proses kerja tanah



RAJAH 1.31
Guna Tanah Komited 2017 (Samb..)

PETUNJUK :

- | | |
|--|------------------------------------|
|  | Perumahan Bukan Strata |
|  | Perumahan Strata |
|  | Tanah Lapang dan Rekreasi |
|  | Institusi dan Kemudahan Masyarakat |
|  | Infrastruktur dan Utiliti |
|  | Laluan Paip Gas Pengerang |
|  | Badan Air |
|  | Pengangkutan dan Perhubungan |
|  | Lebuhraya Senai – Desaru |
|  | Jalan Pengagih Utama |
|  | Jalan Pengagih Sekunder |
|  | Jalan Pengagih Tempatan |
|  | Sempadan Kawasan RKK |
|  | Sempadan Kampung |

- 1-3 – Projek perumahan sesebuah
- 4-5 – Projek perumahan sesebuah (dah ada kerja tanah)
- 6 – Projek perumahan strata (dah ada kerja tanah)
- 7-11 – Projek perumahan sesebuah
- 12 – Projek laluan paip gas

c) Guna Tanah Sekitar

Guna tanah utama di sekitar kawasan kajian adalah guna tanah **pertanian, perumahan, komersial, institusi dan kemudahan masyarakat serta industri**. Antara pembangunan sekitar kawasan RKK dalam lingkungan radius 15 km adalah sebagaimana yang ditunjukkan dalam **Rajah 1.32**.

Rajah 1.32 : Guna Tanah Sekitar



Rajah 1.33 menunjukkan guna tanah sekitar RKK berdasarkan foto udara sehingga lingkungan 15 km.

Rajah 1.34 menunjukkan guna tanah sekitar RKK berdasarkan RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian).

Nota :

- Lokasi kawasan RKK yang strategik** dengan kedudukannya yang terletak di tengah-tengah antara Bandar Ulu Tiram dan Pusat Bandar Pasir Gudang dengan hanya mengambil masa dan jarak yang pendek iaitu dalam lingkungan 10km sehingga 15km.

Taman Perindustrian Tiram



Kg. Sg. Redan



Bandar Ulu Tiram



Taman Perindustrian Desa Cemerlang



RAJAH 1.33

Guna Tanah Sekitar Lingkungan Radius 15 km RKK

PETUNJUK :

Sempadan Kawasan RKK

Lingkungan Radius

Aktiviti Sekitar Lingkungan Radius 15km Kawasan RKK



1. Taman Sri Saujana
2. Pusat Latihan Tempur Tentera Darat (PULADA)
3. Kg. Sg. Redan
4. Aktiviti kuari
5. Perkampungan sekitar ie Kg. Oren dan Kg. Tenang
6. Taman perumahan sekitar ie Taman Bukit Tiram, Taman Bestari Indah, Taman Puteri Wangsa
7. Taman Perindustrian Tiram Utama
8. Taman Perindustrian Desa Cemerlang
9. Taman Mount Austin
10. Nirvana Memorial Park
11. Kg. Bukit Dagang
12. Kg. Pasir Salam
13. Sungai Johor
14. Empangan Sultan Iskandar
15. Bandar Layangkasa
16. Taman Scientex Pasir Gudang
17. Bandar Seri Alam
18. Taman Bukit Dahlia
19. Taman Rinting



Taman Mount Austin



Bandar Seri Alam



Bandar Layangkasa



Taman Sri Saujana

PULADA



Kg. Sg. Redan



Taman Perindustrian Tiram

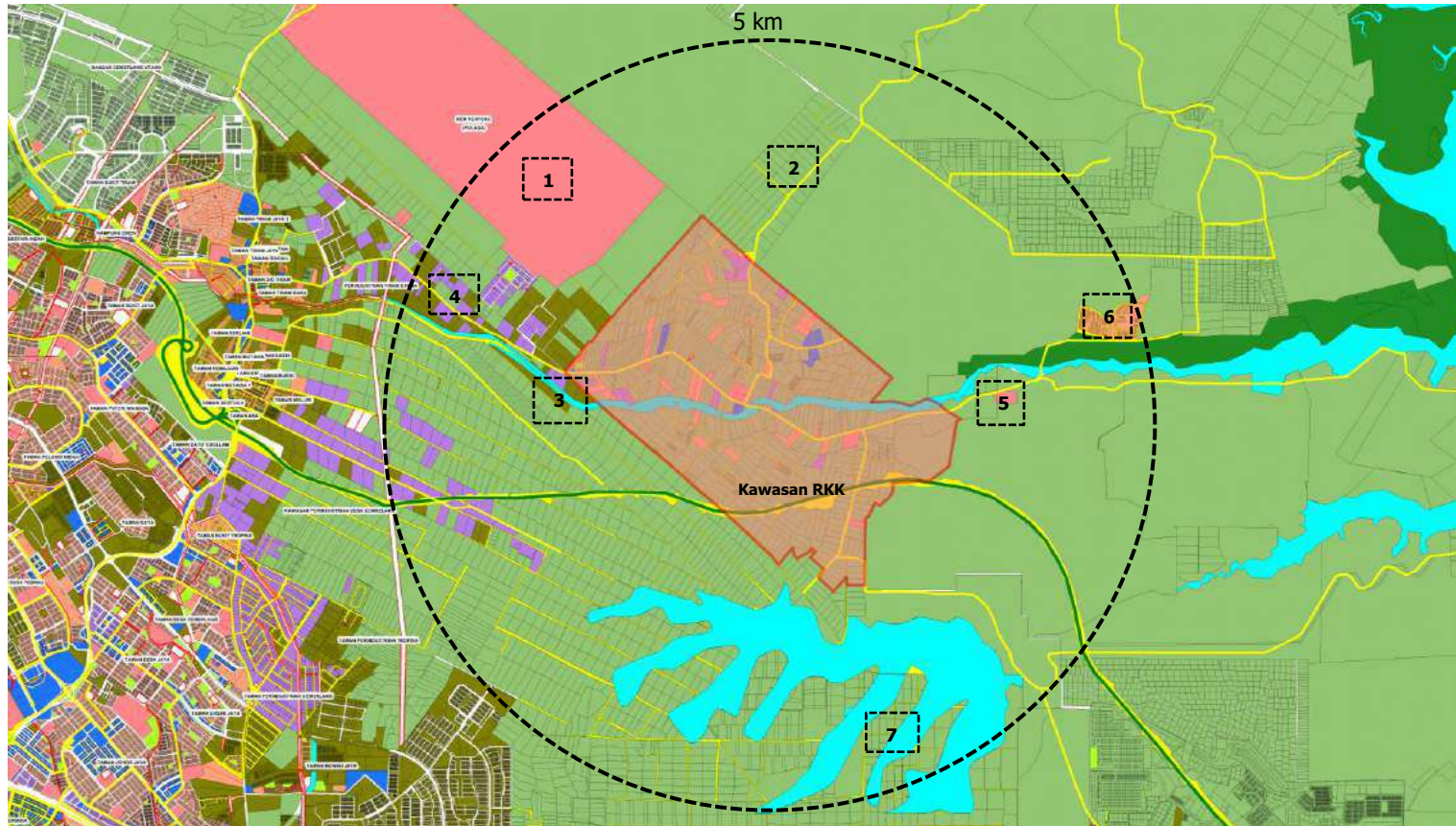


RAJAH 1.34

Guna Tanah Sekitar Lingkungan
Radius 5 km RKK

PETUNJUK :

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pertanian
- Tanah Kosong
- Badan Air
- Pengangkutan dan Perhubungan
- Sempadan Kawasan RKK
- 123 Aktiviti Sekitar Lingkungan Radius 5km Kawasan RKK



1. Pusat Latihan Tempur Tentara Darat (PULADA)
2. Kg. Sg. Redan
3. Perkampungan sekitar ie Kg. Tenang
4. Taman Perindustrian Tiram Utama
5. Nirvana Memorial Park
6. Kg. Bukit Dagang
7. Empangan Sultan Iskandar



Nirvana Memorial Park



Kg. Bukit Dagang



Empangan Sultan Iskandar

Kawasan RKK dihubungkan dengan **beberapa laluan iaitu :**

- **Lebuhraya Johor Bahru – Kota Tinggi** dan melalui persimpangan lampu isyarat Bandar Ulu Tiram.
- **Lebuhraya Senai – Desaru (E22)** melalui Plaza Tol Ulu Tiram.



Jalan Johor Bahru – Kota Tinggi



Plaza Tol Ulu Tiram

Kebergantungan kawasan RKK adalah dari aspek bekalan air dan elektrik yang terletak di luar kawasan RKK.

- **Keperluan bekalan air** diperoleh daripada **Loji Rawatan Air (LRA) Sg. Johor** secara terus ke kawasan perumahan dan kampung tanpa mempunyai tangki simpanan khas bagi kawasan tersebut. Gangguan bekalan air akan berlaku sekiranya loji ini terpaksa ditutup akibat masalah tertentu seperti pencemaran ammonia.
- **Bagi keperluan elektrik**, *intake* bekalan elektrik untuk kawasan kajian adalah daripada **Pencawang Masuk Utama (PMU) Ulu Tiram**. Namun, sekitar kawasan RKK yang berpotensi mengalami tekanan pembangunan akan menyebabkan masalah bekalan elektrik berlaku untuk pembangunan masa akan datang.



Pencawang Masuk Utama Ulu Tiram



Loji Rawatan Air Sg. Johor

1.7.7 Profil Kampung

Kawasan RKK ini melibatkan **tiga (3) buah kampung induk** yang telah dikategorikan sebagai **kampung tradisi** dalam DPF Desa Negara 2030 iaitu :

- i. **Kg. Mulia;**
- ii. **Kg. Sg. Tiram;** dan
- iii. **Kg. FELDA Sg. Tiram**

Kampung Rangkaian Kg. Mulia

- Jalan Sempadan Mukim
- Jalan Hj. Mahmud
- Jalan Ahmad Dasuki
- Jalan Tengku Mariam
- Jalan Samlawi
- Jalan Muafakat

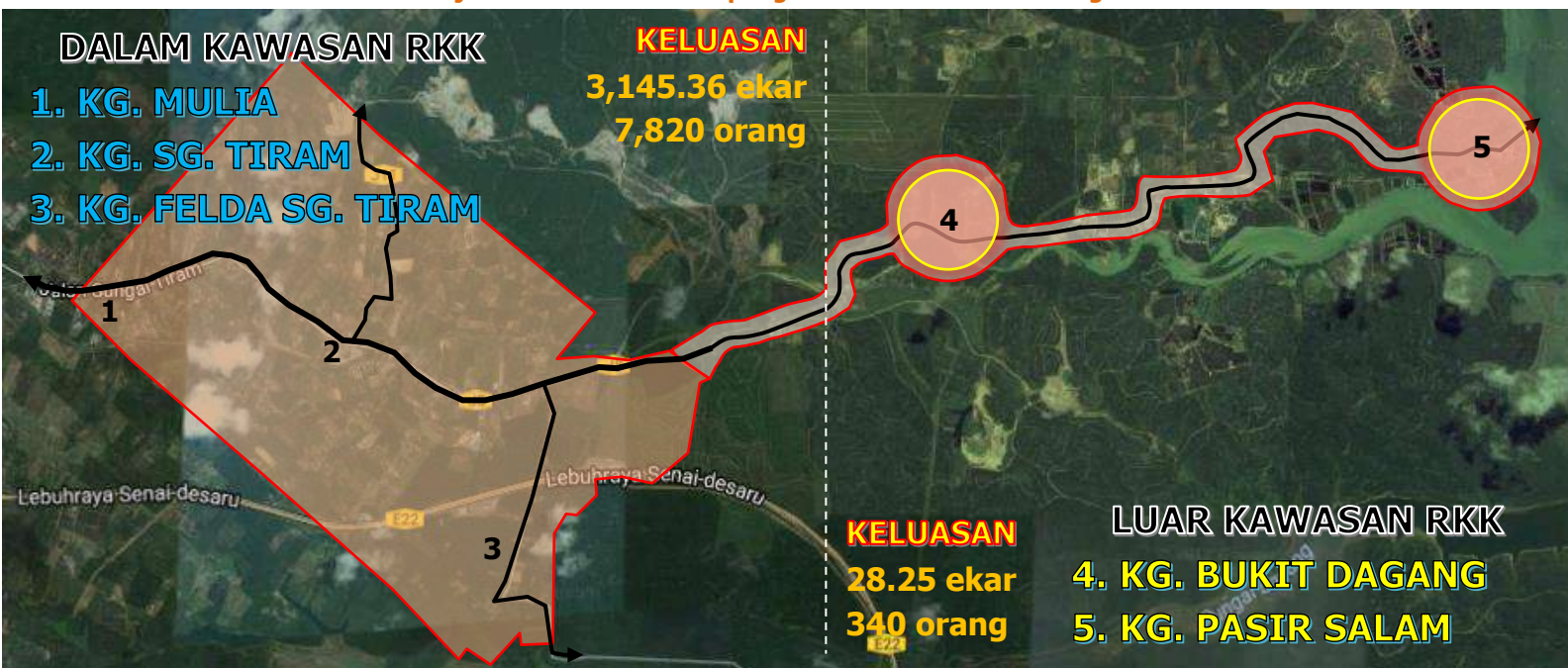
Kampung Rangkaian Kg. Sg. Tiram

- Jalan Kg. SC
- Kg. Bukit Dagang
- Kg. Pasir Salam

Walaupun bagaimanapun, perancangan RKK ini juga perlu melihat **dua (2) buah kampung rangkaian** iaitu Kg. Bukit Dagang dan Kg. Pasir Salam di dalam kajian **RKK Sg Tiram 2025** (rujuk **Rajah 1.35**). Hal ini adalah kerana :

- Keperluan penglibatan penduduk kedua-dua kampung (kampung rangkaian Kg. Sg. Tiram) dalam segala program yang akan dicadangkan
- Keperluan melihat potensi eko-pelancongan di kawasan sekitarnya (Kawasan eko-pelancongan Green Valley Eco Resort dan eksploitasi alam semulajadi iaitu Sungai Johor) dan impaknya kepada kawasan RKK

Rajah 1.35 : Senarai Kampung Terlibat Dalam Perancangan RKK

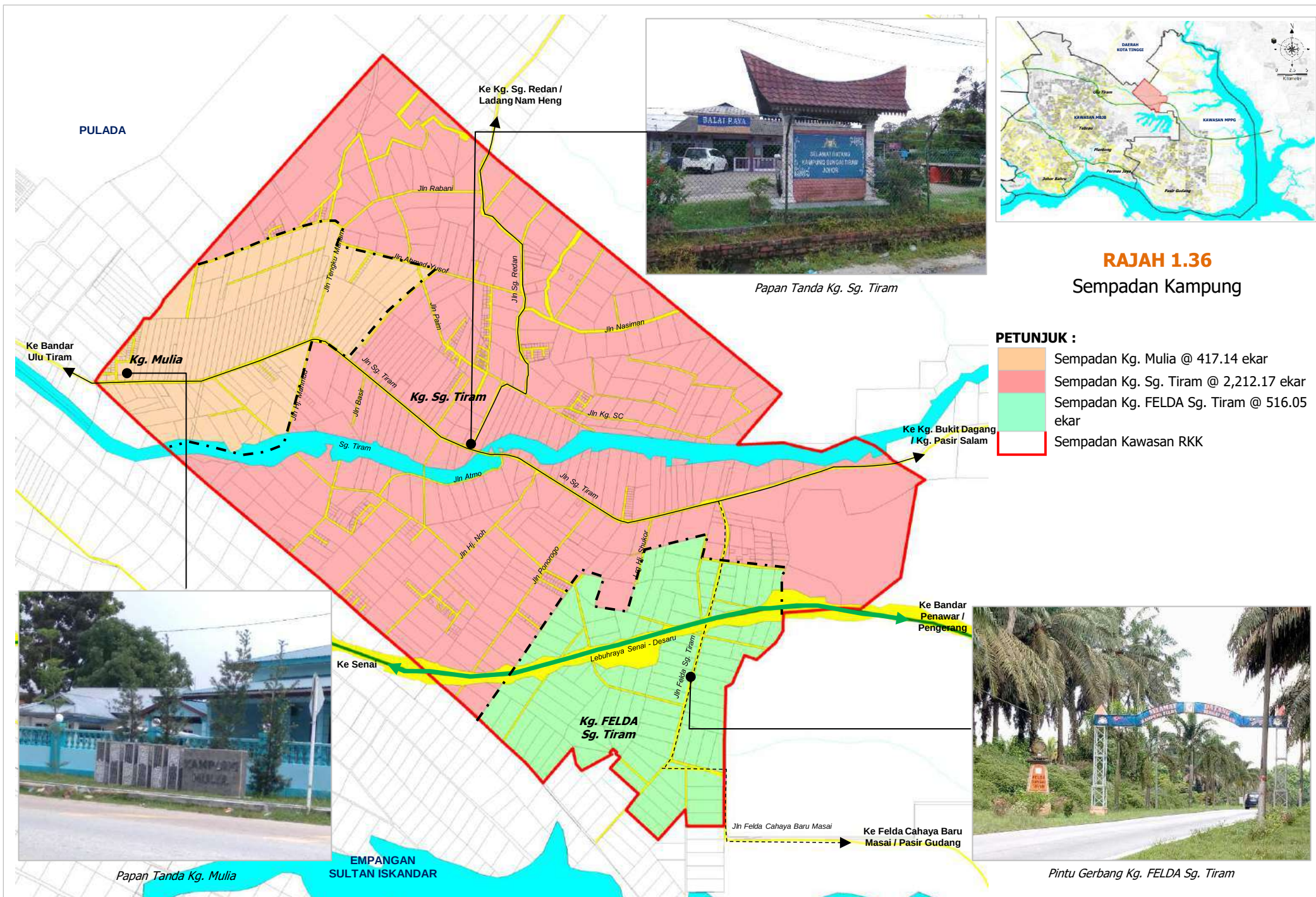


Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

Rajah 1.36 menunjukkan sempadan kampung RKK.



a) Maklumat Asas Kampung

Berikut merupakan maklumat asas bagi kampung-kampung dalam kawasan RKK sebagaimana **Jadual 1.13**.

Jadual 1.13 : Perincian Maklumat Asas Kampung 2017

KG. MULIA	KG. SG. TIRAM	KG. FELDA SG. TIRAM
NAMA PENGHULU MUKIM		
Tuan Hj. Norazman Bin Hamzah		
NAMA KETUA KAMPUNG		
En. Ramle Bin Amat	En. Cheman Bin Uijan	En. Mohamad Bin Misri
PARLIMEN		
Tebrau	Tebrau	Tebrau
DUN		
Tiram	Tiram	Tiram
MOTO		
Integriti, Transformasi Perpaduan Ummah	Bersatu Maju, Bersih Harmoni dan Berdaya Saing	Bersatu teras kejayaan
SEJARAH		
- Kg. Mulia pada asalnya adalah salah satu daripada kampung rangkaian Kg. Sg. Tiram, dinamakan Batu 16 1/2, Sg. Tiram. - Selepas penubuhan beberapa persatuan dan pertubuhan yang berdaftar seperti pertubuhan UMNO Cawangan, Unit Peladang Kawasan. RELA dan sebagainya, maka pihak Jawatankuasa berbincang dan bersetuju untuk menjadikan Kg. Mulia sebagai kampung induk - Mula dimajukan pada tahun 1974 dengan menubuhkan Jawatankuasa Surau pada peringkat awalnya, tahun 1986 nama Kg. Mulia dimasyhurkan.	- Pada tahun 1938, sebahagian pekerja Mount Austin Estet telah menerokai kampung ini. Selepas pemerintahan Jepun diikuti pula dengan kehadiran pekerja Ladang Mados dan pekerja Estet Sg. Tiram. Pengurniaan tanah kepada bekas pasukan Special Constabulary (SC) pada tahun 1956 di kampung ini menambahkan lagi bilangan penduduk kampung ini. - Dengan kepesatan pembangunan dalam Negeri Johor, Kg. Sg. Tiram kini dikelilingi dengan kawasan perindustrian. Oleh yang demikian, hampir 90% penduduknya bekerja di kawasan perindustrian tersebut. - Kampung ini juga tidak ketinggalan dilanda arus pembangunan di mana pelbagai industri turut diusahakan penduduknya seperti industri memproses makanan dan pembuatan di samping pertanian dan ternakan. Kemudahan asas yang disediakan kerajaan telah mencapai 90% dilaksanakan kecuali di penempatan baru. Dengan kepimpinan yang berdaya maju serta berinovatif, kampung ini mampu menjadi kampung yang maju.	- Kg. Felda Sg. Tiram telah dibuka pada tahun 1965. Kampung ini dahulu dikenali LKTP Sg. Tiram dengan tanaman utama ialah getah. - Rumah penduduk dibina dengan kos sendiri dengan menjadikan kayu-kayu hutan sebagai bahan asas utama. Kini penduduk bersyukur dengan rumah-rumah penduduk yang diperbuat dengan dinding batu.
JENIS KAMPUNG		
Kampung Tradisi	Kampung Tradisi	Skim Pembangunan Tanah Kerajaan
SUSUN ATUR KAMPUNG		
Berkelompok / Berpusat	Berkelompok / Berpusat	Berjajar dan Berselerak

Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

b) Aktiviti Ekonomi

Kawasan RKK ini disokong dengan **aktiviti-aktiviti ekonomi** yang **berdaya maju** sekaligus membantu **meningkatkan pendapatan penduduk** serta galakkan penduduk ke arah program keusahawanan. Aktiviti ekonomi tersebut terdiri daripada kategori perniagaan, pertanian dan penternakan sebagaimana **Jadual 1.14**.

Jadual 1.14 : Aktiviti-aktiviti Ekonomi Kawasan Mengikut Kampung

KG. MULIA	KG. SG. TIRAM	KG. FELDA SG. TIRAM
PERNIAGAAN		
1. Pasar Malam 2. Gerai Persendirian 3. Pembuatan 4. Perkhidmatan (Bas Sekolah) 5. Pembinaan  <i>Pembinaan</i>	1. Pasar Malam 2. Pasar Khamis 3. Gerai JKKK 4. Gerai Persendirian 5. Pembuatan 6. Perkhidmatan (Bas Sekolah, Pusat Kecantikan, Kem motivasi dan pusat jalur lebar) 7. Pembinaan  <i>Gerai JKKK Sg. Tiram Bersebelahan Balai Raya Kg. Sg. Tiram</i>	1. Pasar Mingguan 2. Perkhidmatan
PERTANIAN		
1. Komoditi (Kelapa sawit dan getah)	1. Sayur-sayuran 2. Komoditi (Kelapa sawit dan getah) 3. Lain-lain (Kelapa Mataq dan orkid)  <i>Uki Orkid di Jalan Sungai Redan (LOT 1349)</i>	1. Sayur-sayuran 2. Komoditi (Kelapa sawit)  <i>Tanaman Kelapa Sawit</i>
PENTERNAKAN		
1. Ternakan Darat (Lembu dan Kambing)  <i>Hasan Goat Farm</i>	1. Ternakan Darat (Lembu dan Kambing)  <i>Ternakan Lembu</i>	1. Ternakan Darat (Ayam)

Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

c) Aktiviti Sosial

Di kawasan kajian, terdapat aktiviti-aktiviti sosial yang aktif telah mencetuskan silaturahim yang rapat antara penduduk.

i. Penganjuran Aktiviti

Jadual 1.15 menunjukkan penganjuran aktiviti-aktiviti sosial bagi setiap kampung dalam setahun. Adalah didapati dalam **tujuh (7) kategori** dan dilihat bahawa Kg. Sg. Tiram merupakan kampung yang paling aktif dalam penganjuran aktiviti tahunan iaitu sebanyak **42 kali setahun** seperti berikut:

- Mesyuarat JKKK & Perjumpaan
- Kursus & Latihan
- Kumpulan Perkembangan Wanita (KPW)
- Peladang Jaya
- Sambutan Kemerdekaan
- Sambutan Tahun Baru
- Majlis Sambutan Maulidur Rasul
- Majlis Sambutan Israk & Mikraj
- Majlis Keagamaan (Bacaan Yassin)
- Kuliah Agama
- Anjuran Pusat Jalur Lebar (PJK)
- Gotong-royong Tanah Perkuburan Islam
- Gotong-royong kawasan kampung
- Gotong-royong kawasan masjid

Jadual 1.15 : Penganjuran Aktiviti Dalam Setahun Mengikut Kampung, 2016

BIL	PERKARA	KG. MULIA	KG. SG. TIRAM	KG. FELDA SG. TIRAM
1	Kepimpinan & Pentadbiran	3	12	-
2	Pendidikan & Latihan	1	4	-
3	Ekonomi & Kesuhawanan	1	2	-
4	Patriotisme & Kemerdekaan	1	2	-
5	Kerohanian & Kemasyarakatan	10	12	7
6	Teknologi Maklumat & Komunikasi	1	5	-
7	Kebersihan, Kesihatan & Keceriaan	1	5	5
JUMLAH KESELURUHAN		18	42	12

Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017



Program Ceramah dan Gotong Royong Membasmi Denggi di Balai Raya Kg. Sg. Tiram pada 16 April 2015



Kursus Sehari Sawit Pekebun Kecil Anjuran MPOB Kota Tinggi pada 12 April 2015

ii. Persatuan / Pertubuhan

Selain itu, terdapat beberapa persatuan / pertubuhan yang formal ditubuhkan bagi menganjurkan aktiviti-aktiviti penduduk kampung (*rujuk **Jadual 1.16***).

Jadual 1.16 : Jenis-jenis Persatuan / Pertubuhan

KG. MULIA	KG. SG. TIRAM	KG. FELDA SG. TIRAM
WANITA		
1. Kumpulan Perkembangan Wanita	1. Kumpulan Perkembangan Wanita 2. Kumpulan Kendarat Sungai Tiram	1. GPW / Wanita 2. Puteri UMNO
BELIA		
1. Belia	1. Persatuan Seni Silat Gayung Harimau	1. Pemuda UMNO
SUKAN DAN REKREASI		
1. Bola Sepak 2. Takraw 3. Badminton 4. J-Robik	1. Kelab Badminton Sg. Tiram	1. Futsal 2. Bola Sepak 3. Silat
KOPERASI		
-	1. Koperasi Kariah Masjid Al-Muttaqin Sungai Tiram Berhad	-
PELADANG (NELAYAN)		
1. Peladang Unit Mulia	1. Peladang Unit Sungai Tiram	1. Felda
POLITIK		
1. UMNO	1. UMNO	1. UMNO
AGAMA		
1. Kumpulan Yasin Wanita 2. Kumpulan Marhaban lelaki dan wanita 3. Pengajian Kitab	1. Kumpulan Yasin Wanita 2. Kumpulan Yasin Kg SC	1. Biro Agama
KESELAMATAN		
1. Biro Keselamatan	1. RELA	1. Biro Keselamatan

Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram dan Ketua Kg. Felda Sg. Tiram, 2017

d) Penganugerahan Kampung

Berdasarkan maklumat yang diperolehi, didapati Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram pernah memenangi anugerah kategori kampung di peringkat Daerah, Negeri dan Kebangsaan (*rujuk Jadual 1.17*).

Jadual 1.17 : Senarai Pencapaian Anugerah Desa Perdana

KG. MULIA	KG. SG. TIRAM	KG. FELDA SG. TIRAM
1. Naib Johan Peringkat Daerah 2014 Pertandingan Kumpulan Peladang Wanita Jaya	1. Johan Peringkat Negeri Johor 2009 Anugerah Peladang Jaya Wanita 2. Johan Peringkat Kebangsaan 2010 Anugerah Peladang Jaya Wanita 3. Naib Johan Peringkat Daerah 2011 Anugerah Desa Cemerlang 4. Johan Peringkat Negeri 2011 Pertandingan Kumpulan Peladang Wanita Jaya 5. Johan Peringkat Kebangsaan 2011 Pertandingan Kumpulan Peladang Wanita Jaya 6. Johan Peringkat Daerah 2013 Anugerah Desa Sejahtera 1 Malaysia	-

Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram dan Ketua Kg. Felda Sg. Tiram, 2017



Penyampaian Hadiah bagi Anugerah Desa Sejahtera 1 Malaysia Daerah Johor Bahru ke Kg. Sg. Tiram

1.7.8 Profil Penduduk 2017

a) Jumlah Penduduk

Taburan penduduk semasa 2017 dalam kawasan RKK adalah seramai **7,820 orang** (rujuk **Rajah 1.37**).

- Tumpuan penduduk dilihat bertumpu di Kg. Sg. Tiram seramai 5,125 orang (65%).
- Diikuti oleh Kg. Mulia seramai 2,320 orang (30%).
- Selebihnya adalah penduduk dari Kg. FELDA Sg. Tiram.

Didapati juga, **jumlah jantina perempuan** lebih ramai iaitu **4,196 orang** berbanding lelaki 3,624 orang.

Rajah 1.37 : Taburan Penduduk Mengikut Kampung, 2017



Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

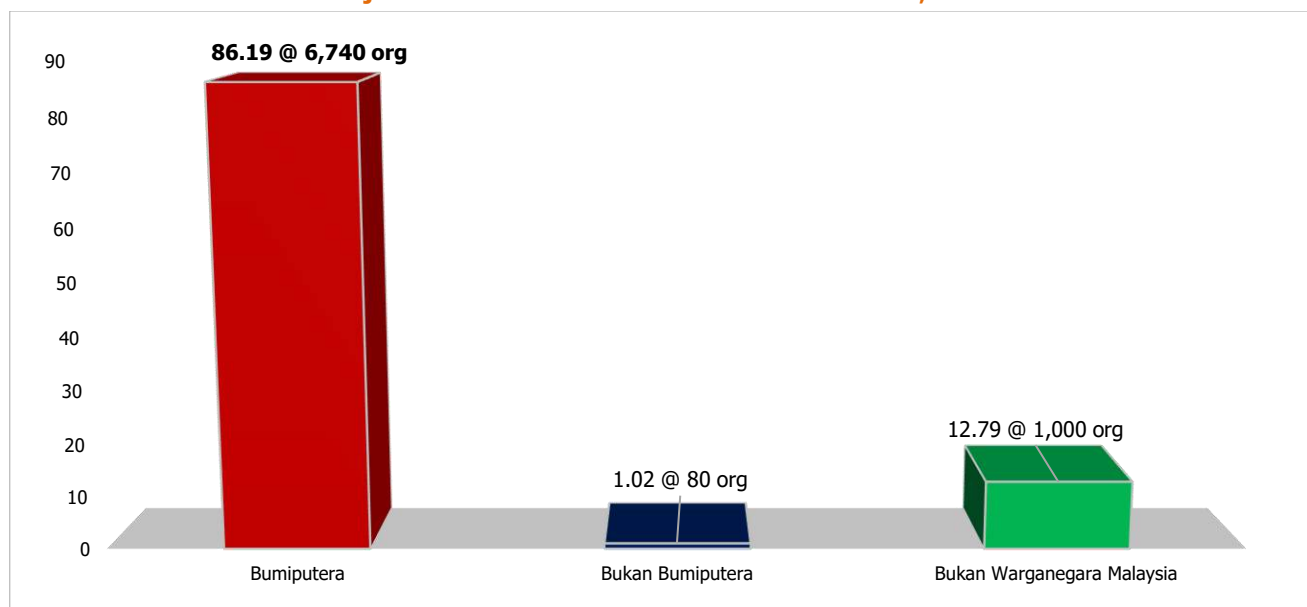
b) Kaum Penduduk

Berdasarkan analisis struktur penduduk mengikut kaum,

- **Majoriti kaum** merupakan **kaum bumiputera** iaitu seramai **6,740 orang (86.19%)** yang terdiri kaum melayu seramai 6,649 orang iaitu 85% dan bakinya terdiri daripada orang asli dan lain-lain
- Di samping itu, kawasan ini juga didiami oleh **penduduk bukan warganegara** seramai **1,000 orang** iaitu **kedua tertinggi (12.79%)** yang merupakan penduduk bukan warganegara yang berasal daripada Kemboja.

Taburan bilangan kaum mengikut kumpulan adalah sebagaimana **Rajah 1.38**.

Rajah 1.38 : Peratusan Taburan Kaum Penduduk, 2017



Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

Jadual 1.18 : Taburan Kaum Penduduk Mengikut Kampung, 2017

KAUM	KG. MULIA	%	KG. SG. TIRAM	%	KG. FELDA SG. TIRAM	%	JUMLAH	%
Bumiputera								
Melayu	1,427	61.50	4,847	94.58	375	100.00	6,649	85.03
Orang Asli	-	-	69	1.35	-	-	69	0.88
Lain-lain	-	-	22	0.43	-	-	22	0.28
Bukan Bumiputera								
Cina	-	-	22	0.43	-	-	22	0.28
India	-	-	33	0.65	-	-	33	0.42
Lain-lain	-	-	25	0.48	-	-	25	0.32
Bukan Warganegara Malaysia								
Kemboja	893	38.50	107	2.08	-	-	1,000	12.79
JUMLAH KESELURUHAN	2,320	100.00	5,125	100.00	375	100.00	7,820	100.00

Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

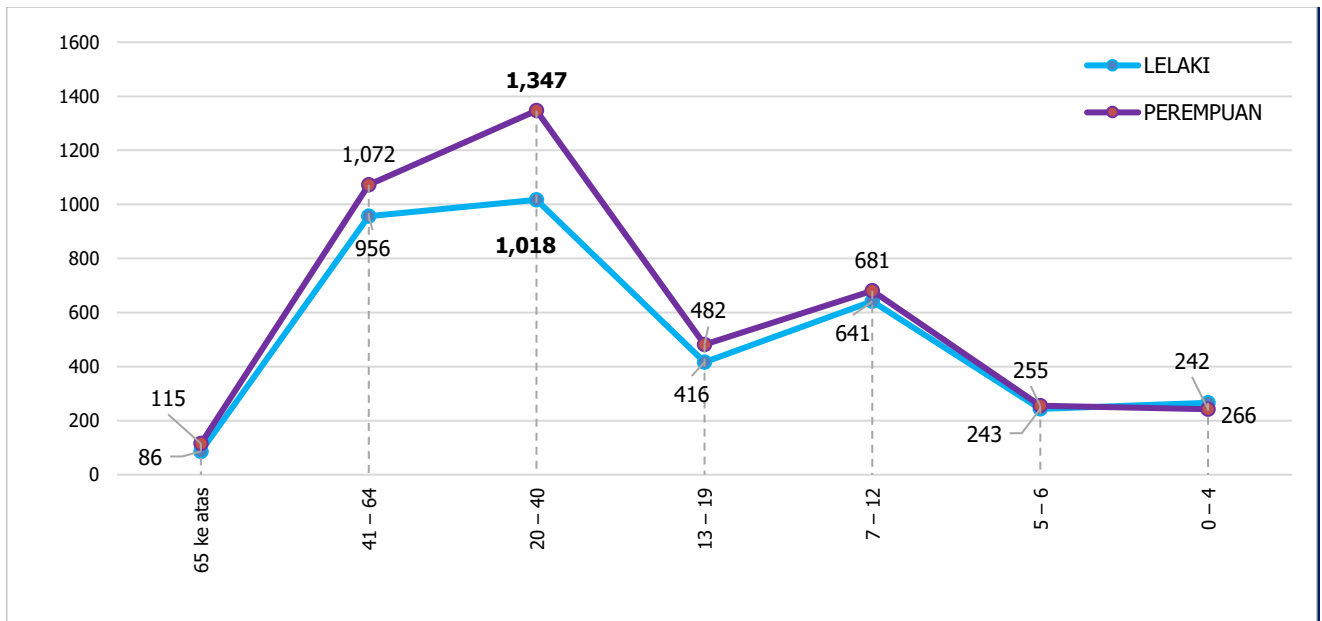
iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

c) Struktur Umur Penduduk

Rajah 1.39 menunjukkan analisis bagi struktur umur penduduk RKK,

- Peringkat **umur 20 hingga 40 tahun** adalah **paling tinggi** iaitu seramai **2,365 orang (30.24%)** yang terdiri daripada 1,018 orang lelaki dan 1,347 orang perempuan. Fakta tersebut menunjukkan penduduk yang aktif bekerja adalah golongan belia (guna tenaga aktif).
- Peringkat umur **kedua tertinggi** merupakan peringkat **umur 41 hingga 64 tahun** iaitu seramai **2,028 orang (25.93%)** dan terdiri daripada 956 orang lelaki dan 1,072 orang perempuan.
- Penduduk yang **paling sedikit** adalah berumur **lebih 65 tahun** iaitu seramai 200 orang **(2.56%)** yang kebanyakannya adalah pesara (guna tenaga tidak aktif).

Rajah 1.39 : Taburan Struktur Umur Penduduk Mengikut Jantina, 2017



Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

Jadual 1.19 : Taburan Struktur Umur Penduduk Mengikut Kampung, 2017

STRUKTUR UMUR	KG. MULIA		KG. SG. TIRAM		KG. FELDA SG. TIRAM		JUMLAH	%
	Lelaki	Perempuan	Lelaki	Perempuan	Lelaki	Perempuan		
65 ke atas	41	44	31	56	13	15	200	2.56
41 – 64	170	176	765	855	21	41	2,028	25.93
20 – 40	283	343	699	955	36	49	2,365	30.24
13 – 19	170	196	226	253	20	33	898	11.48
7 – 12	190	265	422	384	28	32	1,322	16.91
5 – 6	103	118	118	108	23	29	499	6.38
0 – 4	103	118	147	105	16	19	508	6.50
JUMLAH	1,060	1,260	2,407	2,718	157	218	7,820	100.00
JUMLAH KESELURUHAN	2,320		5,125		375			

Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

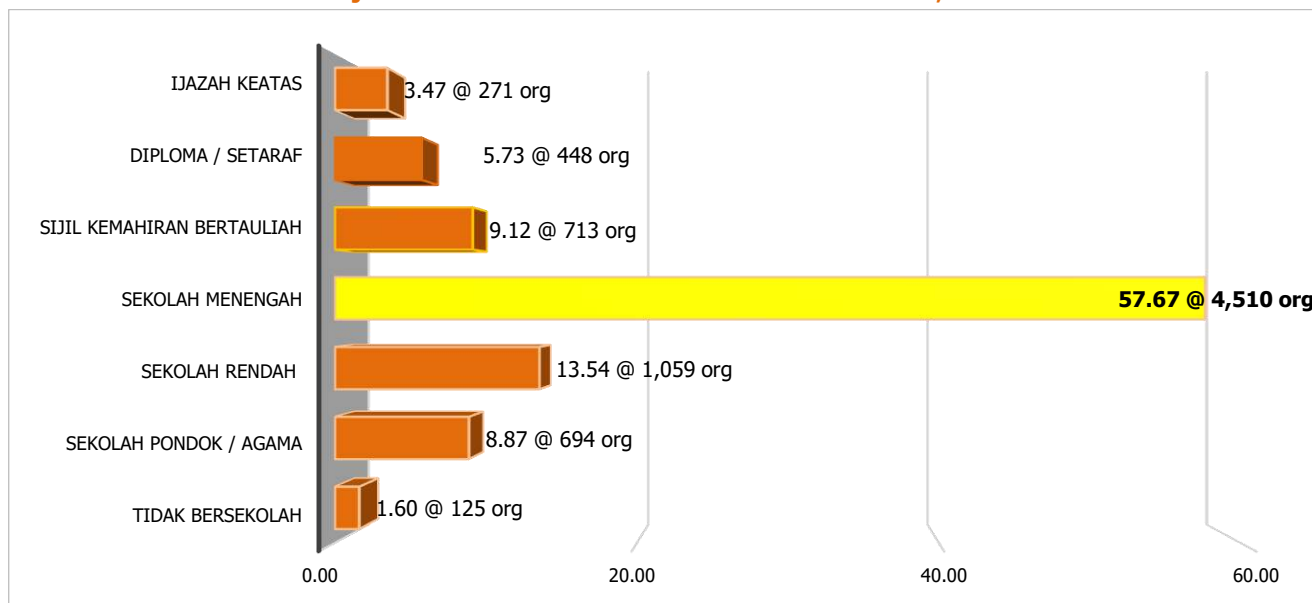
iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

d) Taraf Pendidikan Penduduk

Taburan taraf pendidikan penduduk (*rujuk Rajah 1.40*) dalam kawasan RKK menunjukkan,

- **Majoriti penduduk** kawasan tersebut mempunyai **taraf pendidikan tertinggi** sehingga **sekolah menengah** iaitu seramai **4,510 orang (57.67%)**. Kebanyakan penduduk yang aktif bekerja mempunyai taraf pendidikan sekurang-kurangnya sijil kelulusan sekolah menengah
- Manakala **taraf pendidikan kedua tertinggi** adalah **sekolah rendah kebangsaan** iaitu seramai **1,059 orang (13.54%)**.

Rajah 1.40 : Peratusan Taraf Pendidikan Penduduk, 2017



Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

Jadual 1.20 : Taburan Taraf Pendidikan Penduduk Mengikut Kampung, 2017

TARAF PENDIDIKAN	KG. MULIA	%	KG. SG. TIRAM	%	KG. FELDA SG. TIRAM	%	JUMLAH	%
Tidak Bersekolah	30	1.30	14	0.27	81	21.60	125	1.60
Sek. Pondok / Agama	694	29.91	-	-	-	-	694	8.87
Sek. Rendah	759	32.71	131	2.55	169	45.07	1,059	13.54
Sek. Menengah	413	17.80	4,024	78.51	73	19.47	4,510	57.67
Sijil Kemahiran Bertauliah	198	8.53	506	9.86	9	2.40	713	9.12
Diploma / Setaraf	157	6.78	265	5.17	26	6.93	448	5.73
Ijazah keatas	69	2.97	184	3.64	17	4.53	271	3.47
JUMLAH KESELURUHAN	2,320	100.00	5,125	100.00	375	100.00	7,820	100.00

Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

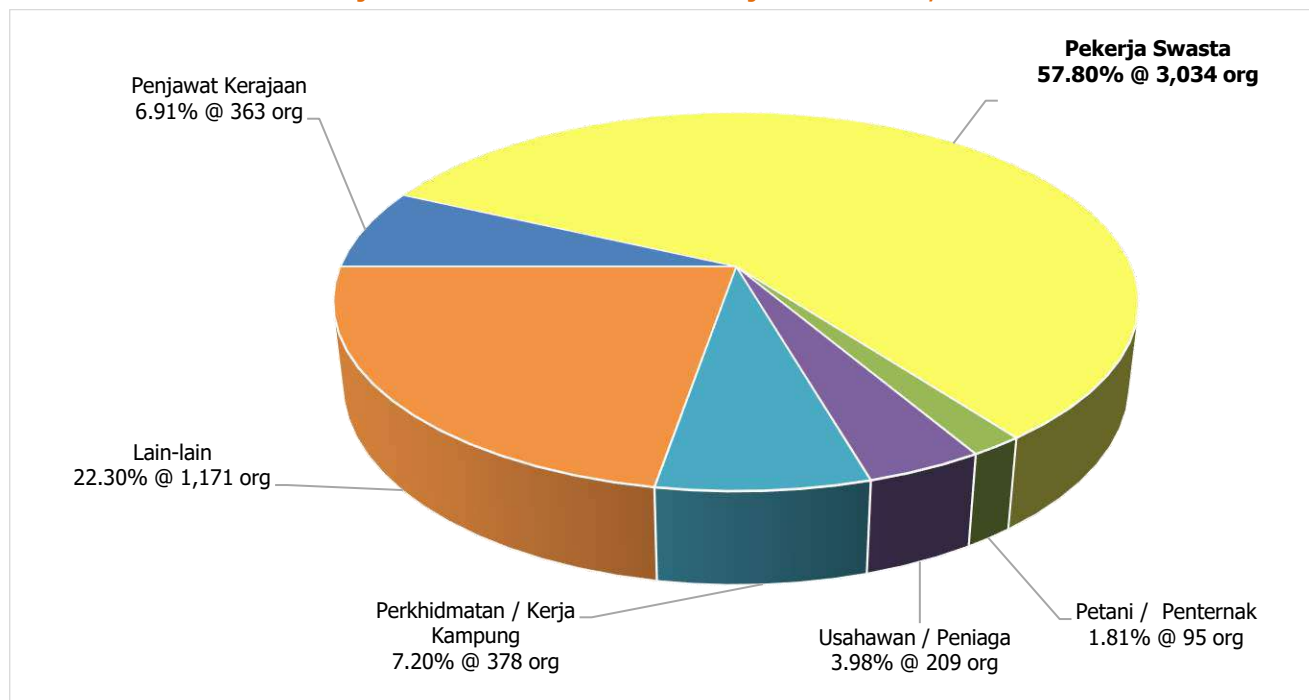
iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

e) Taraf Pekerjaan Penduduk

Analisis penduduk yang bekerja (*rujuk **Rajah 1.41***) menunjukkan,

- **Majoriti** penduduk kawasan RKK adalah **pekerja swasta** iaitu seramai **3,034 orang (57.79%)**
- Manakala, peratusan **jenis pekerjaan yang terendah** adalah **petani / penternak** iaitu seramai **95 orang (1.81%)**. Berdasarkan analisis ini, penduduk kawasan RKK ini dilihat lebih cenderung untuk memilih pekerjaan swasta berbanding menjadi petani / penternak disebabkan faktor kedudukan kawasan RKK yang terletak di pinggir bandar dan mempunyai peluang pekerjaan lebih luas.

Rajah 1.41 : Peratusan Taraf Pekerjaan Penduduk, 2017



Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

Jadual 1.21 : Taburan Taraf Pekerjaan Penduduk Mengikut Kampung, 2017

JENIS PEKERJAAN	KG. MULIA	%	KG. SG. TIRAM	%	KG. FELDA SG. TIRAM	%	JUMLAH	%
Penjawat Kerajaan	71	5.17	283	7.71	9	4.31	363	6.91
Pekerja Swasta	820	59.77	2,116	57.67	98	46.89	3,034	57.79
Petani / Penternak	13	0.95	79	2.15	3	1.44	95	1.81
Usahawan / Peniaga	135	9.84	60	1.64	14	6.70	209	3.98
Perkhidmatan / Kerja Kampung	25	1.82	346	9.43	7	3.35	378	7.20
Lain-lain	250	18.22	562	15.32	59	28.23	871	16.59
▪ Suri Rumah Sepenuh Masa	23	1.68	100	2.73	3	1.44	126	2.40
▪ Pesara	35	2.55	123	3.35	16	7.66	174	3.31
▪ Penganggur								
JUMLAH KESELURUHAN	1,372	100.00	3,669	100.00	209	100.00	5,250	100.00

Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

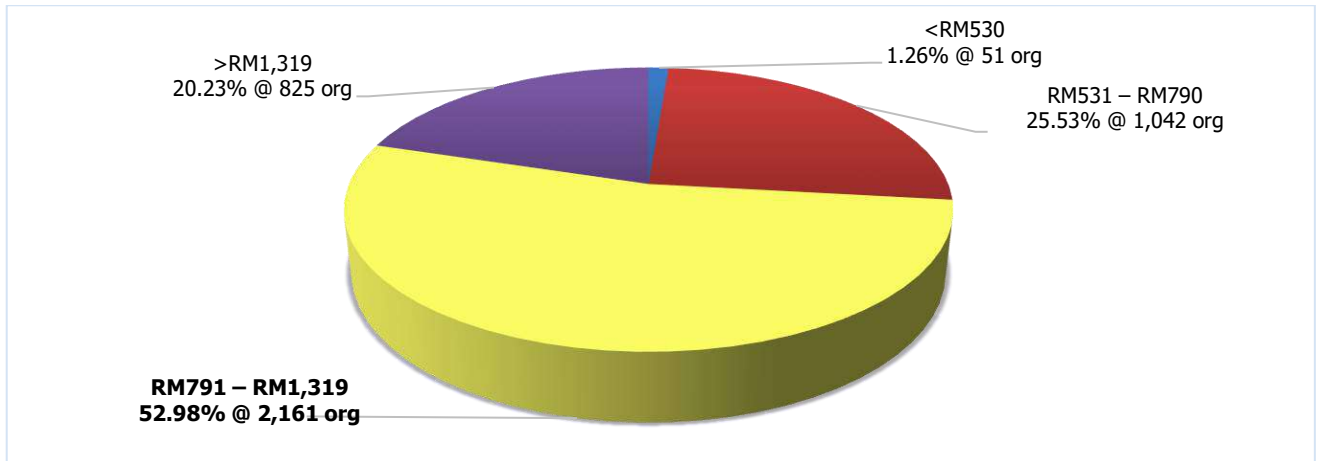
iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

f) Pendapatan Isi Rumah Penduduk

Berdasarkan analisis pendapatan isi rumah (*rujuk Rajah 1.42*),

- **Majoriti** penduduk kawasan RKK mempunyai pendapatan isi rumah antara **RM791 hingga RM1,319** iaitu seramai **796 orang (48.71%)**.
- Diikuti oleh pendapatan isi rumah **lebih daripada RM1,319** iaitu seramai **333 orang (20.38%)**.
- Seramai **1.68%** iaitu **27 orang** yang memiliki pendapatan **kurang daripada RM530**. Hal ini kerana, majoriti penduduk yang tinggal di dalam kawasan RKK Sungai Tiram tergolong daripada yang bekerja dalam sektor swasta.

Rajah 1.42 : Peratusan Pendapatan Isi Rumah Penduduk, 2017



Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

Jadual 1.22 : Taburan Pendapatan Isi Rumah Penduduk Mengikut Kampung, 2017

PENDAPATAN ISI RUMAH	KG. MULIA	%	KG. SG. TIRAM	%	KG. FELDA SG. TIRAM	%	JUMLAH	%
<RM530	17	2.68	11	1.11	-	-	27	1.64
RM531 – RM790	156	25.29	309	31.42	28	36.79	493	29.41
RM791 – RM1,319	425	68.97	349	35.49	49	63.21	822	49.07
>RM1,319	19	3.07	314	31.98	-	-	333	19.88
JUMLAH KESELURUHAN	616	100.00	983	100.00	77	100.00	1,676	100.00

Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

g) Golongan Khas Penduduk

Dalam kawasan RKK, terdapat golongan khas seperti **golongan Orang Kurang Upaya (OKU), ibu / bapa tunggal serta anak yatim / yatim piatu** (*rujuk Jadual 1.23*).

Jadual 1.23 : Taburan Golongan Khas Penduduk Mengikut Kampung, 2017

GOLONGAN KHAS	KG. MULIA	KG. SG. TIRAM	KG. FELDA SG. TIRAM	JUMLAH	%
Orang Kurang Upaya (OKU)	7	21	3	31	9.34
Ibu / Bapa Tunggal	60	170	15	245	73.80
Anak Yatim / Yatim Piatu	28	25	3	56	16.87
JUMLAH KESELURUHAN	95	216	21	332	100.00

Sumber : i. Laporan Profil Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. FELDA Sg. Tiram, 2016

ii. Kajian Lapangan, 2017

iii. Temu bual bersama Ketua Kg. Mulia, Ketua Kg. Sg. Tiram, Ketua Kg. Felda Sg. Tiram dan Ketua Masyarakat Kemboja, 2017

1.7.9 Sasaran Penduduk 2025

Terdapat **tiga (3) senario** yang dilihat dalam membuat unjuran penduduk menjelang tahun 2025 iaitu :

▪ **SENARIO 1 : Pertambahan semulajadi kasar dengan pemakaian Kadar Kelahiran dan Kadar Kematian Daerah Johor Bahru 2016**

- ❖ Kadar kelahiran Daerah Johor Bahru 2016 (a) = 16.3 orang per 1,000 penduduk
- ❖ Kadar kematian Daerah Johor Bahru 2016 (b) = 4.2 orang per 1,000 penduduk
- ❖ Jumlah penduduk RKK 2017 (P^1) = 7,820 orang
Nota : Jumlah penduduk kawasan RKK ini adalah berdasarkan data bancian penduduk tahun 2017 daripada Ketua Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. Felda Sg. Tiram (kampung yang terlibat dalam kawasan RKK)
- ❖ Beza tahun 2017 – 2025 (n) = 8 tahun
- ❖ **Sasaran Penduduk 2025 (P^2)**
 - = Penduduk 2017 + Anggaran Jumlah Kelahiran Hidup 2025 - Anggaran Jumlah Kematian 2025
 - = $P^1 + [(a \times 7,820) \times n] - [(b \times 7,820) \times n]$
 - = $7,820 + [(16.3/1,000 \times 7,820) \times 8 \text{ tahun}] - [(4.2/1,000 \times 7,820) \times 8 \text{ tahun}]$
 - = $7,820 + 1,024 - 264$
 - = **8,580 orang**
- ❖ **KPPT 2017-2025 (r)**
 - = $[(1/n \times \ln P^2 / P^1) \times 100]$
 - = $[(1/8 \times \ln 8,580 / 7,820) \times 100]$
 - = **1.16%**

Sumber : Jabatan Perangkaan Negeri Johor dan Kajian RKK Sg. Tiram 2025

Nota : Penyelarasan dan semakan pengiraan unjuran penduduk telah dijalankan bersama Jabatan Perangkaan Negeri Johor

▪ **SENARIO 2 : Pemakaian Kadar Pertumbuhan Penduduk Tahunan (KPPT) Daerah Johor Bahru 2017 + Kehadiran projek pembangunan komited yang memberikan impak besar dengan pertambahan penduduk**

- ❖ KPPT Daerah Johor Bahru 2017 (r) = 1.39%
- ❖ Jumlah penduduk RKK 2017 (P^1) = 7,820 orang
Nota : Jumlah penduduk kawasan RKK ini adalah berdasarkan data bancian penduduk tahun 2017 daripada Ketua Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. Felda Sg. Tiram (kampung yang terlibat dalam kawasan RKK)
- ❖ Beza tahun 2017 – 2025 (n) = 8 tahun
- ❖ 25% unit pembangunan komited strata dibangunkan
Nota : Aspek perancangan perlu mengambilkira dan melihat keperluan kemudahan masyarakat dan utiliti pada masa hadapan seperti penyediaan kemudahan pendidikan (sekolah dan tadika), keagamaan (surau dan masjid), kemudahan komuniti (dewan dan balai raya), bekalan air, bekalan elektrik serta lain-lain kemudahan.
- ❖ **Sasaran Penduduk 2025 (P^2)**
 - = $e^{(r / 100) \times n} \times P^1$
 - = $e^{(1.39 / 100) \times 8} \times 7,820$
 - = **8,740 orang**
- Nota : Jumlah unjuran penduduk tahun 2025 bagi kawasan RKK ini adalah telah mengambil kira populasi stabil (kadar kesuburan serta mortaliti penduduk)*
- ❖ **Sasaran Penduduk 2025 (P^3)**
 - = $P^2 + 25\% \text{ unit pembangunan komited strata dibangunkan}$
 - = $P^2 + (25\% \times 700 \text{ unit} \times 4 \text{ orang / unit})$
 - = $8,740 + 700$
 - = **9,440 orang**

❖ **KPPT 2017-2025 (r)**

$$= [(1/n \times \ln P^3 / P^1) \times 100]$$

$$= [(1/8 \times \ln 9,440 / 7,820) \times 100]$$

$$= \mathbf{2.35\%}$$

Sumber : Jabatan Perangkaan Negeri Johor dan Kajian RKK Sg. Tiram 2025

Nota : Penyelarasan dan semakan pengiraan unjuran penduduk telah dijalankan bersama Jabatan Perangkaan Negeri Johor

▪ **SENARIO 3 : Pemakaian KPPT berdasarkan tren pertambahan penduduk 2010 (data bancian Jabatan Perangkaan) – 2017 (data bancian kawasan RKK dan Ketua Kampung)**

❖ Data bancian penduduk 2010 (Jabatan Perangkaan) (P^1) = 5,878 orang

❖ Data bancian penduduk 2017 (Ketua kampung dalam kawasan RKK) (P^2) = 7,820 orang

Nota : Jumlah penduduk kawasan RKK ini adalah berdasarkan data bancian penduduk tahun 2017 daripada Ketua Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan Kg. Felda Sg. Tiram (kampung yang terlibat dalam kawasan RKK)

❖ Beza tahun 2010 – 2017 (n_1) = 7 tahun

❖ Beza tahun 2017 – 2025 (n_2) = 8 tahun

❖ **KPPT 2010-2017 (r)**

$$= [(1/n \times \ln P^2 / P^1) \times 100]$$

$$= [(1/7 \times \ln 7,820 / 5,878) \times 100]$$

$$= \mathbf{4.07\%}$$

❖ **Sasaran Penduduk 2025 (P^3)**

$$= e^{(r / 100) \times n_2} \times P^2$$

$$= e^{(4.07 / 100) \times 8} \times 7,820$$

$$= \mathbf{10,829 \text{ orang}}$$

Sumber : Jabatan Perangkaan Negeri Johor dan Kajian RKK Sg. Tiram 2025

Nota : Penyelarasan dan semakan pengiraan unjuran penduduk telah dijalankan bersama Jabatan Perangkaan Negeri Johor

Berdasarkan tiga (3) senario di atas, **SENARIO 2 telah dipilih dengan jangkaan jumlah penduduk akan meningkat kepada 9,440 orang menjelang tahun 2025** berdasarkan atas faktor berikut :

- Populasi yang lebih stabil dan telah mengambilkira ciri-ciri kesuburan dan mortaliti penduduk (tidak termasuk kejadian kematian akibat bencana, wabak dan peperangan). Kadar kenaikan semulajadi di negara-negara membangun lain pada umumnya lebih rendah dengan purata kira-kira 2.5% setahun
- Jangkaan pertambahan penduduk dengan adanya projek Perumahan Rakyat Johor yang sedang dalam pembinaan

Agihan penduduk kawasan RKK mengikut kampung adalah sebagaimana berikut :

TAHUN	KG. MULIA (30%)	KG. SG. TIRAM (65%)	KF. FELDA SG. TIRAM (5%)	JUMLAH (orang)	KPPT (%)
Penduduk 2017	2,320	5,125	375	7,820	2.35
Penduduk 2025	2,832	6,136	472	9,440	

Sumber : Kajian RKK Sg. Tiram



RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK) SUNGAI TIRAM, JOHOR 2025

BAB 1.0 PENGENALAN DAN PROFIL RKK

BAB 2.0 RUMUSAN PENEMUAN SEKTORAL

BAB 3.0 HALA TUJU PEMBANGUNAN RKK

BAB 4.0 PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

BAB 5.0 KAWALAN PEMBANGUNAN GUNA TANAH RKK

BAB 6.0 PELAN PENGURUSAN RKK

BAB 2.0

RUMUSAN PENEMUAN SEKTORAL KAWASAN RKK

Bahagian ini akan merumuskan **hasil analisis dan penemuan semasa kawasan RKK** di mana setiap sektoral memainkan peranan penting dalam meneliti dan menganalisis keadaan semasa serta mengenal pasti isu dan potensi dalam kawasan RKK bagi tahun 2017.

Secara keseluruhannya, **rumusan penemuan** yang memperincikan keadaan semasa dan potensi kawasan RKK ini melibatkan **sembilan (9) sektor kajian** sebagaimana **Rajah 2.1**.

Rajah 2.1 : Sembilan (9) Sektor Terlibat dalam Kajian RKK



2.1 SEKTOR PERUMAHAN

Sektor perumahan ini menganalisis **taburan, jenis, keadaan semasa** kawasan perumahan serta mengenal pasti isu dan potensi kawasan perumahan ini.

2.1.1 Taburan dan Jenis Petempatan

Terdapat **1,624 unit rumah** dalam kawasan RKK ini yang merangkumi **tiga (3) jenis petempatan** iaitu :

- **Kg. Tradisi,**
- **Kg. FELDA,** dan
- **Kawasan Setinggan**

sebagaimana **Jadual 2.1.1** dan **Rajah 2.1.1**.

Jadual 2.1.1 : Bilangan Unit Perumahan Semasa

NAMA KAMPUNG	JENIS PETEMPATAN			JUMLAH	%
	Kg. Tradisi	Kg. Felda	Kawasan Setinggan		
KG. MULIA	596	-	20	616	37.93
KG. SG. TIRAM	900	-	31	931	57.33
KG. FELDA SG. TIRAM	-	77	-	77	4.74
JUMLAH (UNIT)	1,496	77	51	1,624	100.00
PERATUS (%)	92.12	4.74	3.14		

Sumber : Kajian Lapangan Perumahan, 2017

Berdasarkan analisis bilangan unit perumahan di atas,

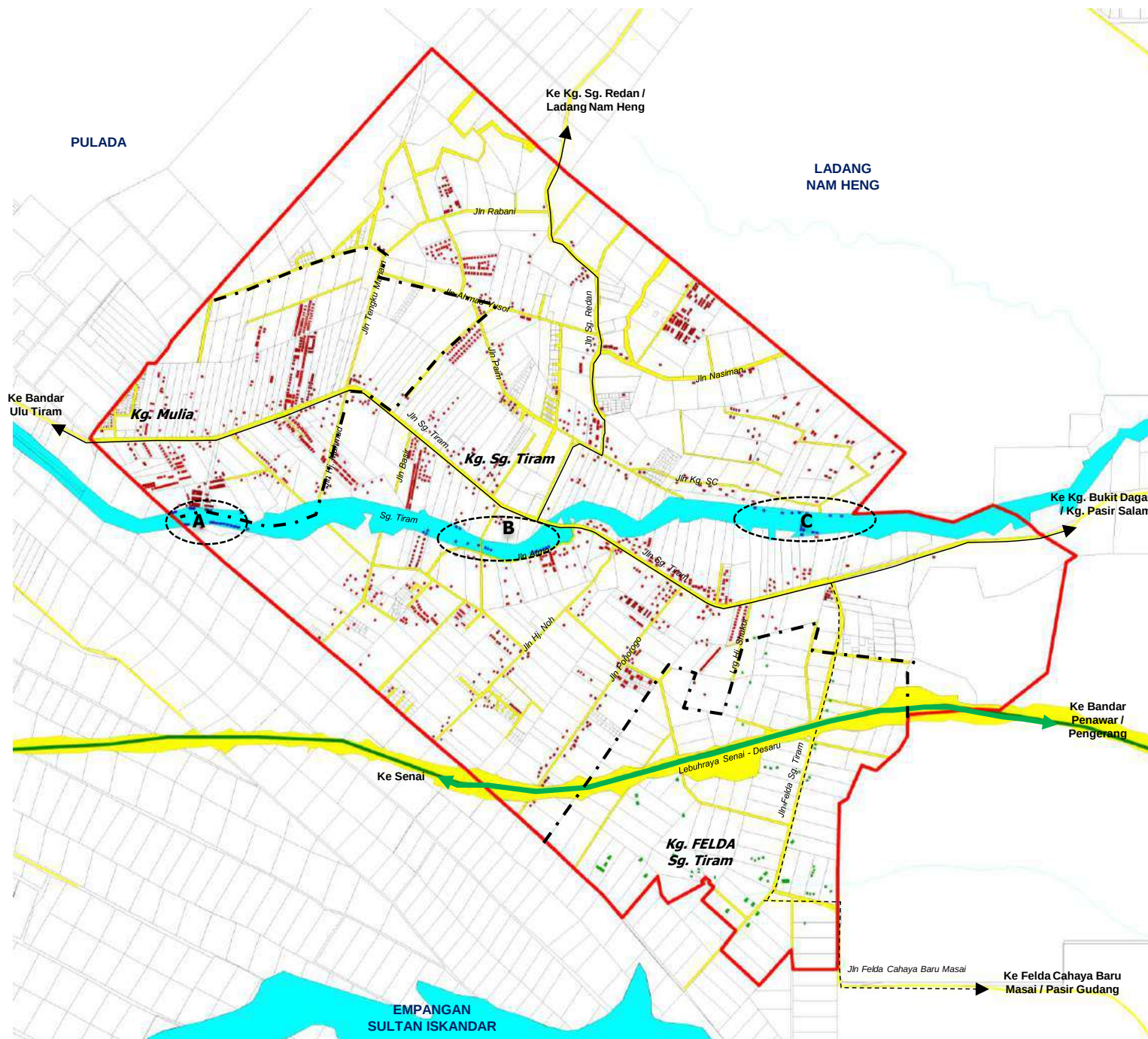
- Didapati **Kg. Sg. Tiram** mempunyai **peratusan perumahan yang tinggi** iaitu **57.33% (931 unit rumah)** yang meliputi jenis petempatan Kg. Tradisi dan Kawasan Setinggan.
- **Majoriti** kawasan RKK ini adalah **Kg. Tradisi** selaras dengan DPF Desa Negara 2030 yang juga merupakan kawasan perumahan tidak terancang dengan jumlah **1,496 unit rumah (92.12%)**.



Deretan rumah di Lorong Mulia 1 Kg. Mulia



Deretan rumah di Jalan Basir Kg. Sg. Tiram



RAJAH 2.1.1
Taburan Perumahan Semasa
Mengikut Jenis Petempatan

PETUNJUK :

- Kg. Tradisi @ 1,496 unit
- Kg. FELDA @ 77 unit
- Kawasan Setinggan @ 51 unit
- sempadan Kawasan RKK
- sempadan Kampung

Kawasan Setinggan

- A – Kg. Mulia
- B – Jalan Atmo
- C – Jalan Kg. SC



Lorong Mulia 6 dan 7



Jalan Hj. Mahmud



RAJAH 2.1.2

Kawasan Perumahan Tidak Mengikut Perundangan

PETUNJUK :

- Perumahan Tidak Mengikut Perundangan
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Kampung

Kg Mulia

A1 – Lorong Mulia 3 @ 121 unit

A2 – Lorong Mulia 6, 7 dan 8 @ 145 unit

Kg. Sg. Tiram

A3 – Jalan Tengku Mariam @ 21 unit

A4 – Jalan Ahmad Yusof @ 79 unit

A5 – Jalan Sungai Redan @ 15 unit

A6 – Jalan Nasiman @ 84 unit

A7 – Jalan Hj. Mahmud @ 34 unit

A8 – Jalan Basir @ 69 unit

A9 – Jalan Atmo @ 44 unit

A10 – Jalan Hj. Noh @ 15 unit

A11 – Jalan Ponorogo @ 40 unit

A12 – Lorong Seri Cempaka @ 23 unit



Lorong Mulia 3



Lorong Mulia 3



Lorong Seri Cempaka

Ke Kg. Bukit Dagang / Kg. Pasir Salam

Ke Bandar Penawar / Pengerang

Ke Felda Cahaya Baru Masai / Pasir Gudang



Jalan Ponorogo

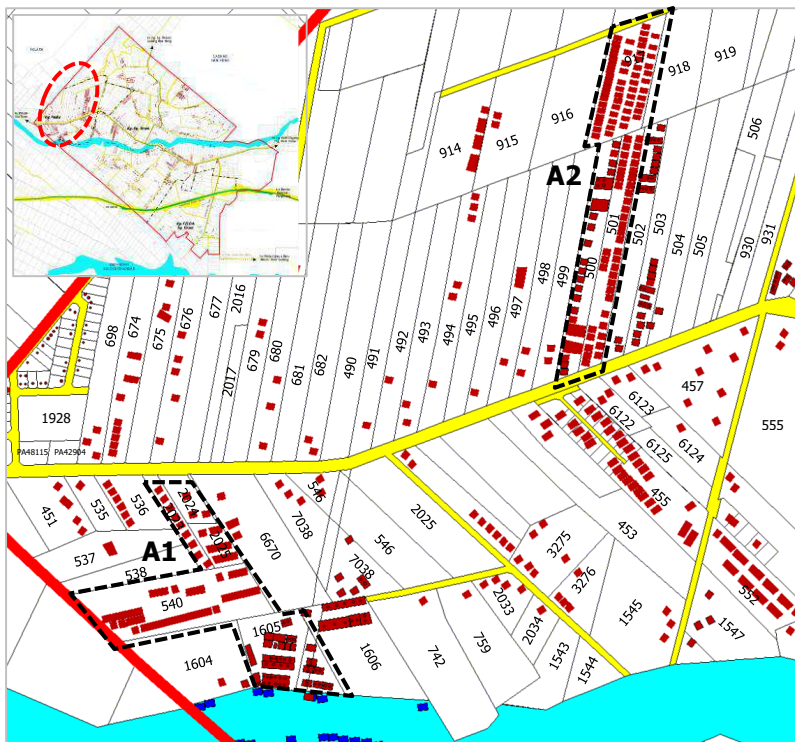
a) Kg. Tradisi RKK

Berdasarkan kajian lapangan, Kg. Tradisi ini melibatkan **dua (2) buah kampung** iaitu **Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram** sebanyak **1,496 unit rumah (92.12%)** (rujuk **Rajah 2.1.2**).

Isu utama Kg. Tradisi ini adalah berlakunya pembangunan perumahan yang tidak mengikut perundangan melibatkan **12 kawasan, 23 lot dan 690 unit rumah** sebagaimana perincian berikut. Isu perumahan tidak mengikut perundangan ini majoritinya tertumpu **di kawasan Kg. Sg. Tiram**.

Kg. Mulia @ 2 kawasan, 8 lot dan 266 unit

- A1 : Lorong Mulia 3 @ 121 unit (5 lot – Lot 2023, 2024, 2025, 540 dan 1605)
- A2 : Lorong Mulia 6, 7 dan 8 @ 145 unit (3 lot – Lot 500, 501 dan 917)



A1 : Lorong Mulia 3, Kg. Mulia



A1 : Lorong Mulia 3



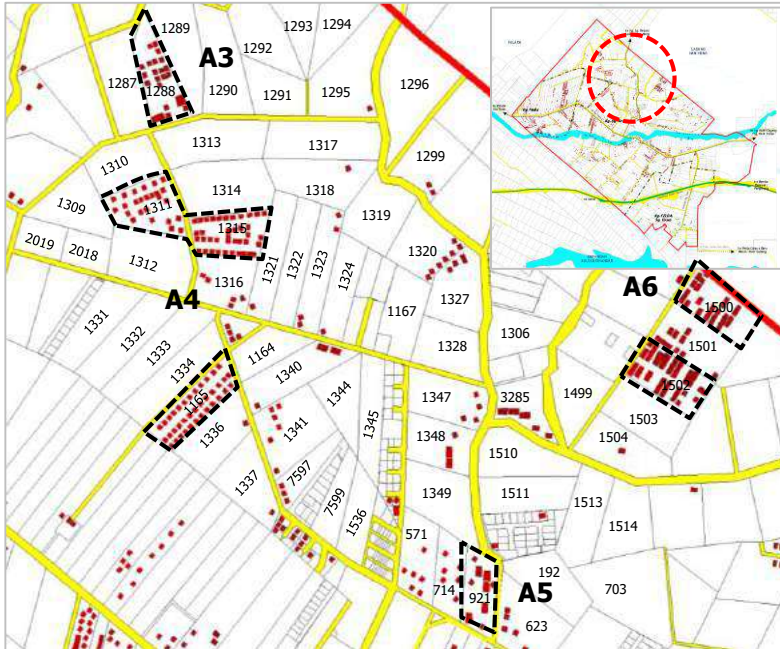
A2 : Lorong Mulia 6, 7 & 8



A2 : Lorong Mulia 6, 7 dan 8, Kg. Mulia

Kg. Sg. Tiram @ 10 kawasan, 19 lot dan 476 unit

- iii. A3 : Jalan Tengku Mariam @ 21 unit (1 lot – Lot 1288)
- iv. A4 : Jalan Ahmad Yusof @ 79 unit (3 lot – Lot 1311, 1315 dan 1165)
- v. A5 : Jalan Sg. Redan @ 15 unit (1 lot – Lot 921)
- vi. A6 : Jalan Nasiman @ 84 unit (2 lot – Lot 1500 dan 1502)



A3 : Lorong Hj. Othman



A4 : Jalan Ahmad Yusof



A6 : Jalan Nasiman, Kg. Sg. Tiram



A4 : Jalan Ahmad Yusof



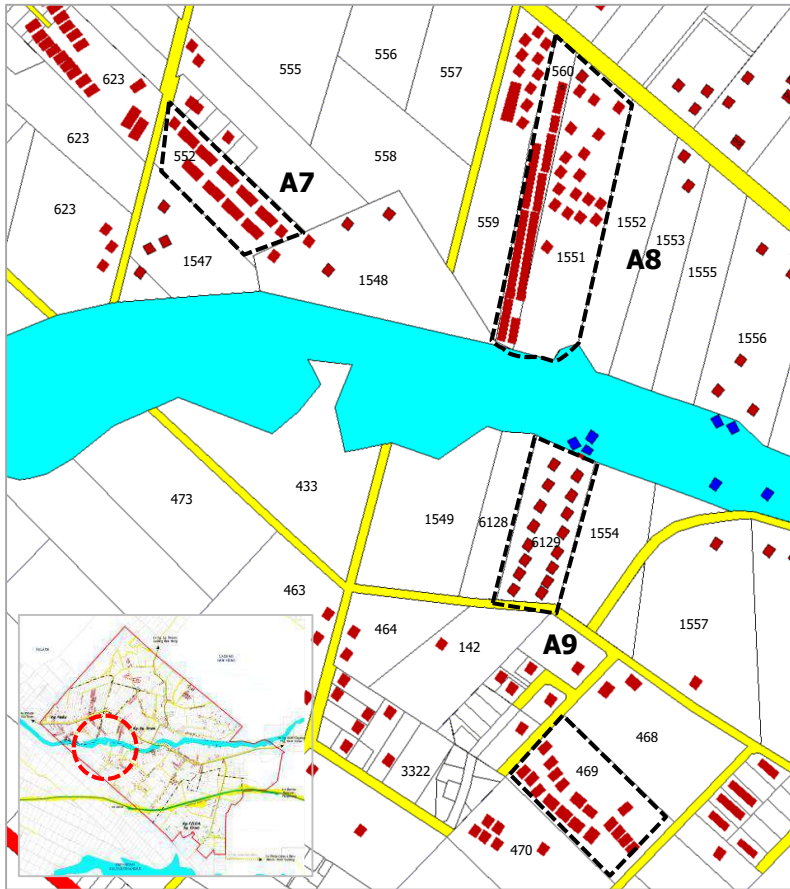
A5 : Jalan Sg. Redan



A6 : Jalan Nasiman

Kg. Sg. Tiram @ 10 kawasan, 19 lot dan 476 unit (Samb..)

- vii. A7 : Jalan Hj. Mahmud @ 34 unit (1 lot – Lot 552)
- viii. A8 : Jalan Basir @ 69 unit (2 lot – Lot 560 dan 1551)
- ix. A9 : Jalan Atmo @ 44 unit (2 lot – Lot 6129 dan 469)



A7 : Jalan Hj. Mahmud, Kg. Sg. Tiram



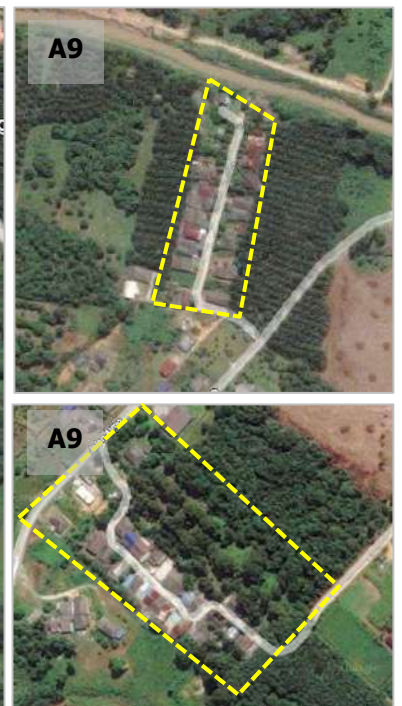
A8 : Jalan Basir, Kg. Sg. Tiram



A7 : Jalan Hj. Mahmud



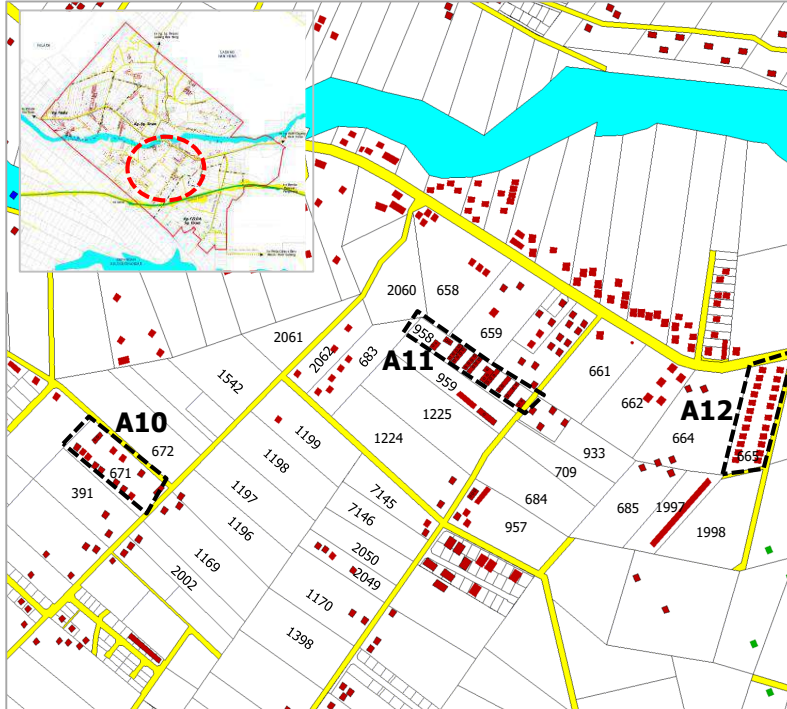
A8 : Jalan Basir



A9 : Jalan Atmo

Kg. Sg. Tiram @ 10 kawasan, 19 lot dan 476 unit (Samb..)

- x. A10 : Jalan Hj. Noh @ 15 unit (1 lot – Lot 671)
- xi. A11 : Jalan Ponorogo @ 40 unit (1 lot – Lot 958)
- xii. A12 : Lorong Seri Cempaka @ 23 unit (1 lot – Lot 665)



A11 : Jalan Ponorogo, Kg. Sg. Tiram



A10 : Jalan Hj. Noh



A12 : Lorong Seri Cempaka



A11 : Jalan Ponorogo



A12 : Lorong Seri Cempaka, Kg. Sg. Tiram

Perincian perumahan yang dinyatakan bahawa tidak mengikut perundangan ini adalah :

i. Pembangunan tanah yang melanggar syarat tersirat di bawah Akta Kanun Tanah Negara 1965, KTN

- Berdasarkan carian persendirian yang telah dilakukan, kesemua tanah ini adalah **kategori pertanian**. Justeru itu, ia telah melanggar syarat tersirat di bawah seksyen 115 KTN.

▪ Seksyen 115 KTN

- Perenggan 115(1)(a) melarang pendirian apa jua bangunan, kecuali bagi maksud yang diperincikan di bawah subseksyen 115(4). Di bawah seksyen tersebut, **pemilik tanah hanya boleh mendirikan rumah kediaman untuknya atau mana-mana orang yang mendudukinya secara sah, atau pekerja bagi maksud pertanian dan saiznya mestilah tidak melebihi 1/5 daripada keseluruhan keluasan tanah itu, atau 2 hektar, mengikut mana yang kurang.**
- Pelanggaran syarat tersirat ini merupakan kesalahan yang boleh dikuatkuasakan mengikut peruntukan Bab 5. Antara kesan penguatkuasaan adalah perampasan dan tanah itu dikembalikan dan diletakhakkan kepada PBN semula.

ii. Pembangunan rumah yang melanggar Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]

- Kesemua rumah yang didirikan di kawasan ini adalah tanpa KM dan ia merupakan suatu kesalahan di bawah seksyen 19 Akta 172.

▪ Seksyen 19 Akta 172

- Subseksyen 19(1) **tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan boleh memulakan, mengusahakan atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya** di bawah seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah subseksyen 24(3).
- Kesalahan di bawah seksyen 19 Akta 172 boleh didakwa dan jika sabit kesalahan, boleh dihukum denda tidak melebihi RM500,000 atau penjara tidak melebihi dua tahun atau kedua-duanya di bawah seksyen 26 Akta 172.

iii. Pembangunan rumah yang melanggar Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133]

- Kesemua rumah yang didirikan adalah **melanggar seksyen 70** iaitu **pendirian bangunan tanpa kebenaran**.
- Akses keluar masuk secara persendirian, sempit dan tidak mengikut piawaian (>40 kaki) menyukarkan agensi tertentu urusan penyelenggaraan atau keselamatan.
- Anjakan bangunan yang terlalu rapat dan tidak mengikut piawaian (>20 kaki) boleh menyebabkan kebakaran secara sekaligus.
- Sistem perparitan yang tidak sempurna dan tidak mengikut piawaian.

▪ Seksyen 70 Akta 133

- Subseksyen 70(1) tiada seorang pun boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada PBN.** Takrifan "bangunan" termasuklah apa-apa rumah, pondok, bangsal atau kepungan beratap, sama ada digunakan bagi kediaman manusia atau selainya.
- Subseksyen 70(9A)** sesuatu bangunan tidak boleh didirikan melainkan jika suatu salinan pelan struktur yang terperinci bangunan itu bersama suatu salinan kiraan strukturnya yang boleh dibaca dan apa-apa butir, dokumen atau laporan lain yang dikehendaki oleh PBT telah dikemukakan.
- Merupakan kesalahan yang boleh didakwa di bawah subseksyen 70(13) dan jika sabit kesalahan, boleh didenda;
 - (a) tidak melebihi RM50,000;
 - (b) dipenjarakan tidak melebihi tiga tahun; atau
 - (c) kedua-dua (a) dan (b); serta
 - (d) denda tambahan sebanyak RM1,000 bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.
- PBT boleh memohon perintah mandatori mengikut subseksyen 70(15) menghendaki mana-mana orang yang disabitkan suatu kesalahan di bawah subseksyen (13) mengubah dengan apa-apa cara atau meruntuhkan bangunan itu.
- Sekiranya tiada pendakwaan, pihak yang mengemukakan permohonan pelan boleh dikenakan bayaran berganda tidak kurang dari 5 kali ganda dan tidak melebihi 20 kali ganda bayaran yang ditetapkan oleh PBN menurut subseksyen 70(14).
- Secara alternatif, PBT mempunyai kuasa di bawah seksyen 72 bagi melaksanakan penguatkuasaan secara terus untuk meruntuh atau memindahkan bangunan yang tidak dibenarkan.

iv. Isu jualan hartanah kepada warga asing (warga Kemboja) secara tidak terkawal.

- Sebahagian pemilik kawasan ini adalah warga Kemboja dan mendakwa bahawa lot tersebut telah diperoleh melalui transaksi jual beli. Namun, berdasarkan carian persendirian di PTD mendapati status pemilikan tanah tersebut masih lagi di atas nama pemilik asal (warganegara). Selain itu, **kawasan perumahan ini adalah berstatus Rizab Melayu.**
- Perlu ditegaskan bahawa Bahagian 33A KTN memperuntukkan **sekatan terhadap pegangan oleh bukan warganegara** (termasuk syarikat asing).

▪ Seksyen 433 KTN

- Menurut seksyen 433B KTN, permohonan secara bertulis kepada, dan kelulusan dari hendaklah diperoleh daripada PBN untuk pelupusan atau apa-apa urusan yang melibatkan warga asing. Bagi pemindahan atau pelupusan kepada warga asing hendaklah selanjutnya menurut seksyen 433E di mana PBN boleh meletakkan apa-apa terma dan syarat berhubung dengan transaksi tersebut dan menetapkan jumlah pembayaran levi.
- Menurut **seksyen 433E KTN**, adalah menjadi **suatu kesalahan melupuskan kepada orang bukan warganegara / syarikat asing**. Tuan tanah (yang melupuskan) ATAU warga asing yang menerima pindah milik boleh didakwa di bawah subseksyen 433E(3) yang jika sabit kesalahan boleh dikenakan denda tidak kurang RM100,000. Tambahan lagi, menurut seksyen 433C, pelupusan yang berlanggaran dengan seksyen 433B tersebut adalah tidak sah dan terbatal. Perkara ini turut diperkukuh dengan peruntukan Enakmen Rizab Melayu Johor 1936 (No. 1 Tahun 1936) yang **melarang pindah milik kepada bukan Melayu.**

b) Kg. FELDA

Berdasarkan kajian lapangan,

- Kawasan FELDA ini meliputi **77 unit rumah** yang melibatkan **Kg. FELDA Sg. Tiram** (*rujuk **Rajah 2.1.1***).
- **Petempatan jenis FELDA** dalam kawasan RKK adalah unik kerana kawasan **perumahan peneroka terletak dalam kebun masing-masing**, berbeza dengan kawasan FELDA yang lain.



Kawasan Kg. Felda Sg. Tiram



Jalan masuk ke Kg. Felda Sg. Tiram

c) Kawasan Setinggian

Berdasarkan pengesahan data daripada pihak PTD Johor Bahru, terdapat **51 unit perumahan** diambil kira sebagai **setinggian** sehingga 2017 atas faktor perletakan lokasinya di **atas rizab Sg. Tiram**. **Rajah 2.1.1** menunjukkan **lokasi kawasan setinggian** ini tertumpu di **tiga (3) tempat** iaitu:

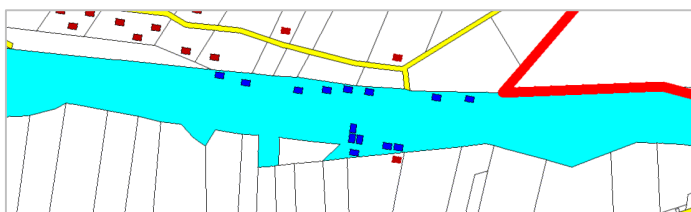
i. Kg. Mulia @ 20 unit



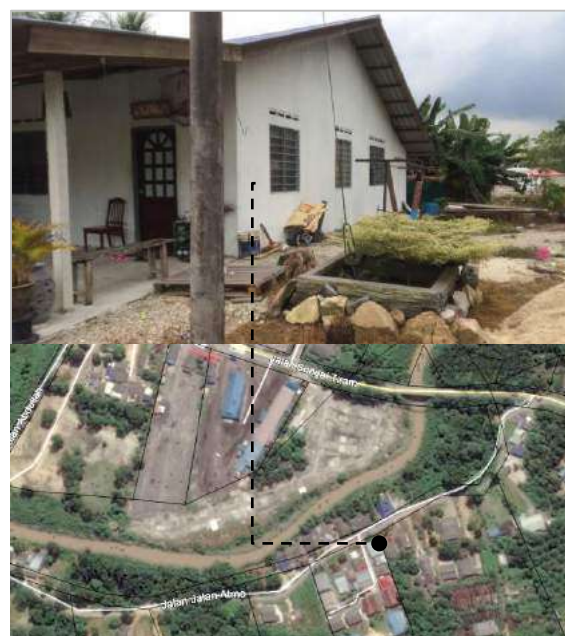
ii. Jalan Atmo @ 18 unit



iii. Jalan Kg. SC @ 13 unit



Pelan kawasan setinggian



Kawasan perumahan di atas rizab Sg. Tiram

Berdasarkan rekod PTD Johor Bahru, sebahagian pemilik rumah setinggian ini telah diberikan pampasan untuk berpindah ke tempat lain namun masih ada pemilik yang enggan berpindah dan masih kekal tinggal atas rizab sungai tersebut.

- Undang-undang tanah tidak mengiktiraf apa-apa hak kependudukan tidak sah ini sekalipun ia telah berterusan dalam tempoh yang lama tanpa tindakan yang diambil oleh pihak berkuasa. Di bawah KTN, implikasi pemakaian seksyen 48 dan 425 KTN adalah **tiada hakmilik yang boleh diperolehi secara kependudukan tidak sah**.
- Tambahan lagi jika mana-mana orang yang menduduki atau membina apa-apa bangunan di atas tanah kerajaan secara tidak sah boleh didenda sehingga RM10,000 dan / atau penjara tidak melebihi setahun jika sabit kesalahan. Di samping itu, PBT mempunyai kuasa **untuk merobohkan apa-apa struktur setinggian menurut Peraturan-Peraturan perlu (Mengeluarkan Setinggian) 1969 tanpa notis**. Ini diperkukuhkan lagi dengan fakta bahawa pemilik rumah setinggian ini telah diberikan pampasan untuk berpindah ke tempat lain berdasarkan rekod PTD Johor Bahru.

2.1.2 Keadaan Semasa Perumahan

a) Status Perumahan

Secara keseluruhannya, analisis status perumahan sedia ada adalah :

- **Majoriti perumahan sedia ada** adalah didiami dan diduduki dengan jumlah **1,591 unit perumahan (97.97%)**.
- **Perumahan yang tidak didiami (1.54%)** adalah merujuk kepada
 - Rumah baru yang siap dibina (Kg. Mulia)
 - Rumah usang (Kg. Sg. Tiram)
 - Rumah kosong yang tiada pemilik/penyewa (berdasarkan temu bual jiran bersebelahan)

Jadual 2.1.2 : Status Perumahan

NAMA KAMPUNG	STATUS BANGUNAN			JUMLAH	%
	Didiami	Tidak Didiami	Dalam Pembinaan		
KG. MULIA	603	13	-	616	37.93
KG. SG. TIRAM	911	12	8	931	57.33
KG. FELDA SG. TIRAM	77	-	-	77	4.74
JUMLAH UNIT	1,591	25	8	1,624	100.00
PERATUS (%)	97.97	1.54	0.49		

Sumber : Kajian Lapangan Perumahan, 2017

b) Struktur Bangunan Perumahan

Secara keseluruhannya, analisis struktur bangunan perumahan sedia ada adalah :

- **Majoritinya** adalah **berstruktur batu** dengan jumlah **1,285 unit perumahan (79.13%)**.

Jadual 2.1.3 : Struktur Bangunan Perumahan

NAMA KAMPUNG	KEADAAN BANGUNAN			JUMLAH	%
	Batu	Batu & Kayu	Kayu		
KG. MULIA	498	103	15	616	37.93
KG. SG. TIRAM	733	176	22	931	57.33
KG. FELDA SG. TIRAM	54	17	6	77	4.74
JUMLAH UNIT	1,285	296	43	1,624	100.00
PERATUS (%)	79.13	18.23	2.64		

Sumber : Kajian Lapangan Perumahan, 2017



Perumahan berstruktur batu sedang dalam pembinaan



Perumahan berstruktur kayu



Perumahan berstruktur separa batu dan kayu

2.1.3 Isu dan Potensi Perumahan

Isu dan potensi perumahan adalah sebagaimana berikut.

ISU

1. **Pembangunan perumahan yang tidak mengikut perundangan.**
 - a. **Pembangunan tanah yang melanggar syarat tersirat di bawah Akta Kanun Tanah Negara 1965, KTN**
 - Pembangunan lot-lot rumah di sini telah melanggar syarat tersirat di bawah **seksyen 115 KTN**. Perenggan 115(1)(a) melarang pendirian apa jua bangunan, kecuali bagi maksud yang diperincikan di bawah subseksyen 115(4).
 - b. **Pembangunan rumah yang melanggar Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]**
 - Kesemua rumah yang **didirikan adalah tanpa KM** dan ia merupakan suatu kesalahan di bawah **seksyen 19 Akta 172**.
 - c. **Pembangunan rumah yang melanggar Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1972 [Akta 133]**
 - Melanggar **seksyen 70** iaitu **pendirian bangunan tanpa kebenaran**.
 - Akses keluar masuk secara persendirian, sempit dan tidak mengikut piawaian (>40 kaki)
 - Anjakan bangunan yang terlalu rapat dan tidak mengikut piawaian (>20 kaki)
 - Sistem perparitan yang tidak sempurna dan tidak mengikut piawaian
 - d. **Isu jualan hartanah kepada warga asing (warga Kemboja)** secara tidak terkawal.
 - Sebahagian pemilik rumah adalah warga Kemboja dan mendakwa bahawa lot tersebut telah diperoleh melalui transaksi jual beli. Namun, berdasarkan carian persendirian di PTD mendapati bahawa status pemilikan tanah tersebut masih lagi di atas nama pemilik asal (warganegara). Menurut **seksyen 433E KTN**, adalah menjadi suatu kesalahan melupuskan kepada orang bukan warganegara/syarikat asing.
2. Kawasan perumahan **setinggalan di atas rizab Sg. Tiram**.
 - a. Pampasan telah diberikan kepada sebahagian pemilik tanah setinggalan namun masih enggan berpindah.
 - b. Undang-undang tanah tidak mengiktiraf apa-apa hak kependudukan tidak sah ini sekalipun ia telah berterusan dalam tempoh yang lama tanpa tindakan yang diambil oleh pihak berkuasa.
 - Di bawah KTN, implikasi pemakaian **seksyen 48 dan 425 KTN** adalah **tiada hakmilik yang boleh diperolehi secara kependudukan tidak sah**.

POTENSI

1. Dengan adanya pelaksanaan penguatkuasaan Akta 172 atau Akta 133, kawasan kampung dilihat berpotensi untuk dinaik taraf kepada **petempatan yang lebih terancang dan bersepadu**.
2. Lokasi kawasan RKK yang strategik iaitu di antara Ulu Tiram dan Pasir Gudang **memberikan keperluan penyediaan perumahan kepada penduduk (Bandar Dormitori)**.
3. Bagi memenuhi keperluan perumahan, **pemilik tanah berpeluang untuk membangunkan tanah dan menyewakan bangunan** masing-masing kepada penduduk khususnya penduduk setinggalan dan warga Kemboja.

2.2 SEKTOR PERNIAGAAN DAN PELANCONGAN

Sektor perniagaan ini menganalisis **taburan, jenis, status, jenis bangunan dan struktur bangunan** kawasan perniagaan serta pelancongan dan mengenal pasti isu dan potensi sektor ini.

2.2.1 Taburan dan Jenis Perniagaan serta Pelancongan

Secara keseluruhan, terdapat sebanyak **118 aktiviti perniagaan** di dalam kawasan RKK yang tertumpu di **dua (2) kawasan** iaitu di Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram melibatkan **lima (5) jenis** iaitu Perkedaian, Warung / Gerai, Pasar, Sokongan Pelancongan dan Rumah Tamu (*rujuk Jadual 2.2.1 dan Rajah 2.2.1*).

Jadual 2.2.1 : Jenis Perniagaan dan Sokongan Pelancongan

BIL	JENIS PERNIAGAAN	NAMA KAMPUNG			JUMLAH AKTIVITI (unit/kawasan/buah)
		Kg. Sg. Tiram	Kg. Mulia	Kg. FELDA Sg. Tiram	
1	Perkedaian	50	32	-	82
2	Warung / Gerai	4	15	6	25
3	Pasar	2	2	-	4
4	Rumah Tamu	3	2	-	5
5	Sokongan Pelancongan	1	1	-	2
JUMLAH		60	52	6	118

Sumber : Kajian Lapangan Perniagaan, 2017

Nota : Sokongan Pelancongan dalam kawasan RKK adalah (i) Tiram Indah Village dan (ii) Savanna Hill Resort

Pasar merupakan tiga jenis pasar yang ada di kawasan RKK iaitu (i) Pasar Malam, (ii) Pasar Khamis dan (iii) Pasar Tani

a) Perkedaian

Aktiviti perkedaian sebanyak **82 unit kedai** dilihat tertumpu di **Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram**.

- Lokasinya adalah bersebelahan Jalan Sg. Tiram dan menawarkan **perkhidmatan, runcit, makanan dan minuman**.
- Berdasarkan Jabatan Perlesenan MPPG, semua **aktiviti perkedaian tidak mempunyai lesen perniagaan**.
- Pembangunan perkedaian ini telah melanggar **seksyen 115 KTN, seksyen 19 Akta 172 dan seksyen 70 Akta 133** (*rujuk ms 2.1-8 dan 2.1-9*)
 - Hasil carian persendirian yang dibuat, **syarat nyata tanah adalah pertanian** dan **bangunan perkedaian ini tidak melalui proses KM / tidak memiliki kelulusan bangunan**.
 - **Tiada kemudahan sokongan** seperti tempat letak kenderaan, tong sampah dan lain-lain kemudahan di kawasan perkedaian ini.
- Punca kewujudan aktiviti perniagaan tanpa KM ini adalah kerana :
 - Pemilik beranggapan kawasan taraf kampung tidak terikat dengan sebarang proses permohonan dan juga tidak mengetahui serta memahami proses perancangan pembangunan.
 - Pemilik membuka kedai dan gerai-gerai di tepi jalan kerana menjadi tarikan kepada pemandu-pemandu lori untuk berhenti makan dan mendapatkan barang keperluan.



Aktiviti perkedaian di Kg. Mulia



Aktiviti perkedaian di Kg. Sg. Tiram

b) Warung / Gerai

Terdapat sebanyak **25 unit warung / gerai** dalam kawasan RKK yang **menjual makanan dan minuman serta menjual buah-buahan**. Keseluruhan struktur bangunan warung / gerai adalah kategori separa kekal iaitu diperbuat daripada batu / kayu sebagaimana foto di bawah. Rujuk **Rajah 2.2.1** bagi taburan kawasan warung / gerai. Warung / gerai ini **beroperasi di tepi jalan utama** yang **mengakibatkan kesesakan lalu lintas** berpunca daripada kenderaan yang diletakkan di tepi jalan kerana tiada penyediaan ruang tempat letak kenderaan yang teratur.



Tim Zero One Cafe di Batu 17 1/2, Kg. Sg. Tiram



Gerai D' Ramna di atas Lot 495, Kg. Mulia



Gerai JKKK bersebelahan balai raya, Kg. Sg. Tiram



Gerai makan di atas Lot 1556, Kg. Sg. Tiram



Warung Singgah berhadapan jalan utama, Kg. Mulia



Gerai yang wujud di persimpangan memasuki Kg. FELDA Sg. Tiram

c) Pasar

Pasar merupakan **aktiviti informal** yang dijalankan di kawasan terbuka dengan struktur pasar tidak kekal. Barangan yang dijual di pasar dalam kawasan RKK adalah **pakaian, makanan dan hasil tani** seperti sayur-sayuran, buah-buahan. Antara pasar yang terdapat dalam kawasan RKK adalah **Pasar Malam, Pasar Tani** dan **Pasar Khamis** sebagaimana jadual di bawah dan rujuk **Rajah 2.2.1** bagi taburan kawasan pasar.

Jadual 2.2.2 : Senarai Pasar

BIL	PASAR	LOKASI & LUAS	MAKLUMAT		PENGURUSAN
1	Pasar Malam – PA48115 dan Lot 2041	▪ Tapak Niaga Dataran Kg. Mulia (Pusat Komuniti) ▪ Luas kawasan : 0.10 ekar	▪ Kekerapan : 1 kali seminggu (<i>Isnin</i>) ▪ Jumlah Peniaga : 40 Orang ▪ Peniaga Tempatan : 100% ▪ Waktu Operasi : 5pm-10pm ▪ Sewa Tapak : RM130/6 bulan ▪ Lesen Bulan : RM30/6 bulan		MPPG
2		▪ Tempat letak kereta berhadapan kedai runcit di Kg. Sg. Tiram ▪ Luas kawasan : 0.12 ekar	▪ Kekerapan : 2 kali seminggu (<i>Rabu</i>) ▪ Jumlah Peniaga : 50 Orang ▪ Peniaga Tempatan : 60% ▪ Waktu Operasi : 4pm-10pm		Individu
3	Pasar Tani – PA48115	▪ Tapak Niaga Dataran Kg. Mulia (Pusat Komuniti) ▪ Luas kawasan : 0.10 ekar	▪ Kekerapan : 1 kali seminggu (<i>Ahad</i>) ▪ Jumlah Peniaga : 40 Orang ▪ Peniaga Tempatan : 100% ▪ Waktu Operasi : 7am-12pm		FAMA
4	Pasar Khamis – Lot 1562, 2041, PA36269 dan sebahagian rizab Sg. Tiram	▪ Tempat letak kereta berhadapan kedai runcit di Kg. Sg. Tiram dan di atas rizab sungai (Rujuk Rajah 2.2.2) ▪ Luas kawasan : 9.94 ekar	▪ Kekerapan : 1 kali seminggu (<i>Khamis</i>) ▪ Jumlah Peniaga : 388 Orang ▪ Peniaga Tempatan : 10% ▪ Waktu Operasi : 6.30am-12pm ▪ Sewa Tapak : RM20/bulan		JKKK

Sumber :

- Laporan Profil Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram, 2017
- Portal Rasmi Majlis Perbandaran Pasir Gudang



Pasar Malam Kg. Sg. Tiram



Pasar Tani Kg. Mulia



Tapak Pasar Khamis di atas rizab Sg. Tiram



Antara barangan yang dijual di Pasar Khamis

Berdasarkan pengamatan tapak dan temu bual bersama Ketua Kg. Sg. Tiram (En. Cheman bin Uijan) dan Ketua Kg. Mulia (En. Ramle bin Ahmat), serta Jabatan Pengairan dan Saliran Daerah Johor Bahru,

- Sebahagian tapak **Pasar Khamis terletak di atas sebahagian rizab sungai (5.20 ekar).**
- Sebahagian lagi tapak Pasar Khamis ini dijalankan di atas **tanah bermilik / individu (3.44 ekar).**
- Pasar Khamis ini diuruskan oleh pihak JKKK dari aspek **kutipan duit sewa tapak dan kutipan sampah (RM20/bulan)** selepas aktiviti ini selesai.
- Ruang tempat letak kenderaan (tanah individu) yang dikenakan bayaran sebanyak RM2.00 di Pasar Khamis yang tidak mencukupi **menyebabkan kesesakan lalu lintas** oleh kerana pengunjung meletakkan kenderaan di bahu-bahu jalan.

Rajah 2.2.2 : Kedudukan Pasar Khamis yang beroperasi di sebahagian rizab Sungai Tiram



Sumber : Kajian Lapangan Perniagaan, 2017 - Imej drone kawasan RKK

d) Rumah Tamu @ *Guest House*

Rumah Tamu adalah tempat penginapan yang menyediakan ruang atau bilik untuk disewakan kepada pelancong mahupun pengunjung. Terdapat **lima (5) Rumah Tamu** dalam kawasan RKK iaitu **Homestay DR, Azam Homestay, Casadesa Homestay, Homestay Iman dan Homestay Pak Wahab**. Namun begitu, Rumah Tamu ini **bercanggah dengan kriteria homestay** yang dikeluarkan oleh Jabatan Pelancongan Negeri Johor iaitu pengusaha-pengusaha ini **tidak berdaftar dengan Jabatan Pelancongan** dan **menyalah guna pakai papan tanda homestay yang tidak sah**.

- Menurut pengusaha, penyediaan Rumah Tamu selalunya disewakan kepada golongan keluarga pengantin sebagai rumah singgah sementara menunggu majlis perkahwinan.
- Manakala bagi golongan bekerja, selalunya mereka yang datang dari luar daerah atas urusan kerja.



Homestay DR di Jalan Ahmad Yusof (Lot 1345)



Azam Homestay di Batu 18, Jalan Hj. Noh (Lot 1385)



Homestay Pak Wahab di Batu 18, Jalan Hj. Noh



Homestay Iman di Jalan Sungai Tiram (Lot 457)



Casadesa Homestay di Jalan Sungai Tiram (Lot 499)



e) Sokongan Pelancongan

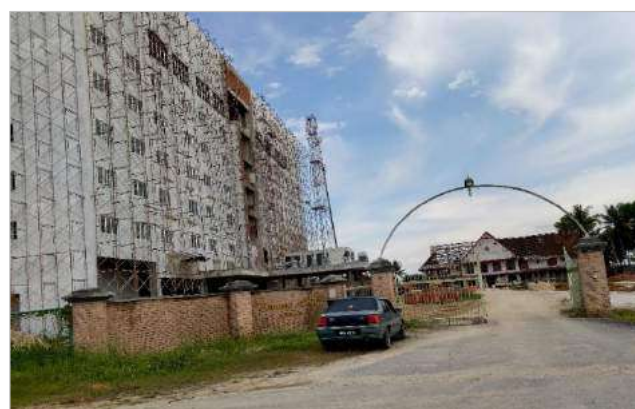
Dalam kawasan RKK, terdapat **dua (2) kawasan sokongan pelancongan** iaitu **Tiram Indah Village dan Savanna Hill Resort** (rujuk **Rajah 2.2.1**).

- Kedua-dua kawasan sokongan pelancongan menawarkan suasana 'resort' yang tenang, selesa dan jauh dari kesibukan suasana di bandar.
- Pelbagai aktiviti sering dijalankan di kawasan ini seperti kem motivasi (*team building*), hari keluarga, mesyuarat, majlis perkahwinan serta tempat berehat.
- Hanya kawasan Tiram Indah Village yang tiada penyediaan papan arah yang efektif sebelum sampai ke destinasi. Hanya papan tanda dalam kawasan sahaja yang disediakan.
- Akses jalan juga perlu dinaik taraf bagi meningkatkan kemudahsampaian ke destinasi kawasan pelancongan.

Jadual 2.2.3 menunjukkan perincian kemudahan yang terdapat di kedua-dua kawasan sokongan pelancongan di kawasan RKK.



Tiram Indah Village



Savanna Hill Resort

Jadual 2.2.3 : Kemudahan Sokongan Pelancongan

PENGINAPAN	TIRAM INDAH VILLAGE		SAVANNA HILL RESORT	
Keluasan	10 ekar		19 ekar	
Lot	Lot 506		Lot 1506, 1507, 1516 dan 7155	
Kemudahan Penginapan	▪ Chalet ▪ Asrama ▪ Banglo ▪ Rumah Pengetua Kem ▪ Rumah Warden		▪ <i>Dormitory</i> ▪ <i>Dutch Bungalow</i> ▪ <i>English Bungalow</i> ▪ <i>Swiss Bungalow</i>	
Kemudahan Sokongan	▪ Pejabat ▪ Koperasi ▪ Pejabat Konsultan ▪ Surau ▪ Dewan Makan ▪ Dewan Mesyuarat ▪ Tandas	▪ Pejabat Kuda ▪ Koperasi ▪ Dataran TIV ▪ Kolam ▪ Padang ▪ Padang kuda	▪ Pejabat Pengurusan ▪ Dewan Makan ▪ Dewan Makan VIP ▪ Surau ▪ Dormitory / Padang	▪ Tempat Letak Kenderaan ▪ Dewa ▪ Dewan Utama Tandas ▪ Oxford ▪ <i>Harvard /Reading Seminar Hall</i>
Kemudahan Untuk Aktiviti	▪ <i>Rimba Nyaman</i> ▪ <i>Falling Tyres</i> ▪ <i>Leopard Crawl</i> ▪ <i>Tarzan Swing</i> ▪ <i>Suspended Bridge</i> ▪ <i>Trust Wall</i> ▪ <i>Flying Fox</i> ▪ Menara ▪ Memanah		▪ <i>Survival Cooking</i> ▪ <i>Flying Fox</i> ▪ <i>Low Obstacles</i> ▪ <i>Extreme Walking</i> ▪ <i>Camp Fire</i> ▪ <i>Camping</i> ▪ <i>The Wall</i>	▪ Memanah ▪ <i>Jungle Trekking</i> ▪ <i>Water Gun Field</i> ▪ <i>Night Walk</i> ▪ <i>Tyre Crawl</i> ▪ <i>Jacob's Ladder</i> ▪ <i>Leopard Crawl</i> ▪ <i>Nitro Crossing</i>

PENGINAPAN	TIRAM INDAH VILLAGE	SAVANNA HILL RESORT
Pembangunan Akan Datang	-	▪ Hotel 7 Tingkat (98 bilik + 6 bilik seminar) ▪ Rumah Kelab (10 bilik + wedding gallery) ▪ Kolam Renang ▪ Private BBQ Dalam Taman ▪ "Kampung Farm" (animals farm and Hybrid plants) ▪ Adventure Activities ▪ Dine in The Jungle ▪ Bilik Karaoke ▪ Makan-makan di Kampung (5 ekar)

Sumber :

- Laporan Profil Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram, 2017
- Portal Rasmi Savanna Hill Resort dan Tiram Indah Village



Sumber : www.savannahill.com.my



Sumber : www.savannahill.com.my



Sumber : www.savannahill.com.my

Antara aktiviti yang dijalankan di Savanna Hill Resort



Sumber : Tiram Indah Village Facebook



Sumber : Tiram Indah Village Facebook



Sumber : Tiram Indah Village Facebook

Antara aktiviti yang dijalankan di Tiram Indah Village

Selain itu, terdapat kawasan **eko pelancongan (Green Valley Eco Resort)** di luar kawasan RKK yang menawarkan pelbagai kemudahan untuk kem motivasi, hari keluarga dan majlis perjumpaan "reunion". Antara kemudahan yang disediakan adalah dewan makan, chalet / bilik, kolam renang, tasik air hijau dan lain-lain.



Sumber : GV Green Valley Eco Resort Facebook



Sumber : GV Green Valley Eco Resort Facebook

Kemudahan-kemudahan yang disediakan di kawasan eko pelancongan (Green Valley Eco Resort)

Terdapat juga **produk sokongan pelancongan IKS** dalam kawasan RKK yang boleh dipromosikan untuk membantu usahawan-usahawan tempatan bagi memperkenalkan produk-produk tempatan. Antara produk-produk tersebut adalah seperti berikut :

- **Pembekal Makanan Mazlan** yang terletak di Jalan Haji Noh merupakan pengusaha keropok lekor dan makanan sejuk berasaskan ikan.
- **Kerepek Sedap** yang terletak di Jalan Kg. SC merupakan pengusaha pelbagai jenis kerepek seperti kerepek ubi, kerepek pisang dan sebagainya.
- **Tajuddin Tempelicious** yang terletak di Lot 658 Jalan Sungai Tiram merupakan pengusaha tempe dan kerepek tempe.



Pembekal Makanan Mazlan, Jalan Haji Noh



Kerepek Sedap, Jalan Kg. Sc Sungai Tiram



Pengusaha Tempe dan Kerepek Tempe, Jalan Sungai Tiram



2.2.2 Keadaan Semasa Perniagaan dan Pelancongan

a) Status Perniagaan dan Pelancongan

Analisis status perniagaan sebagaimana **Jadual 2.2.4** mendapati,

- Sebanyak **104 perniagaan (88.14%) beroperasi** dengan pelbagai aktiviti perniagaan.
- Manakala, sebanyak **14 unit** merupakan **tidak beroperasi** kerana baru siap dibina.
- Bagi aktiviti pasar, ianya hanya beroperasi dalam waktu-waktu tertentu iaitu Pasar Malam (5 petang hingga 10 malam), Pasar Tani (7 pagi hingga 12 tengah hari) dan Pasar Khamis (6.30 pagi hingga 12 tengah hari).
- Bagi pusat sokongan pelancongan dan rumah tamu sentiasa beroperasi 24 jam.

Jadual 2.2.4 : Status Perniagaan dan Pelancongan

STATUS PERNIAGAAN	KG. MULIA		KG. SG. TIRAM		KG. FELDA SG. TIRAM		JUMLAH
	Beroperasi	Tidak Beroperasi	Beroperasi	Tidak Beroperasi	Beroperasi	Tidak Beroperasi	
Perkedaian	27	5	41	9	-	-	82
Warung / Gerai	15	-	4	-	6	-	25
Pasar	2	-	2	-	-	-	4
Sokongan Pelancongan	1	-	1	-	-	-	2
Rumah Tamu	2	-	3	-	-	-	5
Jumlah	47	5	51	9	6	0	118
Peratus (%)	39.83	4.24	43.22	7.63	5.08	0.00	
Jumlah Beroperasi	104 @ 88.14%						
Jumlah Tidak Beroperasi	14 @ 11.86%						

Sumber : Kajian Lapangan Perniagaan, 2017

Nota : Pasar yang beroperasi merupakan tiga jenis pasar di kawasan RKK iaitu (i) Pasar Malam, (ii) Pasar Khamis dan (iii) Pasar Tani

Rujuk **Rajah 2.2.1** untuk taburan perniagaan dalam kawasan RKK.



Bangunan kedai baru yang belum beroperasi ketika kajian lapangan dijalankan pada Ogos 2017

b) Jenis Bangunan Perniagaan dan Pelancongan

Berdasarkan analisis yang dijalankan (*rujuk Jadual 2.2.5*), jenis bangunan perniagaan terbahagi kepada **tiga (3) jenis** iaitu **sesebuah, teres dan lain-lain (informal)**.

- **Bangunan teres** merupakan jumlah bangunan perniagaan yang **paling tinggi** di dalam kawasan RKK iaitu sebanyak **97 unit (82.20%)**.
- Manakala, **bangunan perniagaan sesebuah** mencatatkan sebanyak **17 unit (14.41%)**.
- Bagi aktiviti pasar, ianya dijalankan di kawasan pusat komuniti dan tempat letak kereta yang mana peniaga akan menjalankan perniagaan dengan menggunakan meja mudah alih dan mengemas segala peralatan setelah selesai berurus niaga.

Jadual 2.2.5 : Jenis Bangunan Perniagaan dan Pelancongan

JENIS BANGUNAN PERNIAGAAN	KG. MULIA			KG. SG. TIRAM			KG. FELDA SG. TIRAM			JUMLAH
	Sesebuah	Teres	Informal	Sesebuah	Teres	Informal	Sesebuah	Teres	Informal	
Perkedaian	-	32	-	2	48	-	-	-	-	82
Warung / Gerai	4	11	-	4	-	-	-	6	-	25
Pasar	-	-	2	-	-	2	-	-	-	4
Sokongan Pelancongan	1	-	-	1	-	-	-	-	-	2
Rumah Tamu	2	-	-	3	-	-	-	-	-	5
Jumlah	7	43	2	10	48	2	0	6	0	118
Peratus (%)	5.93	36.44	1.69	8.47	40.68	1.69	0.00	5.08	0.00	
Jumlah Bangunan Sesebuah	17 @ 14.41%									
Jumlah Bangunan Teres	97 @ 82.20%									
Jumlah Bangunan Informal	4 @ 3.39%									

Sumber : Kajian Lapangan Perniagaan, 2017

Nota : Pasar yang bersifat informal bagi kawasan menjaja berkelompok dalam satu jumlah yang besar merupakan tiga jenis pasar di kawasan RKK iaitu

(i) Pasar Malam, (ii) Pasar Khamis dan (iii) Pasar Tani



Perkedaian sesebuah berhampiran Masjid di Kg. Sg. Tiram



Perkedaian teres berhampiran dengan Pasar Khamis di Kg. Sg. Tiram

c) Struktur Bangunan Perniagaan dan Pelancongan

Berdasarkan analisis yang dijalankan (*rujuk Jadual 2.2.6*), **struktur bangunan** perniagaan terbahagi kepada **tiga (3)** iaitu **kekal¹**, **separuh kekal²** dan **sementara³**.

- Sebahagian besar bangunan perniagaan dalam kawasan kajian terdiri daripada **struktur bangunan kekal** iaitu batu sebanyak **90 buah (76.27%)**.
- Manakala, **struktur bangunan separuh kekal** (batu & kayu) mencatatkan sebanyak **24 unit (20.34%)**.
- Bagi aktiviti pasar, ianya dijalankan bersifat sementara menggunakan khemah di pusat komuniti dan tempat letak kereta di mana peniaga akan menjalankan perniagaan dengan menggunakan meja mudah alih dan mengemas segala peralatan setelah tamat.

Jadual 2.2.6 : Struktur Bangunan Perniagaan dan Pelancongan

STRUKTUR BANGUNAN PERNIAGAAN	KG. MULIA			KG. SG. TIRAM			KG. FELDA SG. TIRAM			JUMLAH
	Kekal	Separuh Kekal	Sementara	Kekal	Separuh Kekal	Sementara	Kekal	Separuh Kekal	Sementara	
Perkedaian	32	-	-	50	-	-	-	-	-	82
Warung / Gerai	1	14	-	-	4	-	-	6	-	25
Pasar	-	-	2	-	-	2	-	-	-	4
Sokongan Pelancongan	1	-	-	1	-	-	-	-	-	2
Rumah Tamu	2	-	-	3	-	-	-	-	-	5
Jumlah	36	14	2	54	4	2	0	6	0	118
Peratus (%)	30.51	11.86	1.69	45.76	3.39	1.69	0.00	5.08	0.00	
Jumlah Bangunan Kekal	90 @ 76.27%									
Jumlah Bangunan Separuh Kekal	24 @ 20.34%									
Jumlah Bangunan Sementara	4 @ 3.39%									

Sumber : Kajian Lapangan Perniagaan, 2017

Nota : Pasar merupakan gerai sementara untuk tiga jenis pasar di kawasan RKK iaitu (i) Pasar Malam, (ii) Pasar Khamis dan (iii) Pasar Tani



Struktur warung kekal dan separuh kekal di Kg. Mulia



Struktur perkedaian kekal berhampiran Masjid di Kg. Sg. Tiram

¹ Bangunan kekal ialah bangunan yang keseluruhannya diperbuat daripada bahan yang tahan lama

² Bangunan separuh kekal ialah bangunan yang diperbuat sebahagiannya daripada kayu dan sebahagiannya daripada bahan yang kekal lama

³ Bangunan sementara ialah bangunan yang diperbuat keseluruhannya daripada bahan yang tidak tahan lama

2.2.3 Isu dan Potensi Perniagaan serta Pelancongan

Isu dan potensi perniagaan serta pelancongan adalah sebagaimana berikut.

ISU

- Pembangunan ruang aktiviti niaga yang tiada kelulusan KM dan bangunan.**
 - Pembangunan ruang aktiviti niaga yang **melanggar syarat tersirat di bawah seksyen 115 KTN, seksyen 19 Akta 172 dan seksyen 70 Akta 133**. Hasil carian persendirian yang dibuat, **syarat nyata tanah adalah pertanian dan bangunan perkedaian yang telah dibangunkan ini tidak melalui proses KM / tidak memiliki kelulusan bangunan**.
 - Tiada penyediaan kemudahan sokongan yang disediakan sepertimana piawaian perancangan seperti tempat letak kenderaan, tong sampah dan lain-lain
 - Kewujudan perniagaan di sepanjang Jalan Sg. Tiram telah menyebabkan masalah lalu lintas dan isu tempat letak kenderaan.
- Tapak perniagaan Pasar Khamis di atas sebahagian rizab sungai dan tanah individu. Tiada penetapan petak niaga yang khusus.**
 - Sebahagian aktiviti Pasar Khamis ini dijalankan di atas rizab JPS.
 - Penetapan petak niaga yang tidak teratur
 - Tiada penyediaan kemudahan sokongan seperti tempat letak kenderaan dan tempat pembuangan sampah yang formal
 - Isu kutipan sampah kerana kawasan ini bukan di bawah operasi MPPG dan perkhidmatan lori RORO hanya seminggu sekali
- Homestay tidak berdaftar**
 - Rumah Tamu yang tidak diiktiraf sebagai homestay oleh Jabatan Pelancongan dan perlu mengikut Garis Panduan Pendaftaran Homestay yang telah ditetapkan oleh Jabatan Pelancongan
 - Mengguna pakai papan tanda yang tidak sah
 - Penyediaan tempat letak kereta yang tidak mencukupi
- Keperluan menaik taraf kemudahan sokongan pelancongan iaitu papan tanda arah dan pelebaran jalan**
 - Tiada papan tanda arah pelancongan yang efektif ke Tiram Indah Village
 - Pelebaran juga perlu dinaik taraf khususnya ke Savanna Hill Resorts bagi meningkatkan kemudahsampaian ke kawasan tersebut
- Potensi produk pelancongan yang tidak ditonjolkan**
 - Pembuatan produk IKS seperti pembuatan keropok dan kerepek serta makanan sejuk beku boleh dipasarkan secara meluas
 - Potensi produk-produk pelancongan juga kurang dipromosikan

POTENSI

- Dengan adanya pelaksanaan penguatkuasaan **Akta 172 dan Akta 133**, kawasan perniagaan berpotensi **dinaik taraf** sebagai kawasan **perniagaan berpusat yang lebih terancang**.
- Kewujudan Pasar Khamis** memberikan peluang kepada **penduduk setempat** menceburkan diri dalam **bidang perniagaan** dengan menjadikan PBT sebagai badan pengurusan.
- Aktiviti Pasar Khamis berpotensi untuk **aktiviti perniagaan informal lain** seperti *food truck* dan *car booth sales* dalam **menggalakkan program usahawan muda** bagi mengoptimumkan penggunaan ruang yang ada.
- Menggalakkan **aktiviti homestay** yang mengikut kriteria dan garis panduan yang ditetapkan serta mewujudkan **persatuan homestay** supaya ada kerjasama dengan pengusaha sokongan pelancongan sedia ada iaitu Tiram Indah Village, Savanna Hill Resort, Green Valley Eco Resort dan Kg. Pasir Salam.
- Produk pelancongan yang dikenal pasti boleh diketengahkan dan dipromosikan** melalui agensi berkaitan seperti Jabatan Pelancongan ataupun melalui laman sosial dengan bantuan daripada PBT.

2.3 SEKTOR PERTANIAN

Sektor pertanian ini menganalisis **jenis dan taburan, isu dan potensi pertanian dalam kawasan RKK.**

2.3.1 Taburan dan Jenis Pertanian

Terdapat **tujuh (7) jenis tanaman pertanian, dua (2) jenis ternakan haiwan** dan juga **tanah pertanian yang tidak diusahakan** (rujuk **Jadual 2.3.1** dan **Rajah 2.3.1**).

Keluasan guna tanah pertanian dalam kawasan RKK adalah seluas **2,516.83 ekar** iaitu **80.01%** daripada keseluruhan kawasan RKK.

- Hanya **2,008.83 ekar** iaitu **79.82%** merupakan kawasan **pertanian dan penternakan yang diusahakan**.
 - **Getah dan kelapa sawit** merupakan **kawasan perladangan utama** di kawasan RKK.
 - Selain itu, terdapat juga **jenis tanaman kelapa, sayur-sayuran, buah-buahan, pertanian campuran (tanaman kontan seperti ubi keledak) dan bunga** yang merupakan sumber utama pendapatan penduduk kawasan RKK.
 - Ternakan kambing (Hasan Goat Farm) dan lembu juga ada dalam kawasan RKK.

Tanah-tanah pertanian yang tidak diusahakan ataupun terbiar adalah seluas **487.55 ekar**.

- Berdasarkan Jabatan Pertanian Daerah Johor Bahru dan PTD Johor Bahru, antara sebab tanah tidak diusahakan adalah pemilik tanah tidak dapat dikenalpasti dan tidak memberikan maklum balas berkaitan pemilikan tanah.
- Kesan tanah terbiar ini memberikan imej kawasan yang tidak menarik dengan kewujudan semak-samun serta mengancam keselamatan penduduk dengan kehadiran binatang berbisa.

Jadual 2.3.1 : Jenis Pertanian Semasa

JENIS PERTANIAN & PENTERNAKAN	NAMA KAMPUNG			LUAS (EKAR)	PERATUS (%)
	KG. MULIA	KG. SG. TIRAM	KG. FELDA SG. TIRAM		
Getah	113.07	442.94	-	556.01	22.09
Kelapa Sawit	15.07	484.46	530.84	1,030.37	40.94
Kelapa	13.04	18.83	-	31.87	1.27
Sayur-Sayuran (Daun dan Buah)	-	57.69	-	57.69	2.29
Dusun Buah-Buahan (Cempedak, Ciku, Duku Langsung, Durian, Langsung, Mangga, Manggis, Rambutan, Pulasan)	42.52	102.43	-	144.95	5.76
Pertanian Campuran (Lima Kasturi, Cili, Ubi Kayu)	74.52	69.26	-	143.78	5.71
Bunga (Orkid)	-	20.73	-	20.73	0.82
Tanah yang Tidak Diusahakan	94.16	393.39	-	487.55	19.37
Tanah yang Telah Dibersihkan	-	20.45	-	20.45	0.81
Ternakan Lembu	4.05	-	-	4.05	0.16
Ternakan Kambing	-	19.38	-	19.38	0.78
TANAH PERTANIAN	356.43	1,629.56	530.84	2,516.83	100.00

Sumber : i. Jabatan Pertanian Daerah Johor Bahru, Oktober 2017

ii. Kajian Lapangan Pertanian, 2017



Ternakan Lembu



Tanah tidak diusahakan



Tanaman Orkid



Dusun buah-buahan



Sayur-sayuran



Kelapa Matag



RAJAH 2.3.1

Jenis dan Taburan Pertanian Semasa 2017

PETUNJUK :

	Kelapa Sawit	1,030.37 Ek.
	Getah	556.01 Ek.
	Kelapa	31.87 Ek.
	Bunga	20.73 Ek.
	Sayur-sayuran	57.69 Ek.
	Dusun Buah-buahan	144.95 Ek.
	Pertanian Campuran	143.78 Ek.
	Tanah Tidak Diusahakan	487.55 Ek.
	Tanah Telah Dibersihkan	20.45 Ek.
	Ternakan Lembu	4.05 Ek.
	Ternakan Kambing	19.38 Ek.
	Sempadan Kawasan RKK	
	Sempadan Kampung	



Kelapa Sawit

Antara **jenis pertanian yang mendapat bimbingan dan bantuan daripada Jabatan Pertanian Negeri Johor** adalah **kelapa matag, sayur-sayuran dan buah-buahan**.



Tanaman Kelapa Matag di Jalan Ponorogo



Tanaman sayur-sayuran (kacang dan tebu) di Jalan Hj. Noh



Dusun buah-buahan (durian) di sekitar Jalan Ahmad Yusof

2.3.2 Isu dan Potensi Pertanian

Isu dan potensi pertanian adalah sebagaimana berikut.

ISU

1. **Kewujudan tanah-tanah pertanian yang tidak diusahakan ataupun terbiar.**
 - Pemilik tanah bagi kawasan tanah terbiar ini tidak dapat dikenal pasti dan tidak memberikan maklum balas kepada Jabatan Pertanian
 - Memberikan imej kawasan yang tidak menarik dengan kewujudan semak-samun serta mengancam keselamatan penduduk dengan kehadiran binatang berbisa

POTENSI

1. Dengan menguar-uarkan Program Tanah Terbiar oleh Jabatan Pertanian, **kawasan 'greenfield' yang ada berpotensi untuk dibangunkan dengan lebih ekonomik dan berdaya maju sama ada pembangunan perumahan mahupun pertanian.**

2.4 SEKTOR PERINDUSTRIAN

Sektor perindustrian ini menganalisis **taburan, status dan jenis bangunan** kawasan perindustrian serta mengenal pasti isu dan potensi kawasan perindustrian ini.

2.4.1 Taburan dan Jenis Perindustrian

Secara keseluruhan, terdapat sebanyak **17 aktiviti perindustrian** di dalam kawasan RKK tertumpu di **dua (2) kawasan** iaitu di Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram melibatkan **tiga (3) jenis industri** iaitu industri ringan, industri sederhana dan lombong pasir (*rujuk **Jadual 2.4.1** dan **Rajah 2.4.1***).

- Kedudukan kawasan industri terletak di Jalan Sg. Tiram, Lorong Mulia 2 dan 3, Jalan Haji Samlawi, Jalan Sg. Redan, Jalan Kg. SC dan Lorong Hj. Shukor (*rujuk **Rajah 2.4.1***).
- Berdasarkan hasil daripada carian persendirian yang telah dibuat,
 - **Aktiviti industri** ini telah dijalankan di atas tanah **kategori pertanian**. Justeru itu, pembangunan industri ini telah **melanggar syarat tersirat** di bawah **seksyen 115 KTN** (*rujuk **ms 2.1-8***).
 - Pembangunan industri ini juga didapati telah **melanggar seksyen 18 dan 19 Akta 172 serta seksyen 70 Akta 133** iaitu bangunan industri yang telah dibangunkan **berlawanan dengan zoning RTD** dan **tidak memiliki kelulusan kebenaran merancang** serta **bangunan** (*rujuk **ms 2.1-8 hingga 2.1-9***).
- Terdapat dua (2) industri berada **di atas rizab sungai** iaitu **industri pengasingan sisa pepejal dan industri membuat siling @ De Home Plaster Cement**.
- Berdasarkan PTD Johor Bahru, kawasan **lombong pasir** ini adalah dibenarkan atas tanah pertanian dengan membuat **permohonan pengeluaran permit** dalam borang 4c KTN. Permit ini adalah bertujuan bagi aktiviti **pengeluaran pasir darat**.
- **Punca** kewujudan aktiviti industri ini adalah :
 - Pemilik beranggapan kawasan taraf kampung tidak terikat dengan sebarang proses permohonan.
 - Pemilik berkemungkinan tidak mengetahui dan memahami proses perancangan pembangunan.



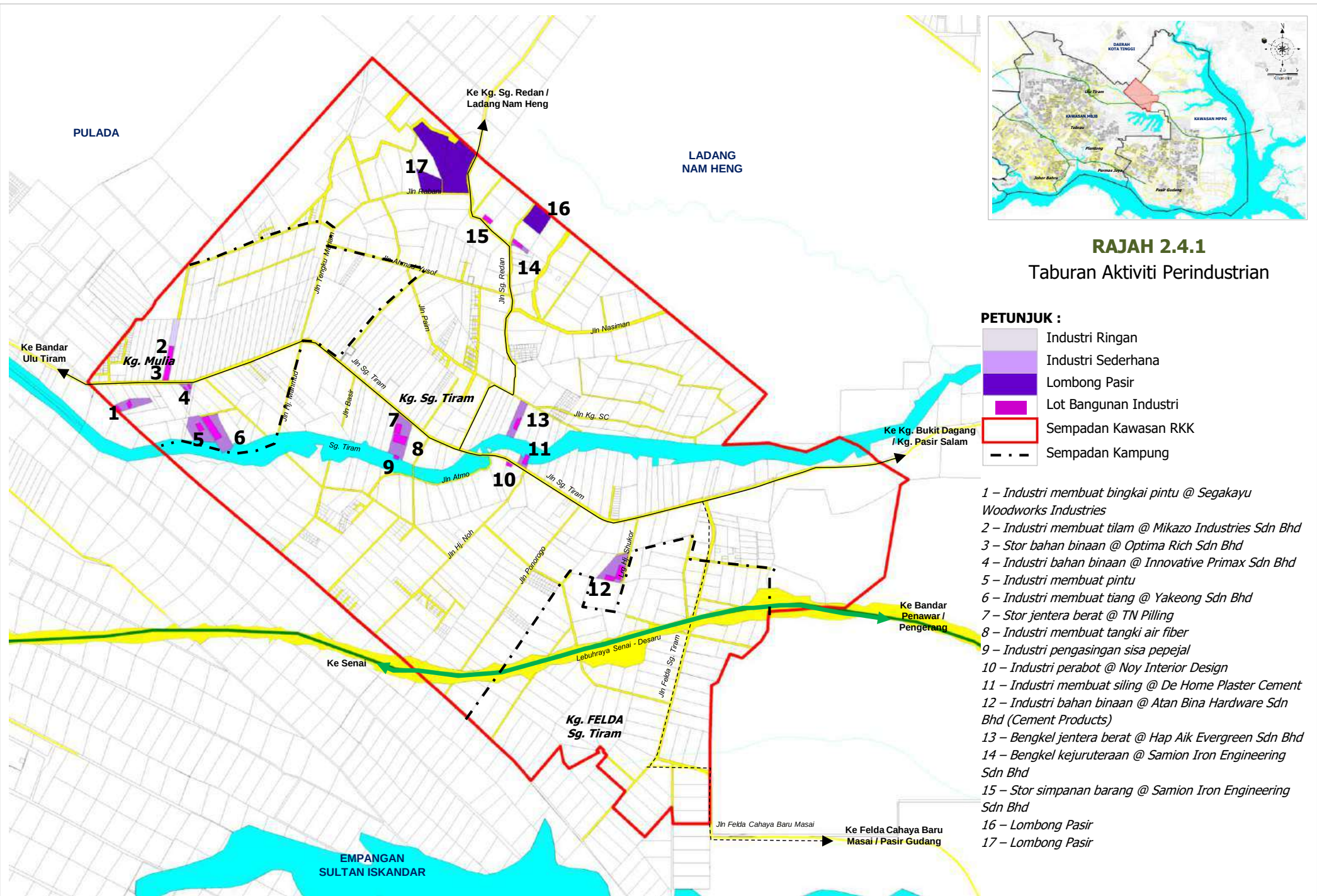
Industri membuat tilam @ Mikazo Industries Sdn Bhd



Industri bahan binaan @ Atan Bina Hardware Sdn Bhd



Aktiviti lombong pasir



Jadual 2.4.1 : Profil Perindustrian

JENIS INDUSTRI	PROFIL INDUSTRI							
	Bil.	No. Lot	Luas (Ekar)	Nama Industri	Jenis Aktiviti	Kategori Industri	Syarat Nyata	Tahun Operasi
Industri Ringan	1	679	1.00	Mikazo Industries (M) Sdn Bhd	Membuat tilam	Pembuatan tekstil	Pertanian	3 tahun
	2	679	0.74	Optima Rich Sdn Bhd	Stor bahan binaan	Stor / Gudang	Pertanian	2 bulan
	3	1556	0.61	TN Piling	Stor jentera berat	Stor / Gudang	Pertanian	2 tahun
	4	1299	0.49	Samion Iron Engineering Sdn Bhd	Stor simpanan barang	Stor / Gudang	Pertanian	18 tahun
Industri Sederhana	5	537	3.02	Segakayu Woodworks Industries	Membuat bingkai pintu	Pembuatan & pemasangan perabot	Pertanian	20 tahun
	6	546	0.84	Innovative Primax Sdn Bhd	Bahan binaan	Pembuatan bahan binaan / batu bata dan simen	Pertanian	8 tahun
	7	1606	0.44	Industri membuat pintu	Membuat pintu	Pembuatan & pemasangan perabot	Pertanian	26 tahun
	8	742	1.82	Yew Keong Trading Sdn Bhd	Membuat tiang	Pembuatan bahan binaan / batu bata dan simen	Pertanian	8 tahun
	9	1556	1.06	Industri membuat tangki air fiber	Membuat tangki air fiber	Pembuatan bahan binaan / batu bata dan simen	Pertanian	2 tahun
	10	657	0.22	Noy Interior Design	Membuat perabot	Pembuatan & pemasangan perabot	Pertanian	2 tahun
	11	1556	0.18	Industri pengasingan sisa pepejal	Pusat kitar semula	Pusat kitar semula	Pertanian Pertanian	3 bulan
	12	590	0.75	De Home Plaster Cement	Membuat siling	Pembuatan bahan binaan / batu bata dan simen	Pertanian	30 tahun
	13	1998	5.45	Atan Bina Hardware Sdn Bhd (Cement Products)	Bahan binaan	Pembuatan bahan binaan / batu bata dan simen	Pertanian	32 tahun
	14	1573	3.13	Hap Aik Evergreen Sdn Bhd	Bengkel jentera berat	Bengkel	Pertanian	5 tahun
	15	1395	0.98	Samion Iron Engineering Sdn Bhd	Bengkel kejuruteraan	Kejuruteraan mesin	Pertanian	18 tahun
Lombong Pasir	16	1291, 1293-1295	26.01	Universal Premix	Lombong pasir	Perlombongan dan Kuari	Pertanian	7 tahun
	17	1301	4.73	Mas Leong	Lombong Pasir	Perlombongan dan Kuari	Pertanian	4 tahun
JUMLAH			51.47					

Sumber : Kajian Lapangan Perindustrian, 2018

Jadual 2.4.1 : Profil Perindustrian (Samb...)

JENIS INDUSTRI	PROFIL INDUSTRI							
	Bil.	Nama Industri	Status Pemilikan	Status Lesen	Pendapatan Tahunan (RM)	Bilangan Pekerja		Pasaran Produk
Industri Ringan						Tempatan	Warga Asing	
Industri Ringan	1	Mikazo Industries (M) Sdn Bhd	Sewa	Tidak Berlesen	1,017,882.00	6	-	Johor Bahru, Muar dan Kluang
	2	Optima Rich Sdn Bhd	Sewa	Tidak Berlesen	N/A	4	-	-
	3	TN Piling		Tidak Berlesen	N/A	N/A	N/A	-
	4	Samion Iron Engineering Sdn Bhd	Sendiri	Tidak Berlesen	N/A	-	-	-
Industri Sederhana	5	Segakayu Woodworks Industries	Sewa	Tidak Berlesen	N/A	8	-	-
	6	Innovative Primax Sdn Bhd	Sewa	Tidak Berlesen	N/A	N/A	N/A	-
	7	Industri membuat pintu	Sewa	Tidak Berlesen	N/A	6	-	-
	8	Yew Keong Trading Sdn Bhd	Sewa	Tidak Berlesen	N/A	2	10 Indonesia / Myanmar	-
	9	Industri membuat tangki air fiber	Sewa	Tidak Berlesen	N/A	N/A	N/A	-
	10	Noy Interior Design	Sewa	Tidak Berlesen	500,000.00	5	-	Johor Bahru
	11	Industri pengasingan sisa pepejal	Sewa	Tidak Berlesen	N/A	N/A	N/A	-
	12	De Home Plaster Cement	Sewa	Tidak Berlesen	N/A	2	4 Indonesia	Johor Bahru
	13	Atan Bina Hardware Sdn Bhd (Cement Products)	Sendiri	Tidak Berlesen	1,500,000.00	11	4 Myanmar / Indonesia	-
	14	Hap Aik Evergreen Sdn Bhd	Sewa	Tidak Berlesen	N/A	N/A	N/A	-
	15	Samion Iron Engineering Sdn Bhd	Sendiri	Tidak Berlesen	100,000.00	13	26 Indonesia	-
Lombong Pasir	16	Universal Premix		Permit				
	17	Mas Leong		Permit				
JUMLAH						57	44	

Sumber : Kajian Lapangan Perindustrian, 2018

Gambar di bawah menunjukkan aktiviti industri dalam kawasan RKK (*rujuk **Rajah 2.4.1***).

▪ **1 & 2 – Industri membuat bingkai pintu dan Industri membuat tilam**



Segakayu Woodworks Industries



Mikazo Industries (M) Sdn Bhd

▪ **3 & 4 – Stor bahan binaan dan Industri bahan binaan**



Optima Rich Sdn Bhd



Innovative Primax Sdn Bhd

▪ **5 & 6 – Industri membuat pintu dan Industri membuat tiang**



Industri membuat pintu



Yakeong Sdn Bhd

▪ **7 & 8 – Stor jentera berat dan Industri membuat tangki air fiber**



TN Piling



Industri membuat tangki air fiber

▪ **9 & 10 – Industri pengasingan sisa pepejal dan Industri perabot**



Industri pengasingan sisa pepejal



Noy Interior Design

▪ **11 – Industri membuat siling**



De Home Plaster Cement

▪ **12 & 13 – Industri bahan binaan dan Bengkel jentera berat**



Atan Bina Hardware Sdn Bhd (Cement Products)



Hap Aik Evergreen Sdn Bhd

▪ **14 & 15 – Bengkel kejuruteraan dan Stor simpanan barang**



Samion Iron Engineering Sdn Bhd



Samion Iron Engineering Sdn Bhd (Stor)

▪ **17 – Lombong pasir**



Lombong Pasir

2.4.2 Keadaan Semasa Perindustrian

a) Status Perindustrian

Analisis status perindustrian sebagaimana **Jadual 2.4.2** mendapati **94.12% industri** adalah **beroperasi**.

- Berdasarkan PTD Johor Bahru, kawasan lombong pasir ini telah mula beroperasi pada
 - Tahun 2011 - bagi Lot 1291, 1293-1295, Mukim Sg. Tiram
 - Tahun 2014 - bagi Lot 1301, Mukim Sg. Tiram

Jadual 2.4.2 : Status Perindustrian

STATUS PERINDUSTRIAN	KG. MULIA Beroperasi	KG. SG. TIRAM Beroperasi	JUMLAH
Industri ringan			
▪ Industri membuat tilam @ Mikazo Industries (M) Sdn Bhd	1	-	1
▪ Stor bahan binaan @ Optima Rich Sdn Bhd	1	-	1
▪ Stor jentera berat @ TN Piling	-	1	1
▪ Stor simpanan barang @ Samion Iron Engineering Sdn Bhd	-	1	1
Industri sederhana			
▪ Industri membuat bingkai pintu @ Segakayu Woodworks Industries	1	-	1
▪ Industri bahan binaan @ Innovative Primax Sdn Bhd	1	-	1
▪ Industri membuat pintu	1	-	1
▪ Industri membuat tiang @ Yakeong Sdn Bhd	1	-	1
▪ Industri membuat tangki air fiber	-	1	1
▪ Industri membuat perabot @ Noy Interior Design	-	1	1
▪ Industri pengasingan sisa pepejal	-	1	1
▪ Industri membuat siling @ De Home Plaster Cement	-	1	1
▪ Industri bahan binaan @ Atan Bina Hardware Sdn Bhd (Cement Products)	-	1	1
▪ Bengkel jentera berat @ Hap Aik Evergreen Sdn Bhd	-	1	1
▪ Bengkel kejuruteraan @ Samion Iron Engineering Sdn Bhd	-	1	1
Lombong pasir	-	2	2
Jumlah	6	11	17
Peratus (%)	35.30	64.70	
Jumlah Beroperasi (%)	17 @ 100.00		

Sumber : Kajian Lapangan Perindustrian, 2018

b) Jenis Bangunan Perindustrian

Berdasarkan analisis yang dijalankan (*rujuk Jadual 2.4.3*), kesemua **jenis bangunan perindustrian** adalah jenis **sesebuah** kecuali bagi aktiviti lombong pasir.

Jadual 2.4.3 : Jenis Bangunan Perindustrian

STATUS PERINDUSTRIAN	KG. MULIA Sesebuah	KG. SG. TIRAM Sesebuah	JUMLAH
Industri ringan			
▪ Industri membuat tilam @ Mikazo Industries (M) Sdn Bhd	1	-	1
▪ Stor bahan binaan @ Optima Rich Sdn Bhd	1	-	1
▪ Stor jentera berat @ TN Piling	-	1	1
▪ Stor simpanan barang @ Samion Iron Engineering Sdn Bhd	-	1	1
Industri sederhana			
▪ Industri membuat bingkai pintu @ Segakayu Woodworks Industries	1	-	1
▪ Industri bahan binaan @ Innovative Primax Sdn Bhd	1	-	1
▪ Industri membuat pintu	1	-	1
▪ Industri membuat tiang @ Yakeong Sdn Bhd	1	-	1
▪ Industri membuat tangki air fiber	-	1	1
▪ Industri membuat perabot @ Noy Interior Design	-	1	1
▪ Industri pengasingan sisa pepejal	-	1	1
▪ Industri membuat siling @ De Home Plaster Cement	-	1	1
▪ Industri bahan binaan @ Atan Bina Hardware Sdn Bhd (Cement Products)	-	1	1
▪ Bengkel jentera berat @ Hap Aik Evergreen Sdn Bhd	-	1	1
▪ Bengkel kejuruteraan @ Samion Iron Engineering Sdn Bhd	-	1	1
Lombong pasir	Aktiviti pengeluaran pasir darat (2 kawasan)		
Jumlah	6	9	15
Peratus (%)	40.00	60.00	
Jumlah Bangunan Sesebuah (%)	15 @ 100.00		

Sumber : Kajian Lapangan Perindustrian, 2018

2.4.3 Isu dan Potensi Perindustrian

Isu dan potensi perindustrian adalah sebagaimana berikut.

ISU

1. **Aktiviti industri yang tidak mengikut perundangan**
 - **Bercanggah dengan zoning RTD yang diluluskan.**
 - Pembangunan industri yang **berlawanan dengan zoning RTD** adalah kesalahan di bawah **seksyen 18 Akta 172.**
 - **Aktiviti industri yang tiada kelulusan KM dan bangunan.**
 - Telah melanggar **syarat tersirat (syarat pertanian)** di bawah **seksyen 115 KTN.**
 - **Pembangunan tanpa KM** iaitu kesalahan di bawah **seksyen 19, Akta 172.**
 - **Pendirian bangunan tanpa kebenaran bertulis daripada PBT** di bawah **seksyen 70, Akta 133**
 - Aktiviti industri ini juga memberikan kesan kepada alam sekitar dari segi penghasilan habuk khususnya di jalan raya dengan aktiviti pengusaha lori yang keluar masuk dari kawasan industri ke luar kawasan RKK.
 - Terdapat **dua (2) cadangan penyelesaian isu industri** iaitu sama ada :
 - **Industri yang akan dipertimbang untuk dikekalkan** kerana potensi produk dan tidak mengakibatkan pencemaran dalam kawasan RKK atau;
 - **Industri yang perlu dipindahkan mengikut tempoh tertentu** kerana lokasi yang tidak sesuai dan mengakibatkan pencemaran.

POTENSI

1. Kawasan RKK mempunyai potensi untuk **industri pembuatan tilam (*Mikazo Industries Sdn Bhd*), pembuatan perabot (*Noy Interior Design*) dan pembuatan siling (*De Home Plaster Cement*)** yang dapat membantu usahawan-usahawan sedia ada serta menambah peluang pekerjaan penduduk tempatan.
2. Penguatkuasaan undang-undang dapat dipertingkatkan dengan pemakaian **Akta 172 dan Akta 133.**

2.5 SEKTOR KEMUDAHAN MASYARAKAT

Sektor kemudahan masyarakat ini menganalisis **taburan, jenis, keadaan semasa dan unjuran keperluan** kemudahan masyarakat serta mengenal pasti isu dan potensi.

2.5.1 Taburan dan Jenis Kemudahan Masyarakat

Pembangunan kemudahan masyarakat tertumpu di **dua (2) pusat petempatan utama** iaitu Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram. Secara keseluruhannya, terdapat **31 unit** yang merangkumi **lima (5) jenis kemudahan** iaitu **pendidikan, keagamaan, kesihatan, perkuburan dan lain-lain kemudahan** sebagaimana **Jadual 2.5.1** dan **Rajah 2.5.1**.

Jadual 2.5.1 : Bilangan Kemudahan Masyarakat Semasa

NAMA KAMPUNG	JENIS KEMUDAHAN	NAMA KEMUDAHAN	LOKASI	UNIT
KG. MULIA	Pendidikan	▪ KEMAS (Menjahit)	Jalan Sg. Tiram	1
		▪ Tadika	Jalan Sg. Tiram	1
	Keagamaan	▪ Surau At-Taqwa Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	1
	Lain-lain Kemudahan	▪ Perpustakaan Awam	Jalan Sg. Tiram	1
		▪ Balai Raya	Jalan Sg. Tiram	1
Jumlah Kecil				5
KG. SG. TIRAM	Pendidikan	▪ Sek. Agama Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	1
		▪ Sek. Keb. Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	1
		▪ Tabika KEMAS Kg. Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	1
	Keagamaan	▪ Masjid Al-Muttaqin	Jalan Sg. Tiram	1
		▪ Surau	Jalan Hj. Noh	1
			Jalan Hj. Mahmud	1
		▪ Musollah	Jalan Hj. Noh	1
			Jalan Ponorogo	4
			Jalan Basir	2
			Jalan Atmo	1
			Lorong Seri Cempaka	1
			Lorong Hj. Othman	1
		Lorong Mulia 6	1	
	Kesihatan	▪ Klinik Desa Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	1
	Perkuburan	▪ Tanah Perkuburan Kg. Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	1
	Lain-lain Kemudahan	▪ Kompleks Penghulu	Jalan Sg. Tiram	1
		▪ Balai Raya Kg. Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	1
		▪ Dewan Raya Kg. Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	1
		▪ Pusat Internet 1 Malaysia	Jalan Sg. Tiram	1
Jumlah Kecil				23
KG. FELDA SG. TIRAM	Keagamaan	▪ Surau Al-Falah	Jalan Felda Sg. Tiram	1
	Lain-lain Kemudahan	▪ Balai Raya Felda Sg. Tiram	Jalan Felda Sg. Tiram	1
		▪ Pejabat Felda Sg.Tiram	Jalan Felda Sg. Tiram	1
Jumlah Kecil				3
JUMLAH KESELURUHAN				31

Sumber : Kajian Lapangan Kemudahan Masyarakat, 2017



Kemudahan Kg. Mulia



Kemudahan Kg. Sg. Tiram



RAJAH 2.5.1

Taburan Kemudahan Masyarakat Semasa

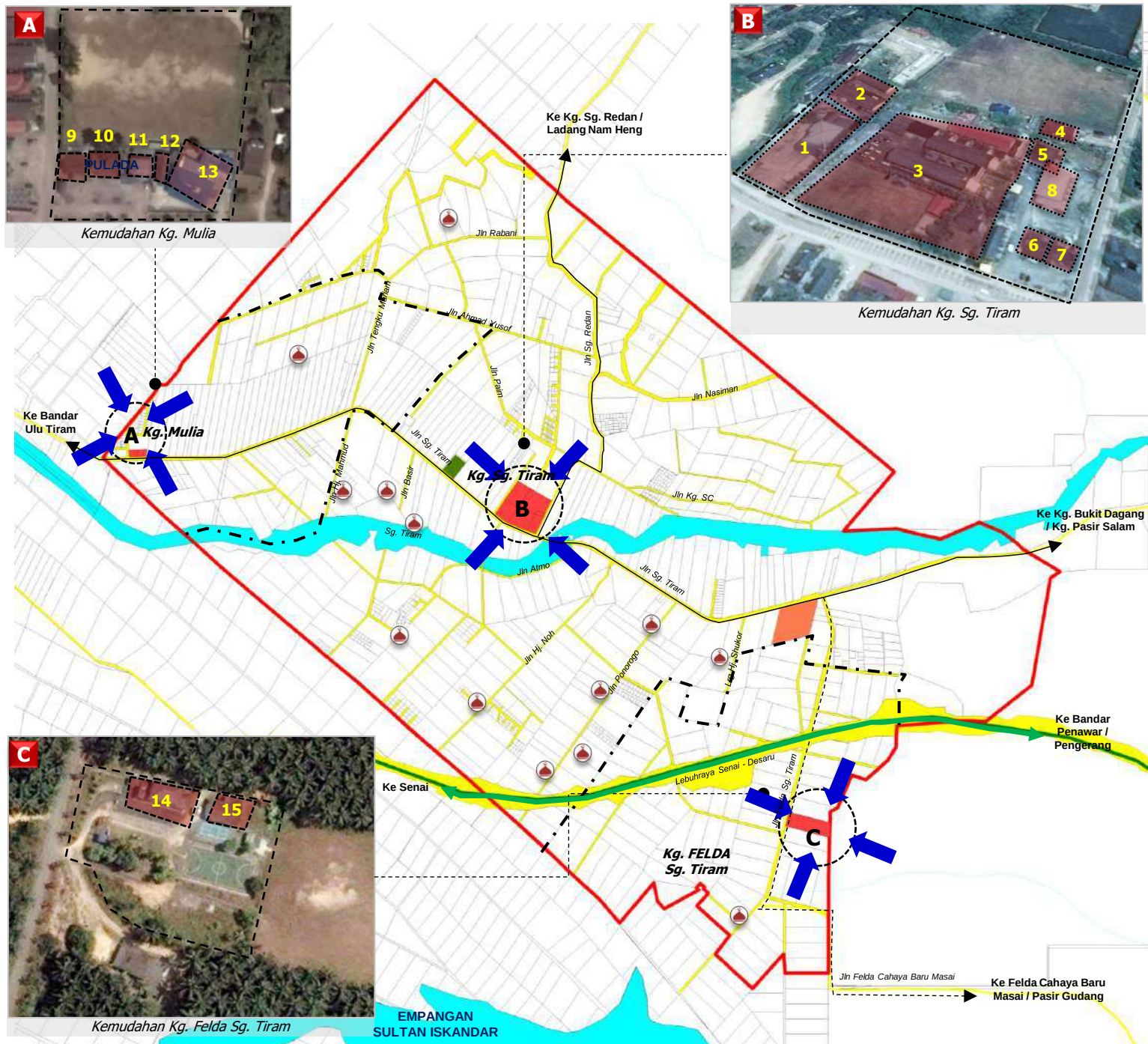
PETUNJUK :

- A** Tumpuan Kemudahan Kg. Mulia
- B** Tumpuan Kemudahan Kg. Sg. Tiram
- C** Tumpuan Kemudahan Kg. Felda Sg. Tiram
- Tanah Perkuburan
- Kompleks Penghulu
- Surau dan Musollah
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Kampung

1. Masjid Al-Muttaqin, Kg. Sg. Tiram
2. Sek. Agama Sg. Tiram, Kg. Sg. Tiram
3. Sek. Keb. Sg. Tiram, Kg. Sg. Tiram
4. Klinik Desa Sg. Tiram, Kg. Sg. Tiram
5. Tabika KEMAS Kg. Sg. Tiram, Kg. Sg. Tiram
6. Pusat Internet 1Malaysia, Kg. Sg. Tiram
7. Balai Raya Kg. Sg. Tiram, Kg. Sg. Tiram
8. Dewan Raya Kg. Sg. Tiram, Kg. Sg. Tiram
9. Perpustakaan Awam, Kg. Mulia
10. Balai Raya, Kg. Mulia
11. KEMAS (Menjahit), Kg. Mulia
12. Tadika, Kg. Mulia
13. Surau At-Taqwa Sg. Tiram, Kg. Mulia
14. Balai Raya Kg. Felda Sg. Tiram, Kg. Felda Sg. Tiram
15. Pejabat Kg. Felda Sg. Tiram, Kg. Felda Sg. Tiram



Kemudahan Kg. Felda Sg. Tiram





Kemudahan di Kg. Mulia (Perpustakaan Awam dan Balai Raya)



Kemudahan di Kg. Felda Sg. Tiram (Balai Raya dan Pejabat Felda)



Pusat Internet 1 Malaysia dan Balai Raya Kg. Sg. Tiram



Dewan Kg. Sg. Tiram



Sek. Keb. Sg. Tiram



Klinik Desa Kg. Sg. Tiram

Kemudahan di Kg. Sg. Tiram

2.5.2 Keadaan Semasa Kemudahan Masyarakat

Majoriti bangunan kemudahan masyarakat berada dalam keadaan **baik** sebagaimana **Jadual 2.5.2**.

Jadual 2.5.2 : Keadaan Semasa Bangunan Kemudahan Masyarakat

NAMA KAMPUNG	JENIS KEMUDAHAN	NAMA KEMUDAHAN	KUALITI FIZIKAL BANGUNAN		
			Baik ¹	Sederhana ²	Buruk ³
KG. MULIA	Pendidikan	▪ KEMAS (Menjahit)	✓		
		▪ Tadika	✓		
	Keagamaan	▪ Surau At-Taqwa Sg. Tiram	✓		
	Lain-lain Kemudahan	▪ Perpustakaan Awam	✓		
		▪ Balai Raya	✓		
KG. SG. TIRAM	Pendidikan	▪ Sek. Agama Sg. Tiram	✓		
		▪ Sek. Keb. Sg. Tiram	✓		
		▪ Tabika KEMAS Kg. Sg. Tiram	✓		
	Keagamaan	▪ Masjid Al-Muttaqin	✓		
		▪ Surau			
		- Surau Jalan Hj. Noh	✓		
		- Surau Jalan Hj. Mahmud	✓		
		▪ Musollah			
		- Musollah Jalan Atmo		✓	
		- Musollah Jalan Hj. Noh		✓	
		- Musollah Jalan Ponorogo		✓	
		- Musollah Jalan Basir		✓	
		- Musollah Lorong Seri Cempaka	✓		
		- Musollah Lorong Hj. Othman	✓		
		- Musollah Lorong Mulia 6			
	Kesihatan	▪ Klinik Desa Sg. Tiram	✓		
	Perkuburan	▪ Tanah Perkuburan Kg. Sg. Tiram	✓		
	Lain-lain	▪ Kompleks Penghulu	✓		
		▪ Balai Raya Kg. Sg. Tiram	✓		
		▪ Dewan Raya Kg. Sg. Tiram	✓		
		▪ Pusat Internet 1 Malaysia	✓		
KG. FELDA SG. TIRAM	Keagamaan	▪ Surau Al-Falah	✓		
	Lain-lain	▪ Balai Raya Felda Sg. Tiram	✓		
		▪ Pejabat Felda Sg. Tiram	✓		

Sumber : Kajian Lapangan Kemudahan Masyarakat, 2017

¹ Baik merujuk kepada; (i) Terdapat kecacatan atau kerosakan minor; (ii) Keadaan baik; dan (iii) Boleh berfungsi dengan baik

² Sederhana merujuk kepada; (i) Terdapat kecacatan atau kerosakan major; (ii) Keadaan sederhana; dan (iii) Masih boleh berfungsi tetapi perlu dipantau

³ Buruk atau kritikal merujuk kepada; (i) Tiada/ terdapat kecacatan atau kerosakan major/ minor; (ii) Keadaan kritikal; dan (iii) Tiada dapat berfungsi mengikut tahap perkhidmatan dipersetujui

*Tahap keadaan/kualiti fizikal bangunan merujuk kepada Garis Panduan Pemeriksaan dan Penilaian Keadaan Bangunan Sedia Ada (*Bahagian Senggara Fasiliti Bangunan, Cawangan Kejuruteraan Senggara Ibu Pejabat JKR Malaysia*)



Musollah di Lorong Seri Cempaka



Musollah di Lorong Mulia 6



Surau Al-Guhfran di Jalan Hj. Noh



Musollah di Jalan Basir



Surau Hajjah Zabidah di Jalan Hj. Mahmud

Kualiti bangunan surau dan Musollah di Kg. Sg. Tiram yang berada dalam keadaan baik dan sederhana baik

2.5.3 Unjuran Keperluan Kemudahan Masyarakat 2025

Jadual 2.5.3 menunjukkan hierarki bandar dengan perbezaan jumlah penduduk berdasarkan Dasar Perbandaran Negara (DPN). Berdasarkan daripada analisis unjuran penduduk kawasan RKK, adalah dianggarkan bahawa jumlah penduduk pada tahun 2025 adalah seramai 9,440 orang. Berdasarkan jumlah penduduk tersebut, pecahan penduduk diagihkan kepada tiga (3) kampung utama bagi mengetahui kelas hierarki yang terdapat di dalam kawasan RKK sebagaimana **Jadual 2.5.4**. Berdasarkan **Jadual 2.5.5**, penyediaan kemudahan masyarakat adalah mengambil kira setiap peringkat umur di dalam kawasan RKK.

Jadual 2.5.3 : Hierarki Bandar

HIERARKI	PENDUDUK
Konurbasi Pertumbuhan Negara	≥ 2.5 juta penduduk
Konurbasi Pertumbuhan Wilayah	1.5 – 2.5 juta penduduk
Konurbasi Pertumbuhan Separa Wilayah	0.5 – 1.5 juta penduduk
Konurbasi Pertumbuhan Negeri	300,001 – 500,000 penduduk
Konurbasi Pertumbuhan Daerah	100,001 – 300,000 penduduk
Pusat Petempatan Utama	30,001 – 100,000 penduduk
Pusat Petempatan Kecil	10,000 – 30,000 penduduk
Pusat Pertumbuhan Desa	<10,000 penduduk

Sumber : Dasar Perbandaran Negara 2

Jadual 2.5.4 : Hierarki Kawasan RKK Sungai Tiram

Jumlah penduduk kawasan RKK 2025 adalah sebanyak 9,440 orang		
Kampung Mulia (2,832 orang; 30%)	Kampung Sungai Tiram (6,136 orang, 65%)	Kampung Felda Sungai Tiram (472 orang, 5%)
Kelas Hierarki Kawasan RKK Sungai Tiram		
Pusat Pertumbuhan Desa		

Sumber : Kajian Lapangan Kemudahan Masyarakat, 2017

Jadual 2.5.5 : Agihan Jumlah Penduduk 2025 Mengikut Peringkat Umur dan Kategori

PERINGKAT UMUR (TAHUN)	KATEGORI ¹	JUMLAH PENDUDUK 2025 (ORANG)
0-19 @ 41.27%	Penduduk umur muda (warga muda)	3,896
20-64 @ 56.17%	Penduduk umur bekerja (warga bekerja)	5,302
>65 @ 2.56%	Penduduk umur tua (warga emas)	242
JUMLAH PENDUDUK		9,440

Sumber : Kajian RKK Sg. Tiram 2025

Berdasarkan daripada **Jadual 2.5.6**, didapati bahawa **kemudahan sedia ada yang terdapat dalam kawasan RKK adalah mencukupi** berdasarkan kategori peringkat umur. Walau bagaimanapun, sebahagian daripada unit keperluan kemudahan masyarakat tersebut **perlu dinaik taraf** supaya ia dapat memaksimumkan kepenggunaan (pelbagai guna) khususnya kepada penduduk di kawasan RKK menjelang tahun 2025.

¹ Kategori ini adalah berdasarkan Jabatan Perangkaan Malaysia.

Jadual 2.5.6 : Jumlah Keperluan Kemudahan Masyarakat RKK 2025

JENIS KEMUDAHAN	PIAWAIAN (PENDUDUK)	SEDIA ADA (UNIT)	KEPERLUAN KEMUDAHAN MASYARAKAT 2025		LUAS (EKAR)
			KEPERLUAN KEMUDAHAN BAGI 9,440 ORANG PENDUDUK	TINDAKAN	
Pendidikan					
Sekolah Menengah/ S. M. Agama	>15,000 / 1 sekolah : 2/3 unit kejranan / 3,000 unit rumah	-	-	-	Rata – 9 Berbukit – 11
Sekolah Rendah	3,000-7,500 / 1 sekolah : 1 unit kejranan / 1,500 unit rumah	1	-	-	Rata – 6-8 Berbukit – 8-10
Sekolah Agama	3,000-7,500 / 1 sekolah : 1 unit kejranan / 1,500 unit rumah	1	-	-	1.5
Tadika/Taska/ Pra Sekolah	1 unit : 200 rumah / 2,500 penduduk	2	-	*Menaik taraf	0.25
Keagamaan					
Masjid Mukim/ Bandar/ Kampung	>10,000	1	-	-	1.2 : 2,600 penduduk
Surau	2,500 penduduk (40% penduduk Islam) bersamaan 500 unit rumah	4	-	-	0.5
Kesihatan					
Klinik Desa	4,000 orang (300-500 pesakit sehari)	1	-	-	0.5
Perkuburan					
Islam	10,000-30,000	1	-	*Menaik taraf	2.5-7
Lain-lain Kemudahan					
Perpustakaan Desa	1,000-10,000	1	-	-	0.3-0.5
Dewan Raya/Balai Raya	200-1,000 (kampung)	4	-	*Menaik taraf	0.25-1.0
JUMLAH KESELURUHAN			-		

Sumber : Manual Piawaian Dan Garis Panduan Perancangan Negeri Johor

* Unit kemudahan tersebut perlu dinaik taraf bagi membentuk satu pusat kemudahan bersepadu khususnya di dalam kawasan Kg. Sg. Tiram.

2.5.4 Isu dan Potensi Kemudahan Masyarakat

Isu dan potensi kemudahan masyarakat adalah sebagaimana berikut.

ISU

1. **Keperluan menaik taraf kemudahan masyarakat di pusat komuniti Kg. Sg. Tiram yang lebih berkualiti.**
 - Keadaan TLK di kawasan pusat komuniti Kg. Sg. Tiram yang terhad.
 - Ruang dewan yang boleh diperbesarkan untuk dimanfaatkan oleh JKKK kampung.

POTENSI

1. Dengan adanya ***site spesifik*** oleh **agensi berkaitan, kemudahan masyarakat berpotensi untuk dinaik taraf** kepada yang lebih berkualiti, pelbagai guna dan selamat.
2. Kemudahan masyarakat yang disediakan perlulah diterapkan **ciri-ciri Bandar Selamat** bagi meningkatkan aspek keselamatan terhadap pengguna kemudahan khususnya bagi golongan OKU dan warga emas.

2.6 SEKTOR REKREASI DAN LANDSKAP

Sektor rekreasi dan landskap ini menganalisis **keadaan semasa rekreasi dan landskap, unjuran keperluan kawasan lapang** serta mengenal pasti isu dan potensi rekreasi dan landskap.

2.6.1 Taburan, Jenis dan Keadaan Semasa Rekreasi

Terdapat **dua (2) kawasan rekreasi** yang merangkumi **dua (2) hierarki rekreasi** yang terdiri daripada lot permainan¹ dan padang permainan². Berdasarkan **Jadual 2.6.1**, kesemua kawasan rekreasi ini adalah kategori **rekreasi aktif**³ seperti padang bola sepak dan juga taman permainan kanak-kanak.

Di dalam kawasan RKK, terdapat **kekurangan / masalah dari segi kemudahan rekreasi sedia ada** iaitu:

- Kawasan lapang sedia ada **tidak diselenggara dengan baik**.
- Penyediaan **elemen kemudahan rekreasi** seperti alat permainan dan alat riadah adalah **terhad dan elemen perabot taman** seperti bangku, meja, wakaf, tong sampah dan siar kaki **tidak disediakan dengan secukupnya**.
- **Penyediaan landskap lembut** kawasan lapang **kurang disediakan** dengan berkesan.
- **Lot permainan sedia ada dibangunkan di atas tanah bermilik dan tidak efektif dari segi kedudukannya**. Ini secara tidak langsung mewujudkan **rasa tidak selamat** untuk menggunakan kemudahan tersebut.

Jadual 2.6.1 : Hierarki Rekreasi Semasa

NAMA KAMPUNG	HIERARKI	
	Lot Permainan	Padang Permainan
KG. MULIA	1	1
KG. SG. TIRAM	-	-
KG. FELDA SG. TIRAM	-	-
Jumlah Keseluruhan	2	

Sumber: Kajian Lapangan Rekreasi dan Landskap, 2017



Kawasan padang bola sepak di Kg. Mulia



Taman permainan kanak-kanak di Kg. Mulia

¹ Lot permainan adalah kawasan rekreasi aktif di sebuah sub-kejiranan untuk kanak-kanak peringkat umur persekolahan rendah

² Padang permainan adalah kawasan rekreasi yang menampung keperluan 3 sub kejiranan untuk aktiviti rekreasi aktif dan sukan bagi kegunaan kanak-kanak, remaja dan orang dewasa

³ Rekreasi aktif adalah rekreasi yang tertumpu kepada aktiviti lasak yang melibatkan ketahanan fizikal seperti bersukan, berenang dan mendaki



Papan tanda sempadan MPPG



Penggunaan dan kedudukan taman permainan yang tidak efektif

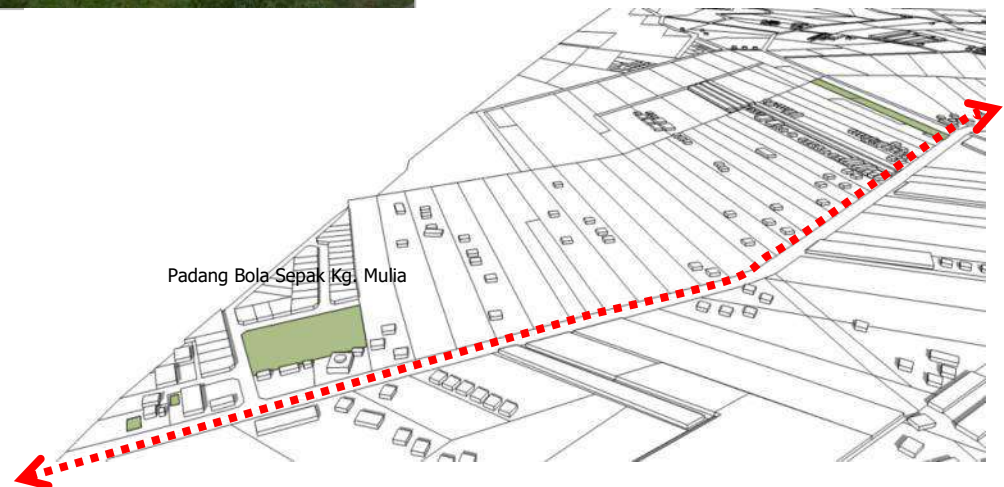


RAJAH 2.6.1

Taburan Kawasan Rekreasi dan Landskap Kg. Mulia

PETUNJUK :

- Pokok
- Rekreasi/Landskap
- Kawasan Rekreasi
- Perumahan
- Pintu Masuk Utama
- Sungai
- Sempadan



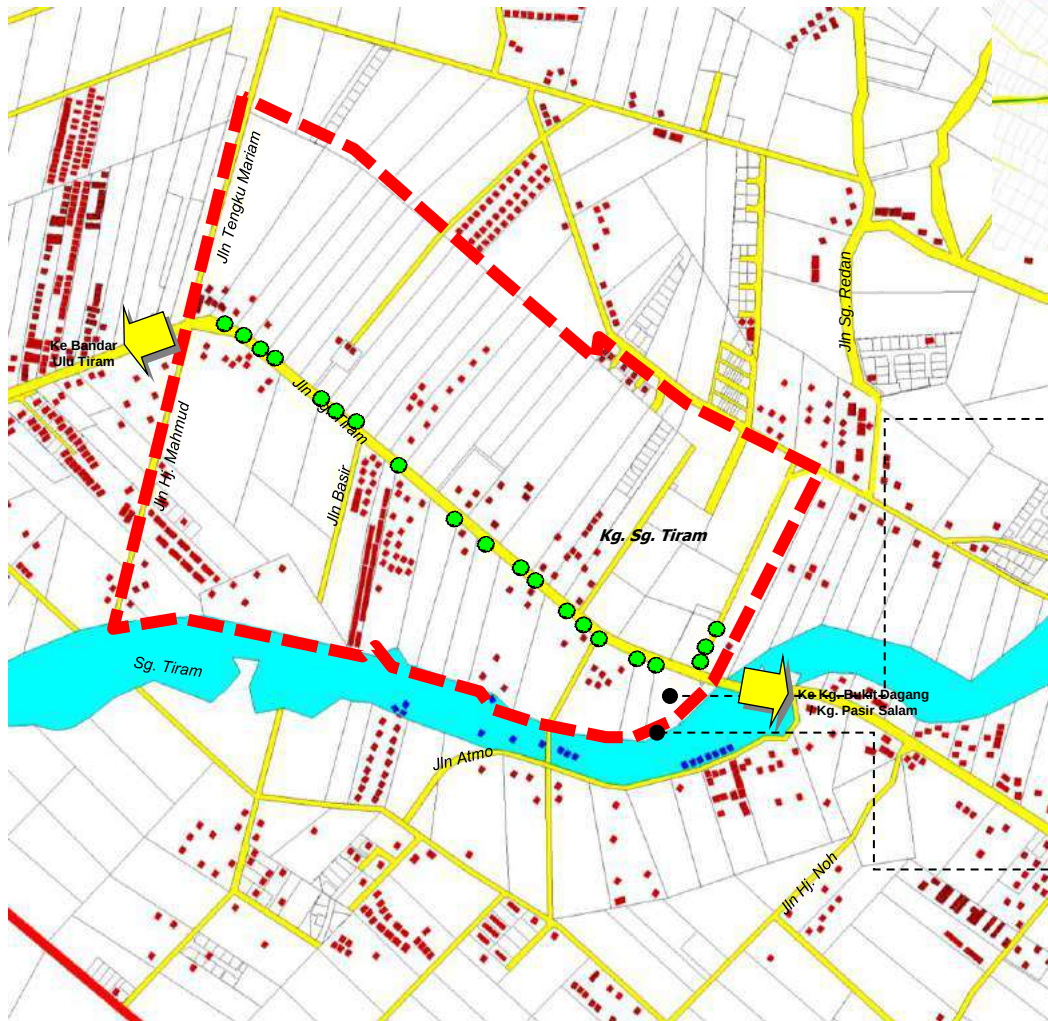
Padang Bola Sepak Kg. Mulia



RAJAH 2.6.2
Taburan Landskap Kg. Sg. Tiram

PETUNJUK :

-  Pokok
-  Perumahan
-  Sungai
-  Sempadan



Tapak Pasar Khamis yang tidak teratur dan tidak mempunyai landskap yang menarik



Tiada landskap menarik di pingiran Sg. Tiram

2.6.2 Unjuran Keperluan Kawasan Rekreasi 2025

Berdasarkan kepada unjuran penduduk sehingga tahun 2025 yang berjumlah 9,440 orang, kawasan RKK memerlukan sebuah **kawasan lapang berpusat/linear** bagi menampung keperluan penduduk untuk menjalankan aktiviti rekreasi.

Di dalam kawasan RKK, terdapat kekurangan dari aspek penyediaan kemudahan rekreasi awam yang bersesuaian dengan hierarki. **Kawasan RKK juga tiada penyediaan kawasan lapang berpusat/linear** untuk penduduk kawasan menjalankan aktiviti riadah.

2.6.3 Jenis dan Keadaan Semasa Landskap

Terdapat **dua (2) jenis landskap** dalam kawasan RKK yang terdiri daripada landskap lembut⁴ dan landskap kejur⁵ sebagaimana **Jadual 2.6.2**.

Berdasarkan kepada jadual di sebelah, jenis landskap yang ada dalam kawasan RKK **tidak menimbulkan 'sense of welcoming'**. Walaupun Kg. Mulia merupakan pintu masuk bagi kawasan RKK yang bersempadanan antara kawasan pentadbiran MPPG dan MBBJ, *sense of welcoming* itu tidak menonjol dan tidak menarik perhatian orang yang melalui kawasan berkenaan. Elemen landskap lembut dan kejur yang kurang menarik dapat dilihat melalui:

- **Penyediaan landskap lembut** di dalam kawasan perumahan dan pinggir jalan yang **kurang berkesan**.
- **Kualiti landskap kawasan rekreasi adalah masih rendah** sama ada dari segi reka bentuk mahupun penyediaan elemen-elemen landskap dan rekreasi.

Jadual 2.6.2 : Jenis Landskap Semasa

NAMA KAMPUNG	JENIS LANDSKAP	
	Lembut	Kejur
KG. MULIA	Pokok buah-	Arca
KG. SG. TIRAM	<u>buahan:</u> Pokok Mempelam,	Arca, perabot jalan
KG. FELDA SG. TIRAM	Pokok Jambu, Pokok Pisang <u>Pokok Palma:</u> Pokok Kelapa, Pokok Pinang, Pokok Kelapa Sawit	Arca

Sumber: Kajian Lapangan Rekreasi dan Landskap, 2017



Pintu masuk sempadan kawasan RKK

⁴ Landskap lembut adalah melibatkan penggunaan elemen-elemen semulajadi seperti tumbuhan dan air

⁵ Landskap kejur adalah melibatkan elemen-elemen buatan dan keras seperti batu, kayu, lampu, wakaf dan sebagainya

Kawasan RKK mempunyai Pasar Khamis (Pasar Kemboja) yang merupakan '*sense of identity*' kepada penduduk di kawasan kajian, tetapi **ketiadaan elemen landskap yang menarik seperti papan tanda, turapan tapak jualan yang rosak dan kekurangan elemen hijau di kawasan Pasar Khamis serta pinggiran Sg. Tiram** memberikan gambaran yang kurang menarik bagi kawasan tumpuan orang ramai berkenaan.



Ketiadaan elemen landskap yang menarik bagi kawasan Pasar Khamis dan pinggiran Sg. Tiram

Walaupun kampung dalam kawasan RKK dikategorikan sebagai kampung tradisi, namun **keadaan landskap semasa** seperti arca, mercu tanda kampung, landskap lembut dan kejur adalah **kurang menarik** dan **tidak menonjol**. Keadaan ini dilihat tidak menyerlahkan kampung-kampung berkenaan sebagai kampung tradisi.

Reka bentuk landskap yang sesuai adalah gabungan elemen-elemen seperti tumbuhan, struktur, air dan batu-batan untuk mewujudkan ruang di kawasan terbuka. Dengan adanya elemen landskap, ia dapat memelihara alam sekitar, **menambah nilai estetik** sesuatu kawasan dan sekelilingnya di samping mencantikkan kawasan dan pandangan kawasan RKK.



Ketiadaan landskap yang menarik dan tidak menonjol di kawasan Kampung Tradisi

2.6.4 Isu dan Potensi Rekreasi serta Landskap

Isu dan potensi rekreasi dan landskap adalah sebagaimana berikut.

ISU

1. **Kawasan padang bola sepak Kg. Mulia sedia ada tidak diselenggara dengan baik.**
2. **Ketiadaan 'Greenbelt'** dalam kawasan RKK.
3. **Ketiadaan elemen landskap menarik di jalan-jalan utama, sepanjang sungai dan kawasan tumpuan penduduk yang mewujudkan 'sense of welcoming'.**
 - a. Lokasi :
 - Landskap pintu masuk kawasan RKK
 - Landskap sepanjang Jalan Sg. Tiram, Jalan Sg. Redan dan Jalan Felda Sg. Tiram
 - Landskap sepanjang Sungai Tiram
 - Landskap di kawasan pusat perkhidmatan kecil
 - b. Kesan
 - Menimbulkan imej yang kurang menarik dengan ketiadaan landskap yang bertema

POTENSI

1. Dengan adanya **tindakan pelaksanaan oleh pihak tertentu, kawasan lapang sedia ada berpotensi untuk dinaik taraf** kepada yang lebih baik.
2. **Kawasan pinggir Sg. Tiram** berpotensi untuk dijadikan sebagai tarikan penduduk untuk **aktiviti riadah awam.**
3. **Penonjolan imej kampung** melalui **penaiktarafan elemen landskap** di pintu masuk dan sepanjang jalan utama kawasan RKK.

2.7 SEKTOR IMEJ DAN REKA BENTUK DESA

Sektor imej dan reka bentuk desa ini menganalisis **komponen reka bentuk semasa** melalui pintu masuk, mercu tanda, karektor, reka bentuk bangunan dan sirkulasi pusat perkhidmatan serta mengenal pasti isu dan potensi kawasan.

2.7.1 Imej dan Komponen Reka Bentuk Semasa

Analisis imej dan reka bentuk desa ini boleh dilihat dari **tiga (3) aspek utama** (rujuk **Rajah 2.7.1** hingga **Rajah 2.7.3**) iaitu :

- Pintu masuk dan mercu tanda kawasan
- Reka bentuk bangunan
- Karektor atau imej kawasan

a) Pintu masuk dan mercu tanda kawasan

Pintu masuk utama bagi kawasan RKK ini adalah di Kg Mulia. Terdapat **papan tanda yang menandakan bahawa kawasan RKK terletak di bawah pentadbiran MPPG**. Walaupun begitu, ianya tidak menonjol sebagai mercu tanda dan juga kurang '*sense of welcoming*' untuk ke kawasan RKK.



Papan Tanda Sempadan Pentadbiran MPPG sedia ada



Papan tanda nama Kg. Sg. Tiram



Papan tanda nama Kg. Mulia



Pintu gerbang Kg. Felda Sg. Tiram

b) Reka bentuk bangunan

Ketinggian bangunan-bangunan di kawasan kajian kelihatan seragam dan seimbang dengan ketinggian antara setingkat hingga dua tingkat sahaja.



Bangunan perniagaan 1 tingkat di sepanjang Jalan Sg. Tiram

c) Karektor atau imej kawasan

Dari segi karektor kawasan kajian, **majoriti** terdiri daripada kawasan **pertanian, perumahan atau perkampungan** dan juga **perniagaan** yang bervariasi. Ketiga-tiga kampung yang berada di dalam kawasan kajian ini merupakan kawasan yang berdensiti rendah. Walaupun kampung ini dikategorikan sebagai **Kg. Tradisi**, tetapi **imej kawasan kampung sedia ada** tidak mempunyai **identiti dan imej yang tersendiri**.

Kawasan **pusat perniagaan utama** tertumpu di Kg. Sg. Tiram. **Identiti pusat perniagaan ini kurang menonjol dari segi mercu tanda, landskap ataupun seni bina bangunannya yang tidak menarik.** Kawasan ini terdiri daripada kedai-kedai dan juga pasar mingguan (Pasar Khamis).

Keunikan aktiviti dalam kawasan RKK adalah aktiviti perniagaannya iaitu dengan adanya **Pasar Khamis** yang juga dikenali sebagai Pasar Kemboja **merupakan satu 'branding' dan juga 'sense of identity' kepada Kg. Sg. Tiram.** Majoriti peniaga di Pasar Khamis ini terdiri daripada masyarakat Kemboja yang berhijrah ke kawasan ini pada tahun 1975. Pasar Khamis telah dibuka lebih daripada 10 tahun dan merupakan tarikan utama pengunjung warga tempatan dan juga warga asing yang bekerja di kawasan sekitar.



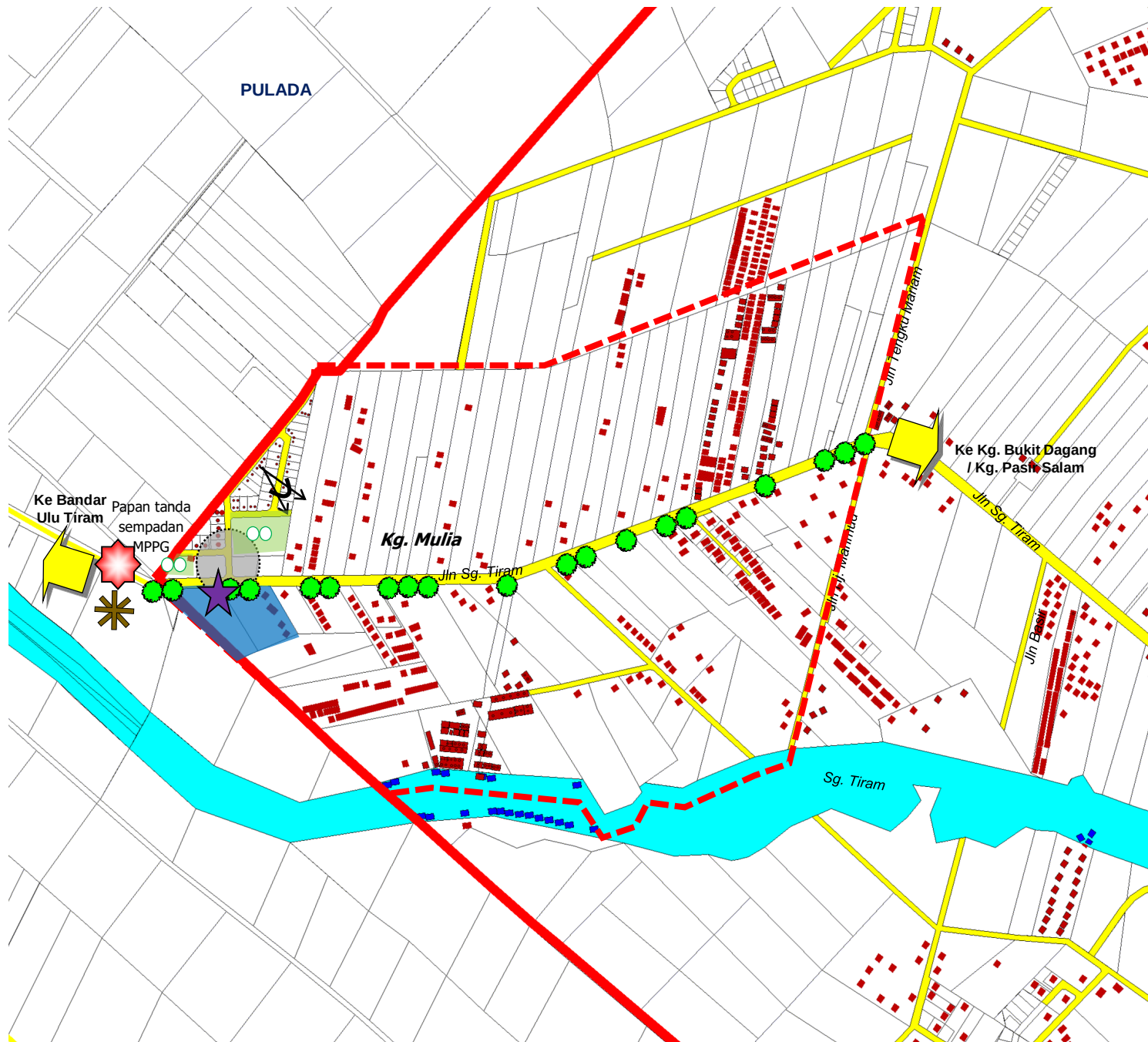
Kampung Tradisi di dalam kawasan kajian tidak mempunyai identiti dan imej tersendiri



Imej dan identiti kawasan nodus penduduk yang kurang menonjol di Kg Sg. Tiram



Pasar Khamis yang menjadi 'sense of identity' kepada Kg. Sg. Tiram

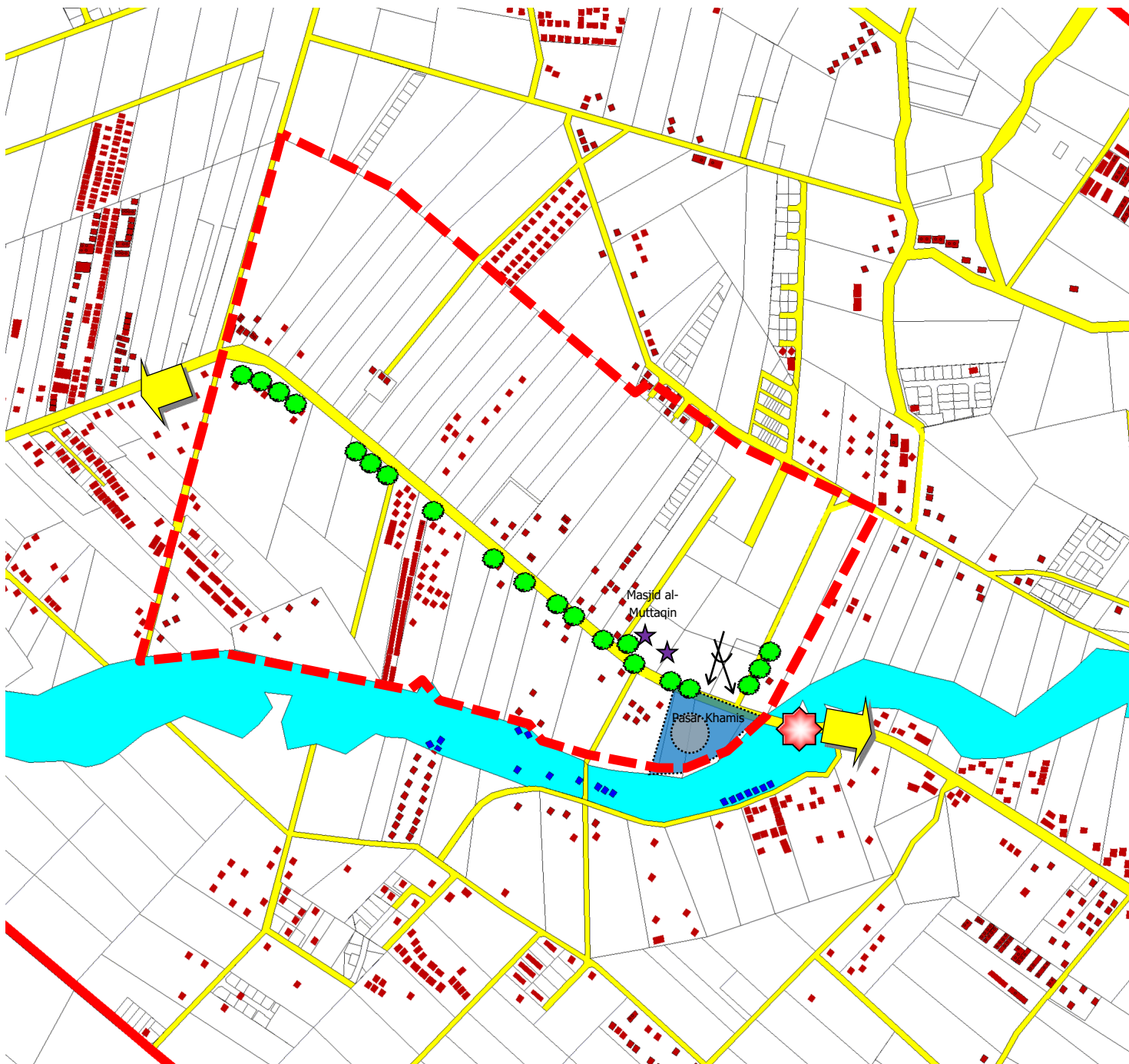


RAJAH 2.7.1
Imej dan Reka Bentuk Desa Kg. Mulia

PETUNJUK :

- Pokok
- Pusat Perniagaan
- Nodus
- Mercu Tanda
- Hentian Bas
- Pintu Masuk Utama
- Rekreasi / Landskap
- Vista
- Sungai
- Sempadan





RAJAH 2.7.2
Imej dan Reka Bentuk Kg. Sg. Tiram

PETUNJUK :

- Pokok
- Pusat Perniagaan
- Nodus
- Hentian Bas
- Vista
- Sungai
- Sempadan

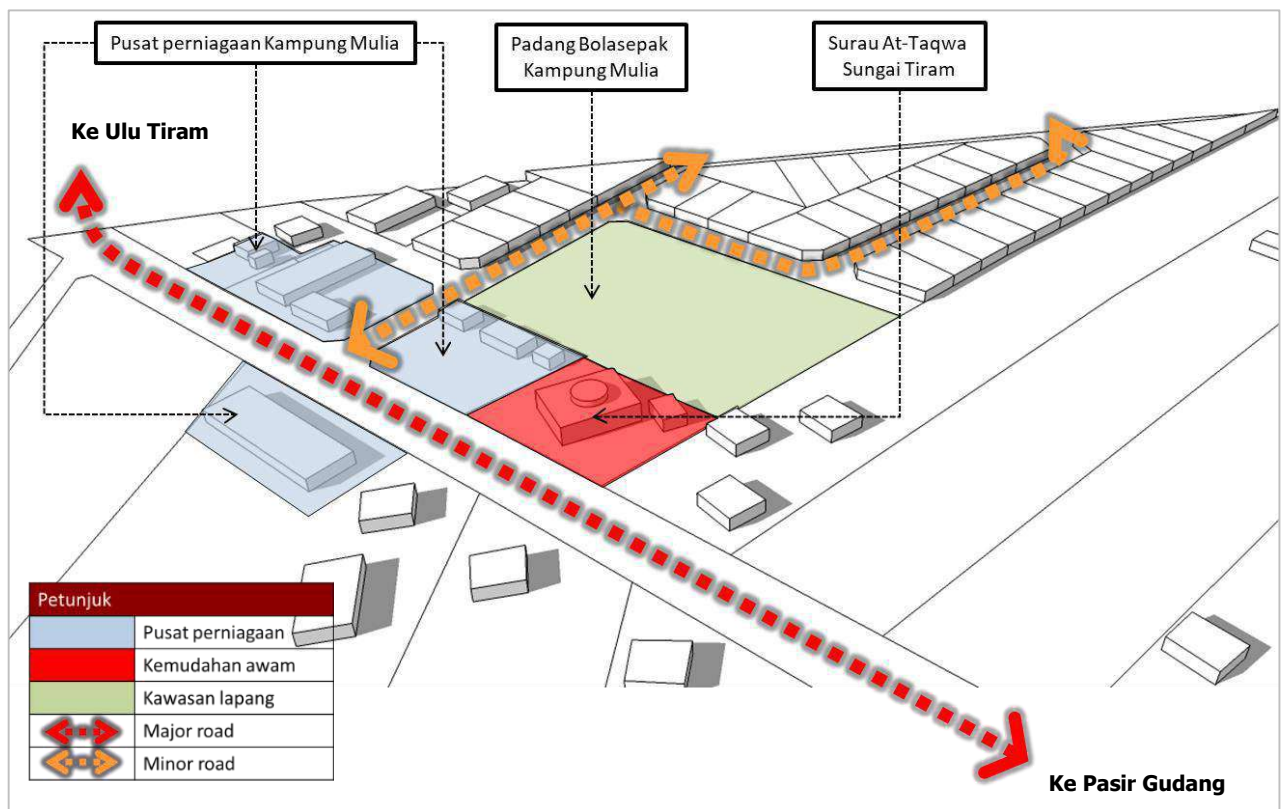


2.7.2 Sirkulasi Pusat Perkhidmatan Kampung Semasa

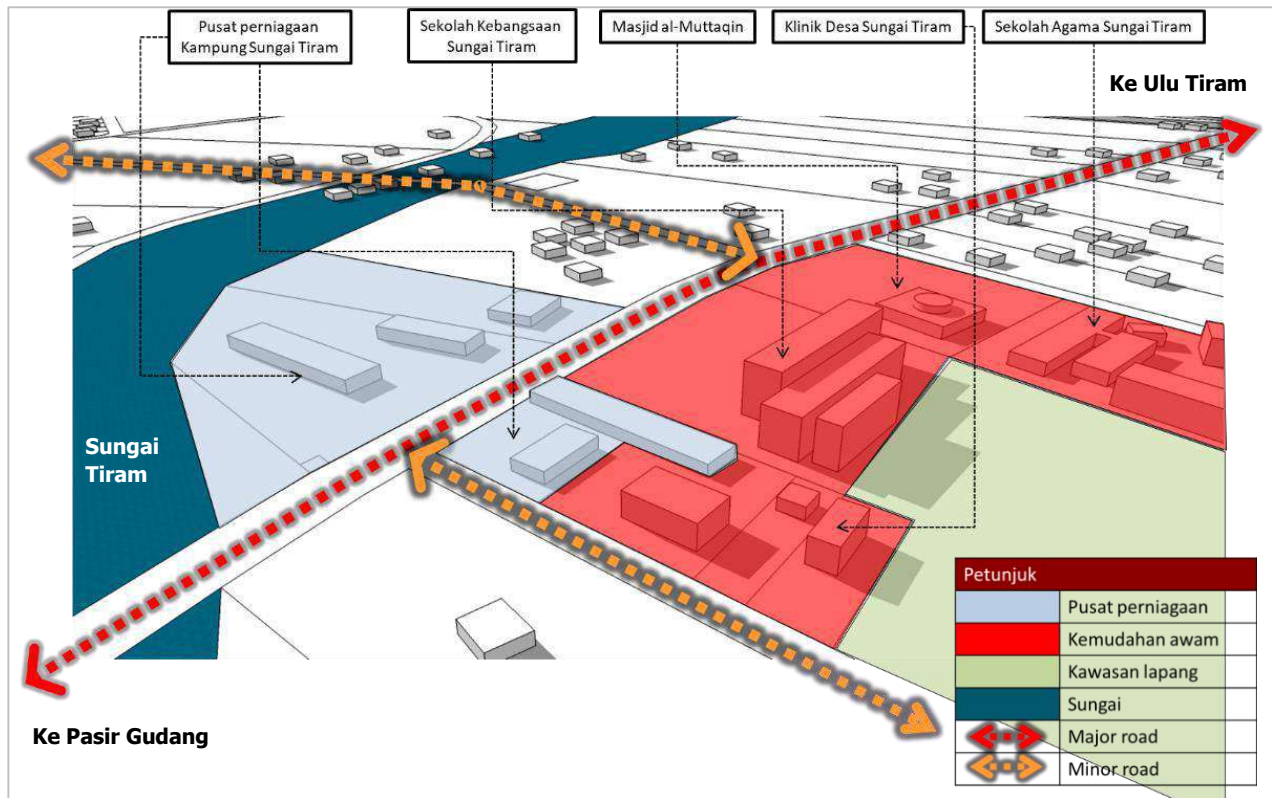
Sirkulasi bagi pusat perkhidmatan kampung semasa di dalam kawasan kajian iaitu di Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram **tidak mempunyai kesinambungan dari segi *connectivity* antara pejalan kaki dengan kawasan pusat perkhidmatan kampung.**

Hasil daripada kajian lapangan yang dilakukan, kawasan RKK ini **tidak mempunyai landskap jalan iaitu laluan khas untuk pejalan kaki sama ada di *major road* mahupun di *minor road*.** Pejalan kaki terpaksa menggunakan bahagian bahu jalan untuk berjalan kaki ke kawasan pusat perkhidmatan kampung. Secara tidak langsung kekurangan dari segi landskap jalan ini akan mengancam keselamatan pejalan kaki di kawasan-kawasan ini.

Jalan Sg. Tiram sebagai *major road* atau laluan utama bagi kawasan kajian RKK ini **mempunyai masalah dari segi kesesakan jalan raya kerana jalan ini merupakan jalan pintas bagi kenderaan daripada Pasir Gudang.** Oleh itu, sirkulasi bagi kedua-dua kawasan pusat perkhidmatan kampung ini mempunyai jumlah kenderaan yang tinggi.



Pusat Perkhidmatan Kg. Mulia



Pusat Perkhidmatan Kg. Sg. Tiram

Jadual 2.7.1 : Imej Kawasan Kampung

BIL	KAWASAN	IMEJ DAN IDENTITI
1	Kg. Mulia	- Imej dan identiti pusat perniagaan yang tidak menonjol dan tidak menarik - Kampung sedia ada tidak mempunyai identiti dan imej tersendiri - Tidak mempunyai mercu tanda yang menarik - Kekurangan landskap jalan seperti papan tanda, lampu jalan dan laluan pejalan kaki - Tempat tumpuan: Dataran Kg. Mulia
2	Kg. Sg. Tiram	- Imej dan identiti pusat perniagaan yang tidak menonjol dan tidak menarik. - Kampung sedia ada tidak mempunyai identiti dan imej tersendiri - Tidak mempunyai mercu tanda yang menarik - Kekurangan landskap jalan seperti papan tanda, lampu jalan dan laluan pejalan kaki - Tiada <i>connectivity</i> antara pejalan kaki dengan pusat perniagaan - Tempat tumpuan : Tapak Pasar Khamis (Mingguan)
3	Kg. Felda Sg. Tiram	- Kampung sedia ada tidak mempunyai identiti dan imej tersendiri - Tidak mempunyai mercu tanda yang menarik - Kekurangan landskap jalan seperti papan tanda, lampu jalan dan laluan pejalan kaki - Tempat tumpuan: Padang bola sepak Kg. Felda Sg. Tiram

2.7.3 Isu dan Potensi Imej serta Reka Bentuk Desa

Isu dan potensi imej serta reka bentuk desa adalah sebagaimana berikut.

ISU

1. Pusat perniagaan dan pusat kejuruan sedia ada tiada identiti dan imej tersendiri.
2. Tiada karektor imej dan identiti reka bentuk desa yang menonjol.
3. Pintu gerbang dan mercu tanda sedia ada tidak menarik dan tidak menonjol.

POTENSI

1. Pembangunan perumahan berpotensi untuk diterapkan elemen rumah tradisional seperti penggunaan '*Earth Colour*' dan elemen tunjuk langit serta papan pemanis dalam reka bentuk bangunan.
2. Kawasan Sg. Tiram berpotensi untuk peningkatan aktiviti dan imej ruang awam (**Pasar Khamis**) supaya lebih teratur dan sistematik.
3. Melalui penguatkuasaan Akta 133, reka bentuk bangunan berpotensi untuk dikawal bagi mewujudkan identiti kawasan RKK.
4. Elemen pintu gerbang dan mercu tanda setiap kampung berpotensi untuk dinaik taraf bagi mewujudkan '*sense of welcoming*' ke kawasan RKK.

2.8 SEKTOR PENGANGKUTAN DAN LALU LINTAS

Sektor pengangkutan dan lalu lintas ini akan menganalisis keadaan semasa jalan yang merangkumi :

- Hierarki jalan semasa
- Ciri reka bentuk jalan dan persimpangan semasa
- Penilaian rangkaian jalan dan persimpangan semasa
- Isipadu lalu lintas
- Komposisi lalu lintas
- Tahap keupayaan semasa jalan dan persimpangan utama
- Modal split
- Pengangkutan awam dan
- Pengurusan lalu lintas

2.8.1 Sistem Hierarki Jalan Semasa

a) Hierarki Jalan Peringkat Wilayah

Kawasan RKK ini mempunyai aksesibiliti sedia ada di peringkat wilayah iaitu terletak di bahagian timur Daerah Johor Bahru dan berada dalam konurbasi Wilayah Iskandar Malaysia. Akses wilayah ini menjadikan kawasan RKK strategik dan mempunyai tahap kemudahsampaian yang baik namun agak terhad.

- Pada asasnya, perhubungan peringkat wilayah ke kawasan RKK adalah melalui jalan raya sahaja.
- Jalan raya sedia ada ialah **Lebuhraya Senai-Desaru (E22), Jalan Persekutuan (FELDA) (FT1374), Jalan Negeri J8** dan **Jalan Negeri J11**.
- Terdapat jaringan yang terputus antara Jalan Sg. Tiram (J8) menghubungkan Jalan Kong-Kong kerana **Jalan Felda Sg. Tiram masih dalam proses pengambilan balik tanah** dan jalan melalui Empangan Sultan Iskandar tidak mempunyai rizab jalan yang sah.
- Lebuhraya Senai-Desaru (E22) merupakan penghubung peringkat wilayah antara **kawasan RKK dengan Daerah Kota Tinggi di bahagian timur** dan **Bandar Senai/Daerah Kulai di sebelah barat**. Lebuhraya ini hanya merentasi bahagian tengah kawasan RKK. Walaupun tidak terdapat akses secara terus dari kawasan RKK ke lebuhraya ini, namun terdapat dua (2) akses masuk dari/ke Lebuhraya Senai-Desaru (E22) yang berada dalam jarak antara 10 hingga 15 kilometer dari kawasan RKK iaitu melalui (*Rujuk Rajah 2.8.1*) :
 - Persimpangan Bertingkat Ulu Tiram (Exit 2204)
 - Persimpangan Bertingkat Cahaya Baru (Exit 2205)



Lebuhraya Senai-Desaru (E22) yang merentasi bahagian tengah kawasan RKK



RAJAH 2.8.1
Jalan Semasa Peringkat Wilayah

PETUNJUK :

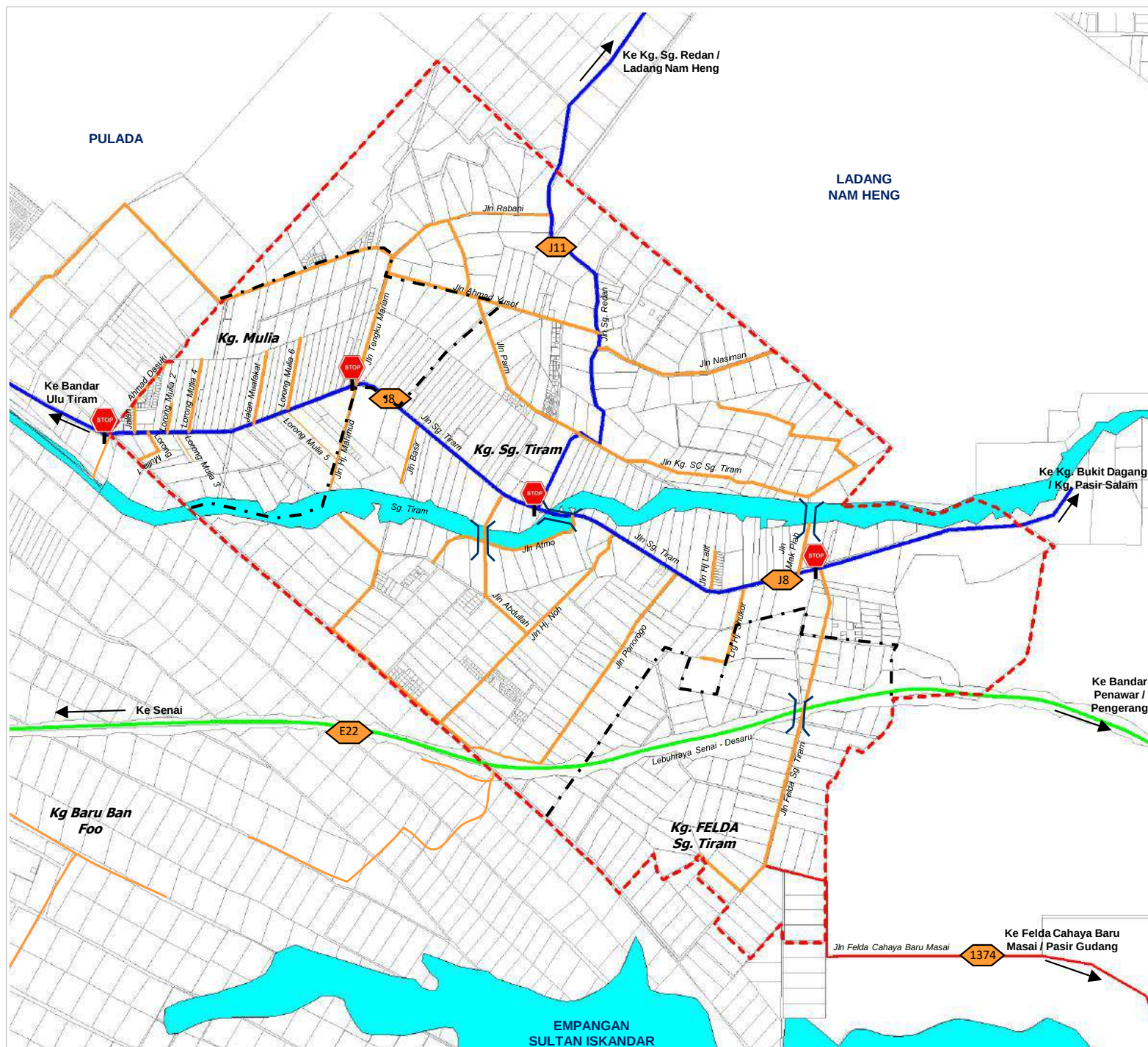
-  EXIT 2204 (Persimpangan Bertingkat Ulu Tiram)
-  EXIT 2205 (Persimpangan Bertingkat cahaya Baru)
-  Sempadan Kawasan Kajian
-  Perhentian Bas & Kereta Sewa Ulu Tiram



Persimpangan Bertingkat Ulu Tiram (Exit 2204)



Persimpangan Bertingkat Cahaya Baru (Exit 2205)



RAJAH 2.8.2
Jalan Semasa Peringkat Tempatan

PETUNJUK :

- Lebuhraya
- Jalan Pengagih Utama
- Jalan Pengagih Sekunder
- Jalan Pengagih Tempatan
- 115 No Jalan
- STOP Persimpangan Kawalan Berhenti
- Sempadan Kawasan RKK
- ||| Jambatan
- - - Sempadan Kampung

b) Hierarki Jalan Peringkat Tempatan

Untuk jaringan pengangkutan tempatan, akses disediakan melalui jaringan jalan raya yang terdiri daripada Jalan Pengagih Utama, Jalan Pengagih Sekunder dan Jalan Pengagih Tempatan (*rujuk Jadual 2.8.1*).

- Laluan utama ke kawasan RKK ialah melalui **Jalan Sg. Tiram (J8), Jalan Felda Sg.Tiram dan Jalan Felda Cahaya Baru Masai (FT1374)**.
- Laluan-laluan tersebut merupakan penghubung di antara kawasan RKK dengan kawasan luar seperti Bandar Ulu Tiram, Pasir Gudang, Bandaraya Johor Bahru dan Kota Tinggi.

- **Jalan pengagih utama** adalah terdiri daripada jalan-jalan persekutuan yang menghubungkan antara bandar. Jalan persekutuan juga meliputi jalan persekutuan FELDA/FELCRA.

➤ **Status Jalan Felda Cahaya Baru Masai (FT1374)** ini adalah **jalan tanah persendirian** kerana ianya **masih belum digazetkan**.

➤ Jalan Felda Cahaya Baru Masai (FT1374) adalah satu-satunya jalan persekutuan sedia ada walaupun hanya beberapa meter sahaja yang termasuk dalam kawasan RKK. Namun, ianya diambil kira kerana fungsinya sebagai penghubung alternatif/jalan pintas dari kawasan RKK ke kawasan Pasir Gudang (ie Felda Cahaya Baru Masai dan Taman Scientex) dan ke Kota Tinggi/Ulu Tiram/Johor Bahru. Jalan ini juga melalui kawasan Empangan Sultan Iskandar. Bagaimanapun tiada rizab jalan yang sah bagi jalan yang merentasi Empangan Sultan Iskandar.

➤ Dari segi fungsi sebenarnya, jalan ini lebih kepada untuk kegunaan aktiviti pertanian bagi kawasan Felda Cahaya Baru Masai.

➤ Keperluan kepada pembinaan sebahagian cadangan Jalan Lingkaran Luar dan naik taraf Jalan Sg. Tiram (J8) mendesak.

➤ Pada asalnya, terdapat *gantry gate* yang dapat menghadkan jenis kenderaan yang melalui jalan tersebut. Namun, ianya telah dirobuhkan dan menyebabkan kenderaan berat juga menggunakan jalan ini.

Jadual 2.8.1: Fungsi Hierarki Jalan Peringkat Tempatan

HIERARKI	FUNGSI JALAN
Jalan Pengagih Utama	▪ Menghubungkan trafik terus ke/dari lebuh raya ▪ Menghubungkan trafik antara petempatan utama-bandar
Jalan Pengagih Sekunder	▪ Mengagihkan trafik dari/ke kawasan penempatan utama ke jalan pengagih utama ▪ Mengagihkan trafik di antara jalan pengagih utama dengan jalan pengagih tempatan
Jalan Pengagih Tempatan	▪ Mengagihkan trafik di dalam kawasan setempat ▪ Menghubungkan trafik di antara jalan pengagih sekunder dengan jalan akses.

Sumber : Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017



Jalan Felda Cahaya Baru Masai (FT1374)



Gantry gate yang terletak sebelum kawasan empangan dari arah Felda Cahaya Baru Masai



Gantry gate yang terletak sebelum kawasan empangan dari arah Felda Sg. Tiram

- **Jalan pengagih sekunder** adalah terdiri daripada jalan-jalan negeri yang menghubungkan kawasan petempatan, perniagaan dan kawasan perusahaan kecil yang digunakan untuk perjalanan jarak dekat dan sederhana.
 - Terdapat dua (2) jalan pengagih sekunder iaitu Jalan Sg. Tiram (J8) dan Jalan Sg. Redan (J11).
 - Wujud isu *missing link* jalan pengagih sekunder dengan jalan pengagih utama di mana Jalan Felda Sg. Tiram yang merupakan jalan pengagih tempatan telah berfungsi sebagai jalan pengagih sekunder.

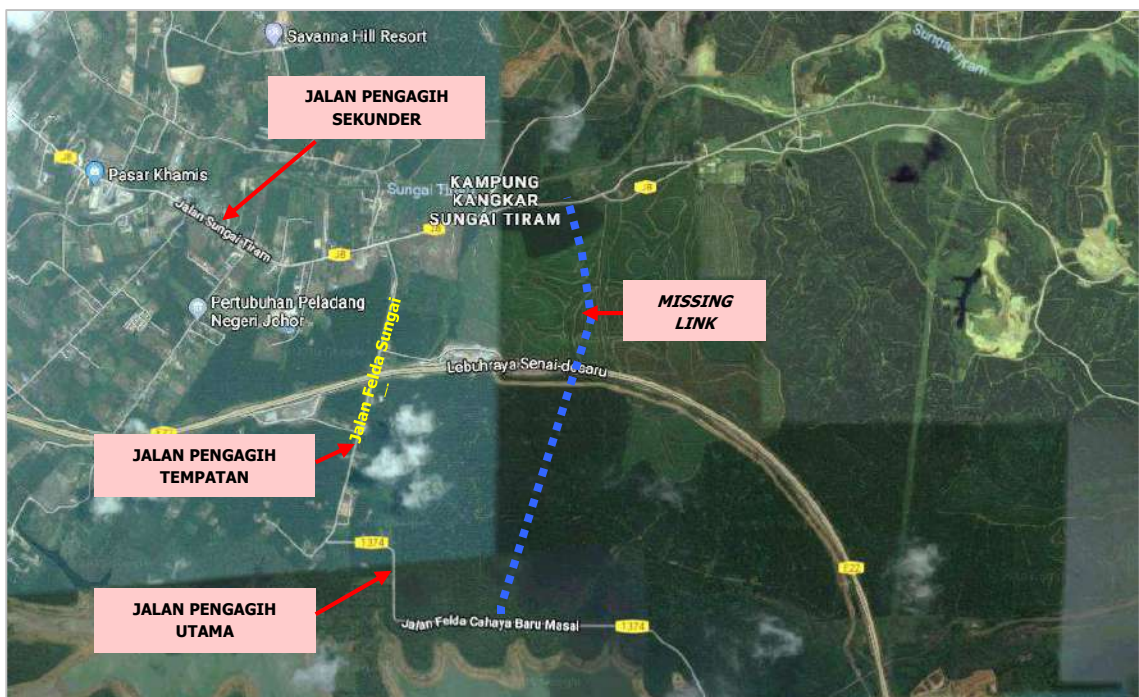


Jalan Sg. Tiram (J8) – Jalan utama yang menghubungkan kawasan RKK ke Johor Bahru dan Kota Tinggi melalui Jalan Persekutuan 3.



Jalan Sg. Redan (J11) menghubungkan kawasan RKK dengan petempatan lain iaitu Kg. Sg. Redan dan juga kuari pasir.

Rajah 2.8.3 : Missing Link antara Jalan Pengagih Utama dan Jalan Pengagih Sekunder



- **Jalan pengagih tempatan** merujuk kepada jalan-jalan dalam kawasan pusat bandar serta jalan-jalan dalam kawasan perumahan / perkampungan.
 - Untuk kawasan RKK, Jalan Felda Sg. Tiram adalah jalan pengagih tempatan yang utama.
 - Selain itu, terdapat juga jalan pengagih tempatan lain yang berfungsi untuk memberi perkhidmatan akses ke rumah-rumah.
 - Data untuk jalan pengagih tempatan ini diperolehi daripada Sistem Maklumat Rekod-Rekod Jalan Raya Malaysia (MARRIS) dan inventori jalan yang telah dibuat diperingkat kajian lapangan.
 - Kebanyakan jalan pengagih tempatan ini hanya mempunyai rizab jalan selebar 10 meter sahaja. Jalan ini tidak mencapai rizab minimum dan lebar turapan juga tidak mencukupi.
 - Terdapat jalan pengagih tempatan yang tidak mempunyai rizab jalan dan melalui di atas tanah persendirian.
 - Bagi Jalan Felda Sg. Tiram, jalan sedia ada tersebut ada yang berada di atas rizab dan ada sedikit kawasan yang berada di atas tanah persendirian dan sedang dalam proses untuk pengambilan balik tanah oleh Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru.

*Jalan Felda Sg. Tiram**Jalan Tengku Mariam**Jalan Paim**Jalan Haji Syukur**Lorong Mulia 1*

Rajah 2.8.4 menunjukkan status jalan raya sedia ada kawasan kajian.

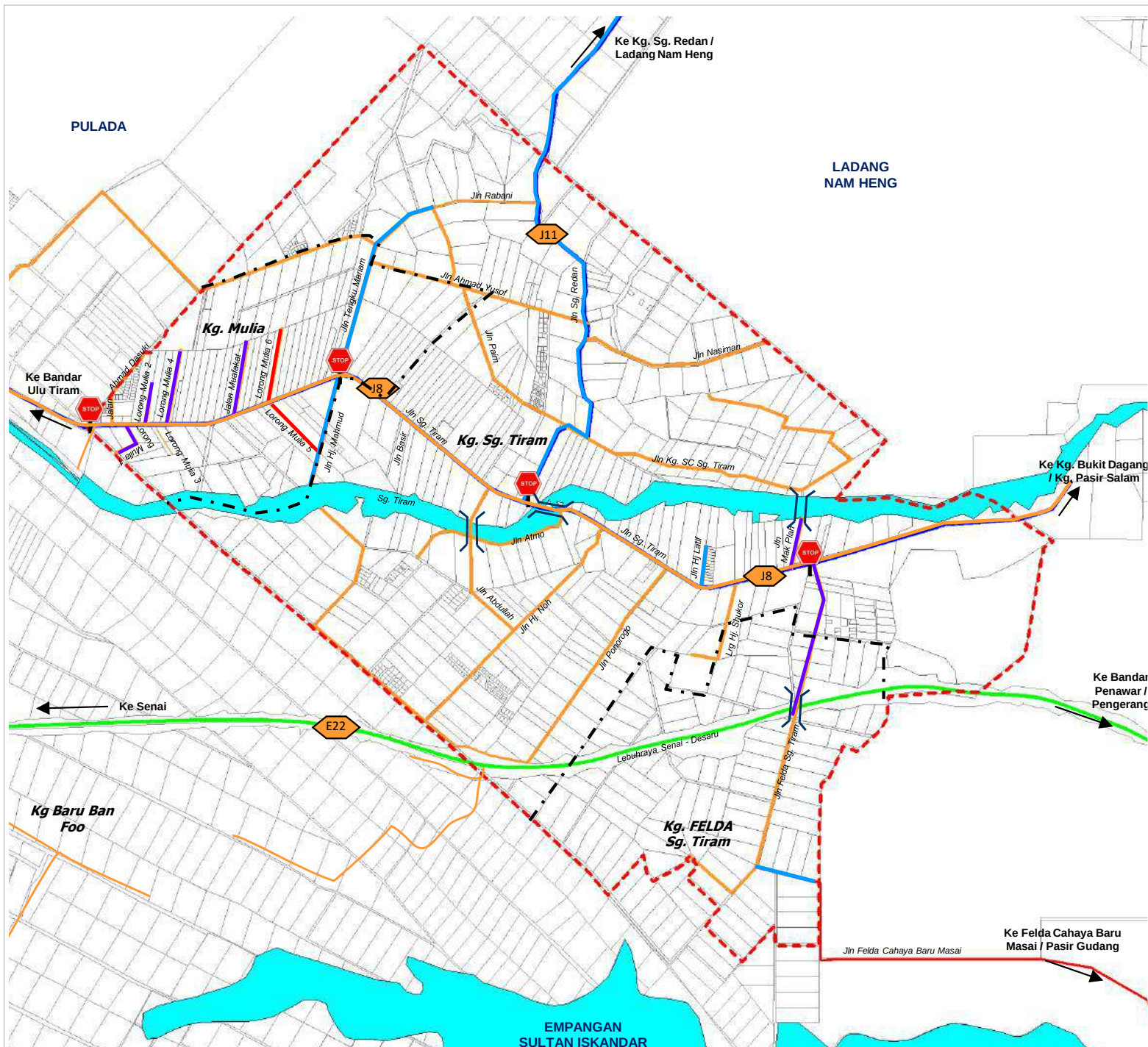
Jadual 2.8.2 memperincikan ciri-ciri reka bentuk jalan-jalan utama yang terdapat di kawasan kajian mengikut hierarki.

Jadual 2.8.2 : Ciri-Ciri Reka Bentuk Jalan Raya Sedia Ada Mengikut Hierarki

NAMA JALAN	RIZAB JALAN SEMASA (METER)	BIL. LORONG	LEBAR TURAPAN (M)	PANJANG JALAN (KM)	PIAWAIAN REKABENTUK
Lebuhraya					
Lebuhraya Senai-Desaru (E22)	60	4	3.6m/lorong	2.992	U6Jenis I
Jalan Pengagih Utama					
Jalan Felda Cahaya Baru Masai (FT1374)	20	2	3.3m/lorong	0.427	R3
Jalan Pengagih Sekunder					
Jalan Sungai Tiram (J8)*	16	2	3.5m/lorong	5.369	R4
Jalan Sungai Redan (J11)	12	2	3.3m/lorong	2.365	R4
Jalan Pengagih Tempatan					
Jalan Felda Sungai Tiram*	12	2	3.0m/lorong	2.418	R3
Jalan Mak Piah*	10	2	4.0m(2 lorong)	0.082	Tidak mencapai rizab minimum (12m/15m) dan lebar turapan juga tidak mencukupi (minimum 2.75m selorong)
Jalan Haji Shukur*	10	2	4.0m(2 lorong)	1.322	
Jalan Ponorogo*	10	2	4.0m(2 lorong)	1.517	
Jalan Hj Noh*	10	2	4.0m(2 lorong)	1.452	
Jalan Ahmad Yusof*	10	2	4.0m(2 lorong)	1.573	
Jalan Rabani*	10	2	3.5m(2 lorong)	0.700	
Jalan Paim*	10	2	4.0m(2 lorong)	0.537	
Jalan Ahmad Dasuki*	-	2	4.0m(2 lorong)		
Jalan Muafakat*	-	2	3.5m(2 lorong)		
Jalan Atmo*	-	2	4.0m(2 lorong)		
Jalan Nasiman*	-	2	4.0m(2 lorong)		
Jalan Meranti	-	2	4.0m(2 lorong)		
Jalan Tengku Mariam	-	2	3.8m(2 lorong)		
Jalan Haji Mahmud	10	2	3.5m(2 lorong)		
Jalan Haji Latiff	-	2	3.5m(2 lorong)		
Jalan Abdullah*	-	2	3.5m(2 lorong)		
Lorong Mulia 1*	-	2	3.5m(2 lorong)		
Lorong Mulia 2*	-	2	2.8m(2 lorong)		
Lorong Mulia 3*	-	2	2.8m(2 lorong)		
Lorong Mulia 4*	-	2	2.8m(2 lorong)		
Lorong Mulia 6	-	2	2.8m(2 lorong)		
Lorong Mulia 7*	-	2	2.8m(2 lorong)		
Lorong Cahaya	8	2	3.3m(2 lorong)		
Lorong Sinar	4	2	3.3m(2 lorong)		

Sumber : MARRIS dan Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017

Nota : * Jalan di bawah MAR



RAJAH 2.8.4
Status Jalan Raya Sedia Ada

PETUNJUK :

- Lebuhraya
- Jalan Ada Rizab (Bawah MARRIS)
- Jalan Ada Rizab (Bukan MARRIS)
- Jalan Tiada Rizab (Bawah MARRIS)
- Jalan Tiada Rizab (Bukan MARRIS)
- J15 No Jalan
- STOP Persimpangan Kawalan Berhenti
- Sempadan Kawasan Kajian
- Jambatan
- Sempadan Kampung

2.8.2 Analisis Penilaian dan Tahap Keupayaan Rangkaian Jalan dan Persimpangan Semasa

a) Stesen Bancian Trafik Jalan dan Persimpangan

Penilaian ke atas rangkaian jalan raya serta persimpangan sedia ada dalam kawasan RKK dibuat untuk mengetahui ciri-ciri perjalanan dan corak sistem lalu lintas semasa, mengenal pasti tahap perkhidmatan jalan raya dan keupayaannya untuk menampung lalu lintas semasa dan akan datang (*rujuk Rajah 2.8.5*).

- Analisis isipadu lalu lintas jalan raya dan persimpangan diperolehi dari data bancian trafik yang telah dilakukan di stesen-stesen strategik yang telah dipilih.
- Bancian lalu lintas telah dilaksanakan selama 8 jam waktu puncak pagi, tengahari dan petang di stesen bancian sebagaimana **Jadual 2.8.3 dan Jadual 2.8.4**.

Jadual 2.8.3 : Stesen Bancian Trafik Untuk Jalan

STESEN	LOKASI	SPESIFIKASI	JENIS
J1	Jalan Sg. Tiram (J8)	2 lorong 2 hala	Jalan Pengagih Sekunder
J2	Jalan Felda Sg. Tiram	2 lorong 2 hala	Jalan Pengagih Tempatan
J3	Jalan Sg. Redan (J11)	2 lorong 2 hala	Jalan Pengagih Sekunder

Sumber : Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017

Jadual 2.8.4 : Stesen Bancian Trafik Untuk Persimpangan

STESEN	LOKASI	JENIS PERSIMPANGAN
P1	Jalan Sg. Tiram (J8)/Kawasan Industri	Simpang tiga kawalan berhenti
P2	Jalan Sg. Tiram (J8) / Jalan Felda Sg. Tiram	Simpang tiga kawalan berhenti
P3	Jalan Sg. Tiram (J8) / Jalan Sg. Redan (J11)	Simpang tiga kawalan berhenti

Sumber : Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017

Selain itu, inventori di tapak juga telah dijalankan dengan membuat pemerhatian kepada beberapa perkara antaranya lebar laluan/lorong, penanda arah jalan (*road marking*), radius pusingan di persimpangan dan sistem lalu lintas di kawasan RKK.



Radius pusingan di persimpangan 3 Kawalan Berhenti Jalan Sg. Tiram (J8) / Jalan Sg. Redan (J11) yang tidak mencukupi untuk kenderaan berat.

- Semua persimpangan di kawasan RKK tidak menepati reka bentuk persimpangan yang lengkap dan selamat. Tiada lorong percepatan dan perlambatan yang disediakan.
- Maka, naik taraf persimpangan utama adalah perlu untuk mempertingkatkan keselamatan.



*Tiada lorong percepatan dan perlambatan yang di sediakan di
Persimpangan 3 Kawalan Berhenti Jalan Sg. Tiram (J8) / Jalan Sg. Redan (J11)*



*Tiada lorong percepatan dan perlambatan yang di sediakan di
Persimpangan 3 Kawalan Berhenti Jalan Sg. Tiram (J8) / Jalan Felda Sg. Tiram*



RAJAH 2.8.5
Stesen Bancian Trafik Jalan dan Persimpangan

PETUNJUK :

- Lebuhraya
- Jalan Pengagih Utama
- Jalan Pengagih Sekunder
- Jalan Pengagih Tempatan
- 115 No Jalan
- STOP Persimpangan Kawalan Berhenti
- sempadan kawasan kajian
- Jambatan
- P1 Stesen Bancian Persimpangan
- J1 Stesen Bancian Jalan
- sempadan kampung

b) Tahap Keupayaan Jalan (LOS) Semasa

Jalan Utama

Tahap keupayaan operasi rangkaian jalan raya sedia ada di kawasan RKK diukur melalui peratus masa mengekori (*Percent Time Spent Following/PTSF*) menggunakan perisian *Highway Capacity Software (HCS+T7F)*. Hasil peratus yang diperolehi akan menggambarkan tahap keupayaan jalan semasa (*Level of Service/LOS*) di mana LOS A hingga LOS F menunjukkan tahap terbaik dan terburuk jalan yang dikaji.

Jadual 2.8.5 menunjukkan hubungan PTSF dengan LOS dan **Jadual 2.8.6** menunjukkan tahap keupayaan jalan (LOS) semasa dalam kawasan RKK.

Jadual 2.8.5 : LOS dan Hubungannya dengan Isipadu/Kapasiti

LOS	PTSF	PENERANGAN
LOS A	≤40	Aliran lalu lintas bebas kenderaan mampu bergerak dengan had laju maksimum. Pemanduan lancar dengan sedikit / tiada kelengahan.
LOS B	>40-55	Aliran lalu lintas stabil. Kelajuan berkurangan kerana lalu lintas bertambah. Pemanduan lancar dengan sedikit kelengahan.
LOS C	>55-70	Aliran lalu lintas stabil tetapi kelajuan semakin berkurangan kerana bilangan kenderaan yang semakin bertambah. Kadar kelengahan meningkat.
LOS D	>70-85	Aliran lalu lintas menghampiri tahap kurang stabil. Kadar kelengahan semakin meningkat seiring dengan pertambahan kenderaan. Kelajuan semakin berkurangan.
LOS E	>85	Aliran lalu lintas tidak stabil. Kadar kelengahan tinggi. Kelajuan perlahan dan kadang-kadang terpaksa berhenti.
LOS F	>100	Aliran lalu lintas sesak. Kelengahan mencapai titik maksimum apabila kenderaan terpaksa berhenti untuk jangkamasa yang panjang dan terpaksa berbaris panjang.

Sumber : *Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017*

Jadual 2.8.6 : Tahap Keupayaan Jalan Sedia Ada

STESEN	NAMA JALAN	ARAH	TRAFIK WAKTU PUNCAK (KEND/JAM)	PTSF (%)	LOS
J1	Jalan Sg. Tiram (J8)	Ke Kg. Sg Tiram	801	73.3	D
		Ke Bandar Ulu Tiram	581		
J2	Jalan Felda Sg. Tiram	Ke Kg. Sg Tiram	305	39.0	A
		Ke Felda Cahaya Baru Masai	210		
J3	Jalan Sg. Redan (J11)	Ke Ladang Nam Heng	151	27.2	A
		Ke Kg. Sg Tiram	174		

Sumber : *Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017*

Kesimpulannya, analisis menunjukkan Jalan Sg. Redan (J11) dan Jalan Felda Sg. Tiram masih beroperasi pada tahap yang baik kecuali bagi Jalan Sg. Tiram (J8) yang menghampiri aliran yang kurang stabil iaitu LOS D. Ini kerana jalan tersebut merupakan jalan utama bagi kawasan RKK dan ini menyumbang kepada isipadu lalu lintas yang tinggi.

Persimpangan Utama

Analisis persimpangan dibuat dengan menggunakan perisian analisis persimpangan iaitu *Sidra Intersection* 5.1. Keupayaan persimpangan diukur berdasarkan purata kelengahan (berapa lama masa yang diambil untuk pergerakan berhenti dan bergerak semula di sesuatu persimpangan). Purata kelengahan ini juga berkait dengan 'Level of Service (LOS)' di mana LOS A hingga LOS F memperihalkan keadaan terbaik dan terburuk tahap keupayaan persimpangan tersebut.

Jadual 2.8.7 : LOS dan Hubungannya dengan Purata Kelengahan

LOS	KADAR KELENGAHAN (SAAT)		PENERANGAN
	Persimpangan Berlampu Isyarat	Persimpangan Tanda Berhenti	
LOS A	<10 saat	< 10 saat	Aliran Bebas
LOS B	10-20 saat	10-15 saat	Aliran Kurang Bebas
LOS C	20-35 saat	15-25 saat	Aliran Stabil
LOS D	35-55 saat	25-35 saat	Aliran Kurang Stabil
LOS E	55-80 saat	35-50 saat	Aliran Mula Sesak
LOS F	> 80 saat	> 50 saat	Aliran Sangat Sesak

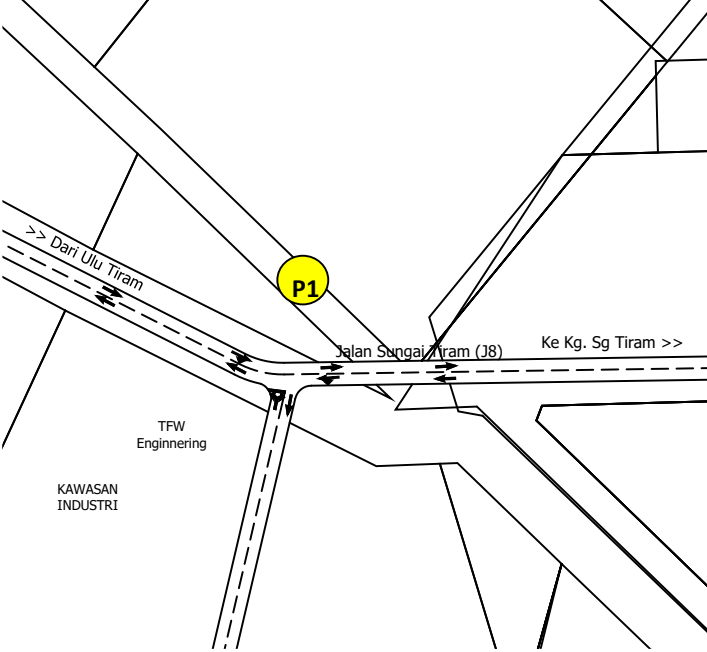
Sumber : Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017

Jadual 2.8.7 menunjukkan hubungan purata kelengahan dengan LOS. Hasil analisis pula ditunjukkan dalam **Jadual 2.8.8** hingga **Jadual 2.8.10**.

Analisis ke atas persimpangan sedia ada menunjukkan persimpangan P3 (Jalan Sg. Tiram (J8) / Jalan Sg. Redan (J11) telah mencapai LOS F dengan isipadu waktu puncak yang mencapai sebanyak 1,474 buah kenderaan. Aliran trafik yang sesak disebabkan oleh geometri simpang yang tidak sesuai dan tidak berupaya untuk menampung komposisi kenderaan yang menggunakan jalan tersebut.

Jadual 2.8.8 : Analisis Persimpangan P1 (Jalan Sungai Tiram (J8) / Kaw. Industri)

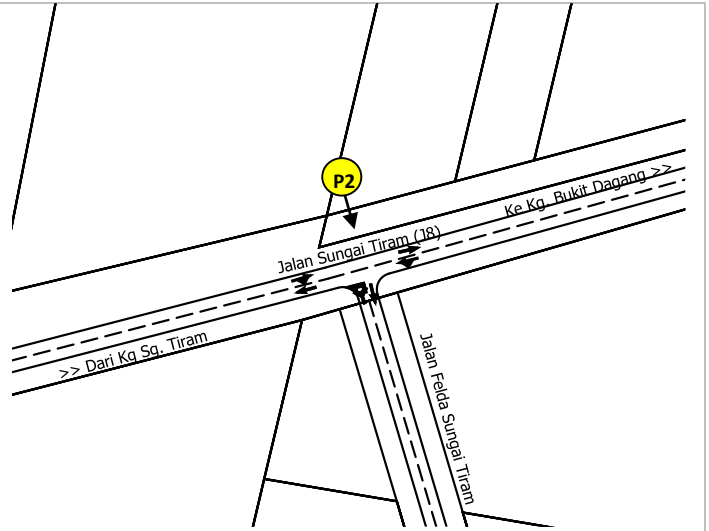
ARAH	TRAFIK WAKTU PUNCAK	KADAR KELENGAHAN (SAAT)	LOS
Dari Jalan Sungai Tiram (J8) (Barat)			
Terus	863	8.3	LOS A
Belok Kanan	4	16.7	LOS C
Dari kawasan industri (Selatan)			
Belok Kiri	22	46.5	LOS E
Belok Kanan	8	46.3	LOS E
Dari Jalan Sungai Tiram (J8) (Timur)			
Belok Kiri	1	8.2	LOS A
Terus	627	0.0	LOS A
JUMLAH	1,525	5.6	LOS A



Sumber : Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017

Jadual 2.8.9 : Analisis Persimpangan P2 (Jalan Sg. Tiram (J8) / Jalan Felda Sg. Tiram)

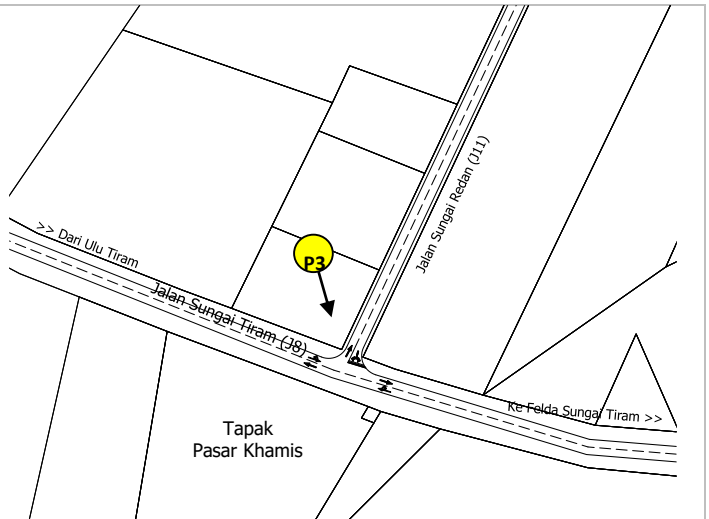
ARAH	TRAFIK WAKTU PUNCAK	KADAR KELENGAHAN (SAAT)	LOS
Dari Jalan Felda Sungai Tiram (Selatan)			
Belok Kiri	358	14.1	LOS B
Belok Kanan	15	13.8	LOS B
Dari Jalan Sungai Tiram (J8) (Timur)			
Terus	22	8.2	LOS A
Belok Kanan	189	0.0	LOS A
Dari Jalan Sungai Tiram (J8) (Barat)			
Belok Kiri	98	1.6	LOS A
Terus	267	10.1	LOS B
JUMLAH	949	8.7	LOS A



Sumber : Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017

Jadual 2.8.10 : Analisis Persimpangan P3 (Jalan Sg. Tiram (J8) / Jalan Sg.Redan (J11))

ARAH	TRAFIK WAKTU PUNCAK	KADAR KELENGAHAN (SAAT)	LOS
Dari Jalan Sungai Tiram (J8) (Timur)			
Terus	738	6.4	LOS A
Belok Kanan	16	14.8	LOS B
Dari Jalan Sungai Redan (J11) (Utara)			
Belok Kiri	33	1,413.1	LOS F
Belok Kanan	157	1,413.0	LOS F
Dari Jalan Sungai Tiram (J8) (Barat)			
Belok Kiri	148	8.8	LOS A
Terus	383	0.0	LOS A
JUMLAH	1,474	185.5	LOS F



Sumber : Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017

2.8.3 Isipadu dan Komposisi Lalu Lintas Semasa

a) Isipadu Lalu Lintas Semasa

Hasil daripada analisis, isipadu lalu lintas semasa untuk jalan-jalan utama di dalam kawasan RKK menunjukkan,

- **Isipadu Jalan Sg. Tiram (J8)** adalah **paling tinggi** berbanding 2 jalan utama lain kerana jalan tersebut berfungsi sebagai jalan utama kawasan RKK untuk ke kawasan luar.

Jadual 2.8.11 : Isipadu Lalu Lintas di Jalan-Jalan Utama

STESEN KAJIAN	NAMA JALAN	16 JAM TRAFIK (KEND/HARI)	TRAFIK WAKTU PUNCAK (KEND/JAM)	PERATUS (%)	MASA
J1	Jalan Sg. Tiram (J8)	13,897	1,382	9.95	6.00ptg-7.00mlm
J2	Jalan Felda Sg. Tiram	4,514	515	11.41	7.00pg-8.00pg
J3	Jalan Sg. Redan (J11)	3,234	325	10.05	7.00pg-8.00pg

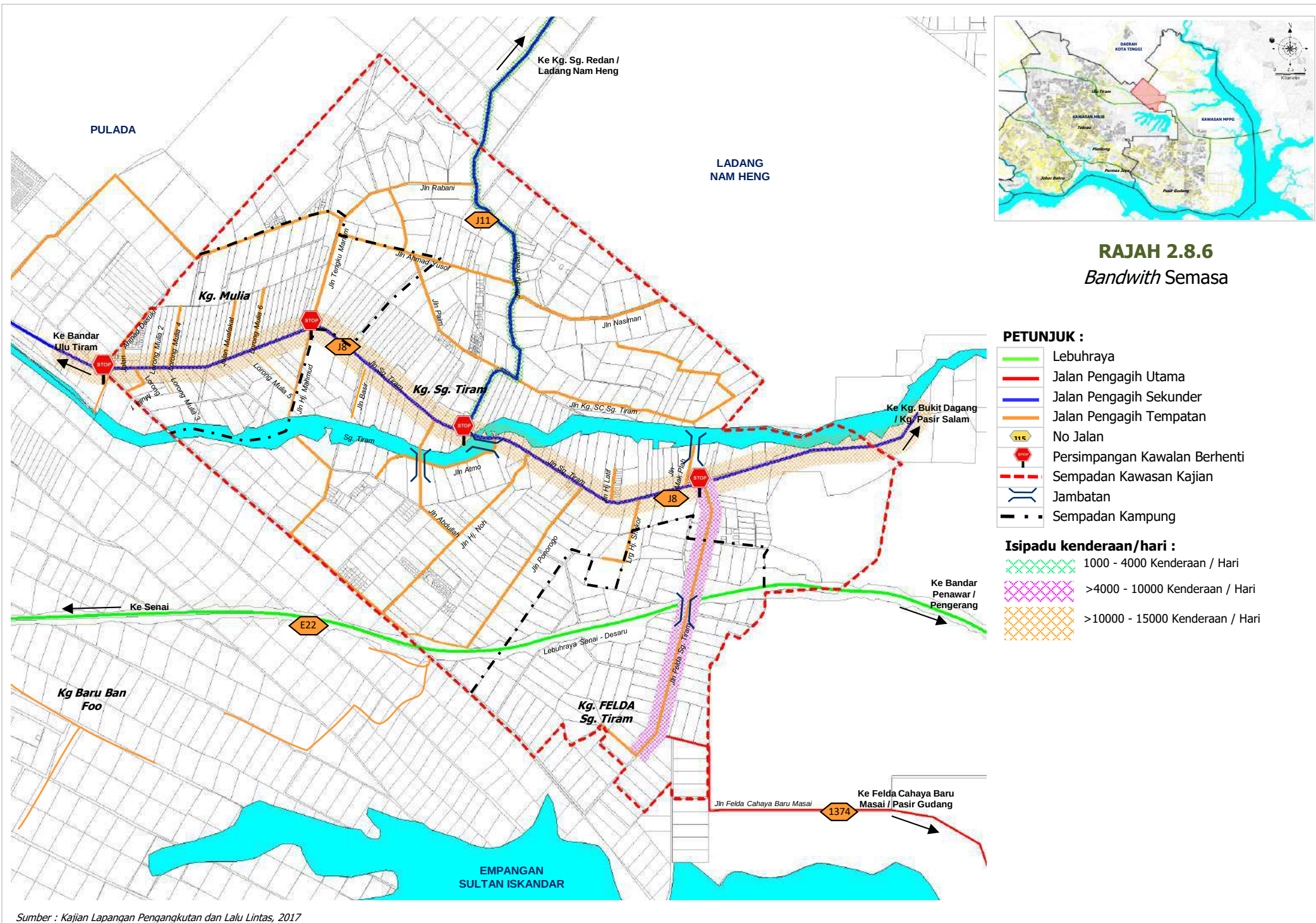
Sumber : Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017

Isipadu lalu lintas juga dapat dirujuk pada **Rajah 2.8.6** yang menunjukkan *bandwidth* semasa kawasan RKK.

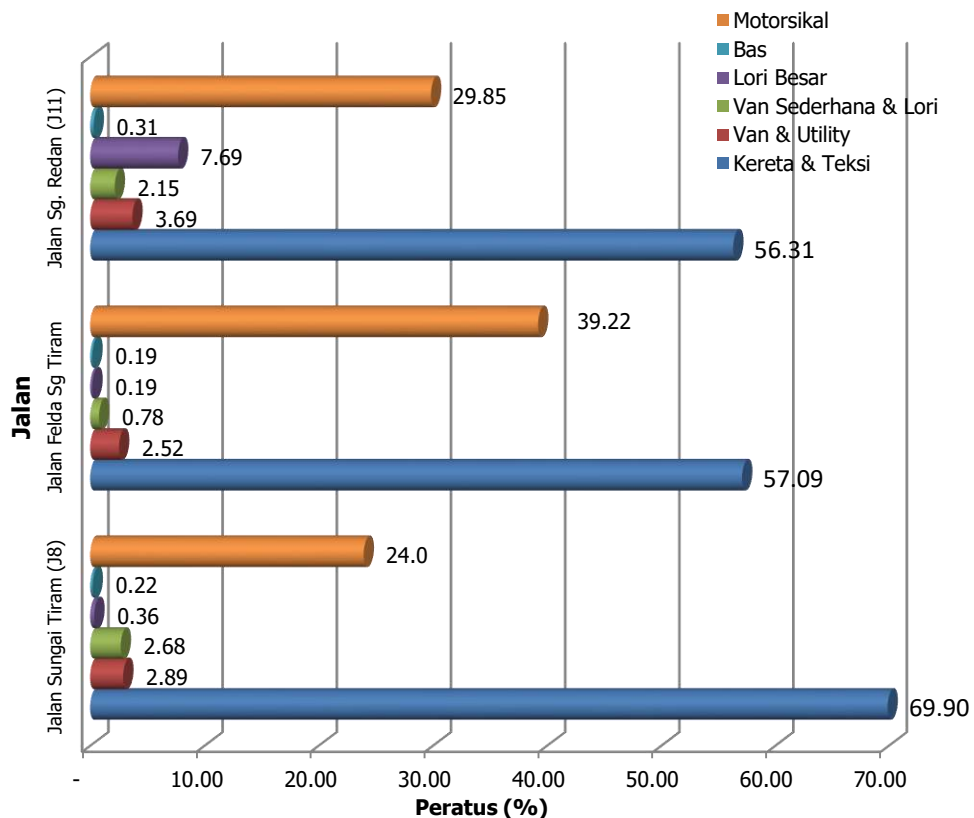
b) Komposisi Lalu Lintas

Hasil analisis ke atas **komposisi lalu lintas** sebagaimana **Rajah 2.8.7**,

- Didapati **peratusan tertinggi** adalah daripada **penggunaan kereta dan teksi** iaitu antara 50% hingga 70% untuk ketiga-tiga jalan utama dalam kawasan RKK. Diikuti dengan motorsikal yang menyumbang antara 20% hingga 40%.
- **Peratusan kenderaan berat** iaitu bas adalah paling rendah berbanding kenderaan lain iaitu dalam lingkungan antara 0.19% hingga 0.31% sahaja.
- Bagi **kenderaan berat** jenis lain iaitu lori besar, analisis menunjukkan **Jalan Sg. Redan (J11)** mencatatkan peratusan tertinggi iaitu sehingga 7.69%. Komposisi yang tinggi ini disebabkan oleh terdapatnya kuari pasir di dalam kawasan tersebut. Lori-lori ini menggunakan Jalan Sg. Tiram (J8) sebagai jalan utama untuk menghantar hasil kuari ke kawasan luar. Keadaan ini boleh mendatangkan bahaya kepada penduduk kerana lebar lorong sedia ada yang kecil dan kurang bersesuaian untuk dilalui oleh kenderaan berat terutamanya lori besar.
- Maka, keperluan untuk jalan pengagih utama yang akan mengelakkan kenderaan berat melalui Pusat Perkhidmatan Sg. Tiram adalah perlu untuk tujuan keselamatan. Jalan tersebut adalah cadangan Jalan Lingkaran Luar Johor Bahru.



Rajah 2.8.7 : Komposisi Lalu Lintas Semasa

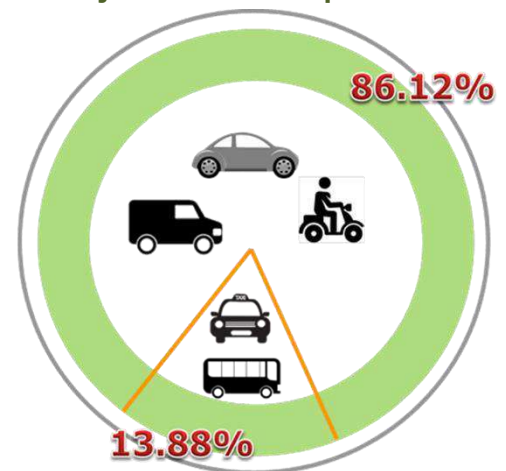


Sumber : Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017

2.8.4 Modal Split Semasa

Bagi mengenal pasti modal split semasa RKK, analisa isipadu lalu lintas dijalankan 24 jam bagi setiap stesen hasil daripada bancian lalu lintas yang telah dijalankan mengikut jenis kenderaan. Pengangkutan awam terdiri daripada teksi dan bas manakala pengangkutan persendirian pula terdiri daripada kereta, motorsikal dan van kecil. Data kenderaan ditukarkan kepada "person trip" dengan kadar pekali tersendiri mengikut jenis kenderaan. Hasil analisis menunjukkan penduduk kawasan kajian bergantung kepada kenderaan persendirian dengan modal split pengangkutan awam kepada pengangkutan persendirian 13.88 : 86.12.

Rajah 2.8.8 : Modal Split Semasa



Jadual 2.8.12 : Modal Split Semasa

TAHUN	JUMLAH MEMILIH PENGANGKUTAN AWAM		JUMLAH MEMILIH PENGANGKUTAN PERSENDIRIAN		JUMLAH
	"PERSON TRIP"	PERATUS (%)	"PERSON TRIP"	PERATUS (%)	
2017	4,387	13.88	27,223	86.12	31,610

Sumber : Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017

2.8.5 Sistem Pengangkutan Awam Semasa

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. Ia juga dipengaruhi oleh perkhidmatan yang ditawarkan itu sendiri, di mana perkhidmatan yang baik, boleh harap (*reliable*), selesa dan menyeluruh akan menarik lebih ramai pengguna dari semasa ke semasa.

- Bagi kawasan RKK, perkhidmatan pengangkutan awam **hanya terhad kepada perkhidmatan bas berhenti-henti**. Perkhidmatan bas berhenti-henti memberikan perkhidmatan mobiliti antara bandar, pekan dan kawasan penempatan berdekatan.
- Perkhidmatan bas berhenti-henti disediakan secara percuma kepada warganegara Malaysia oleh Perbadanan Pengangkutan Awam Johor (PAJ) melalui Bas Muafakat Johor. **Laluan bas P313 ini akan bermula dari Terminal Bas & Teksi Ulu Tiram - Jalan Sg. Tiram (J8) dan akhirnya melalui Jalan Felda Sg. Tiram (Rujuk *Rajah 2.8.9*).**

Berdasarkan kepada kajian temubual dengan pemandu bas, penggunaan perkhidmatan pengangkutan bas ini berada di **tahap yang agak rendah** iaitu dengan kadar **tidak lebih 29% tahap penggunaan semasa** jika diukur daripada kapasiti keseluruhan yang ditawarkan. Jumlah penumpang yang menggunakan tidak melebihi 20 orang dalam masa sehari pada hari berkerja. Pada hujung minggu pula, kadar ini semakin menurun. Majoriti penumpang yang menggunakan perkhidmatan bas ini ialah pelajar sekolah.

Secara umumnya, perkhidmatan bas berhenti-henti ini kurang mendapat sambutan dikalangan penduduk kerana beberapa faktor :

- Laluan perkhidmatan hanya tertumpu di laluan utama sahaja
- Masa menunggu yang terlalu lama
- Kebergantungan yang tinggi terhadap kenderaan persendirian

Jadual 2.8.13 : Perincian Perkhidmatan Bas Henti-Henti Muafakat Johor

DESTINASI	WAKTU OPERASI	JADUAL PERJALANAN	KAPASITI PENUMPANG
Perhentian Bas & Kereta Sewa Ulu Tiram-Taman Seri Jaya-Kampung Mulia-Kampung Sg. Tiram-Felda Sg. Tiram	6.00 pagi hingga 6.00 petang	Setiap 3 jam sekali (4 trip perjalanan sehari)	17 tempat duduk

Sumber : Kajian Lapangan Pengangkutan dan Lalu Lintas, 2017

Rajah 2.8.9 : Laluan Bas Muafakat Johor Kawasan RKK Sg. Tiram



Sementara itu, untuk mendapatkan kemudahan pengangkutan awam yang lain iaitu bas ekspres dan teksi, penduduk perlu ke Terminal Bas & Kereta Sewa Ulu Tiram yang terletak kira-kira 7km dari kawasan RKK.

2.8.6 Pengurusan Lalu Lintas Semasa

Kajian pengurusan lalu lintas dibuat di kawasan pusat perkhidmatan kampung selaras dengan sempadan yang ditentukan oleh Sektor Reka Bentuk Desa. Terdapat kawasan perniagaan yang menempatkan beberapa buah kedai dan ruang kosong yang digunakan untuk Pasar Malam dan Pasar Khamis yang berfungsi sebagai pusat kejiranan kawasan RKK. Bagi tujuan mengkaji dan mengenal pasti keperluan akan datang di kawasan RKK, pemerhatian tetap dibuat secara menyeluruh kepada perkara-perkara berikut : (*Rujuk **Rajah 2.8.10***).

a. Sistem Sirkulasi

Secara khususnya, tiada sistem sirkulasi yang sistematik di kawasan RKK. Tiada kawalan akses yang sempurna disediakan di sepanjang Jalan Sg. Tiram (J8). Aliran lalu lintas yang tidak terkawal ini akan menyebabkan konflik lalu lintas dan boleh mengundang bahaya kepada pengguna.

b. Kemudahan Pejalan Kaki

Kemudahan pejalan kaki juga tidak disediakan di kawasan RKK. Kemudahan pejalan kaki yang menyeluruh dan berkesinambungan di antara kemudahan utama seperti sekolah, masjid dan pusat kejiranan adalah diperlukan bagi memastikan aspek keselamatan dan keselesaan pejalan kaki diambil kira dalam perancangan RKK ini.

c. Tempat Letak Kenderaan

Tiada penyediaan tempat letak kenderaan yang teratur dan sistematik di kawasan RKK. Perletakan kenderaan secara tidak teratur boleh mengganggu aliran lalu lintas.



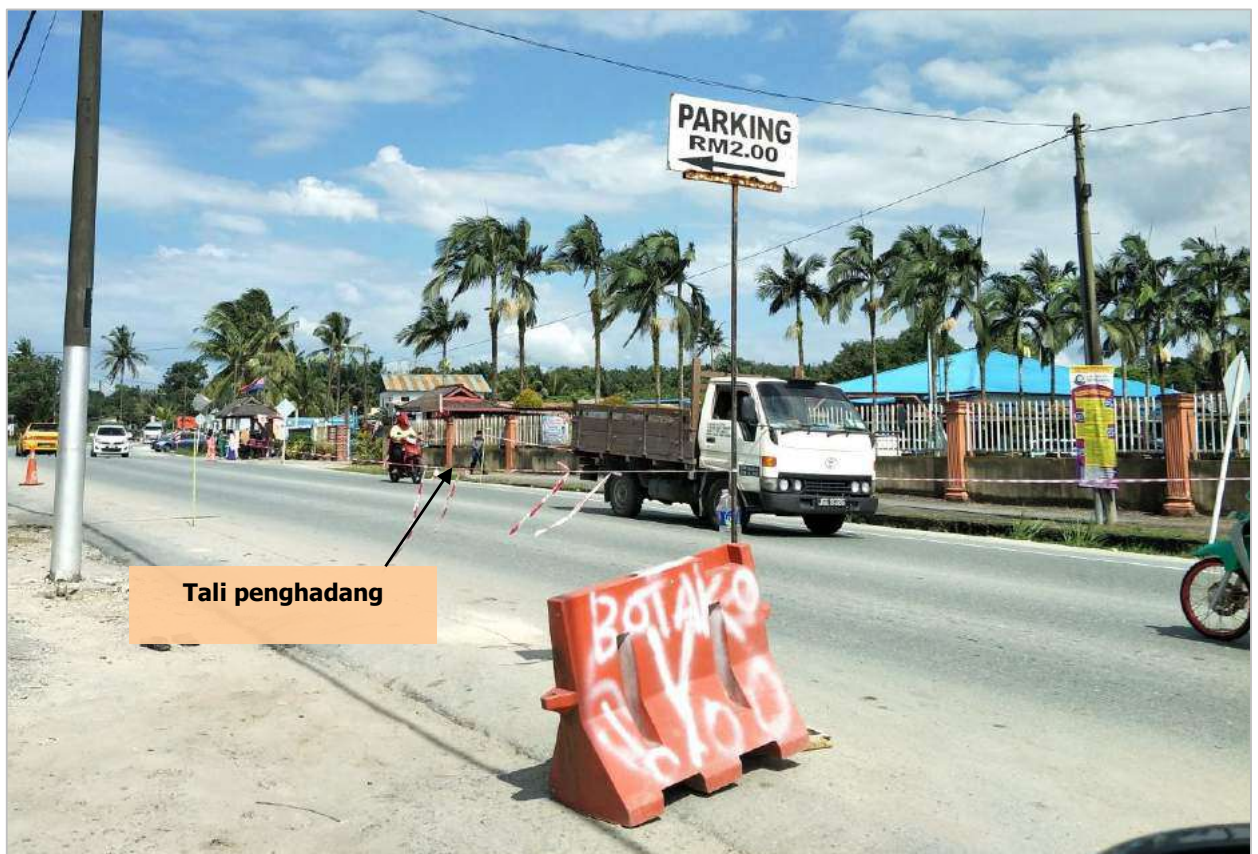
Keadaan semasa tempat letak kenderaan di kawasan RKK



Tempat Letak Kenderaan berbayar dilaksanakan pada hari Pasar Khamis berlangsung.

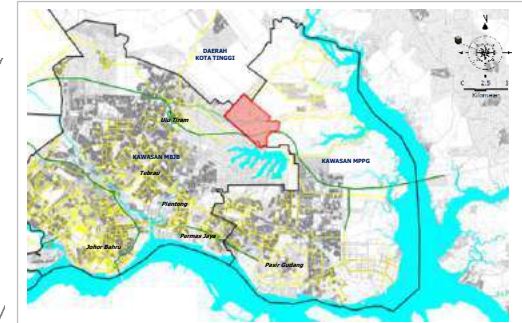
d. Jalan Servis

- Tiada jalan servis disediakan di sepanjang jalan utama iaitu Jalan Sg. Tiram (J8). Ini boleh menyebabkan konflik lalu lintas dan aspek keselamatan yang rendah kepada pengguna.
- Untuk memastikan aliran lalu lintas di jalan utama tidak diganggu dan tiada kenderaan yang diletakkan di tepi Jalan Sg. Tiram (J8), penghadang digunakan sebagai medium untuk pengurusan trafik pada waktu Pasar Khamis diadakan.





Akses secara terus dari kawasan kedai ke Jalan Sungai Tiram (J8) akan menyebabkan konflik lalu lintas.



RAJAH 2.8.11

Pengurusan Lalu Lintas Pusat
Perkhidmatan Kg. Sg. Tiram

PETUNJUK :

	No Jalan
	Persimpangan Kawalan Berhenti
	Jambatan
	Hentian Bas
	Tempat Letak Kenderaan
	Kawasan kedai/ Tapak Pasar Khamis
	Laluan Pejalan Kaki
	Bonggol
	Lintasan Pejalan Kaki
	Sempadan Pusat Bandar



2.8.7 Isu dan Potensi Pengangkutan serta Lalu Lintas

Isu dan potensi pengangkutan serta lalu lintas adalah sebagaimana berikut.

ISU

1. **Kesesakan lalu lintas** di jalan utama yang berpunca daripada beberapa faktor utama yang telah dikenal pasti iaitu :
 - Akses masuk/keluar utama ke kawasan RKK adalah agak terhad kepada satu jalan masuk sahaja iaitu melalui Jalan Sg. Tiram (J8). Keadaan semasa persimpangan bertingkat Bandar Ulu Tiram juga telah mengalami kesesakan.
 - Wujudnya "*bottle neck*" di Jalan Sg. Tiram (J8) dari arah Pusat Bandar Ulu Tiram ke kawasan RKK. Ini menyebabkan jalan masuk utama ke kawasan RKK menjadi sesak.
 - Hierarki jalan tidak jelas dan tidak teratur;
 - Jalan Felda Sg. Tiram berfungsi sebagai Jalan Pengagih Sekunder dan Jalan Pengagih Tempatan
 - Kewujudan akses terus ke Jalan Sg. Tiram (J8) dalam jarak yang pendek dan rapat membentuk persimpangan yang tidak sempurna.
 - Radius pusingan yang tidak mencukupi.
 - Tiada lorong percepatan dan perlambatan.
 - Komposisi kenderaan berat di Jalan Sg. Tiram (J8) dan Jalan Sg. Redan (J11) tinggi berpunca daripada aktiviti guna tanah sedia ada iaitu kuari pasir.
2. **Jalan pengagih tempatan yang tidak melepasi tahap minimum reka bentuk** dan piawaian Arahan Teknik Jalan (*sub-standard*).
3. **Pengurusan lalu lintas yang kurang sempurna**
 - Tiada jalan servis, tempat letak kenderaan yang tidak teratur dan kemudahan pejalan kaki yang terhad.

POTENSI

1. Kedudukan kawasan RKK yang berada di antara dua pusat petempatan utama iaitu Bandar Ulu Tiram dan Pasir Gudang menjadikannya strategik untuk dihubungkan melalui naik taraf Jalan Sg. Tiram (J8).
2. Jajaran cadangan Jalan Lingkaran Luar Johor Bahru yang berhampiran kawasan RKK boleh diintegrasikan dan disambungkan ke kawasan RKK untuk menjadi satu lagi jalan masuk ke kawasan RKK.
3. Kewujudan *missing link* yang berpotensi untuk disambungkan pada masa hadapan.
4. Kedapatan RnR Layang yang menyokong konsep pengangkutan awam.

2.9 SEKTOR INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

Sektor infrastruktur dan utiliti ini menganalisis **keadaan semasa, isu dan potensi** dari enam (6) aspek :

- **Saliran dan perparitan**
- **Bekalan air**
- **Sistem pembetungan**
- **Bekalan elektrik**
- **Pelupusan sisa pepejal dan**
- **Telekomunikasi**

2.9.1 Jaringan dan Keadaan Semasa Perparitan dan Saliran

Saliran utama yang merentasi kawasan RKK adalah Sungai Tiram.

- Sungai ini merupakan **sub lembangan Sg. Johor** (rujuk **Rajah 2.9.1** dan **Rajah 2.9.2**). Kawasan RKK merupakan **10% daripada keluasan keseluruhan lembangan** Sungai Tiram.
- **Panjang sungai** ini adalah **37km** dengan julat **lebar sungai 6.096m hingga 106.68m**. Bagi **kawasan RKK**, lebar Sungai Tiram yang dicatat di Jambatan Jalan Abdullah adalah selebar 20m dengan rizab kiri dan kanan tebing selebar 40m menjadikan jumlah keseluruhan rizab sungai adalah **100m lebar**.
- Sungai ini juga merupakan sungai yang **telah diwartakan** bagi mengelakkan sebarang pencerobohan daripada segala aktiviti pembangunan. Berdasarkan perwartaan sungai oleh Kerajaan Negeri Johor, rizab sungai yang perlu dipelihara adalah 206m sebagaimana **Jadual 2.9.2**.

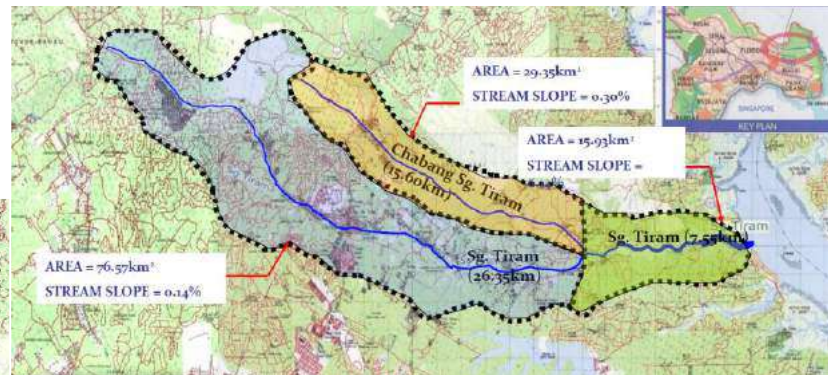


Keadaan Semasa Sungai Tiram

Jadual 2.9.1 : Ciri-Ciri Sg. Tiram

LUAS KAWASAN TADAHAN	121.85km²
CABANG SUNGAI	Chabang Sg. Tiram – Panjang 15.60km, Luas Tadahan 29.35km ²
ALIRAN SUNGAI	Mengalir dari arah barat ke timur bermula dari Felda Ulu Tebrau dan melalui beberapa buah penempatan yang pesat membangun iaitu Taman Bestari Jaya, Kg. Oren, Pekan Ulu Tiram, KG. SG. TIRAM , dan berakhir di Sg. Johor.
KOORDINAT	Latitude : 1°33'56' hingga 1°39'22' dan longitud 103°43'55' hingga 103°58'15'

Sumber : Jabatan Pengairan Saliran (JPS) Daerah Johor Bahru

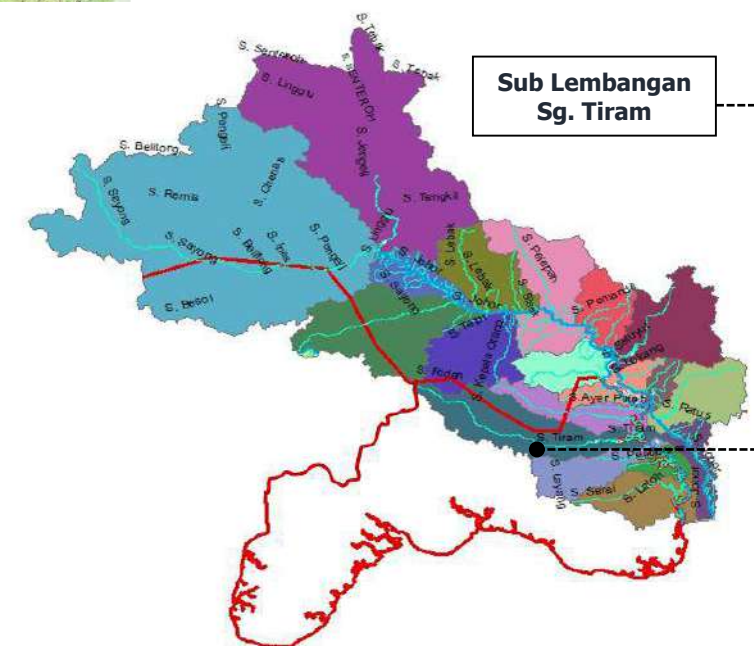
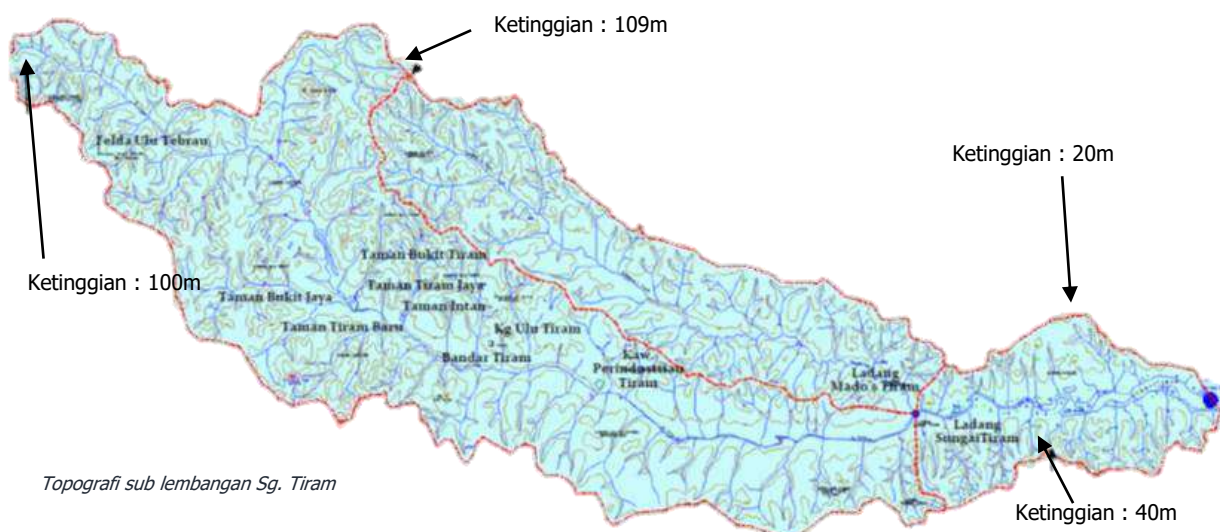


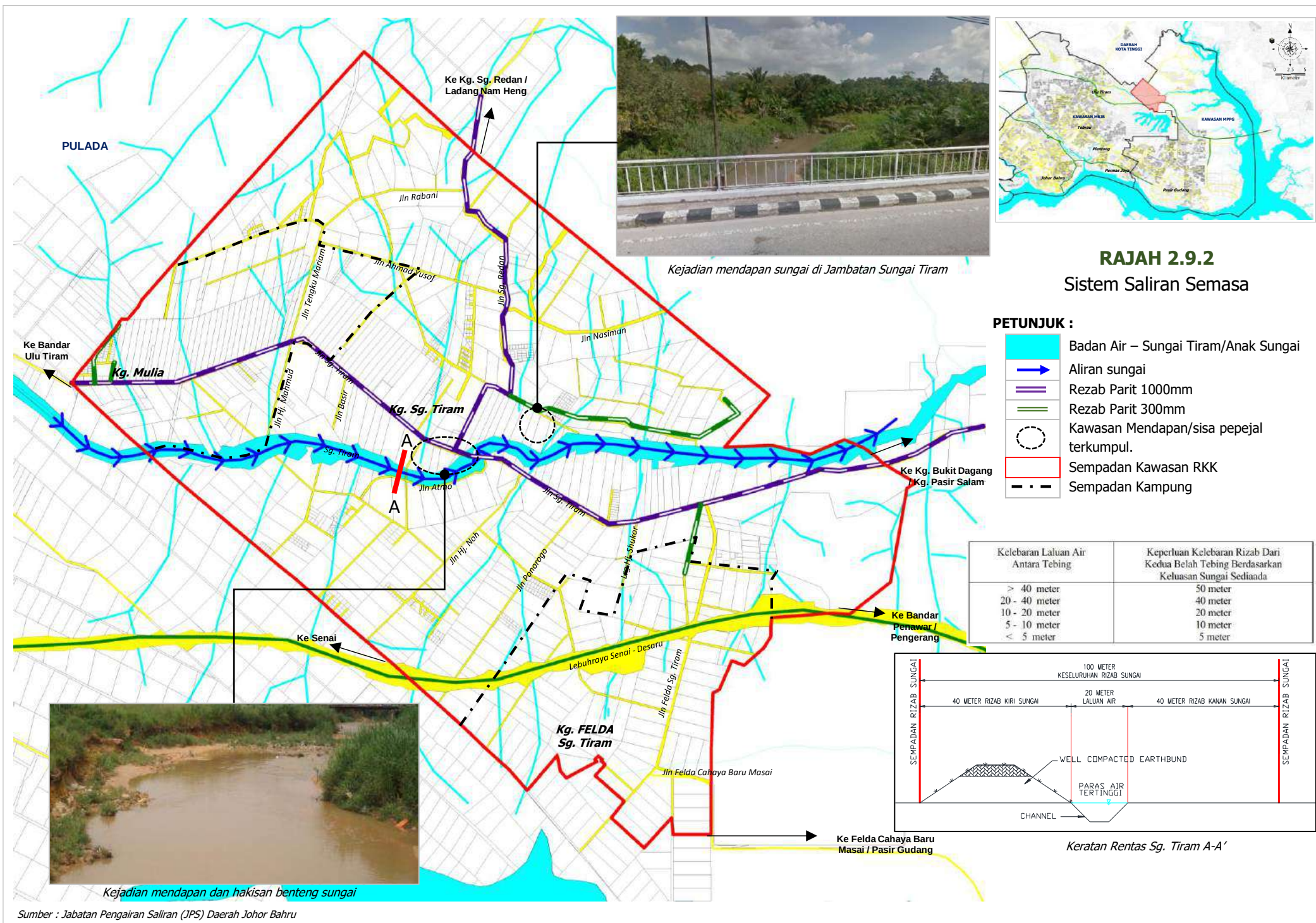
RAJAH 2.9.1
Sub Lembangan Sg. Tiram

PETUNJUK :

- Sub Lembangan Sg. Johor
- Sg. Tiram

Cabang dan luas kawasan tadahan sub lembangan Sg. Tiram





Jadual 2.9.2 : Rizab Lembangan Sungai Johor (Warta Sungai Negeri Johor)

NAMA SUNGAI	PERIHAL	RIZAB SUNGAI			
		Jarak (km)	Lebar (m)	Setiap Tebing (m)	Keseluruhan (m)
Sg. Johor	Dari Kuala Sg. Berangan	3.0	6.00	50	106
Sg. Junglak	Dari Kuala Sg. Johor ke Hulu	1.5	6.10	10	26
Sg. Tiga	Dari Kuala Sg. Johor ke Hulu	2.5	9.14	13	35
Sg. Kong Kong	Dari Kuala Sg. Johor ke Hulu	10	21.34	40	101
Sg. Serai	Dari Kuala (Selat Melana/Sg.Johor) ke Felda Cahaya Masai	12	91.44	50	191
Sg. Penderam	Dari Kuala Sg. Johor ke Hulu	7.0	91.44	50	191
Sg. Layang	Dari Kuala Sg.Johor ke hulu	8.0	85.34	50	185
Sg. Tiram	Dari Kuala Sg. Johor ke hulu Felde Tebrau	37	106.68	50	206
Sg. Redan	Dari Kuala Sg. Johor ke hulu	8.0	121.92	50	221
Sg. Berangan	Dari Kuala ke Pasir Raja (Kota Tinggi)	15	15.24	20	55

Sumber : Warta Kerajaan Negeri Johor (Rizab Sungai)

Berdasarkan **Jadual 2.9.3**, taburan air hujan mengikut laporan yang disediakan oleh pihak JPS Daerah Johor Bahru menunjukkan bahawa kawasan Sg. Tiram merupakan kawasan yang menerima kadar taburan air hujan yang tinggi. Terdapat beberapa kejadian banjir di sepanjang Sg. Tiram (di luar kawasan RKK) iaitu pada tahun 2003 dan tahun 2012. Kejadian banjir yang berlaku di kawasan kajian juga disebabkan oleh kejadian air pasang besar ketika hujan lebat dan air daripada laut/Sg. Johor memasuki Sg. Tiram manakala air daripada Sg. Tiram tidak dapat keluar (Outlet) ke Sg. Johor. Walau bagaimanapun, **tidak tercatat kejadian banjir di kawasan RKK.**

Jadual 2.9.3 : Bacaan Taburan Air Hujan Kawasan

NO	TARIKH	PERIHAL SALIRAN DAN PERPARITAN		
		Lokasi	Kadar taburan air hujan	Nota
1	24 Dis 1982	Ladang Sg. Tiram	117.00mm	Tiada Kejadian Banjir
2	7 Dis 1987	Ladang Sg. Tiram	25.00mm	Tiada Kejadian Banjir
3		Felda Ulu Tiram	16.50mm	Tiada Kejadian Banjir
4	18 Nov 1988	Ladang Sg. Tiram	30.00mm	Tiada Kejadian Banjir
5	17 Nov 1988	Felda Ulu Tiram	54.50mm	Tiada Kejadian Banjir
6	30 Nov 1989	Felda Ulu Tiram	99.50mm	Sebuah Jambatan (Jeep) telah dihanyutkan – Air Sungai Deras
7	11 Nov 1994	Ladang Sg. Tiram	100.50mm	Tiada Kejadian Banjir
8	20 Jan 1995	Ladang Sg. Tiram	79.50mm	Tiada Kejadian Banjir
9	16 Dis 1995	Ladang Sg. Tiram	26.00mm	Tiada Kejadian Banjir
10	20 Mac 2000	Ladang Sg. Tiram	30.00mm	Tiada Kejadian Banjir
11	28 Mac 2000	Ladang Mados Tiram	31.00mm	Tiada Kejadian Banjir
12	20 Dis 2003	Kg. Batu 14	100.00mm	Banjir 500 orang dipindahkan – Hujan Lebat, Kawasan membangun dan rezab sungai yang kecil. Kerosakan Jambatan dan benteng sungai dengan nilai kerugian RM50,000.
13	20 Dis 2003	Ladang Mados Tiram	66.00mm	Tiada Kejadian Banjir
14		Ladang Sg. Tiram	40.00mm	Tiada Kejadian Banjir
15	30 Jan 2011	Kg. Oren – Sg. Tiram	75 – 200mm	Hujan Lebat Berterusan
16	10 Dis 2012	Kg. Sg. Tiram	67mm	Banjir dengan kedalaman 0.5m - 1.0m (Hujan yang berterusan)

Sumber : Laporan Banjir Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) Daerah Johor Bahru

- **Sistem perparitan** dalam kawasan RKK menggunakan **longkang konkrit** di sepanjang jalan utama seperti Jalan Sg. Tiram dan Jalan Sg. Redan bagi menyalurkan air larian permukaan dan dilepaskan ke Sg. Tiram.
- Selain itu, kewujudan Pasar Khamis dan kawasan setinggan yang tidak terurus dari segi pengurusan **hasil buangan sisa pepejal dan sisa cecair (minyak) tanpa terawat terus ke parit** berpotensi menjadi punca pencemaran sungai.
- Berdasarkan pemerhatian kawasan kajian, **hierarki sistem perparitan di sepanjang jalan utama dianggarkan 600mm dan 1200mm** yang merupakan **sistem perparitan konkrit**. Manakala di **kawasan lain** hanya disediakan **parit tanah** dan **perparitan tanpa mengikut piawaian yang dibina oleh pemilik rumah**.



Antara pembetung (culvert) yang terdapat di Jalan Sungai Tiram



Parit konkrit di Jalan Sungai Tiram

2.9.2 Taburan dan Keadaan Semasa Bekalan Air

Kawasan RKK merupakan kawasan kampung tradisi tidak terancang dengan kelengkapan infrastruktur dan utiliti yang agak ketinggalan dan tidak cekap berbanding dengan kelengkapan infrastruktur dan utiliti yang telah digunakan pada masa kini.

- **Pemerolehan bekalan air** adalah daripada **loji rawatan air Sg. Johor** dengan berkapasiti **318jlnh**. Kawasan perkhidmatan bekalan air bagi loji rawatan air Sg. Johor meliputi sebahagian besar Daerah Johor Bahru termasuk kawasan RKK.
- **Purata penggunaan semasa bekalan air** di kawasan kajian berdasarkan bilangan akaun SAJ Ranhill adalah berjumlah **1.95 juta liter sehari**.

Jadual 2.9.4 : Penggunaan Bekalan Air Tahun 2017 - 2018

BIL	KAWASAN	JUMLAH AKAUN	JUMLAH PENGGUNAAN (juta liter/ hari)						
			Aug-17	Sep-17	Oct-17	Nov-17	Dec-17	Jan-18	PURATA 6 BULAN
1	Sg. Tiram - Batu 16 3/4 - Lorong Mulia 1-5, Jalan Hj. Mahmud, Jalan Atmo, Hj. Noh	268	0.28	0.28	0.26	0.27	0.31	0.28	0.28
2	Sg. Tiram - Batu 18 1/2, Jalan Ponorogo, Jalan Atmo	291	0.42	0.38	0.36	0.35	0.41	0.38	0.38
3	Sg. Tiram - JKR Batu 14 – Batu 16 - Kashari, Jalan Ahmad Dasuki, Lorong Muafakat	364	0.36	0.40	0.39	0.38	0.43	0.40	0.39
4	Sg. Tiram - Batu 17, Batu 18 Jalan Nasiman, Sg. Redan	463	0.62	0.62	0.59	0.56	0.67	0.56	0.60
5	Ulu Tiram – Sg. Redan	234	0.28	0.28	0.28	0.26	0.33	0.29	0.29
JUMLAH		1,620	1.96	1.96	1.88	1.82	2.15	1.91	1.95

Sumber : SAJ Ranhill 2018

- Selain daripada itu, terdapat **tangki sedutan dan tangki perkhidmatan** di kawasan RKK yang masing-masing berkapasiti **0.2 juta liter/sehari** dan **0.3 juta liter/sehari**. Jumlah keseluruhan 0.5 juta liter sehari daripada dua buah tangki ini tidak mampu untuk menampung permintaan semasa bekalan air kawasan RKK yang berjumlah 1.95 juta liter sehari. Masih terdapat **kurangan simpanan sebanyak 1.45 juta liter sehari** bagi memastikan kawasan RKK mempunyai simpanan air yang mencukupi.



Tangki Air Sungai Redan



Tangki Air Sungai Redan



RAJAH 2.9.3
Bekalan Air Semasa

PETUNJUK :

- Sg. Tiram
- Tangki Air
- Jajaran Paip Pengagihan Bekalan Air Jenis *UPVC dan Mild Steel*
- Jajaran Paip Pengagihan Bekalan Air Jenis *Asbestos Cement*
- Sempadan Kawasan RKK
- - - Sempadan Kampung



Rumah Pam Jalan Sungai Tiram

EMPANGAN
SULTAN ISKANDAR

- Oleh itu, bahagian lain kawasan RKK perlu disediakan tangki bekalan air bagi memastikan tiada gangguan terhadap pengagihan bekalan terutama (penyimpanan bekalan air bagi tempoh 2 hari) jika berlakunya paip pecah, tekanan air rendah (terutama pada waktu siang) dan catuan air yang secara langsung akan berlaku.

Jadual 2.9.5 : Loji Bekalan Air Kawasan RKK

LOJI AIR	SUMBER BEKALAN	KAPASITI	JENIS PAIP PENGAGIHAN	SAIZ PAIP PENGAGIHAN	
				Inlet	Outlet
Tangki Bekalan Air Sungai Redan	Loji Rawatan Air Sg. Johor	0.2 jlh -TWL : 56.10m - BWL : 49.10m	▪ <i>Mild Steel</i>	150mm	150m
<i>Suction Tank (On Ground)</i>	Loji Rawatan Air Sg. Johor	0.3 jlh -TWL : 42.22m - BWL : 39.00m	▪ <i>Mild Steel</i> ▪ <i>UPVC</i>	200mm	150mm

Sumber : Syarikat Air Johor (SAJ) Ranhill 2018



Rumah Pam Jalan Sungai Tiram

- Terdapat **dua (2) jenis kaedah** sistem pengagihan bekalan air diagihkan ke kawasan RKK iaitu **secara terus (*direct tapping*)** ke kawasan perumahan dan **melalui tangki sedutan dan tangki perkhidmatan** yang terdapat di Sg. Redan.
- Analisis keperluan bekalan air semasa mendapati bahawa terdapat **saliran paip pengagihan jenis *Asbestos Cement*** yang masih lagi digunakan bagi mengagihkan bekalan air ke kawasan penduduk. **Penggunaan paip jenis ini sudah lama** dan **kemungkinan akan berlakunya kebocoran paip air** di bawah tanah. Selain itu, terdapat **paip jenis *Mild Steel*** dan juga ***UPVC*** bagi pengagihan paip bekalan.



Sistem paip bekalan air kawasan kajian

Bagi memenuhi keperluan bekalan air pada tahun 2025, agensi berkaitan perlu meningkatkan **sistem bekalan air bersih** dengan **penyediaan tangki air atau 'balancing tank' berserta pam dan 'suction tank'** bagi membolehkan sistem pengagihan air yang cekap dan berkesan serta dapat dinikmati oleh penduduk. **Menjelang tahun 2025**, kawasan RKK dijangka **memerlukan sejumlah 3.07 juta liter sehari** bagi memenuhi keperluan penduduk.

Jadual 2.9.6 : Unjuran Keperluan Bekalan Air 2025

SEKTOR	SUMBER BEKALAN (JLH)
Domestik	2.36
Perdagangan/ Industri	0.47
Institusi	0.24
JUMLAH KESELURUHAN	3.07

Sumber : Kajian Lapangan Infrastruktur dan Utiliti, 2017

Bagi memastikan sumber bekalan air yang sentiasa mencukupi dan terjamin, **sumber bekalan alternatif perlu dikenal pasti** bagi mengurangkan kebergantungan kepada bekalan air bersih yang dibekalkan oleh pihak SAJ Ranhill.

- **Pemerolehan sumber air bawah tanah (Perigi Air)** bagi **penggunaan domestik** untuk kegunaan penduduk kampung dengan kapasiti yang dijanakan sebanyak 5.00 "Yield in Cum" dalam masa 1 jam.

Jadual 2.9.7 : Lokasi Air Bawah Tanah (Perigi Air)

LOKASI	KEGUNAAN	KUANTITI (YIELD IN CUM/HOUR)	KEDALAMAN (METER)	JENIS BATUAN
Kg. Sg. Tiram	Domestik	5.00	90.00	Granit

Sumber : Kajian Lapangan Infrastruktur dan Utiliti, 2017

- **Penerapan Kaedah Teknologi Hijau** dalam meningkatkan **kecekapan penggunaan bekalan air bersih** boleh diamalkan di kawasan kajian dengan kaedah **Sistem Penuaian Air Hujan, SPAH (Rain Water Harvesting)**

❖ **Penerapan SPAH** boleh diamalkan bagi setiap pemilik kediaman, kawasan komersial, kerajaan dan sekolah. Pendekatan alternatif ini dapat mengurangkan permintaan bekalan air bersih.



❖ **Kelebihan Aplikasi Cadangan**

- Mengurangkan risiko banjir kilat kerana ianya memperlahankan pengaliran air terus ke pusat tadahan atau sungai.
- Mengurangkan penggunaan air dirawat serta menjimatkan kos rawatan air.
- Boleh digunakan untuk kebakaran dan kecemasan.
- Sistem penuaian air hujan adalah mudah untuk dibina, beroperasi dan mengekalkannya.
- Menjimatkan 30% daripada penggunaan bekalan air bersih.

❖ **Garis Panduan Sistem Penuaian Air Hujan**

CIRI-CIRI		KEPERLUAN		
Bumbung		- Saiz bumbung >60m2 - Kecerunan bumbung <40 darjah		
Saiz Paip dan Longkang		Saiz Bumbung (m2)	Saiz Paip (mm)	Saiz Longkang (mm)
		60-100	120-145	79.0-95.5
		120-150	155-170	102.5-112.0
		200	195	128.5
Penapis Daun (Leaf Guarder)		Pemasangan jaringan besi tahan karat (10mm) untuk pengasingan air hujan dengan bahan asing		
First Flush Diverter		Saiz Bumbung (m2)	First Flush Kuantiti (Liter)	
		<daripada 100m2	25-50	
		>daripada 100m2	50 liter setiap 100m2	
Saiz Tangki Simpanan Penuaian Air Hujan		Optimum tangki penyimpanan Penuaian Air Hujan di Johor Bahru:		
		Demand (Liter/Hari)	Kapasiti Tangki Air (m3)/Saiz Kawasan Pengumpulan (m2)	
			50-200	300-500
		50-100	0.5-1.2	0.5-0.7
		300-500	0.9-4.1	0.9-1.6
Sistem 'Top-up'		Sistem ini digunakan bagi mengisi air di tangki penuaian air hujan sekiranya mencapai tahap kering dengan air yang terawat		

2.9.3 Taburan dan Keadaan Semasa Sistem Pembetungan

Sistem pembetungan boleh dikategorikan kepada dua (2) iaitu pembetungan awam dan pembetungan swasta. Pembetungan awam adalah sistem pembetungan yang telah diambil alih oleh Jabatan Perkhidmatan Pembetungan (JPP) dan diselenggara oleh Indah Water Konsortium (IWK). Manakala pembetungan swasta adalah sistem pembetungan yang tidak diambil alih oleh pihak JPP. Walau bagaimanapun, tiada loji rawatan kumbahan awam yang terdapat di dalam kawasan kajian.

Terdapat empat (4) jenis sistem pembetungan iaitu loji-loji swasta, loji-loji awam, tangki-tangki septik individu (IST) dan sistem konvensional yang selalunya terdapat di kawasan-kawasan kampung dan setinggan. Dari sistem pembetungan tersebut pihak IWK hanya bertanggungjawab sepenuhnya ke atas loji awam sahaja.

Bagi kawasan RKK, **dua (2) sistem pembetungan** telah dikenal pasti iaitu sistem tradisional - **tandas curah dan tangki septik individu (IST) / tangki septik komunal (CST)** (rujuk **Rajah 2.9.4**).

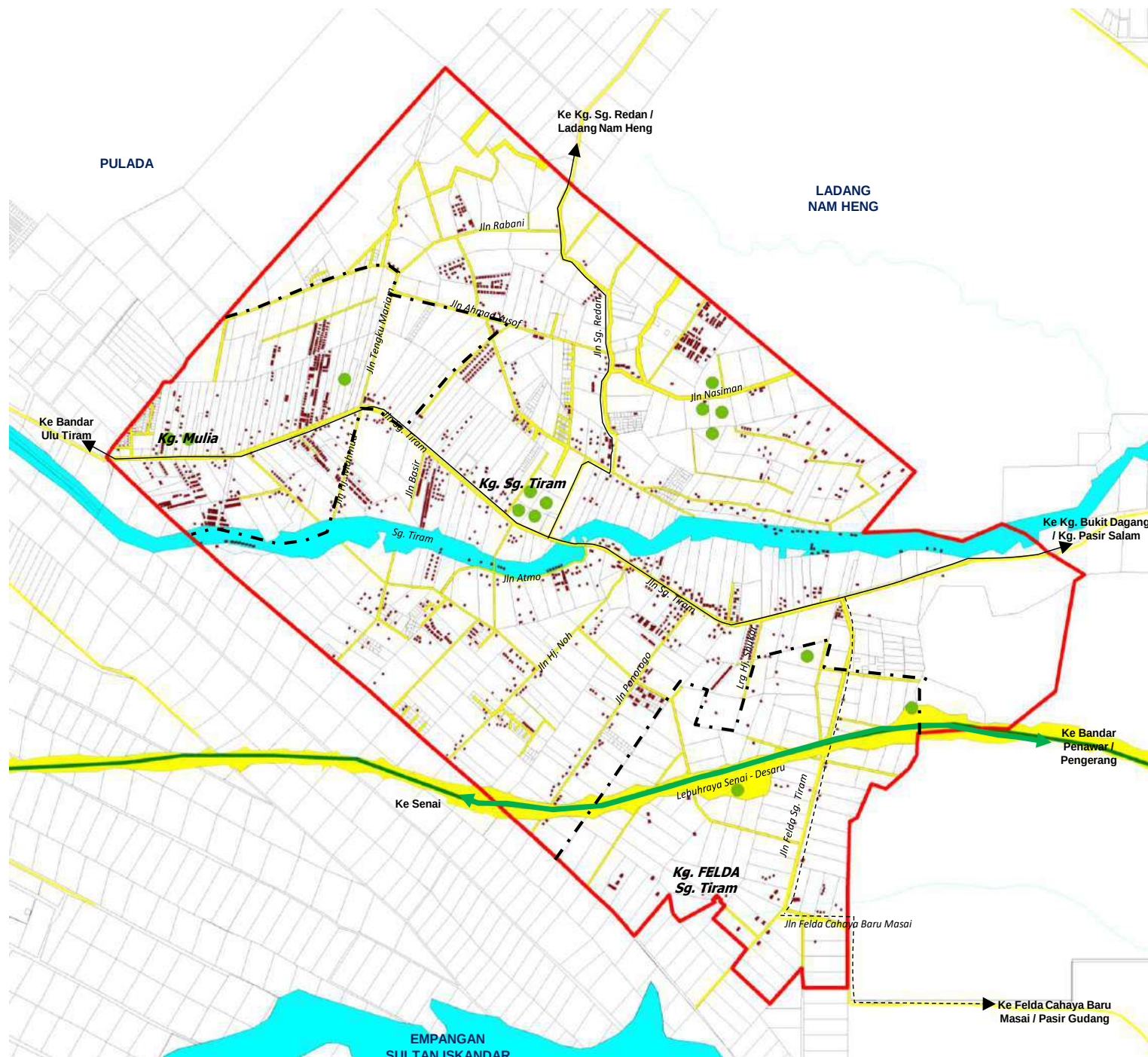
- Pembetungan jenis konvensional, jika **tidak dirawat dengan sistematik dan tidak dipantau**, hasil lepasan air adalah tidak mengikuti standard yang dikeluarkan oleh pihak SPAN dan akan menjejaskan kualiti alam sekitar.
- Berdasarkan kajian lapangan tapak, **kawasan perumahan** yang sebahagian besarnya merupakan kampung tradisi masih mengamalkan sistem pembetungan jenis sistem tradisional - **tandas curah** dengan kapasiti berjumlah **8,120 PE**.
- Manakala, terdapat beberapa kawasan yang menggunakan sistem pembetungan **jenis IST/CST** iaitu di kawasan **sekolah, pondok polis, balai raya dan kawasan perindustrian** dengan kapasiti berjumlah **1,354 PE**.

Jadual 2.9.8 : Sistem Tradisional - Tandas Curah

NAMA KAMPUNG	BILANGAN UNIT	JUMLAH PE, 2017
Kg. Mulia	606	3,030
Kg Sg Tiram	982	4,910
Kg Felda Sg.Tiram	36	180
JUMLAH KESELURUHAN	1,624	8,120

Sumber : Kajian Lapangan Infrastruktur dan Utiliti, 2017





RAJAH 2.9.5
Sistem Pembetungan Semasa

PETUNJUK :

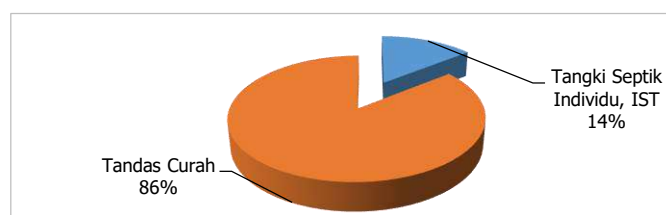
-  Tandas Curah
-  IST / CST
-  Sempadan Kawasan RKK
-  Sempadan Kampung

Jadual 2.9.9 : Tangki Septik Individu, IST dan Tangki Septik Komunal, CST

NAMA KEMUDAHAN	LOKASI	JENIS	UNIT	JUMLAH PE, 2017
Perdagangan				
▪ Tiram Indah Village	Jalan Sg. Tiram	CST	1	100
▪ Savanna Hill Resort	Jalan Sg. Redan	CST	1	200
Industri				
▪ Kuari	Jalan Sg. Redan	CST	1	30
Institusi				
▪ KEMAS (Menjahit)	Jalan Sg. Tiram	IST	1	10
▪ Tadika	Jalan Sg. Tiram	IST	1	10
▪ Surau At-Takwa Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	IST	1	16
▪ Perpustakaan Awam	Jalan Sg. Tiram	CST	1	40
▪ Balai Raya	Jalan Sg. Tiram	CST	1	40
▪ Sek. Agama Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	CST	1	100
▪ Sek. Keb. Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	CST	1	200
▪ Tabika KEMAS Kg. Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	IST	1	16
▪ Masjid Al-Muttaqin	Jalan Sg. Tiram	CST	1	200
▪ Surau	Jalan Sg. Tiram	IST	1	16
	Jalan Atmo	IST	1	16
	Jalan Hj. Noh	IST	1	16
	Jalan Ponorogo	IST	4	64
	Jalan Basir	IST	2	32
	Jalan Hj. Mahmud	IST	1	16
	Jalan Rabani	IST	1	16
	Lorong Mulia 6	IST	1	16
▪ Klinik Desa Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	IST	1	10
▪ Pondok Polis	Jalan Sg. Tiram	IST	1	4
▪ Kompleks Penghulu	Jalan Sg. Tiram	CST	1	40
▪ Balai Raya Kg. Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	CST	1	40
▪ Dewan Raya Kg. Sg. Tiram	Jalan Sg. Tiram	CST	1	80
▪ Pusat Internet 1 Malaysia	Jalan Sg. Tiram	IST	1	10
▪ Surau Al-Falah	Jalan Felda Sg. Tiram	IST	1	16
JUMLAH KESELURUHAN			31	1,354

Sumber : Kajian Lapangan Infrastruktur dan Utiliti, 2017

- Berdasarkan daripada pemantauan dan data sekunder mendapati janaan sisa kumbahan semasa di kawasan RKK adalah sejumlah 9,474 PE. Sistem Tradisional – Tandas Curah mendominasi sistem pembetungan di kawasan RKK dengan 86% penggunaan berbanding IST/ CST 14%.

Rajah 2.9.4 : Peratusan Jenis Pembetungan Semasa

Sumber : Kajian Lapangan Infrastruktur dan Utiliti, 2017

Jadual 2.9.10 : Keperluan Semasa Pembetungan

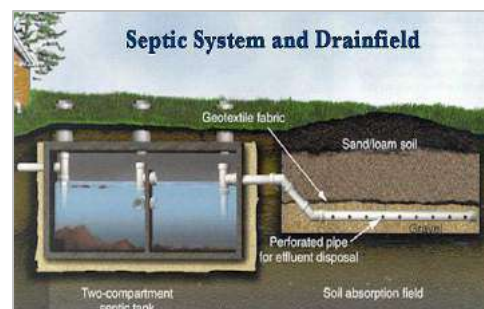
JENIS SISTEM KUMBAHAN	BILANGAN UNIT	JUMLAH PE, 2017	PERATUSAN, %
Tandas Curah	1,624	8,120	86%
IST/ CST	31	1,354	14%
JUMLAH KESELURUHAN	1,655	9,474	100%

Sumber : Kajian Lapangan Infrastruktur dan Utiliti, 2017

Bagi menampung pertambahan bilangan penduduk, mengurangkan tekanan kepada alam sekitar serta memelihara sumber air bersih. Masalah pengurusan sisa pembuangan manusia memerlukan pengurusan yang lebih teratur, cekap dan berkesan. Oleh itu adalah dicadangkan :

▪ **Menaik Taraf Sistem Tradisional Kepada Sistem IST/ SSTS**

- Bagi tempoh **jangka masa pendek, sistem tradisional – tandas curah perlu dinaik taraf kepada sistem IST/ SSTS** kerana kawasan RKK adalah berdensiti rendah dan kawasan perkampungan.
- IST adalah sesuai untuk sesuatu kediaman atau bangunan individu dengan kesetaraan penduduk (PE) sehingga 30 yang tidak mempunyai sistem pembetungan terpusat dan pengaliran efluennya tidak memberikan kesan buruk kepada persekitaran. Ini merupakan penyelesaian termurah untuk membuang enapcemar.
- Walau bagaimanapun, IST dan CST hanya merawat enapcemar secara separa dan tumpuan dari kumpulan tangki-tangki ini akan membebankan kapasiti penerimaan alam sekeliling mengakibatkan masalah kesihatan dan bau.
- Pemilik kediaman bertanggungjawab mengosongkan tangki kumbahan yang melebihi jangka masa 2 tahun.



Contoh IST/ CST yang diselenggara dengan baik



Contoh loji rawatan kumbahan yang sistematik dan berpusat

▪ **Cadangan Loji Pembetungan Berpusat**

- Bagi tempoh **jangka masa panjang**, pembangunan kawasan RKK akan memberi impak kepada keperluan sistem pengurusan loji pembetungan berpusat. Oleh itu, **pelaksanaan sistem loji pembetungan kumbahan bersepadu** yang lebih bersistematik perlu dijalankan dengan penggunaan mekanikal serta garis panduan bagi memastikan air lepasan berada di standard A yang ditetapkan oleh pihak SPAN. Menjelang tahun 2025 kawasan RKK dijangka memerlukan tapak tanah bagi pembinaan loji pembetungan berpusat jenis mekanikal seluas **2.47 ekar** yang dapat menampung sejumlah **14,957 PE**.

Jadual 2.9.11 : Unjuran Keperluan Pembetungan 2025

SEKTOR	BILANGAN PENDUDUK SETARA, PE TAHUN 2018	BILANGAN PENDUDUK SETARA, PE TAHUN 2025	KEPERLUAN TAPAK LOJI PEMBETUNGAN TAHUN 2025 (EKAR)
Domestik	8,120	9,440	2.47
Perdagangan/ Industri	330	2,832	
Institusi	1024	1,038	
JUMLAH KESELURUHAN	9,474	13,310	

Sumber : Kajian Lapangan Infrastruktur dan Utiliti, 2017

2.9.4 Taburan dan Keadaan Semasa Bekalan Elektrik

Penyediaan sistem bekalan elektrik bagi kawasan RKK diperolehi daripada **Pencawang Masuk Utama (PMU) dari Ulu Tiram** dengan kapasiti semasa iaitu 120MVA dengan capaian 132/22kV.

- Sistem pengagihan volt adalah rendah dengan menyusuri Jalan Sg. Tiram bagi menghubungkan bekalan elektrik ke kawasan RKK. Terdapat 2 PE di *Outdoor* Bt 19 ½ Jalan Sg. Redan manakala 2 PE H-Pole Jalan Sg. Tiram bagi memastikan setiap penduduk menikmati kemudahan bekalan elektirk (rujuk **Rajah 2.9.6**).

Jadual 2.9.12 : Pencawang Bekalan Elektrik

JENIS PENCANGANG	KADAR-UNIT	VOLTAN
Pencawang Masuk Utama Ulu Tiram	2 x 60MVA	132/22 kV
PE <i>Outdoor</i> Jln Sungai Redan	2 Unit	11kV
PE H-Pole Jln Sungai Tiram	2 Unit	11kV

Sumber : Kajian Lapangan Infrastruktur dan Utiliti, 2017



Pencawang Bekalan Elektrik

Jadual 2.9.13 : Keperluan Bekalan Elektrik Semasa (Anggaran)

NAMA KAMPUNG/ KEMUDAHAN	UNIT	JUMLAH (MVA) 2017
Domestik		
Kampung Mulia	606	5.5
Kampung Sg. Tiram	982	8.8
Kampung FELDA Sg. Tiram	36	0.3
Jumlah Kecil		14.6
Perdagangan dan Industri	18% daripada janaan Bekalan Elektrik (Anggaran)	2.6
Lampu Jalan	5% rangkaian jalan (Anggaran)	0.7
Jumlah Kecil		3.4
JUMLAH KESELURUHAN		18.0

Sumber : Kajian RKK Sg. Tiram 2025

Jadual 2.9.13 menunjukkan keperluan semasa bekalan elektrik bagi kawasan RKK adalah sebanyak 18.0MVA bagi tahun 2017.



Pencawang Elektrik Kg. Sg. Tiram



Pencawang Elektrik Jalan Sg. Redan



RAJAH 2.9.6
Bekalan Elektrik Semasa

PETUNJUK :

-  Sungai Tiram
-  Pencawang Elektrik
-  Kabel *Overhead* (bekalan Elektrik)
-  Sempadan Kawasan RKK
-  Sempadan Kampung



Pencawang Elektrik Kg. Mulia



Pencawang Elektrik Jalan Sg. Redan

- **Unjuran keperluan bekalan elektrik** pada tahun 2025 djangka sebanyak **22.93MVA**.

- Peningkatan ini memerlukan **1 unit Pencawang Masuk Utama (PMU) serta 2 unit Pencawang Pembahagi Utama (PPU)** bagi memastikan bekalan elektrik dapat disediakan secara cekap berterusan tanpa gangguan. Pencawang Elektrik (PE) bagi setiap plot pembangunan juga perlu disediakan mengikut piawaian berikut :

- 30 unit perusahaan = 1 PE
- 15 unit perusahaan ringan berkembar = 1 PE
- 100 unit rumah teres = 1 PE
- 30 unit rumah kedai = 1 PE

Jadual 2.9.14 : Keperluan Bekalan Elektik 2025

SEKTOR	KEPERLUAN BEKALAN ELEKTRIK (MVA) 2025
Domestik	16.99
Perdagangan/ Industri	5.10
Lampu Jalan	0.85
JUMLAH KESELURUHAN	22.93

Sumber : Kajian RKK Sg. Tiram 2025



Contoh Pencawang Masuk Utama (PMU)

- Keberkesanan capaian pengagihan bekalan elektrik secara purata dalam kawasan RKK melalui data '*System Average Interruption Duration Index*' (SAIDI) adalah sebanyak 17.63 minit bagi setiap pengguna pada saban tahun.
- Manakala, '*System Average Interruption Frequency Index*' (SAIFI) adalah berada di 2.15. Nilai ini menunjukkan bekalan yang diagihkan berada di tahap yang memuaskan.
- Aplikasi penggunaan tenaga diperbaharui masih lagi tidak diamalkan seperti penggunaan tenaga solar sebagai tenaga alternatif yang dapat mengurangkan permintaan bekalan elektrik yang dibekalkan oleh pihak TNB.

2.9.5 Taburan dan Keadaan Semasa Pelupusan Sisa Pepejal

Berdasarkan pemerhatian kawasan RKK,

- Disebabkan penduduk kawasan RKK **tidak menerima perkhidmatan kutipan sisa pepejal**, maka pelupusan sisa pepejal ini dibuat dengan **tiga (3) kaedah** iaitu **menanam, membakar dan melonggokkan sisa pepejal** tersebut di satu tempat secara haram.
- Berdasarkan persempadanan kawasan perkhidmatan pengurusan sisa pepejal oleh pihak SWCorp Malaysia bagi kawasan Mukim Ulu Tiram, secara jelasnya hanya kawasan taman terancang sahaja yang menerima perkhidmatan tersebut. Oleh yang demikian kawasan RKK tidak termasuk di dalam kawasan perkhidmatan kutipan sisa pepejal.



Keadaan sisa pepejal setelah aktiviti Pasar Khamis

- Berdasarkan jumlah penduduk semasa pada tahun 2017, dianggarkan **janaan sisa pepejal** sebanyak **8.45 tan sehari** dihasilkan oleh penduduk di kawasan RKK. Pengurusan sisa pepejal yang tidak sistematik menyebabkan kawasan RKK dipenuhi dengan lambakan sisa pepejal serta merosakkan kawasan sungai dan berlaku pembakaran terbuka bagi menghapuskan sisa pepejal tersebut.

Jadual 2.9.15 : Janaan Sisa Pepejal Tahun Semasa

NAMA KAMPUNG/ KEMUDAHAN	PENDUDUK	JANAAN SISA PEPEJAL (KG/ORG)	JUMLAH SEHARI (tan)	JUMLAH SEMINGGU (tan)
Domestik				
Kampung Mulia	3,030	0.8	2.42	16.94
Kampung Sg. Tiram	4,910	0.8	3.93	27.51
Kampung FELDA Sg. Tiram	180	0.8	0.15	1.05
Jumlah Kecil			6.50	45.50
Perdagangan/Industri	30% daripada janaan sisa pepejal (Anggaran)		1.95	13.64
Jumlah Kecil			1.95	13.65
JUMLAH KESELURUHAN			8.45	59.15

Sumber : Kajian RKK Sg. Tiram 2025

- Pemerhatian terhadap kawasan kajian menunjukkan **kekurangan penyediaan tong sampah** iaitu tong secara pukal atau tong-tong kecil (tong kitar semula) bagi kegunaan penduduk setempat. Hal ini menyebabkan sisa pepejal dilonggokkan pada suatu tempat tanpa kawalan yang boleh mendatangkan pelbagai masalah seperti kawasan pembiakan tikus dan juga penyakit berjangkit. Selain itu, tiadanya perkhidmatan sapu sampah, pemotongan rumput dan sebagainya merosakkan lagi keadaan kawasan kajian ini.
- Terdapat tong pengumpulan sisa pepejal (Kg Mulia) yang disediakan tetapi perkhidmatan ini disediakan oleh pihak swasta di mana penduduk memohon tong sisa pepejal tersebut dengan kadar bayaran sewaan tong dan kutipan RM100 hingga RM250 sekali kutipan. Lokasinya yang kurang strategik akan merosakkan imej kawasan sekitar RKK.
- Jadual di bawah menunjukkan inventori kemudahan sisa pepejal dalam kawasan RKK. Tong sisa pepejal yang diperuntukkan tidak dapat menampung keseluruhan kawasan kajian dan terletak jauh dari kawasan perumahan yang menyebabkan penduduk membuang sisa pepejal di kawasan yang tidak sepatutnya dan membakar sisa pepejal tersebut.
- **Janaan sisa pepejal semasa kawasan RKK adalah 59.15 tan seminggu**, manakala tong-tong sisa pepejal dan RORO yang disediakan hanya mampu **menampung 18.60 tan sisa pepejal seminggu**, masih **kekurangan 40.55 tan seminggu**. Jumlah ini boleh dinisbahkan dengan keperluan **15 buah tong RORO seminggu**.

Jadual 2.9.16 : Inventori Sisa Pepejal Semasa

NO	LOKASI	ASET	KEKERAPAN KUTIPAN	KAPASITI (TAN/ MINGGU)
1	Kg Mulia – Balai Raya Kg Mulia	2 RORO	6 Hari 1 Kali Kutipan	6.00
2	Kompleks Penghulu	1 RORO	6 Hari 1 Kali Kutipan	3.00
3	SMK Sg.Tiram	1100L Tong Sampah	2 kali Domestik / 1 kali Pukal seminggu	3.30
4	Sekolah Agama Sg.Tiram	1100L Tong Sampah	2 kali Domestik / 1 kali Pukal seminggu	3.30
5	Pasar Khamis	1 RORO	Kutipan pada hari Khamis (1 Kali Seminggu)	3.00
JUMLAH KESELURUHAN				18.60

Sumber : Kajian RKK Sg. Tiram 2025

- Secara umumnya, sisa pepejal yang terhasil terdiri daripada sisa pepejal yang boleh dikitar semula seperti kertas, besi, aluminium, plastik, kaca dan sebagainya yang terdiri daripada 30% daripada janaan sisa pepejal tersebut. Kaedah 3R (*Reduce, Reuse, Recycle*) boleh diaplikasi dengan mengasingkan sisa pepejal tersebut.



Sek. Agama Kg. Sg. Tiram



Sungai Tiram



Jalan Tengku Mariam



Pasar Khamis



Jalan Rabani

*Keadaan semasa sistem pengurusan sisa pepejal dalam kawasan RKK
(longgokan sampah di merata tempat; pembuangan sampah ke dalam sungai dan perletakan tong sampah yang tidak strategik)*

2.9.6 Taburan dan Keadaan Semasa Telekomunikasi / Capaian Akses Liputan

Kemudahan telekomunikasi menunjukkan kawasan kajian menerima **100% liputan talian mudah alih** dengan **capaian 3G** serta keperluan talian tetap yang boleh digunakan bagi setiap perumahan.

- Terdapat beberapa pencawang telekomunikasi yang dibina dalam kawasan RKK bagi memastikan capaian rangkaian telekomunikasi dinikmati oleh penduduk dan juga sekitarnya.
- Kawasan RKK mempunyai kemudahan Pusat Internet 1 Malaysia di Kg. Sg. Tiram bagi tujuan penduduk untuk celik teknologi dan mengikut arus peredaran zaman.
- Tiada Rangkaian Teras Fiber Optik yang melalui kawasan RKK. Oleh itu, kemudahan perkhidmatan jalur lebar berkapasiti laju seperti Unifi tidak disambungkan ke dalam kawasan kajian.
- Rangkaian talian tetap juga disediakan dengan kemudahan Streamyx oleh pihak Telekom.

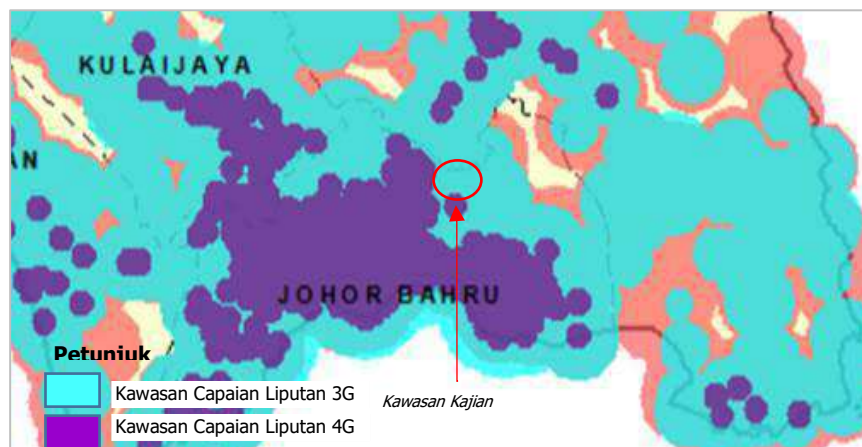


Pusat Internet 1 Malaysia Kampung Sungai Tiram

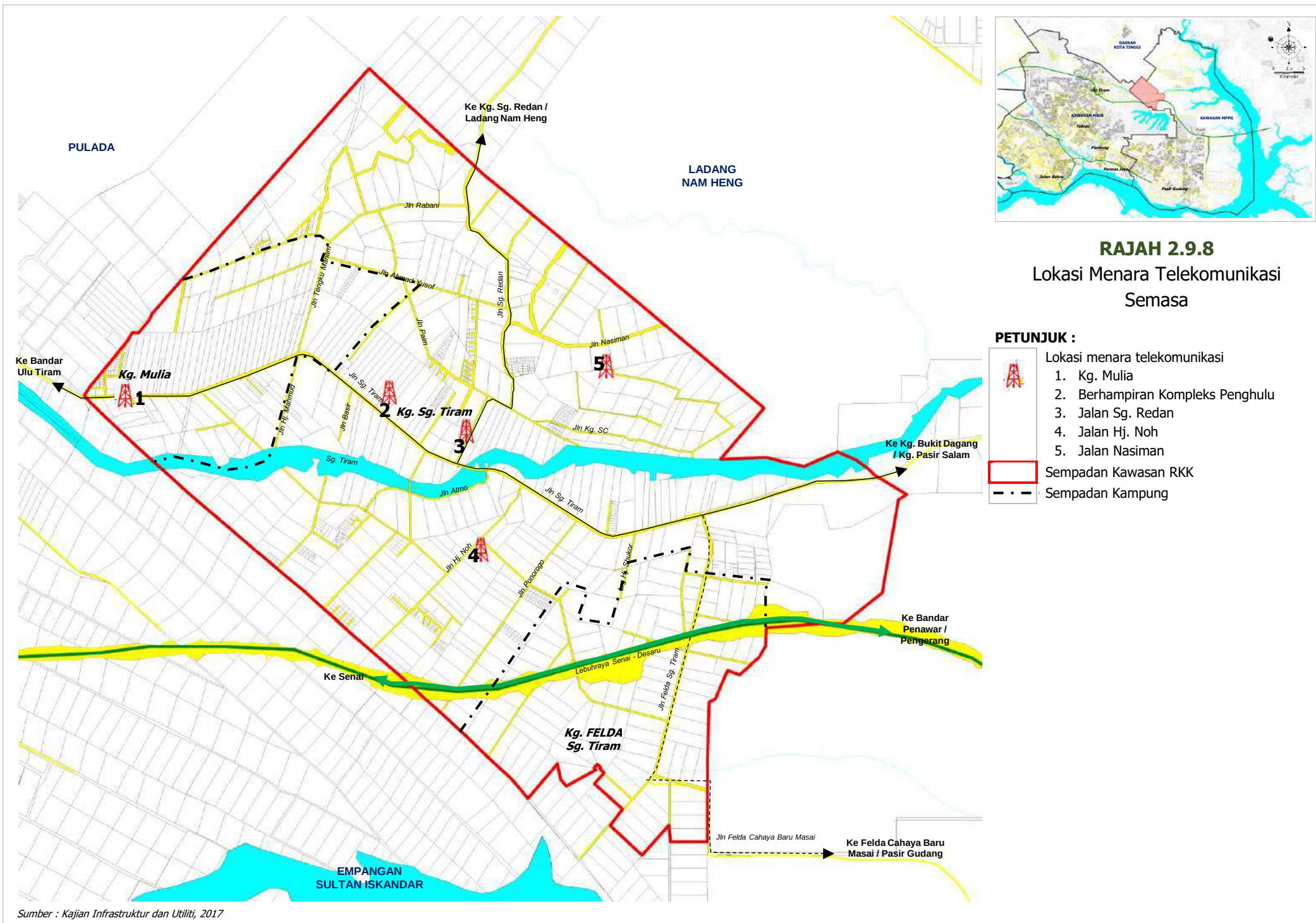
Jadual 2.9.17 : Tahap Kepuasan Capaian Akses Liputan Semasa

NO	PERKARA	KEADAAN SEMASA	
1	Internet ▪ Talian Tetap – Telekom Malaysia (Streamix) ▪ Broadband (Celcom, Digi, Maxis) ▪ Pusat Jalur Lebar Komuniti 1 Malaysia	Ada Ada Ada	Baik Baik Baik
2	Telefon Bimbit ▪ Celcom ▪ Digi ▪ Maxis	Ada Ada Ada	Baik Baik Baik
3	Siaran Televisyen ▪ Siaran Malaysia ▪ Siaran Singapura ▪ Siaran Indonesia	Ada Ada Ada	Baik Baik Memuaskan
4	Siaran Radio ▪ Siaran Malaysia ▪ Siaran Singapura	Ada Ada	Baik Baik
5	Televisyen Satelit ▪ Astro	Ada	Baik

Sumber : Kajian RKK Sg. Tiram 2017



Kawasan Capaian Liputan Telekomunikasi Daerah Johor Bahru



2.9.7 Isu dan Potensi Infrastruktur serta Utiliti

Isu dan potensi infrastruktur serta utiliti adalah sebagaimana berikut.

ISU

1. **Tiada rizab penyediaan laluan utiliti yang sempurna.**
2. **Keperluan PMU baru** dalam kawasan RKK bagi menampung keperluan penduduk pada masa hadapan dan mengatasi masalah voltan rendah di kawasan RKK.
3. **Tekanan bekalan air yang rendah** berpunca dari *direct tapping* dan **kapasiti tangki simpanan bekalan air** yang **tidak mencukupi**.
4. **Penggunaan sistem loji rawatan kumbahan berbentuk konvensional** masih digunakan dalam kawasan RKK yang akan memberi kesan buruk terhadap alam sekitar kerana tiada sebarang kaedah rawatan digunakan.
5. **Sistem perparitan dan saliran yang kurang sempurna.**
6. Pencerobohan rizab Sg. Tiram dan pembuangan sisa pepejal ke dalam sungai.
7. **Pengurusan sisa pepejal yang tidak sistematik kerana berada di luar kawasan operasi perkhidmatan sisa pepejal MPPG** telah mengakibatkan berlakunya longgokan sampah haram di Jalan Rabani, Jalan Tengku Mariam dan kawasan Pasar Khamis.

POTENSI

1. **Kawasan rizab sungai yang berpotensi untuk dijadikan rekreasi pinggir sungai.**
2. **Keperluan bekalan air bersih dari Loji Sg. Johor** masih **berupaya menampung keperluan masa akan datang** kawasan RKK.



RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK) SUNGAI TIRAM, JOHOR 2025

BAB 1.0 PENGENALAN DAN PROFIL RKK

BAB 2.0 RUMUSAN PENEMUAN SEKTORAL

BAB 3.0 HALA TUJU PEMBANGUNAN RKK

BAB 4.0 PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

BAB 5.0 KAWALAN PEMBANGUNAN GUNA TANAH RKK

BAB 6.0 PELAN PENGURUSAN RKK

BAB 3.0

HALA TUJU PEMBANGUNAN RKK

Bahagian ini dirangka berdasarkan kepada rumusan penemuan semasa kawasan RKK untuk dijadikan **panduan pelaksanaan pembangunan guna tanah yang komprehensif** serta **panduan kawalan perancangan dan pembangunan** oleh pihak MPPG.

3.1 MATLAMAT PEMBANGUNAN RKK

Matlamat pembangunan RKK dibentuk berdasarkan isu dan potensi yang dikenal pasti (*rujuk **Rajah 3.2***) ke arah **peningkatan persekitaran masa kini, penyediaan kemudahan serta prasarana infrastruktur bagi suatu kawasan kejiranan dan suasana persekitaran yang menggalakkan kerjasama dan hubungan erat masyarakat.** ***Rajah 3.1*** menunjukkan perincian matlamat pembangunan RKK.

Rajah 3.1 : Matlamat Pembangunan



Nota :

TERSUSUN bersinonim dengan disusun atau diatur baik-baik, teratur (Kamus Pelajar Edisi Kedua, DBP)

Nota :

MAJU bersinonim dengan membangun, makmur, kaya, dinamik, berkembang, pesat, terkedepan, berjaya. (Kamus Pelajar Edisi Kedua, DBP)

Nota :

HARMONI bersinonim dengan bahagia, rukun, sejahtera, mesra, tenang, damai, tenteram, aman, sepakat. (Kamus Pelajar Edisi Kedua, DBP)

Rajah 3.2 : 26 Rumusan Isu Semasa yang Dikenal pasti



Sumber : i. Hasil publisiti awalan dengan penduduk Jun 2017
 ii. Kajian Lapangan dan hasil perbincangan FGD 2017

3.2 OBJEKTIF PEMBANGUNAN RKK

Bagi mencapai matlamat di atas, **14 objektif** telah digariskan sebagaimana *Rajah 3.3*.

Rajah 3.3 : Perkaitan Objektif dengan Cadangan Pelan Tindakan Pembangunan

1	Memulihkan kawasan perumahan melalui pematuan piawaian yang bersesuaian ke arah petempatan desa yang selamat dan selesa.	PT 1 : Cadangan Program Pemulihan Perumahan PT 2 : Cadangan Program Pemindahan Penduduk Setingan
2	Menggalakkan pembangunan perumahan terancang berdensiti rendah yang mengekalkan imej kedesaan.	PT 3 : Cadangan Pembangunan Perumahan Terancang Berdensiti Rendah
3	Memperkuhkan pusat-pusat perkhidmatan melalui penyediaan ruang dan aktiviti perniagaan yang terancang.	PT 4 : Cadangan Pembangunan Perniagaan Terancang Secara Berpusat PT 5 : Cadangan Pengurusan Pasar Khamis Secara Sistematis
4	Memperkuhkan produk pelancongan sedia ada dan mengenal pasti potensi produk pelancongan yang boleh diketengahkan melalui peningkatan promosi serta disokong dengan penyediaan kemudahan sokongan yang efektif.	PT 6 : Cadangan Mempromosikan Produk Pelancongan dan Menaik Taraf Kemudahan Sokongan Pelancongan PT 7 : Cadangan Program Galakan Homestay dan Kampungstay
5	Menggalakkan tanaman perkebunan bagi meningkatkan jaminan keselamatan makanan dan pendapatan penduduk.	PT 8 : Cadangan Projek Pembangunan Pertanian Melalui Program Tanah Terbiar
6	Mengawal aktiviti industri haram dan lombong pasir melalui pematuan prosedur atau syarat-syarat yang telah ditetapkan.	PT 9 : Cadangan Program Pemutihan Kawasan Industri PT 10 : Cadangan Pemantuan Aktiviti Lombong Pasir
7	Merancang kemudahan awam yang lebih berkualiti bagi meningkatkan keselesaan dan keselamatan penduduk.	PT 11 : Cadangan Menaik Taraf Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram PT 12 : Cadangan Menaik Taraf Pengurusan dan Kemudahan Kawasan Perkuburan
8	Merancang dan menambah baik landskap dan perabot jalan di sepanjang jalan utama.	PT 13 : Cadangan Menaik Taraf Padang Bola Sepak Kg. Mulia PT 14 : Cadangan Pengindahan Landskap Jalan Sg. Tiram (J8) dan Jalan Sg. Redan (J11)



Rajah 3.3 : Objektif Perkaitan Objektif dengan Cadangan Pelan Tindakan Pembangunan (Samb..)**9**

Memulihkan dan membangunkan Sungai Tiram sebagai kawasan rekreasi pingiran sungai bagi meningkatkan interaksi sosial penduduk serta memastikan kelestarian sungai terpelihara.



PT 15 : Cadangan Pembangunan Rekreasi Pingiran Sg. Tiram

PT 23 : Cadangan Pemeliharaan dan Pemuliharaan Sg. Tiram

10

Mengukuhkan imej kampung yang lebih jelas dan beridentiti dengan penerapan elemen ciri-ciri desa dan menaik taraf mercu tanda bagi meningkatkan '*sense of welcoming*' kawasan.



PT 16 : Cadangan Pengukuhan Imej dan Identiti Kampung Tradisi

PT 17 : Cadangan Menaik Taraf 'Entrance Statement' Sempadan MPPG dan Papan Tanda Kampung

11

Merancang rangkaian perhubungan dan pengurusan lalu lintas yang efisien dengan penambahbaikan jalan, persimpangan, jambatan dan kemudahan pejalan kaki bagi meningkatkan kemudahaman penduduk.



PT 18 : Cadangan Penambahbaikan Jalan

PT 19 : Cadangan Penambahbaikan Persimpangan

PT 20 : Cadangan Menaik Taraf Jambatan dan Pembinaan Jambatan Baharu

PT 21 : Cadangan Penyediaan Bus Laybyes dan Menaik Taraf Perhentian Bas

PT 22 : Cadangan Penyediaan Kemudahan Pengurusan Lalu Lintas

12

Merancang penyediaan infrastruktur dan utiliti yang cekap dan mampan serta memastikan pengurusan dan penyelenggaraan yang berterusan.



PT 24 : Cadangan Pembinaan Tangki Sedutan serta Rumah Pam, Tangki Simpanan Air dan Jaringan Paip Bekalan Air

PT 25 : Cadangan Penyediaan PMU dan PPU

PT 26 : Cadangan Program Menaik Taraf Sistem Pembetungan

PT 27 : Cadangan Program Pengurusan Sisa Pepejal

PT 28 : Cadangan Peningkatan Keupayaan Rangkaian Telekomunikasi

13

Mewujudkan kepelbagaian program yang melibatkan penyertaan penduduk secara menyeluruh bagi mengeratkan ikatan silaturahim dan interaksi sosial penduduk.



PT 29 : Cadangan Program Inisiatif Kehijauan

PT 30 : Cadangan Program Usahawan Muda

14

Melaksanakan pelan pengurusan RKK yang berdaya laksana melalui struktur tadbir urus yang efektif dan efisien.



- **Business Plan** Agensi Pelaksana
- **Struktur Tadbir Urus**



3.3 KONSEP PEMBANGUNAN RKK

Berdasarkan **hasrat MPPG** dan **dasar di peringkat negeri serta negara**, kawasan RKK ini akan **dikekalkan sebagai kawasan desa** sehingga 2025 dengan **konsep Tertumpu dan Berjajar**.

Berdasarkan unjuran penduduk yang dibuat, **jumlah penduduk pada tahun 2025 dijangkakan akan meningkat kepada 9,440 orang**.

Dijangkakan **kawasan keutamaan pembangunan RKK Sg. Tiram 2025** (*rujuk **Rajah 3.4***) akan bercorak secara **berpusat dan berjajar (garisan putus hijau)** yang akan **tertumpu** di

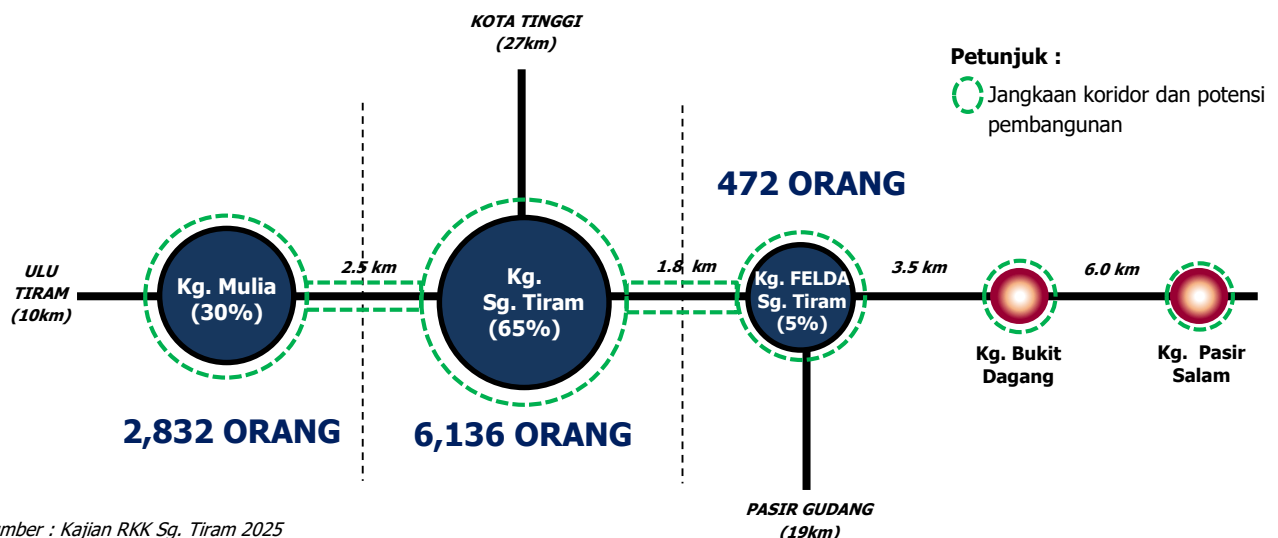
- Sepanjang jalan utama iaitu Jalan Sg. Tiram
- Tiga (3) buah pusat perkhidmatan Kg. Mulia, Kg. Sg. Tiram dan kawasan tampungan Kg. Felda Sg. Tiram serta kampung luar kawasan RKK.



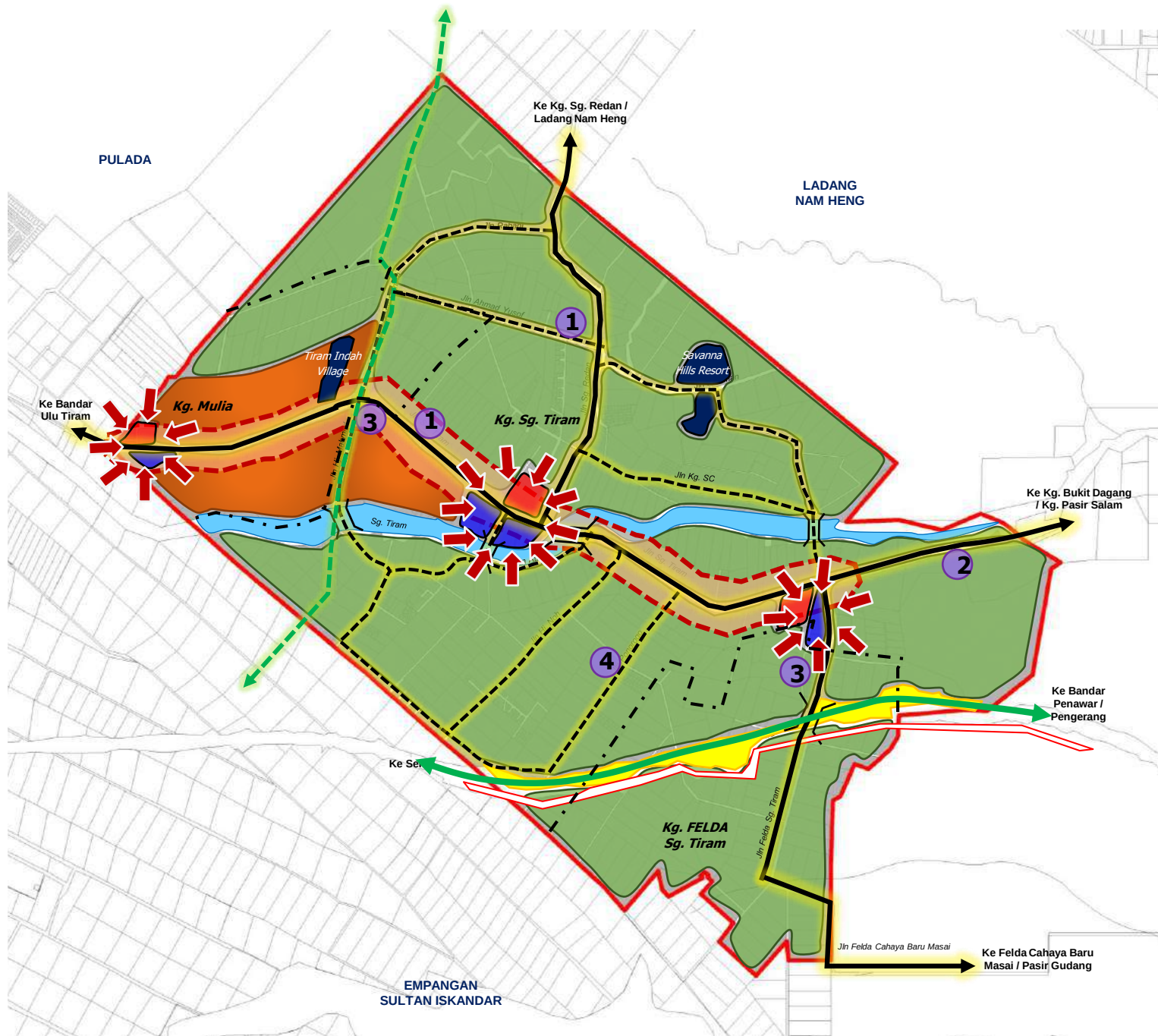
Sepuluh (10) ciri-ciri kawasan desa iaitu :

1. Penduduk kurang daripada 10,000 orang setiap kampung
2. Kepadatan penduduk yang rendah @ 8 unit/ekar
3. Asas ekonomi utama penduduk adalah pertanian, perkhidmatan dan industri desa
4. Mengekalkan aktiviti sosial budaya desa termasuk jawatankuasa desa, institusi kekeluargaan, aktiviti kemasyarakatan dan kebudayaan
5. Perumahan desa yang tersusun dan terancang
6. Kemudahsampaian yang menyeluruh
7. Penyediaan kemudahan masyarakat yang berkualiti dan infrastruktur yang cekap
8. Penerapan elemen kejiranan hijau
9. Penglibatan masyarakat inklusif
10. Tadbir urus yang efektif

Rajah 3.4 : Jangkaan Corak Pembangunan RKK Sehingga 2025



Sumber : Kajian RKK Sg. Tiram 2025



RAJAH 3.5

Konsep Pembangunan RKK (Tertumpu dan Berjajar)

PETUNJUK :

Zon Perumahan

- Kg. Mulia
- Kg. Sg. Tiram

Zon Pusat Perkhidmatan

- Pusat Perkhidmatan Utama Kg. Sg. Tiram
- Pusat Perkhidmatan Kecil Kg. Mulia
- Pusat Perkhidmatan Kecil Kawasan Tampungan Kg. FELDA Sg. Tiram dan kampung luar RKK

Zon Pusat Komuniti

- Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram
- Pusat Komuniti Kg. Mulia
- Kawasan perkuburan islam

Zon Pertanian

Zon Tumpuan Pelancongan

- Savanna Hills Resort
- Tiram Indah Village

Zon Pinggir Sungai

- Pembangunan rekreasi pinggir Sg. Tiram

Zon Utiliti

1. Cadangan tangki sedutan dan rumah pam
2. Cadangan PMU
3. Cadangan PPU
4. Cadangan Loji Rawatan Kumbahan Bersepadu

Rangkaian Jalanraya

Lebuhraya

- Lebuhraya Senai - Desaru (E22)
- Cadangan Lebuhraya JB-Kota Tinggi

Jalan Pengagih Utama

- Jln Felda Cahaya Baru Masai (FT1374)

Jalan Pengagih Sekunder

- Jln Sg. Tiram (J8)
- Jln Sg. Redan (J11)

Jalan Pengagih Tempatan

- Jln Felda Sg. Tiram
- Jln Tengku Mariam - Jln Rabani
- Jln Ahmad Yusof
- Jln Hj. Mahmud - Jln Ponorogo
- Jln Nasiman - Jln Sg. Tiram

Tumpuan Pembangunan

Koridor dan Potensi Pembangunan @

- Jalan Sg. Tiram (Kg. Mulia - Kg. Sg. Tiram - Kg. Felda Sg. Tiram)

Sejajar dengan konsep pembangunan iaitu Tertumpu dan Berjajar, terdapat **TUJUH (7) ZON PEMBANGUNAN** yang dicadangkan sebagaimana perincian berikut :

1 ZON PERUMAHAN @ 347.42 ekar

- Kawasan perumahan semasa yang dikekalkan @ 11.49 ekar
- Kawasan perumahan cadangan yang dibenarkan @ 282.95 ekar
 - Merujuk lapisan lot pertama dari Jalan Sg. Tiram (Kg. Mulia sehingga persimpangan Kg. Sg. Tiram)
 - Jenis perumahan sesebuah, berkembar, kluster dan teres
- Pembangunan komited perumahan @ 52.98 ekar

2 ZON PUSAT PERKHIDMATAN @ 36.71 ekar

- Pusat-pusat perkhidmatan dibangunkan secara berpusat dan tertumpu di tiga (3) nod utama iaitu:
 - Kg. Sg. Tiram (Pusat Perkhidmatan Utama) @ 13.60 ekar
 - Kg. Mulia (Pusat Perkhidmatan Kecil) @ 15.09 ekar
 - Kg. Felda Sg. Tiram (Pusat Perkhidmatan Kecil) @ 8.02 ekar
- Nisbah plot perniagaan yang dibenarkan adalah 1: 3 dengan ketinggian tidak melebihi ≤ 2 tingkat
- Jenis ruang niaga yang dibenarkan adalah :
 - Kedai pejabat / teres
 - Plot komersial (mini market, stesen minyak)
 - Medan selera
 - Ruang pasar dan lain-lain

3 ZON PUSAT KOMUNITI @ 32.22 ekar

- Tertumpu di tiga (3) pusat perkhidmatan kampung iaitu :
 - Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram (masjid, sekolah, dewan, balai raya, klinik, pusat internet, tabika KEMAS, kompleks penghulu) @ 14.95 ekar
 - Pusat Komuniti Kg. Mulia (surau, balai raya, tadika, KEMAS, perpustakaan, padang) @ 3.04 ekar
 - Kawasan perkuburan islam di persimpangan Jalan Felda Sg. Tiram @ 10.00 ekar
- Pembangunan komited rekreasi dan kemudahan @ 4.23 ekar

4 ZON PERTANIAN @ 2,291.97 ekar

- 2 zon utama pertanian iaitu :
 - Utara (kawasan perladangan)
 - Selatan (kawasan perladangan di FELDA Sg Tiram dan Estet)

5 ZON TUMPUAN PELANCONGAN @ 27.72 ekar

- Dua (2) produk pelancongan yang perlu diperkukuhkan iaitu :
 - Savanna Hills Resort @ 18.98 ekar
 - Tiram Indah Village @ 8.74 ekar
- Enam (6) potensi produk pelancongan yang berpotensi untuk diketengahkan bagi menarik ramai pengunjung iaitu :
 - Pasar Khamis
 - Homestay/Kampungstay
 - Aktiviti bertani
 - Aktiviti industri IKS
 - Kawasan Eko Pelancongan (Luar Kawasan)
 - Kg Orang Asli Pasir Salam (Luar Kawasan)

6 ZON PINGGIRAN SUNGAI @ 118.36 ekar

- Cadangan memulihara dan membangunkan kawasan rekreasi pinggir Sg. Tiram sepanjang 4.5km (20m kanan dan kiri sungai)

7 ZON UTILITI @ 32.24 ekar

- Infrastruktur sedia ada dan komited (air, elektrik, pembentungan dan perparitan) @ 2.13 ekar
- Cadangan pembinaan Tangki Sedutan dan serta Rumah Pam @ 2 lokasi @ 2.42 ekar
- Cadangan satu (1) Pencawang Masuk Utama @ 5.93 ekar dan dua (2) Pencawang Pembahagi Utama @ 1.04 ekar
- Cadangan Loji Rawatan Kumbahan Bersepadu @ 2.95 ekar
- Projek laluan paip gas Pengerang @ 17.77 ekar

RANGKAIAN JALANRAYA @ 258.72 ekar

- Lebuhraya Senai-Desaru
- Cadangan Lebuhraya JB-Kota Tinggi
- Jalan Pengagih Utama
 - Cadangan gazatkan Jln FELDA Cahaya Baru Masai (FT1374)
- Jalan Pengagih Utama
 - Cadangan pelebaran Jln Sg Tiram (J8)
 - Cadangan pelebaran Jln Sg. Redan (J11)
- Jalan Sekunder
 - Cadangan PBT Jln Felda Sg Tiram
 - Cadangan pelebaran Jln Tengku Mariam – Jln rabani
 - Cadangan pelebaran Jln Ahmad Yusof
 - Cadangan jalan baru Jln Hj. Mahmod – Jln Ponorogo
 - Cadangan jalan baru Jln Nasiman – Jln Sg. Tiram



RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK) SUNGAI TIRAM, JOHOR **2025**

BAB 1.0 PENGENALAN DAN PROFIL RKK

BAB 2.0 RUMUSAN PENEMUAN SEKTORAL

BAB 3.0 HALA TUJU PEMBANGUNAN RKK

BAB 4.0 PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

BAB 5.0 KAWALAN PEMBANGUNAN GUNA TANAH RKK

BAB 6.0 PELAN PENGURUSAN RKK

BAB 4.0

PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

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

Secara keseluruhannya, terdapat **59 Cadangan Projek** yang telah dicadangkan dalam kajian RKK yang melibatkan 10 sektoral ini sebagaimana **Rajah 4.1**.

Rajah 4.1 : Cadangan Projek RKK Mengikut Sektoral



Sumber : Kajian RKK Sg. Tiram 2025

4.1 SEKTOR PERUMAHAN

Cadangan pembangunan bagi sektor perumahan ini merangkumi kawasan seluas **347.42 ekar** iaitu kawasan perumahan sedia ada dengan keluasan 11.49 ekar, perumahan komited seluas 52.98 ekar dan kawasan cadangan perumahan dengan keluasan 282.95 ekar. Tumpuan pembangunan perumahan ini tertumpu dari kawasan Kg. Mulia hingga pusat perkhidmatan Kg. Sg. Tiram.

Terdapat **TIGA (3) cadangan projek / program** yang melibatkan isu perumahan yang perlu dititikberatkan bagi memulihkan kawasan perumahan sedia ada dan mengawal pembangunan perumahan akan datang ke arah yang lebih teratur, selamat dan selesa untuk didiami oleh penduduk

PT 1

Cadangan Program Pemulihan Perumahan

Melibatkan 8 lot di Kg. Mulia dan 15 lot di Kg. Sg. Tiram

PT 2

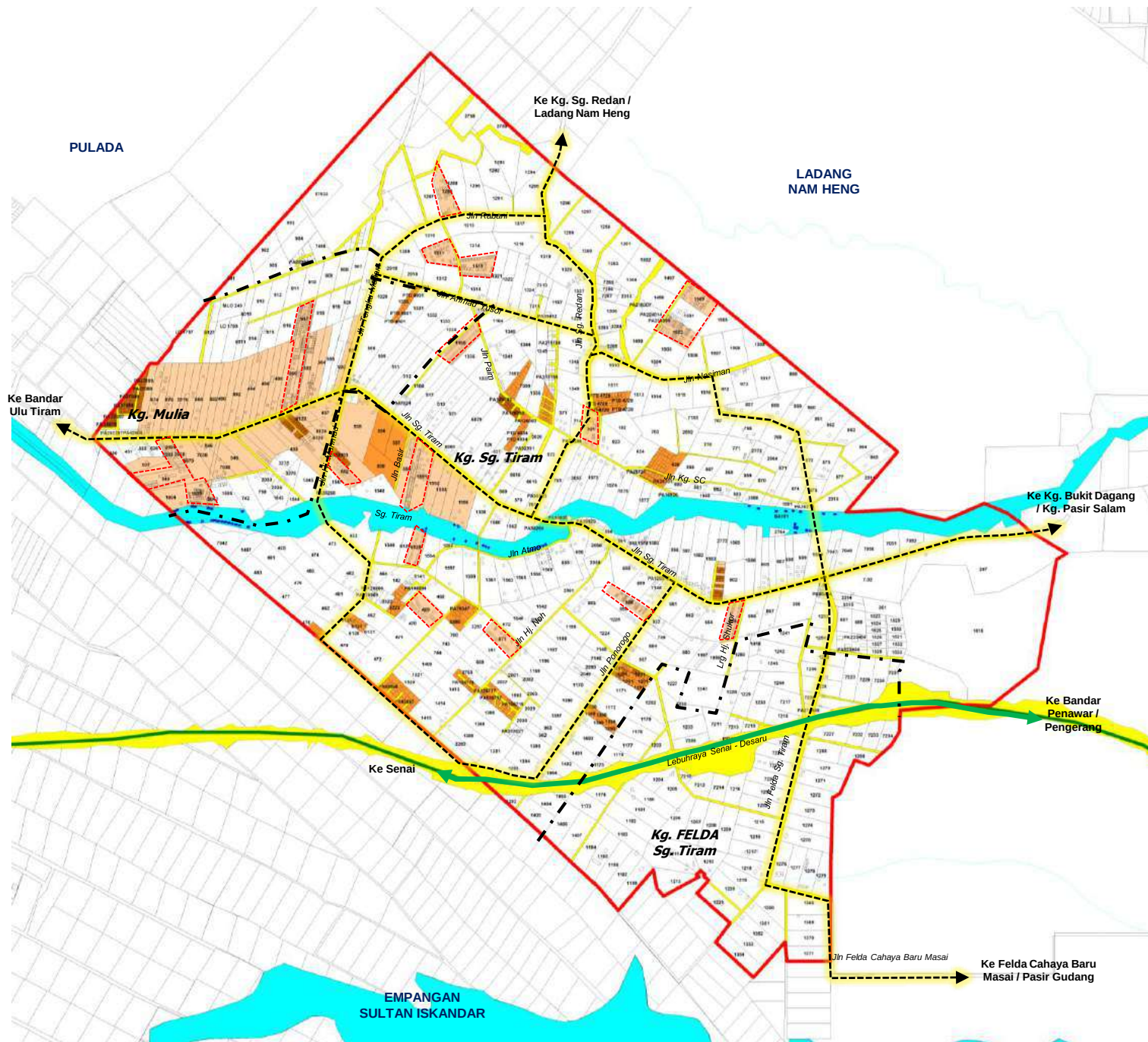
Cadangan Program Pemindahan Penduduk Setinggalan

Melibatkan 51 unit rumah di atas rizab Sg. Tiram

PT 3

Cadangan Pembangunan Perumahan Terancang Berdensiti Rendah

Melibatkan antara kawasan Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram



RAJAH 4.1.1
Pelan Tindakan Perumahan

PETUNJUK :

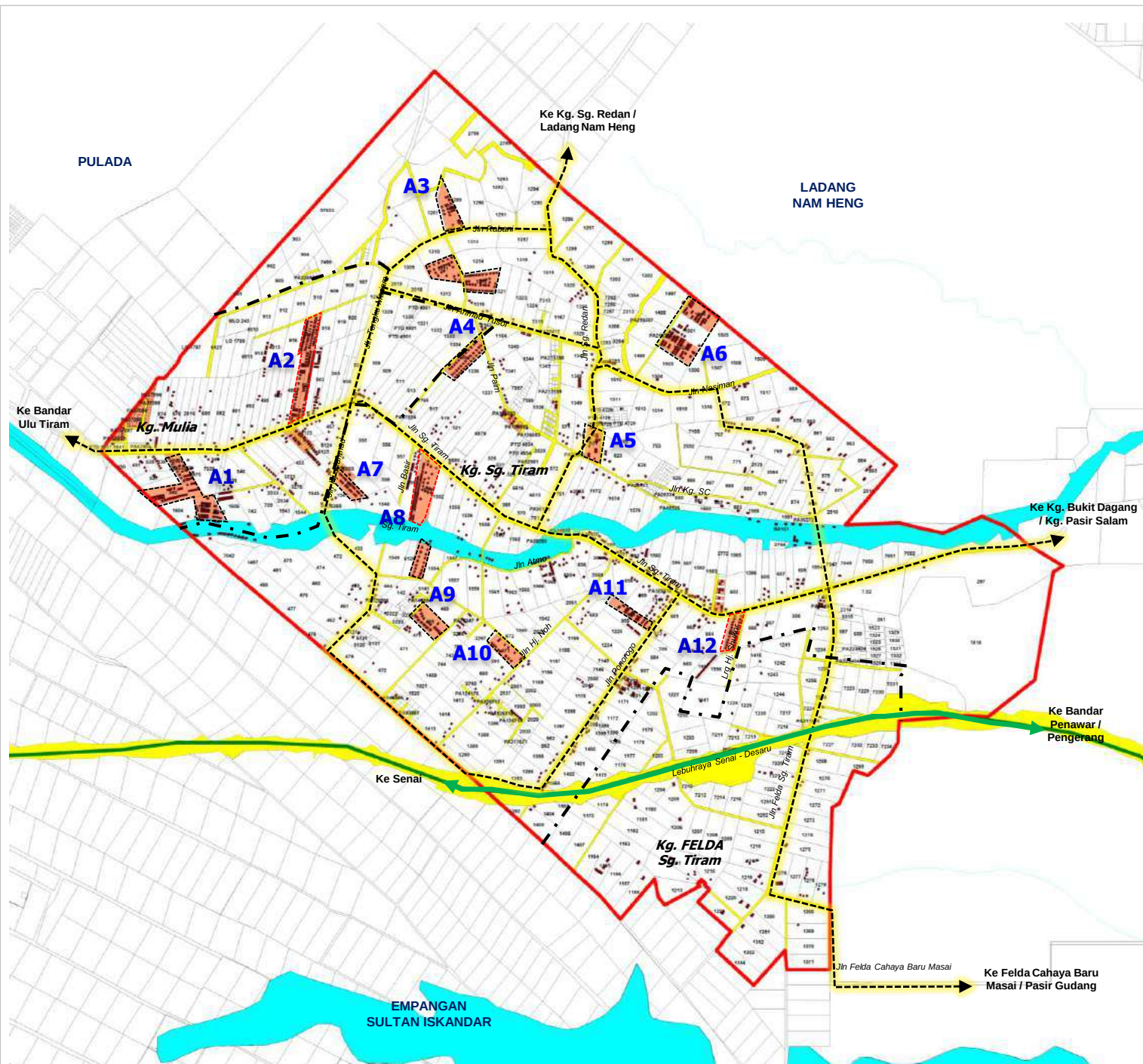
- Perumahan Semasa
- Perumahan Komited
- Perumahan Cadangan / PT 3 : Cadangan Pembangunan Perumahan Terancang Berdensiti Rendah
- PT 1 : Cadangan Program Pemulihan Perumahan
- PT 2 : Cadangan Program Pemindahan Penduduk Setinggan
- Lot Bangunan Perumahan
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Kampung

4.1.1 PT 1 : Cadangan Program Pemulihan Perumahan

a) Profil Projek

Jadual 4.1.1 : Profil Projek PT 1.1

PT 1	CADANGAN PROGRAM PEMULIHAN PERUMAHAN			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Menyusun semula dan menambah baik kawasan perumahan sedia ada bagi mewujudkan persekitaran kawasan kampung yang lebih teratur, selamat dan selesa untuk didiami.				
ii. Meroboh dan membangunkan semula kawasan perumahan terlibat bagi mewujudkan susun atur perumahan yang lebih teratur, selamat dan selesa untuk didiami.				
iii. Menangani isu dasar pemilikan dan penjualan hartanah kepada warga asing.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Pembangunan Semula melibatkan 3 kawasan 1. A2 - Lorong Mulia 6, 7 & 8 (<i>dimiliki warga Kemboja</i>) 2. A8 - Jalan Basir 3. A12 - Lorong Seri Cempaka (<i>dimiliki warga Kemboja</i>)	Melibatkan 6 lot @ 24.08 ekar ▪ A2 - Lot 917, 500 dan 501 @ 11.23 ekar ▪ A8 – Lot 1551 dan 560 @ 9.13 ekar ▪ A12 - Lot 665 @ 3.72 ekar	Individu	▪ Akses jalan masuk yang terhad dan sempit ▪ Anjakan bangunan yang rapat, sistem perparitan yang tidak efisien serta tidak mengikut piawaian ▪ Pembangunan perumahan yang melanggar ➢ Syarat tersirat di bawah KTN 1965 (syarat nyata pertanian) ➢ Seksyen 19 Akta 172 (tiada permohonan KM dikemukakan) ➢ Seksyen 70 Akta 133 (pendirian bangunan tanpa kebenaran PBT) ➢ KTN 1965 (Isu pemilikan dan penjualan hartanah kepada warga asing).	
Penyusunan Semula melibatkan 9 kawasan 1. A1 - Lorong Mulia 3 (<i>sebahagian disewa dan dimiliki warga Kemboja</i>) 2. A3 – Jalan Tengku Mariam 3. A4 - Jalan Ahmad Yusof 4. A5 – Jalan Sg. Redan 5. A6 – Jalan Nasiman 6. A7 – Jalan Hj. Mahmud 7. A9 - Jalan Atmo 8. A10 - Jalan Hj. Noh 9. A11 - Jalan Ponorogo	Melibatkan 17 lot @ 65.88 ekar ▪ A1 - Lot 540, 2023, 2024, 2025 dan 1605 @ 13.58 ekar ▪ A3 - Lot 1288 @ 4.83 ekar ▪ A4 - Lot 1311, 1315 dan 1165 @ 14.47 ekar ▪ A5 – Lot 921 @ 3.82 ekar ▪ A6 – Lot 1500 dan 1502 @ 10.06 ekar ▪ A7 – Lot 552 @ 3.49 ekar ▪ A9 - Lot 6129 dan 469 @ 8.49 ekar ▪ A10 – Lot 671 @ 4.00 ekar ▪ A11 - Lot 958 @ 3.14 ekar			
KAEDAH PELAKSANAAN		▪ Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (MPPG, PTD dan PTG) ▪ Pelaksanaan oleh Pemilik Tanah		
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	MPPG, PTD		MPPG, PTD	MPPG, PTD, PTG
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
		√		
KOS PELAKSANAAN (RM)	30,000 – kos Program 'Outreach'			



RAJAH 4.1.2

PT 1 : Cadangan Program Pemulihan Perumahan

PETUNJUK :

- Cadangan Penyusunan Semula Kawasan Perumahan
- Cadangan Pembangunan Semula Kawasan Perumahan
- sempadan kawasan RKK
- sempadan kampung

Kg. Mulia

A1 – Lorong Mulia 3 @ 121 unit (5 lot)

A2 – Lorong Mulia 6, 7 dan 8 @ 145 unit (3 lot)

Kg. Sg. Tiram

A3 – Jalan Tengku Mariam @ 21 unit (1 lot)

A4 – Jalan Ahmad Yusof @ 79 unit (3 lot)

A5 – Jalan Sungai Redan @ 15 unit (1 lot)

A6 – Jalan Nasiman @ 84 unit (2 lot)

A7 – Jalan Hj. Mahmud @ 34 unit (1 lot)

A8 – Jalan Basir @ 69 unit (2 lot)

A9 – Jalan Atmo @ 44 unit (2 lot)

A10 – Jalan Hj. Noh @ 15 unit (1 lot)

A11 – Jalan Ponorogo @ 40 unit (1 lot)

A12 – Lorong Seri Cempaka @ 23 unit (1 lot)

xx : Cadangan PT Pembangunan Semula

xx : Cadangan PT Penyusunan Semula

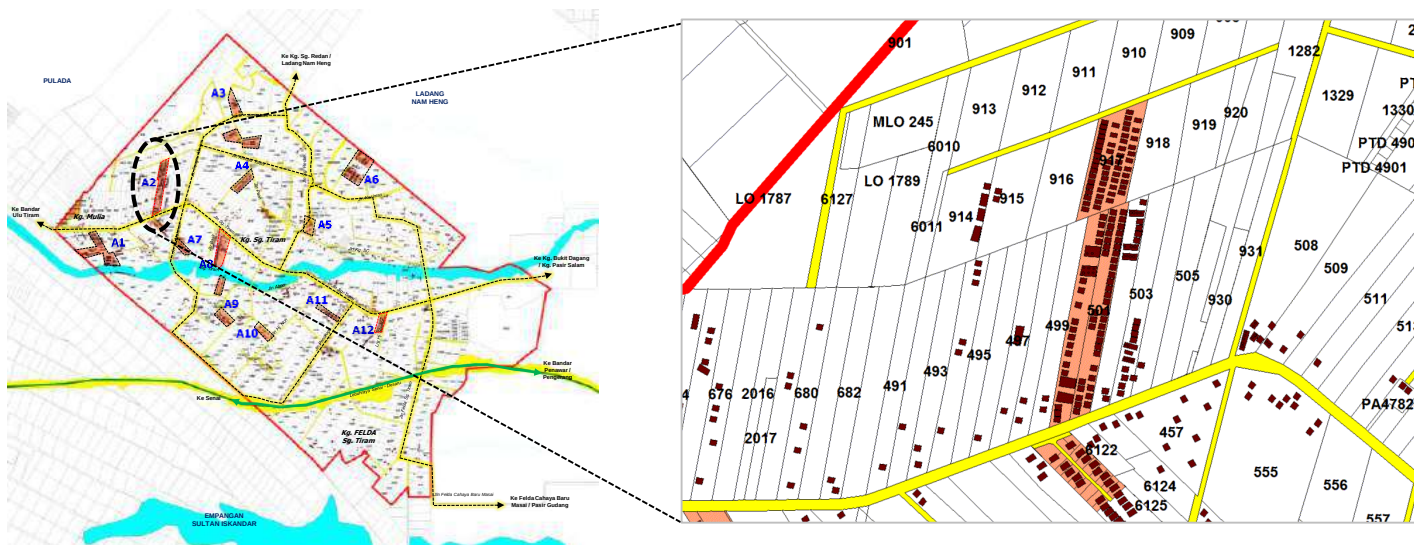
a) Tindakan Pelaksanaan

- i. Cadangan pelaksanaan program adalah dalam **tempoh antara 3 hingga 5 tahun**.
- ii. **Satu pelan tindakan bersepadu perlu dihasilkan** bagi memastikan konsistensi tindakan. Dengan mengambil kira hasil perbincangan terhadap tindakan penyelesaian di atas, kaedah penyelesaian yang dicadangkan adalah **kaedah penyusunan semula dan pembangunan semula**.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaedah 1 (Penyusunan Semula) : Menyusun semula kawasan perumahan sedia ada dengan mengekalkan sebahagian kawasan perumahan sebagaimana atas tanah dan pematuan syarat teknikal minima <ul style="list-style-type: none"> - Rumah dibina secara berselerak dan tidak tersusun - Sukar mematuhi piawaian perancangan yang ditetapkan oleh PBT - Melibatkan minor perobohan (Sebahagian kawasan yang dirobohkan / mana-mana ruang yang belum dibangunkan dicadangkan sebagai kawasan tempat letak kereta (TLK) berpusat sama ada di bahagian depan jalan utama atau di tengah-tengah pembangunan perumahan - Tidak menepati prinsip perancangan suatu kawasan perumahan khususnya dari aspek keselamatan (tiada anjakan dan akses yang mencukupi sebagaimana piawaian perancangan) - Antara Syarat Teknikal Minima yang dicadangkan: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Jalan akses masuk tapak minimum 24 kaki ➢ Anjakan bangunan minimum 10 kaki ➢ Laluan utiliti yang sempurna (sistem parit, bekalan air dan elektrik) ➢ Keperluan tempat letak kenderaan | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaedah 2 (Pembangunan Semula) : Merobohkan dan membangunkan semula kawasan perumahan mengikut prosedur dan garis panduan yang ditetapkan oleh PBT <ul style="list-style-type: none"> - Rumah dibina secara tersusun dan sistematik - Mematuhi piawaian perancangan yang ditetapkan oleh PBT - Melibatkan major perobohan - Menepati prinsip perancangan suatu kawasan perumahan yang lebih privasi, selamat dan selesa |
|--|--|

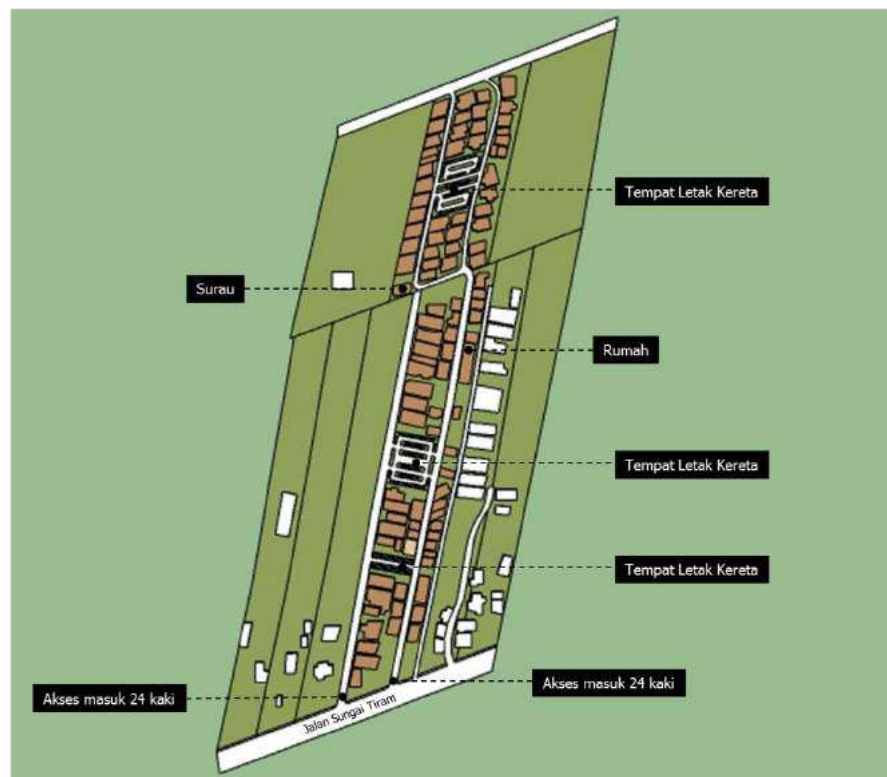
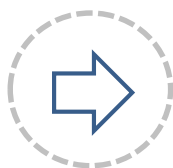
Kaedah pembangunan semula lebih bersesuaian demi menjaga kepentingan dan memberi kelebihan kepada pemilik tanah, pemilik rumah dan agensi terlibat kerana ianya melibatkan kualiti kehidupan penduduk kampung agar selamat dan selesa

- iii. Dicadangkan **jalan penyelesaian isu pemilikan dan penjualan hartanah oleh warga asing** ialah secara **sewa (tempoh kurang 3 tahun)**.
 - Menurut seksyen 223 KTN, urus niaga 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 terbaik bagi melindungi kepentingan kedua-dua pihak penyewa dan pemilik tanah.



RAJAH 4.1.3

Kaedah Penyusunan Semula A2 : Lorong Mulia 6, 7 dan 8



- Perubahan bilangan unit rumah (145 unit kepada 135 unit)
- 10 unit dirobohkan bagi tujuan penyediaan TLK
- Akses jalan masuk (min 24 kaki) dan anjakan bangunan (min 10 kaki) yang mematuhi Syarat Teknikal Minima
- Galakan konsep laman tani di setiap unit rumah

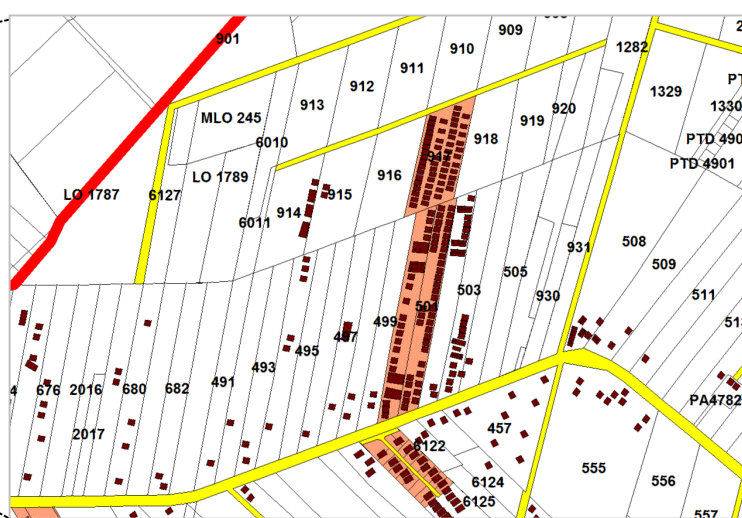
Keadaan Semasa

Keadaan Selepas Penggunaan Kaedah Penyusunan Semula



RAJAH 4.1.3 (Samb..)
Kaedah Penyusunan Semula A2 :
Lorong Mulia 6, 7 dan 8



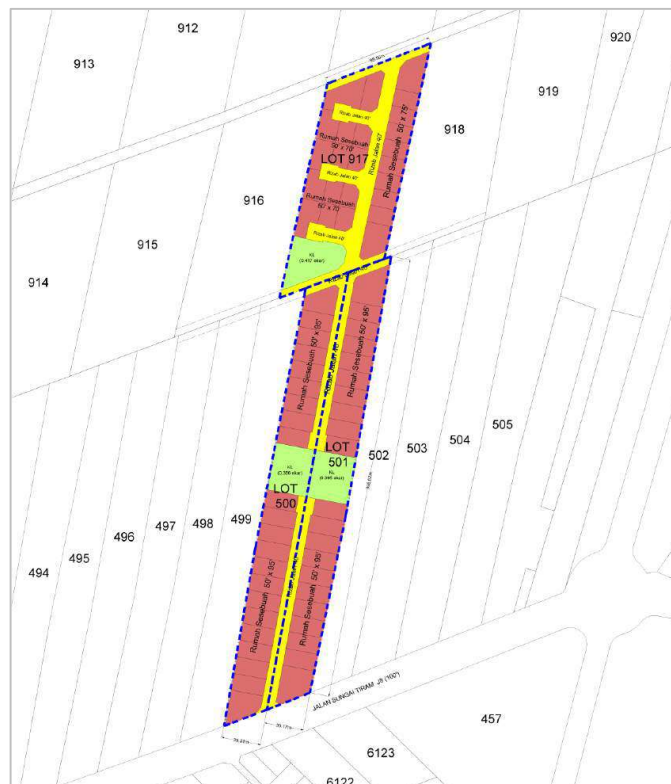
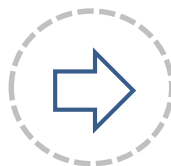


Kaedah Pembangunan Semula A2 :
Lorong Mulia 6, 7 dan 8

- 24 unit perumahan sesebuah
- 2.418 ekar (59.13%) @ Bilangan unit perumahan (44 unit sedia ada kepada 24 unit cadangan)
- 0.417 ekar (10.20%) @ kawasan lapang
- 1.254 ekar (30.67%) @ jalan

- 22 unit perumahan sesebuah
- 2.562 ekar (72.11%) @ Bilangan unit perumahan (63 unit sedia ada kepada 22 unit cadangan)
- 0.386 ekar (10.86%) @ kawasan lapang
- 0.605 ekar (17.03%) @ jalan

- 21 unit perumahan sesebuah
- 2.594 ekar (72.20%) @ Bilangan unit perumahan (38 unit sedia ada kepada 21 unit cadangan)
- 0.395 ekar (10.99%) @ kawasan lapang
- 0.604 ekar (16.81%) @ jalan



Keadaan Selepas Penggunaan Kaedah Pembangunan Semula

PEMBANGUNAN SEMULA LOT 917 (LORONG MULIA 6, 7, 8, KG. SUNGAI TIRAM)

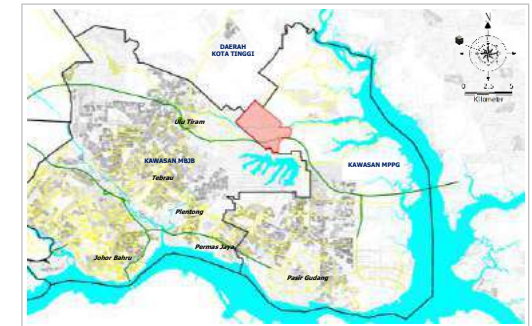
KOMPONEN	CADANGAN SUSUNATUR			
	UNIT	%	EKAR	%
PERUMAHAN				
RUMAH SESEBUAH (50'x70') / (50'x75')	24	100.00	2.418	59.13
JUMLAH KECIL	24	100.00	2.418	59.13
KAWASAN LAPANG				
KAWASAN LAPANG	-	-	0.417	10.20
JUMLAH KECIL	-	-	0.417	10.20
KEMUDAHAN DAN UTILITI				
RIZAB JALAN	-	-	1.254	30.67
JUMLAH KECIL	-	-	1.254	30.67
JUMLAH KESELURUHAN	24	-	4.089	100.00

PEMBANGUNAN SEMULA LOT 500 (LORONG MULIA 6, 7, 8, KG. SUNGAI TIRAM)

KOMPONEN	CADANGAN SUSUNATUR			
	UNIT	%	EKAR	%
PERUMAHAN				
RUMAH SESEBUAH (50'x95')	22	100.00	2.562	72.11
JUMLAH KECIL	22	100.00	2.562	72.11
KAWASAN LAPANG				
KAWASAN LAPANG	-	-	0.386	10.86
JUMLAH KECIL	-	-	0.386	10.86
KEMUDAHAN DAN UTILITI				
RIZAB JALAN	-	-	0.605	17.03
JUMLAH KECIL	-	-	0.605	17.03
JUMLAH KESELURUHAN	22	-	3.553	100.00

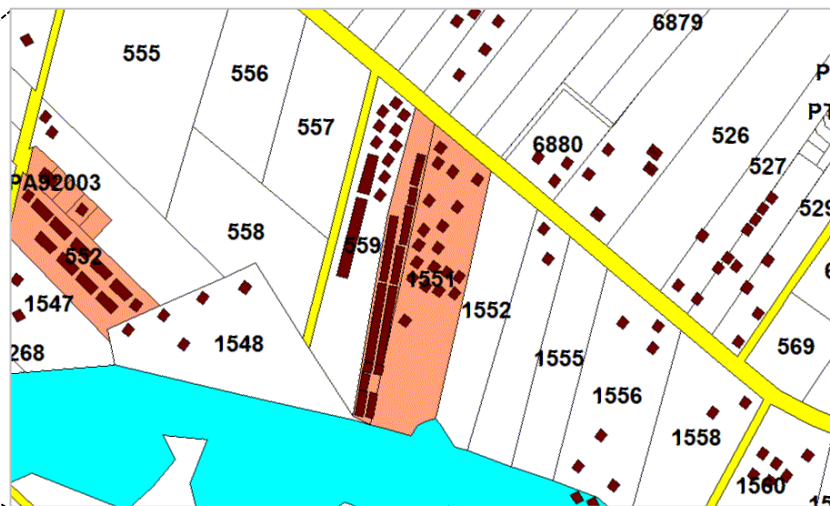
PEMBANGUNAN SEMULA LOT 501 (LORONG MULIA 6, 7, 8, KG. SUNGAI TIRAM)

KOMPONEN	CADANGAN SUSUNATUR			
	UNIT	%	EKAR	%
PERUMAHAN				
RUMAH SESEBUAH (50'x95')	21	100.00	2.594	72.20
JUMLAH KECIL	21	100.00	2.594	72.20
KAWASAN LAPANG				
KAWASAN LAPANG	-	-	0.395	10.99
JUMLAH KECIL	-	-	0.395	10.99
KEMUDAHAN DAN UTILITI				
RIZAB JALAN	-	-	0.604	16.81
JUMLAH KECIL	-	-	0.604	16.81
JUMLAH KESELURUHAN	21	-	3.593	100.00



RAJAH 4.1.4 (Samb..)

Kaedah Pembangunan Semula A2 :
Lorong Mulia 6, 7 dan 8

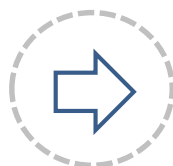


RAJAH 4.1.5

Kaedah Pembangunan Semula A8 :
Jalan Basir



Kadaan Semasa



Kadaan Selepas Penggunaan Kaedah Pembangunan Semula

Lot 560 @ 2.63 ekar

- 35 unit perumahan teres
- 1.353 ekar (51.44%) @ Bilangan unit perumahan (47 unit sedia ada kepada 35 unit cadangan)
- 0.281 ekar (10.68%) @ kawasan lapang
- 0.996 ekar (37.87%) @ jalan

Lot 1551 @ 6.50 ekar

- 62 unit perumahan sesebuah
- 3.105 ekar (47.75%) @ Bilangan unit perumahan (22 unit sedia ada kepada 62 unit cadangan)
- 0.648 ekar (9.96%) @ kawasan lapang
- 2.750 ekar (42.29%) @ jalan

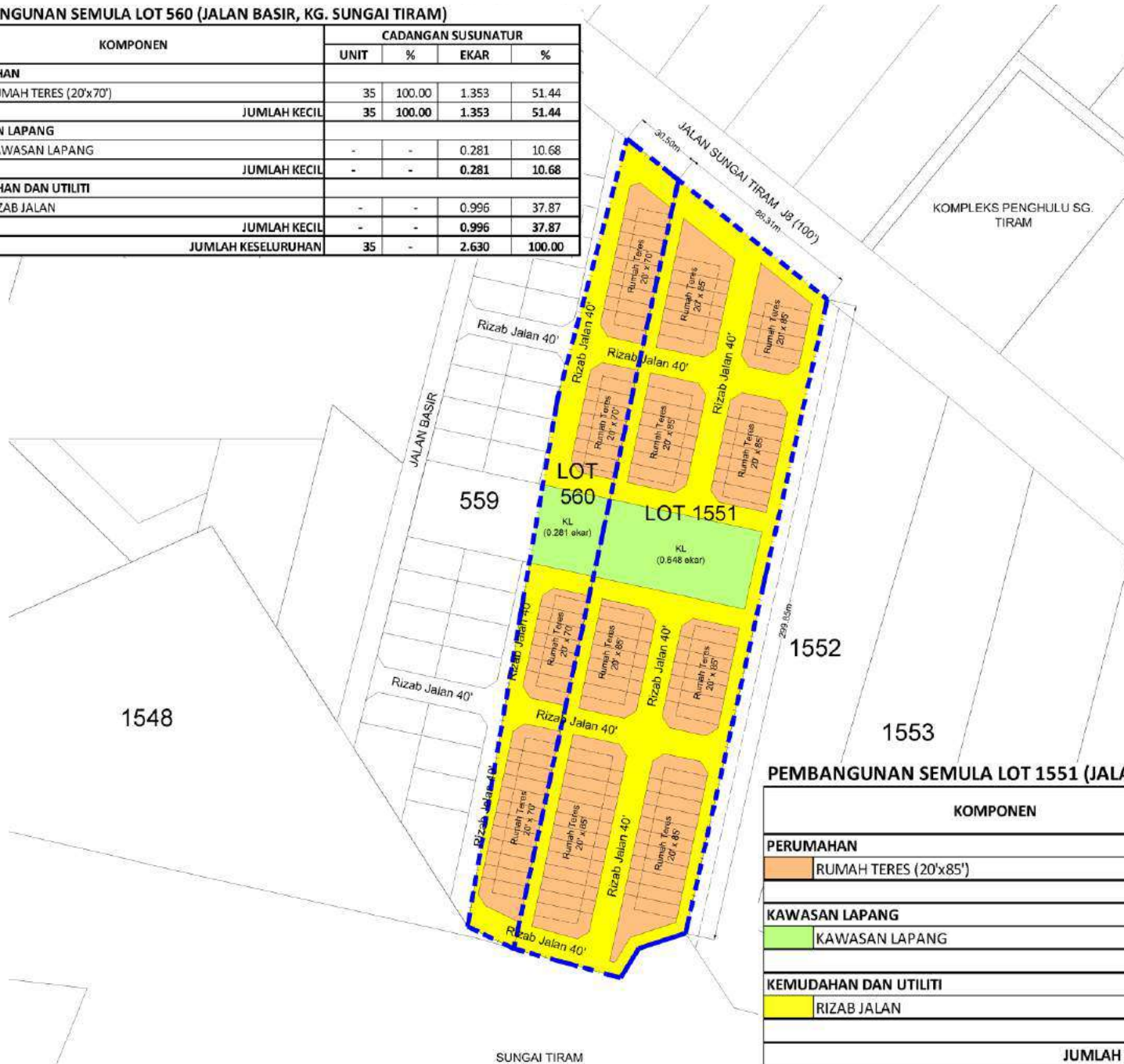
PEMBANGUNAN SEMULA LOT 560 (JALAN BASIR, KG. SUNGAI TIRAM)

KOMPONEN	CADANGAN SUSUNATUR			
	UNIT	%	EKAR	%
PERUMAHAN				
RUMAH TERES (20'x70')	35	100.00	1.353	51.44
JUMLAH KECIL	35	100.00	1.353	51.44
KAWASAN LAPANG				
KAWASAN LAPANG	-	-	0.281	10.68
JUMLAH KECIL	-	-	0.281	10.68
KEMUDAHAN DAN UTILITI				
RIZAB JALAN	-	-	0.996	37.87
JUMLAH KECIL	-	-	0.996	37.87
JUMLAH KESELURUHAN	35	-	2.630	100.00



RAJAH 4.1.5 (Samb..)

Kaedah Pembangunan Semula A8 :
Jalan Basir



PEMBANGUNAN SEMULA LOT 1551 (JALAN BASIR, KG. SUNGAI TIRAM)

KOMPONEN	CADANGAN SUSUNATUR			
	UNIT	%	EKAR	%
PERUMAHAN				
RUMAH TERES (20'x85')	62	100.00	3.105	47.75
JUMLAH KECIL	62	100.00	3.105	47.75
KAWASAN LAPANG				
KAWASAN LAPANG	-	-	0.648	9.96
JUMLAH KECIL	-	-	0.648	9.96
KEMUDAHAN DAN UTILITI				
RIZAB JALAN	-	-	2.750	42.29
JUMLAH KECIL	-	-	2.750	42.29
JUMLAH KESELURUHAN	62	-	6.503	100.00

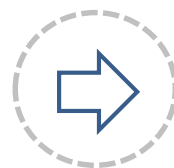


RAJAH 4.1.6

Kaedah Pembangunan Semula A12 : Lorong Seri Cempaka



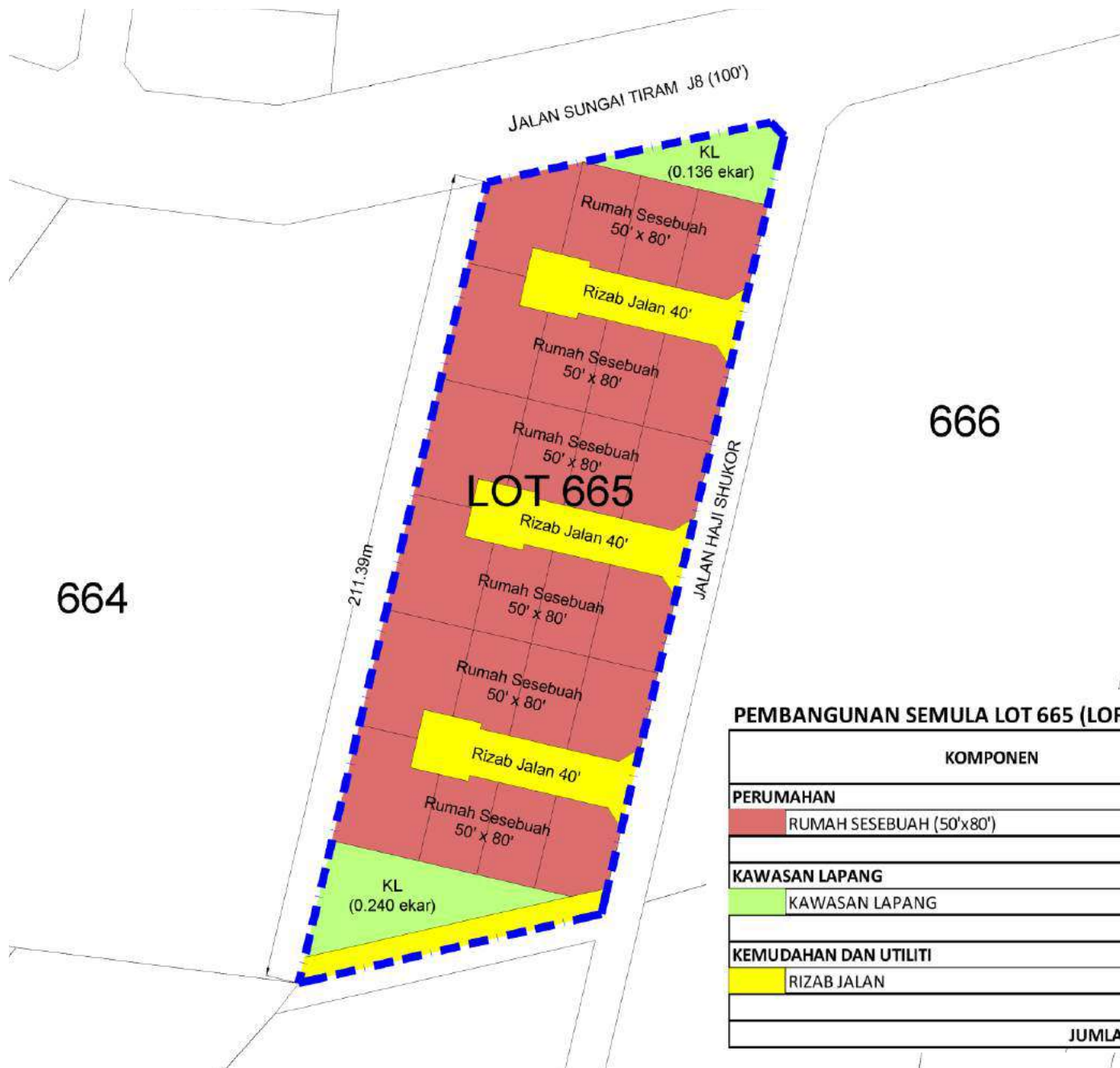
Keadaan Semasa



Keadaan Selepas Penggunaan Kaedah Pembangunan Semula

Lot 665 @ 3.72 ekar

- 24 unit perumahan sesebuah
- 2.669 ekar (71.69%) @ Bilangan unit perumahan (23 unit sedia ada kepada 24 unit cadangan)
- 0.376 ekar (10.10%) @ Penyediaan kawasan lapang 10%
- 0.678 ekar (18.21%) @ Akses jalan masuk (40 kaki)



RAJAH 4.1.6 (Samb..)
Kaedah Pembangunan Semula A12 :
Lorong Seri Cempaka

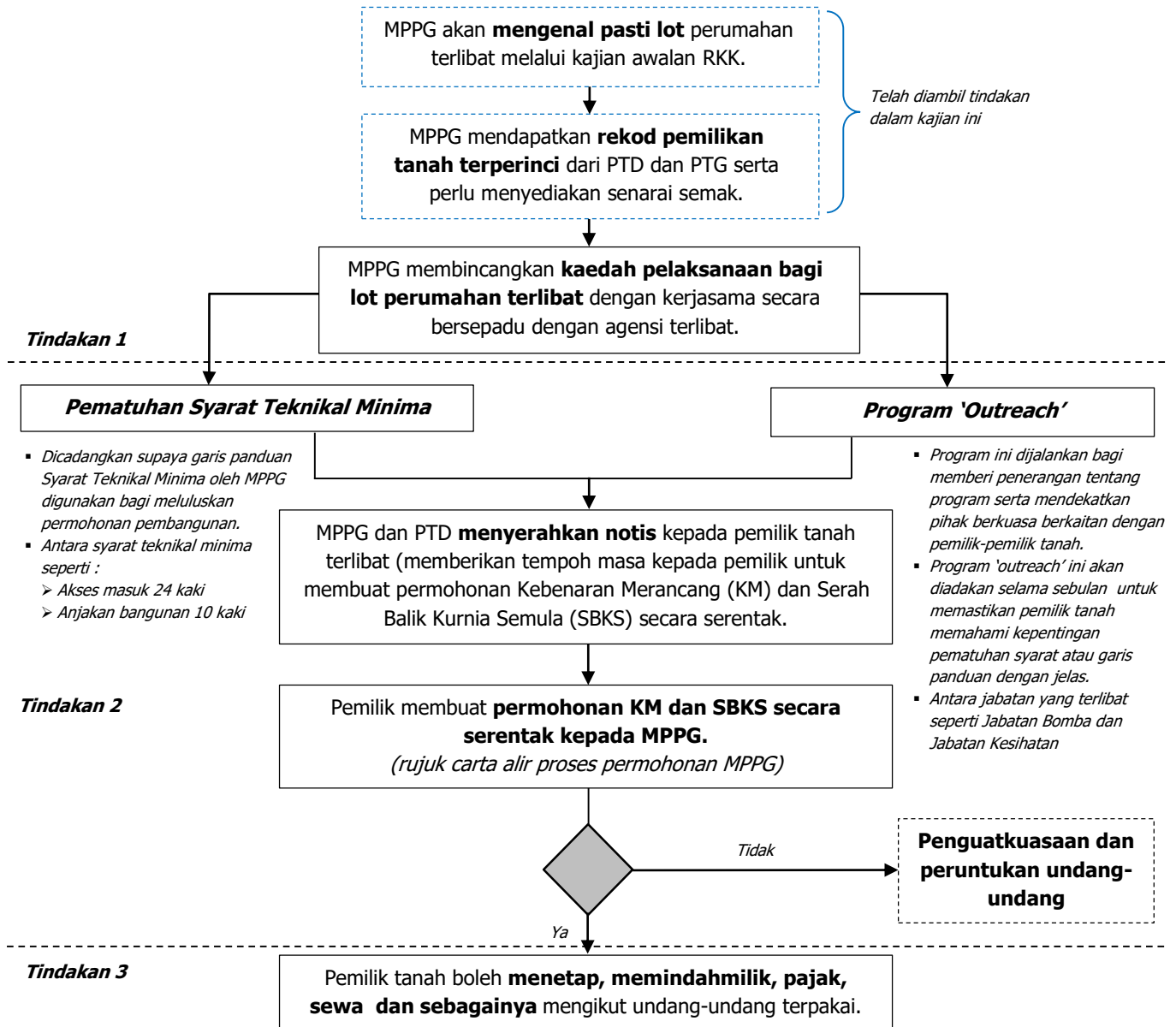
PEMBANGUNAN SEMULA LOT 665 (LORONG SERI CEMPAKA, KG. SUNGAI TIRAM)

KOMPONEN	CADANGAN SUSUNATUR			
	UNIT	%	EKAR	%
PERUMAHAN				
RUMAH SESEBUAH (50'x80')	24	100.00	2.669	71.69
JUMLAH KECIL	24	100.00	2.669	71.69
KAWASAN LAPANG				
KAWASAN LAPANG	-	-	0.376	10.10
JUMLAH KECIL	-	-	0.376	10.10
KEMUDAHAN DAN UTILITI				
RIZAB JALAN	-	-	0.678	18.21
JUMLAH KECIL	-	-	0.678	18.21
JUMLAH KESELURUHAN	24	-	3.723	100.00

iv. **Penguatkuasaan pematuhan dan peruntukan perundangan** di bawah **pengurusan bersepadu** oleh **MPPG, PTD dan PTG**.

- **Tindakan 1 : Penyediaan pelan tindakan program secara bersepadu**
- **Tindakan 2 : Pelaksanaan dan penguatkuasaan**
- **Tindakan 3 : Penyelesaian status pemilikan dan kependudukan**

Rajah 4.1.7 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 1



v. **Perincian fasa pelaksanaan program** pemuliharaan perumahan tidak mengikut perundangan.

FASA	SASARAN	TINDAKAN	PIHAK TERLIBAT
Tindakan 1	Menyediakan pelan tindakan Program Pemulihan Perumahan secara bersepadu bersama-sama pihak berkepentingan	1. Fasa ini dimulakan dengan mengenal pasti lot-lot perumahan yang tidak mengikut perundangan serta kaedah penyelesaian yang bersesuaian : ▪ MPPG hendaklah mendapatkan maklumat pemilikan kawasan terlibat dari Pejabat Tanah Daerah ▪ Kajian lapangan juga perlu dijalankan bagi mengenal pasti ukuran lot, struktur bangunan dan jalan sedia ada secara terperinci. Penggunaan drone adalah digalakkan bagi memantau keadaan tapak ▪ Mengenal pasti status kependudukan di lot-lot berkenaan  2. Seterusnya adalah penyediaan senarai semak keseluruhan lot-lot terlibat yang mengandungi antara lain: ▪ Maklumat pemilikan ▪ Status kependudukan ▪ Keadaan semasa tapak lot : bilangan unit rumah, jalan sedia ada, struktur bangunan dan lain-lain ▪ Penyataan kesalahan mengikut undang-undang terpakai 3. Pihak MPPG akan mengadakan perbincangan secara bersepadu bersama-sama dengan PTD, PTG dan lain-lain agensi teknikal yang berkaitan bagi menyelaraskan tindakan dan kaedah pelaksanaan melalui : ▪ Pematuhan Syarat Teknikal Minima ▪ Program 'Outreach' (Program ini akan dibuat sebelum tindakan penguatkuasaan dijalankan) ▪ Notis pemberitahuan tukar syarat kegunaan ▪ Mewujudkan 'fast track' di MPPG, PTD dan agensi teknikal yang terlibat	▪ MPPG ▪ PTD ▪ PTG ▪ Lain-lain agensi teknikal yang berkaitan

FASA	SASARAN	TINDAKAN	PIHAK TERLIBAT
Tindakan 2	Pelaksanaan penguatkuasaan	1. Tindakan penguatkuasaan dilaksanakan melalui penyampaian Notis bersepadu dari MPPG dan PTD: ▪ Notis 7A (Seksyen 128) KTN – pelanggaran syarat nyata ▪ Borang F (Seksyen 26 Akta 172) – kesalahan berhubung dengan pemajuan yang tidak dibenarkan ▪ Borang F (Seksyen 27(3) Akta 172) – penguatkuasaan hal pelanggaran pembangunan tanah tanpa KM. <i>(*Di dalam Notis-notis tersebut, Pentadbir Tanah atau pihak berkuasa perancang tempatan boleh mengkehendaki pemilik tanah untuk hadir ke MPPG bagi mengadakan sesi konsultasi berkenaan kaedah penyelesaian yang dicadangkan oleh MPPG)</i> 2. Pemilik tanah selanjutnya disyorkan untuk membuat permohonan SBKS bagi: ▪ Mengubah syarat nyata dari pertanian kepada bangunan ▪ Pecah sempadan 3. Permohonan KM dan SBKS juga dilakukan secara serentak. 4. Setelah permohonan KM dan SBKS diluluskan, kerja-kerja pemulihan tanah dimulakan mengikut pelan yang telah disediakan. 5. Sekiranya pemilik tanah gagal memberikan kerjasama dan/atau gagal mematuhi Notis 7A KTN dan/atau Borang F Akta 172, tindakan penguatkuasaan susulan seperti pendakwaan dan perampasan tanah di bawah KTN boleh dilaksanakan.	▪ MPPG ▪ PTD
Tindakan 3	Penyelesaian status pemilikan dan kependudukan	1. Setelah lot-lot perumahan berkaitan dipulihkan, pemilik tanah boleh menetap, memindahmilik, pajak, sewa atau melakukan sebarang urusan niaga mengikut undang-undang terpakai. 2. Terdapat lot –lot atau sebahagian dari lot yang telah 'dipindahmilik' kepada warga negara asing. Walau bagaimanapun, siasatan lanjut perlu dijalankan bagi memastikan bahawa transaksi tersebut adalah sah di sisi undang-undang. (a) Sekiranya pindah milik tidak mengikut peruntukan seksyen 433B Kanun Tanah Negara, maka transaksi tersebut dianggap tidak sah dan terbatal. Di dalam hal ini, penduduk bukan warganegara tersebut hanya boleh menyewa dari pemilik tanah. (b) Walau bagaimanapun, sekiranya dapat dibuktikan bahawa pindah milik tersebut termasuk di bawah pengecualian seksyen 433D, pindah milik tersebut dianggap sah. Justeru pindah milik tersebut boleh didaftarkan.	▪ MPPG ▪ PTG

4.1.2 PT 2 : Cadangan Program Pemindahan Penduduk Setinggian¹

a) Profil Projek

Jadual 4.1.2 : Profil Program PT 2

PT 2	CADANGAN PROGRAM PEMINDAHAN PENDUDUK SETINGGAN			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Menempatkan semula penduduk setinggian ke kawasan baru bagi membangunkan rizab Sg. Tiram.				
ii. Meningkatkan imej dan aktiviti di sepanjang Sg. Tiram.				
iii. Menjadikan setinggian sifar dalam kawasan RKK.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Melibatkan tiga (3) kawasan 1.Kg Mulia 2.Jalan Atmo 3.Jalan Kg. SC	Melibatkan 51 unit rumah di atas rizab Sg. Tiram - Kg Mulia (20 unit) - Jalan Atmo (18 unit) - Jalan Kg. SC (13 unit)	Kerajaan	- Kawasan perumahan setinggian di atas rizab Sg. Tiram - Sebahagian pemilik rumah telah diberikan pampasan berdasarkan rekod PTD - Undang-undang tanah tidak mengiktiraf apa-apa kependudukan secara tidak sah sekalipun ia telah berterusan dalam tempoh lama - Menyukarkan pihak JPS untuk membuat pembangunan dan pengurusan Sg. Tiram	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (PTD, JPS dan KPLB)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	PTD, JPS	PTD, KPLB	PTD, KPLB	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	200,000			

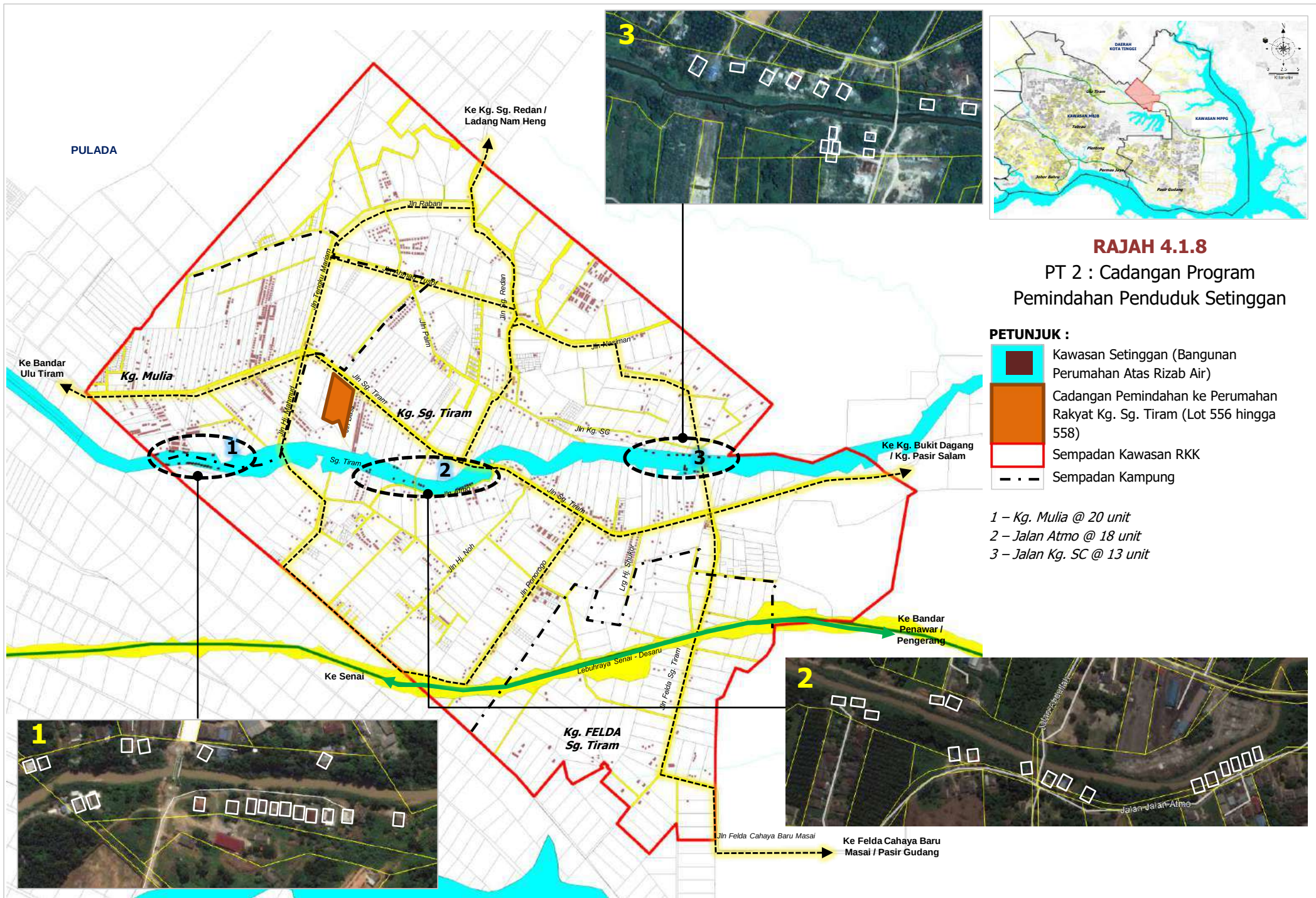


Perobohan setinggian di Kampung Desa Pinggir, Kempas



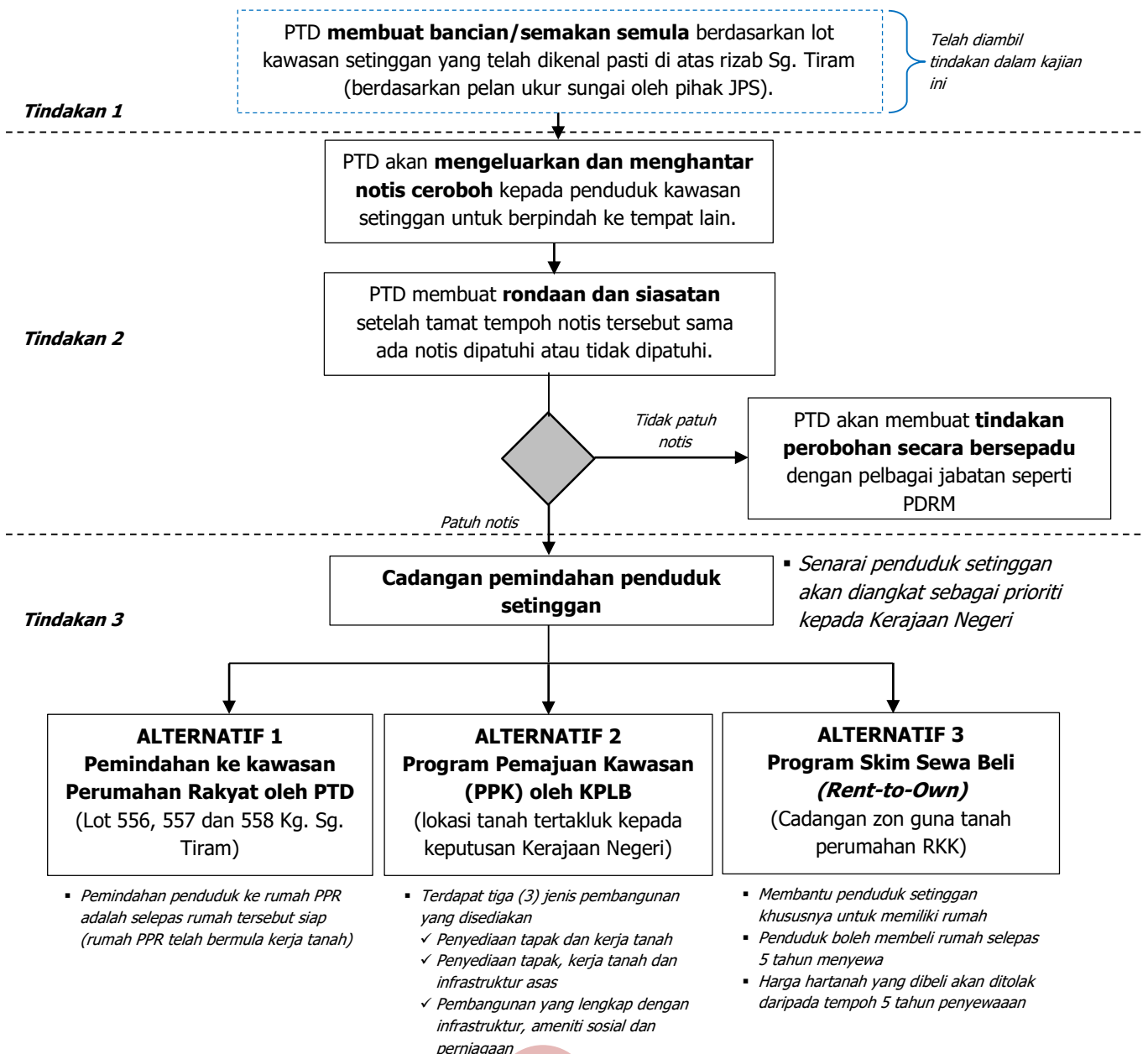
Kawasan setinggian di Kampung Batang Sungai, Sandakan Sabah

¹ Penerokaan / pendudukan / pembinaan bangunan di atas tanah hak pihak lain (kerajaan, rizab kerajaan, tanah agensi kerajaan, tanah komuniti, tanah persendirian atau lain-lain) secara haram (Sumber : KTN 1965 Seksyen 425(1)(a))



b) **Tindakan Pelaksanaan**

- i. **Penguatkuasaan dan peruntukan perundangan** di bawah **pengurusan bersepadu oleh PTD dan JPS.**
 - **Tindakan 1 : Bancian / semakan lot terlibat**
 - **Tindakan 2 : Pelaksanaan dan penguatkuasaan**
 - Menurut seksyen 48 dan 425 KTN, tiada hakmilik yang boleh diperolehi secara kependudukan tidak sah sekalipun ianya berterusan dalam tempoh yang lama.
 - Pihak PBT mempunyai kuasa untuk merobohkan apa-apa struktur setinggan menurut Peraturan-Peraturan perlu (Mengeluarkan Setinggan) 1969 tanpa notis
 - **Tindakan 3 : Pemindahan kawasan setinggan**
- ii. **Tiga (3) alternatif pemindahan kawasan setinggan**
 - **Pemindahan ke kawasan Perumahan Rakyat Kg. Sg. Tiram** (tindakan oleh PTD)
 - **Program Pemajuan Kawasan (PPK)** (tindakan oleh KPLB)
 - **Program Skim Sewa-Beli Rumah** (tindakan oleh UPEN)

Carta Alir 4.1.9 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 2

4.1.3 PT 3 : Cadangan Pembangunan Perumahan Terancang Berdensiti¹ Rendah

a) Profil Projek

Jadual 4.1.3 : Profil Projek PT 3

PT 3	CADANGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN TERANCANG BERDENSITI RENDAH		
OBJEKTIF PROJEK			
i. Menyediakan satu kawasan perumahan yang berdensiti rendah, tersusun dan selesa.			
PROFIL PROJEK			
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa
Melibatkan dua (2) kawasan petempatan 1. Kg. Mulia 2. Kg. Sg. Tiram	Melibatkan sebahagian kawasan cadangan perumahan @ 282.95 ekar	Individu	▪ Susun atur kampung yang tidak teratur (tren pembangunan racikan kecil-kecilan)
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pelaksanaan oleh Pemilik Tanah		
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana
	Pemilik Tanah	Pemilik Tanah	Pemilik Tanah
KOS PELAKSANAAN (RM)	Bergantung kepada setiap lot pemilik tanah		

b) Tindakan Pelaksanaan

- i. Cadangan pembangunan ini boleh diterapkan dalam **dua (2) kawasan petempatan** iaitu **Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram**.
- ii. **Syarat pembangunan yang dibenarkan** dalam kawasan perumahan ini adalah :
 - Aktiviti yang dibenarkan
 - Sesebuah, berkembar dan kluster (densiti maksimum adalah 14 unit / ekar).
 - Teres (densiti maksimum adalah 18 unit / ekar).
 - Ketinggian bangunan yang dibenarkan adalah tidak melebihi 2 tingkat
 - Digalakkan membangunkan konsep "*retirement village*" yang memfokuskan penyediaan kawasan perumahan yang *self-contained* bagi golongan warga emas. Jika kita melihat kebanyakan konsep "*retirement village*" ini seperti di Australia dan negara lain, ianya khas untuk golongan yang melebihi umur 55 ke atas dan telah bersara.
 - Syarat-syarat lain
 - Mematuhi Garis Panduan Perumahan yang telah ditetapkan oleh MPPG serta dasar / polisi semasa Kerajaan Negeri.
 - Pemilik perlu **mencarum sumbangan kawasan lapang dan penyelenggaraan infrastruktur** di bawah tabung MPPG bagi setiap pembangunan yang akan dijalankan (*rujuk Bab 5.0*).
 - Pemilik tanah **disyaratkan untuk menerapkan elemen rumah tradisional** seperti penggunaan '*Earth Colour*', pemasangan elemen petunjuk langit dan papan pemanis dalam reka bentuk bangunan bagi mengekalkan ciri-ciri desa dalam kawasan RKK. Perincian cadangan boleh merujuk kepada cadangan pengukuhan imej dan identiti kampung.

¹ Merujuk kepada kepadatan/ketumpatan sesuatu pembangunan (Sumber : Pusat Rujukan Persuratan Melayu)

- Pemilik tanah **digalakkan menerapkan konsep kejiranan hijau** seperti penerapan SPAH, pemasangan panel solar, konsep laman tani dan lain-lain.
- Sekiranya pemilik tanah mematuhi syarat-syarat ini, MPPG akan memberikan **insentif kepada pemilik tanah**. Antaranya adalah memberikan trofi / *plaque* elemen rumah tradisional dan sijil kejiranan hijau.



Contoh perumahan yang telah diterapkan elemen petunjuk langit dan papan pemanis

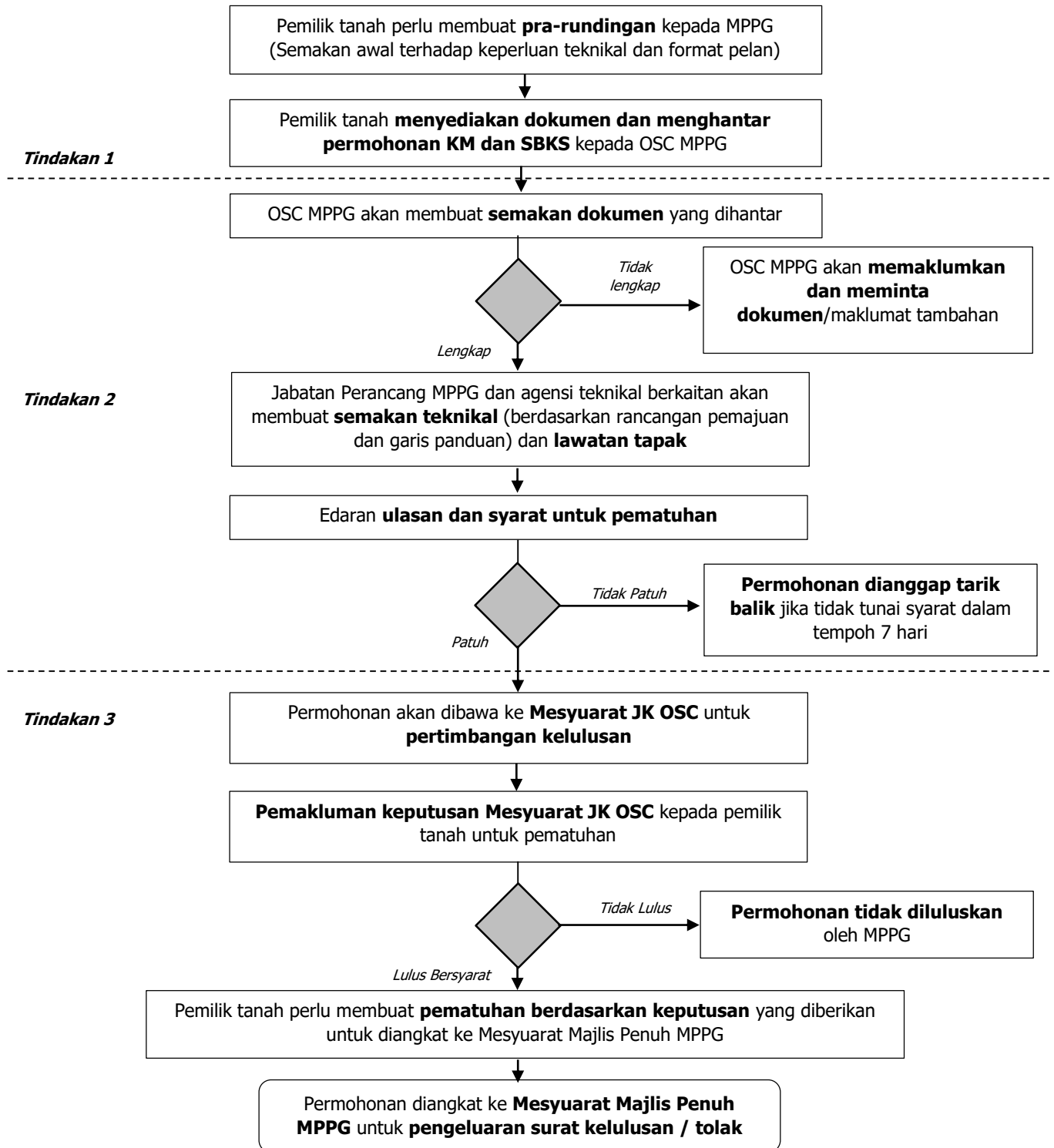


Contoh penerapan elemen kejiranan hijau seperti Sistem Penuaian Air Hujan (SPA) dan pemasangan panel solar di kawasan perumahan

- iii. Pemilik boleh **membangunkan tanah masing-masing** dengan membuat permohonan pembangunan kepada pihak MPPG dengan **mematuhi syarat yang dibenarkan**. (*Rujuk carta alir proses permohonan pembangunan MPPG*).

- **Tindakan 1 : Penghantaran permohonan pembangunan**
- **Tindakan 2 : Semakan dokumen dan pematuan permohonan pembangunan**
- **Tindakan 3 : Kelulusan permohonan pembangunan**

Rajah 4.1.11 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 3



Sumber : Carta Alir Proses Permohonan Pembangunan MPPG

4.2 SEKTOR PERNIAGAAN DAN PELANCONGAN

Cadangan pembangunan bagi sektor perniagaan dan pelancongan ini merangkumi kawasan seluas **64.43 ekar** iaitu kawasan komersial sedia ada dengan keluasan 18.98 ekar dan kawasan cadangan komersial dengan keluasan 45.45 ekar. Tumpuan pembangunan perniagaan ini tertumpu di dua (2) pusat perkhidmatan iaitu di Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram.

Terdapat **EMPAT (4) cadangan projek/program** yang melibatkan isu perniagaan dan pelancongan yang perlu diambil tindakan bagi menyediakan ruang aktiviti niaga yang teratur dan mengukuhkan produk pelancongan bagi menarik pengunjung datang ke kawasan ini.

PT 4

Cadangan Pembangunan Perniagaan Terancang Secara Berpusat

Melibatkan 5 lot di Kg. Mulia, 5 lot di Kg. Sg. Tiram dan 4 lot di persimpangan Jalan Felda Sg. Tiram

PT 5

Cadangan Pengurusan Pasar Khamis Secara Sistemik

Melibatkan 3 lot di pusat perkhidmatan Kg. Sg. Tiram dan sebahagian rizab Sg. Tiram

PT 6

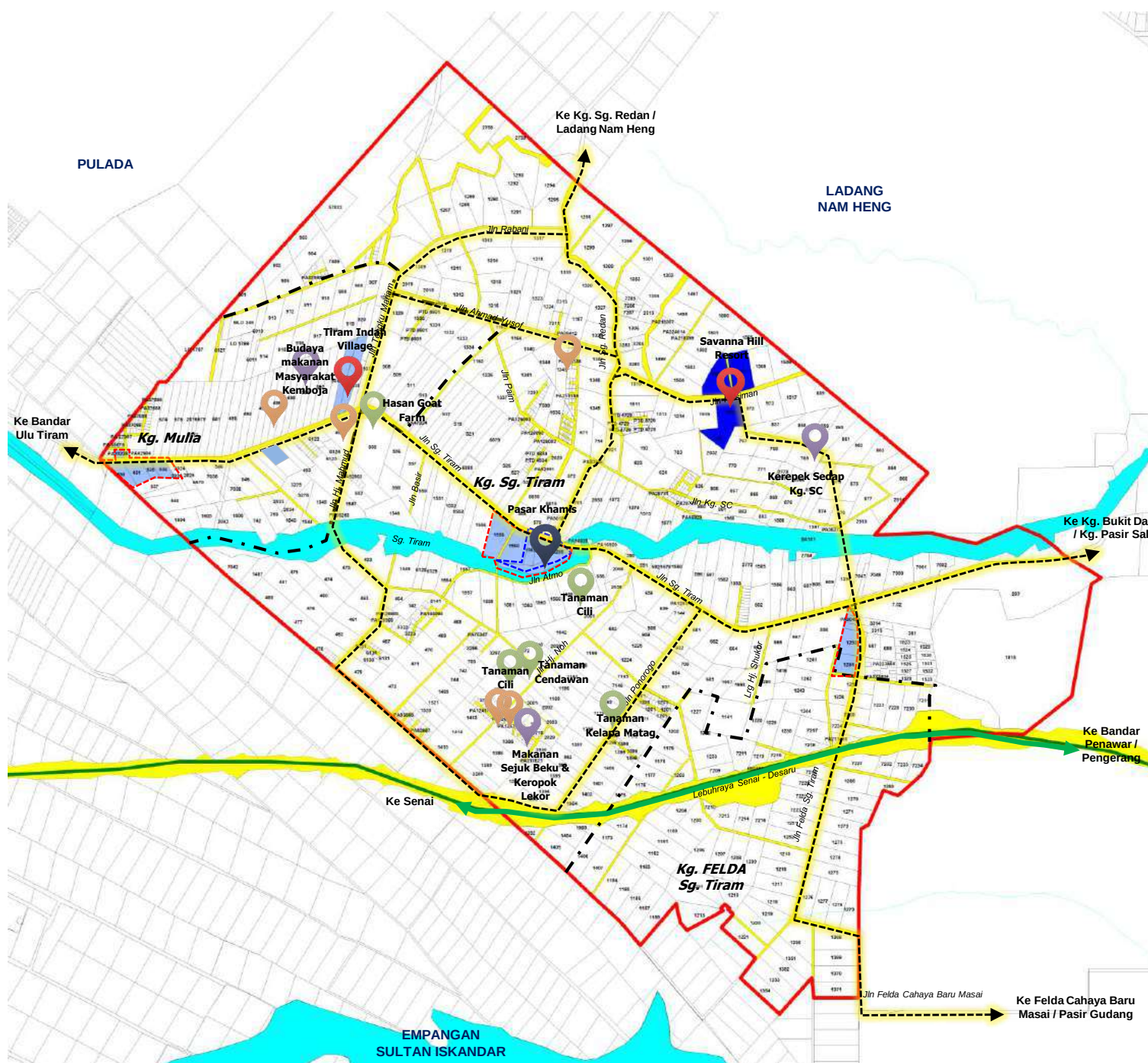
Cadangan Mempromosikan Produk Pelancongan dan Menaik Taraf Kemudahan Sokongan Pelancongan

Melibatkan 6 jenis produk dan penaiktarafan kemudahan sokongan

PT 7

Cadangan Program Galakan Homestay dan Kampungstay

Melibatkan homestay sedia ada dan unit kediaman yang ingin turut serta



RAJAH 4.2.1

Pelan Tindakan Perniagaan dan Pelancongan

PETUNJUK :

- Komersial Semasa
- Komersial Cadangan
- Produk Pelancongan
- sempadan Kawasan RKK
- sempadan Kampung
- PT 4 : Cadangan Pembangunan Perniagaan Terancang Secara Berpusat
- PT 5 : Cadangan Pengurusan Pasar Khamis Secara Sistematis
- PT 6 : Cadangan Mempromosi Produk Pelancongan dan Menaik Taraf Kemudahan Sokongan Pelancongan
- PT 7 : Cadangan Program Galakan Homestay dan Kampungstay

4.2.1 PT 4 : Cadangan Pembangunan Perniagaan Terancang Secara Berpusat¹

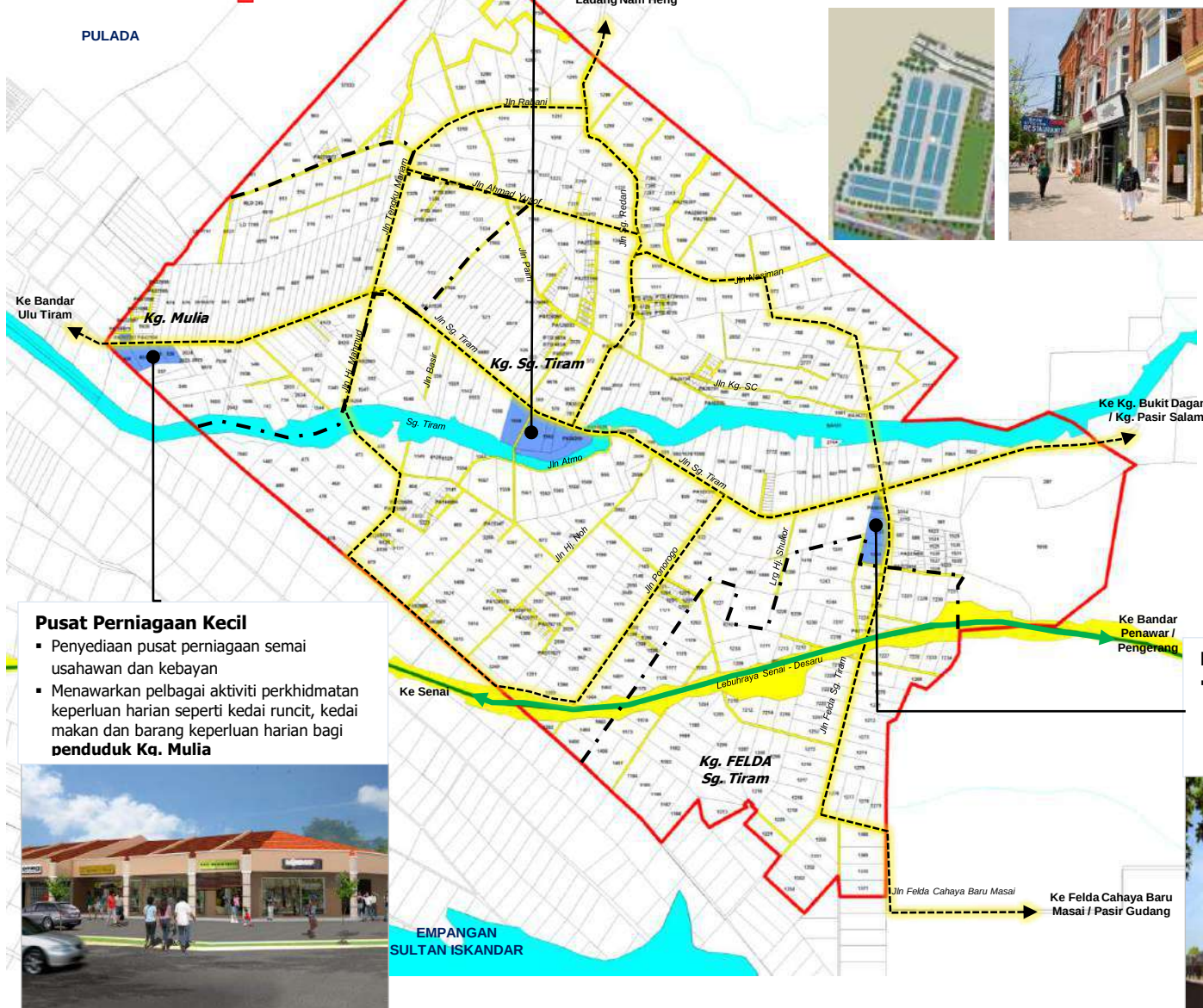
a) Profil Projek

Jadual 4.2.1 : Profil Projek PT 4

PT 4		CADANGAN PEMBANGUNAN PERNIAGAAN TERANCANG SECARA BERPUSAT			
OBJEKTIF PROJEK					
i. Menyediakan ruang niaga yang tersusun dan mudahsmpai bagi menggalakkan usahawan muda untuk bergiat aktif dalam menjana ekonomi tempatan.					
ii. Menyediakan kemudahan perniagaan informal dalam menggalakkan penduduk untuk berniaga sekaligus meningkatkan pendapatan.					
PROFIL PROJEK					
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa	
Melibatkan tiga (3) pusat perkhidmatan di jalan utama dan persimpangan utama 1. Perniagaan di Kg. Sg. Tiram 2. Perniagaan di Kg. Mulia 3. Perniagaan di Kg. FELDA Sg. Tiram	Luas Keseluruhan = 36.71 ekar <u>Kg. Mulia</u> Lima (5) lot @ 8.40 ekar - Lot 450 @ 2.18 ekar - Lot 451 @ 2.64 ekar - Lot 535 @ 1.16 ekar - Lot 536 @ 1.82 ekar - PA202287 @ 0.60 ekar <u>Kg. Sg. Tiram</u> Lima (5) lot @ 20.29 ekar - Lot 1558 @ 5.37 ekar - Lot 1560 @ 4.98 ekar - Lot 1562 @ 1.87 ekar - Lot 2041 @ 2.53 ekar - PA36269 @ 0.34 ekar - Sebahagian rizab Sg. Tiram @ 5.20 ekar <u>Persimpangan Kg. FELDA Sg. Tiram</u> Empat (4) lot @ 8.02 ekar - Sebahagian Lot 299 @ 0.72 ekar - Sebahagian Lot 1253 @ 3.44 ekar - Sebahagian Lot 1254 @ 3.12 ekar - PA80494 @ 0.74 ekar		Individu Kerajaan – Rizab JPS	- Pembangunan perkedai dan gerai tanpa KM - Tiada kemudahan sokongan seperti tempat letak kenderaan - Menyebabkan masalah kesesakan lalu lintas	
KAEDAH PELAKSANAAN					
AGENSI	Pemula		Pembiayaan		Pelaksana
	MPPG		MPPG, Pemaju		Pemaju
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)	
			√		
KOS PELAKSANAAN (RM)	Kos pengambilan balik tanah untuk Pasar Khamis melibatkan tiga (3) lot individu iaitu PA36269, Lot 1562, Lot 2041 (RM805,250.00) (Nota : Kadar semasa yang digunakan adalah RM3.90 per kaki persegi daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Johor)				

¹ Merupakan satu bentuk perniagaan atau perkhidmatan yang dikhususkan dalam satu tempat yang sama

Konsep Pembangunan Perniagaan Berpusat



Pusat Perniagaan Utama

- Penyediaan pusat perniagaan dengan pelbagai aktiviti perniagaan formal dan informal (semay usahawan dan kebayan)
- Menawarkan pelbagai aktiviti perkhidmatan keperluan harian seperti kedai runcit, kedai makan dan barang keperluan harian bagi **penduduk Kg. Sg. Tiram**



RAJAH 4.2.2

PT 4 : Cadangan Pembangunan Perniagaan Terancang Secara Berpusat

PETUNJUK :

- Zon perniagaan berpusat
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Kampung

A – Pusat Perniagaan Utama Kg. Sg. Tiram @ 8.40 ekar (Lot 450, 451, 535, 536 dan PA202287)

B – Pusat Perniagaan Kecil Kg. Mulia @ 20.29 ekar (Lot 1558, 1560, 1562, 2041 dan PA36269)

C – Pusat Perniagaan Kecil Kg. FELDA Sg. Tiram @ 8.02 ekar (Sebahagian lot 229, 1253, 1254 dan PA 80494)

Pusat Perniagaan Kecil

- Penyediaan pusat perniagaan semay usahawan dan kebayan
- Menawarkan pelbagai aktiviti perkhidmatan keperluan harian seperti kedai runcit, kedai makan dan barang keperluan harian bagi **penduduk Kg. Mulia**



Pusat Perniagaan Kecil

- Menawarkan pelbagai aktiviti perkhidmatan keperluan harian seperti kedai runcit, kedai makan dan barang keperluan harian bagi **penduduk Kg FELDA Sg. Tiram dan luar kawasan RKK Sg. Tiram**



b) Tindakan Pelaksanaan

- i. Cadangan **pengurusan projek secara kerjasama awam-swasta antara MPPG, pemaju dan pemilik tanah.**

▪ ***Tindakan 1 : Penyediaan profil kawasan perniagaan sedia ada***

- Mengenal pasti unit perniagaan sedia ada yang beroperasi di atas rizab jalan
- Mengenal pasti kawasan perniagaan sedia ada yang boleh mematuhi syarat teknikal minima yang ditetapkan oleh pihak MPPG



Kedai-kedai tanpa KM

▪ ***Tindakan 2 : Tindakan penguatkuasaan***

- PTD akan menghantar notis berkaitan pelanggaran syarat tanah kepada pemilik kedai



Gerai sedia ada di tepi jalan Sg. Tiram

▪ ***Tindakan 3 : Pelaksanaan pembangunan secara bersepadu***

➤ **Cadangan komponen pembangunan**

- Perniagaan Utama Kg. Sg. Tiram
 - Kedai pejabat 1-3 tingkat
 - Plot komersial (stesen minyak, pasar, bangunan penginapan)
 - Medan selera @ konsep semai-usahawan dan kebayan
 - Nisbah plot yang dibenarkan bagi 'free standing' ialah 1 : 3
- Perniagaan Utama Kg. Mulia dan persimpangan Kg. FELDA Sg. Tiram
 - Kedai pejabat 1-2 tingkat
 - Plot komersial (stesen minyak)
 - Medan selera @ konsep semai-usahawan dan kebayan
 - Nisbah plot yang dibenarkan bagi 'free standing' ialah 1 : 2

➤ **Pematuhan permohonan pembangunan**

- Setiap pembangunan perniagaan baru perlu menghantar permohonan KM
- Peniaga perlu memohon lesen perniagaan dengan MPPG

- ii. Selain daripada cadangan **gerai/warung diletakkan secara berpusat dan lebih tersusun, konsep perniagaan semai niaga/usahawan serta Kebayan** boleh diterapkan dalam perancangan pembangunan baru untuk aktiviti perniagaan. Berikut merupakan beberapa contoh semai niaga dan Kebayan di bawah pengurusan Majlis Perbandaran Pasir Gudang (MPPG) yang boleh dijadikan contoh untuk dilaksanakan di kawasan RKK. Kadar sewa pula adalah berbeza mengikut kawasan, sebagai contoh kadar sewa Kebayan Taman Cendana iaitu RM350.00 hingga RM380.00 sebulan.



Semai Niaga Taman Cendana Pasir Gudang



Kebayan Taman Cendana

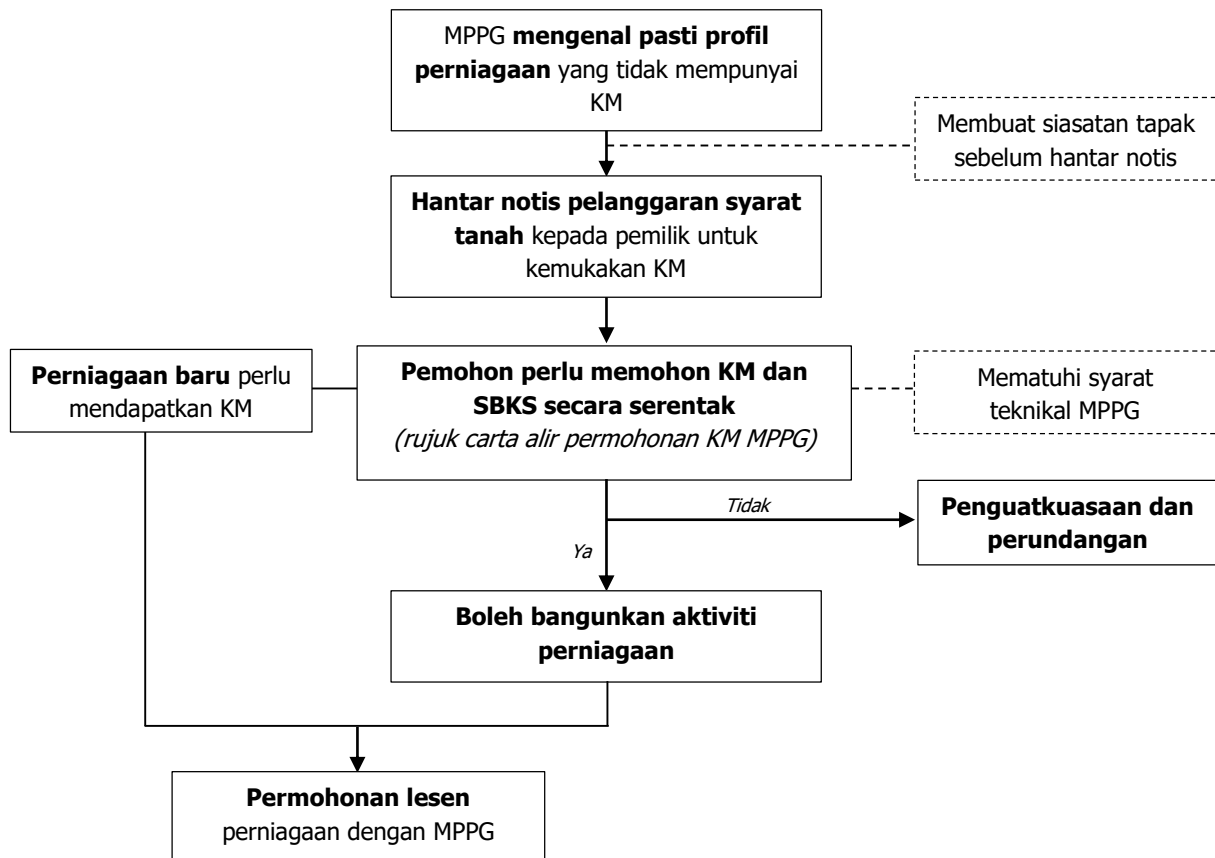


Kebayan Jalan Jati



Kebayan Jalan Perak

Rajah 4.2.3 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 4



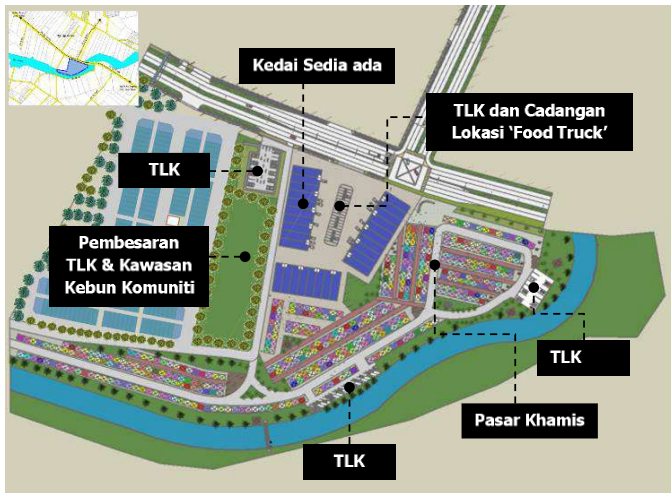
4.2.2 PT 5 : Cadangan Pengurusan Pasar Khamis¹ Secara Sistematik

a) Profil Projek

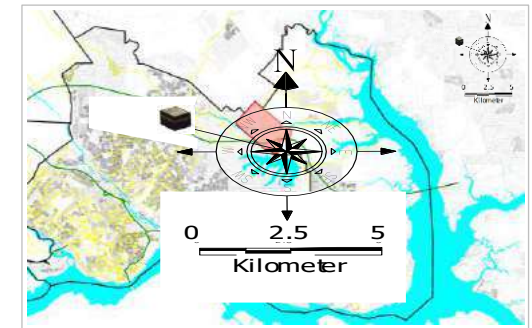
Jadual 4.2.2 : Profil Projek PT 5

PT 5	CADANGAN PENGURUSAN PASAR KHAMIS SECARA SISTEMATIK			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Menaik taraf kemudahan Pasar Khamis sedia ada				
ii. Menguruskan ruang Pasar Khamis yang lebih sistematik di bawah kelolaan MPPG				
iii. Memaksimumkan penggunaan ruang Pasar Khamis dengan aktiviti informal berkonsepkan 'hipster'				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Melibatkan kawasan Pasar Khamis dan tanah individu berdekatan pusat perkhidmatan Kg. Sg. Tiram	Melibatkan tiga (3) lot individu dan rizab JPS @ 9.94 ekar - Sebahagian Lot 1562 @ 1.87 ekar - Sebahagian Lot 2041 @ 2.53 ekar - PA36269 @ 0.34 ekar - Sebahagian rizab Sg. Tiram @ 5.20 ekar	Individu dan rizab JPS	Sebahagian tapak perniagaan Pasar Khamis terletak di atas rizab Sg. Tiram dan tanah individu - Tiada penetapan petak niaga - Perkhidmatan lori RORO hanya 1 kali dalam seminggu - Kemudahan tempat letak kenderaan yang menggunakan lot tanah perumahan	
KAEDAH PELAKSANAAN	Pelaksanaan Projek oleh MPPG / Kerjasama Awam-Swasta (MPPG, GLC, JPS dan Pemilik Tanah)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	MPPG	MPPG, GLC	MPPG, GLC, JPS, Pemilik Tanah	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	Jumlah Kos : 200,000.00			

¹ Pasar Khamis juga dikenali sebagai Pasar Kemboja di kalangan penduduk setempat yang hanya beroperasi setiap Khamis dari pukul 7 pagi hingga tengah hari (Sumber : Utusan Online, 12 Disember 2009)



Ilustrasi Cadangan Pengurusan Pasar Khamis



RAJAH 4.2.4 (Samb..)

PT 5 : Cadangan Pengurusan Pasar Khamis Secara Sistematis

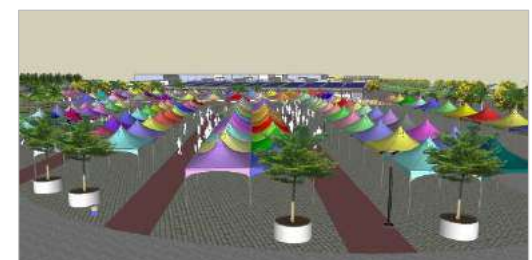
PETUNJUK :



Lokasi Kawasan Pasar Khamis



Ilustrasi Cadangan Pengurusan Pasar Khamis



b) Tindakan Pelaksanaan

i. Cadangan **pengurusan projek secara bersepadu di bawah MPPG, GLC, JPS dan pemilik tanah.**

▪ **Tindakan 1 : Perancangan projek**

- Bagi kawasan yang melibatkan tanah individu – dicadangkan sama ada MPPG bangunkan kawasan Pasar Khamis ini atau kerjasama awam-swasta dengan pihak GLC, JPS dan Pemilik Tanah.
- MPPG perlu membuat permohonan kepada Kerajaan Negeri supaya kawasan Pasar Khamis dirizabkan untuk satu maksud awam sebagaimana Seksyen 62 KTN.
- Peniaga yang ingin berniaga perlu mendapatkan lesen daripada MPPG iaitu RM30 untuk 6 bulan

▪ **Tindakan 2 : Pelaksanaan projek**

➤ **Komponen projek**

- Petak niaga yang jelas dan teratur (2.1m x 4.8m)
- Penyediaan tempat letak kenderaan (3 kawasan TLK berpusat)
- Kutipan sewa tapak (RM20 untuk satu tapak)
- Penyediaan tong sampah berpusat (3 tempat khusus untuk peniaga dan tong sampah dengan jarak 50m setiap satu)
- Perkhidmatan lori RORO 2 kali seminggu

➤ **Kegunaan pelbagai bagi ruang untuk aktiviti informal berkonsepkan 'hipster'**

- Pengurusan di bawah MPPG
 - Mengenakan bayaran sewa tapak kepada peniaga
 - Pengurusan sampah sarap
- Jenis aktiviti seperti *food truck* dan *car booth sales*



Kedaaan semasa aktiviti Pasar Khamis

ii. Antara **contoh ruang pasar yang menarik dan terurus** iaitu :

- **Rod Fai Market dan Asiatique Market, Bangkok**
- **Queen Victoria Market, Melbourne**



Kepelbagaian warna khemah jualan dan penyusunan petak niaga yang teratur di Rod Fai Market, Bangkok serta pasar yang diintegrasikan dengan kawasan awam



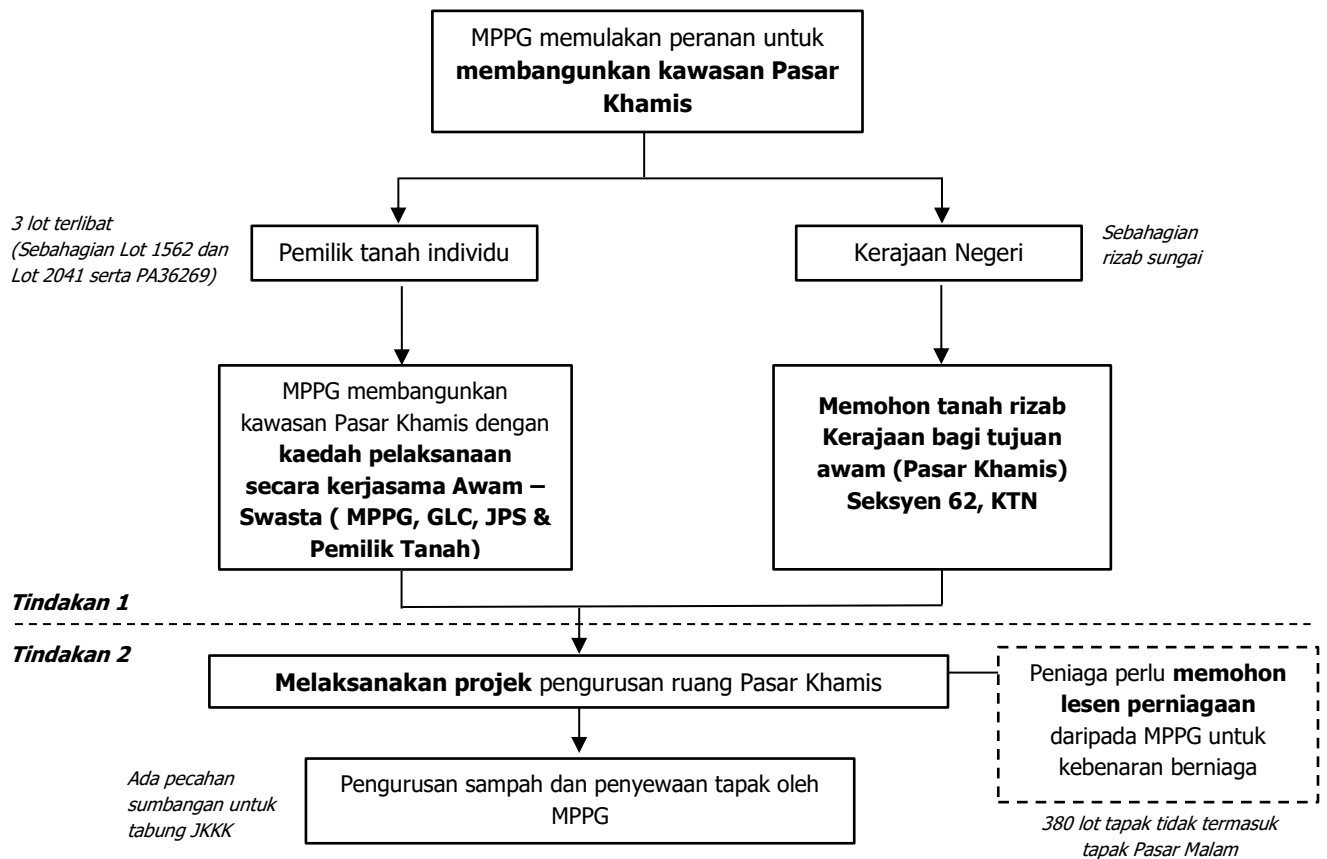
Benchmarking : Queen Victoria Market, Melbourne

iii. Antara **contoh aktiviti informal yang sesuai** dijalankan di tapak Pasar Khamis.



Contoh aktiviti informal food truck dan car booth sales yang boleh dijalankan di kawasan Pasar Khamis

Rajah 4.2.5 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 5



4.2.3 PT 6 : Cadangan Mempromosi Produk Pelancongan dan Menaik Taraf Kemudahan Sokongan Pelancongan¹

a) Profil Projek

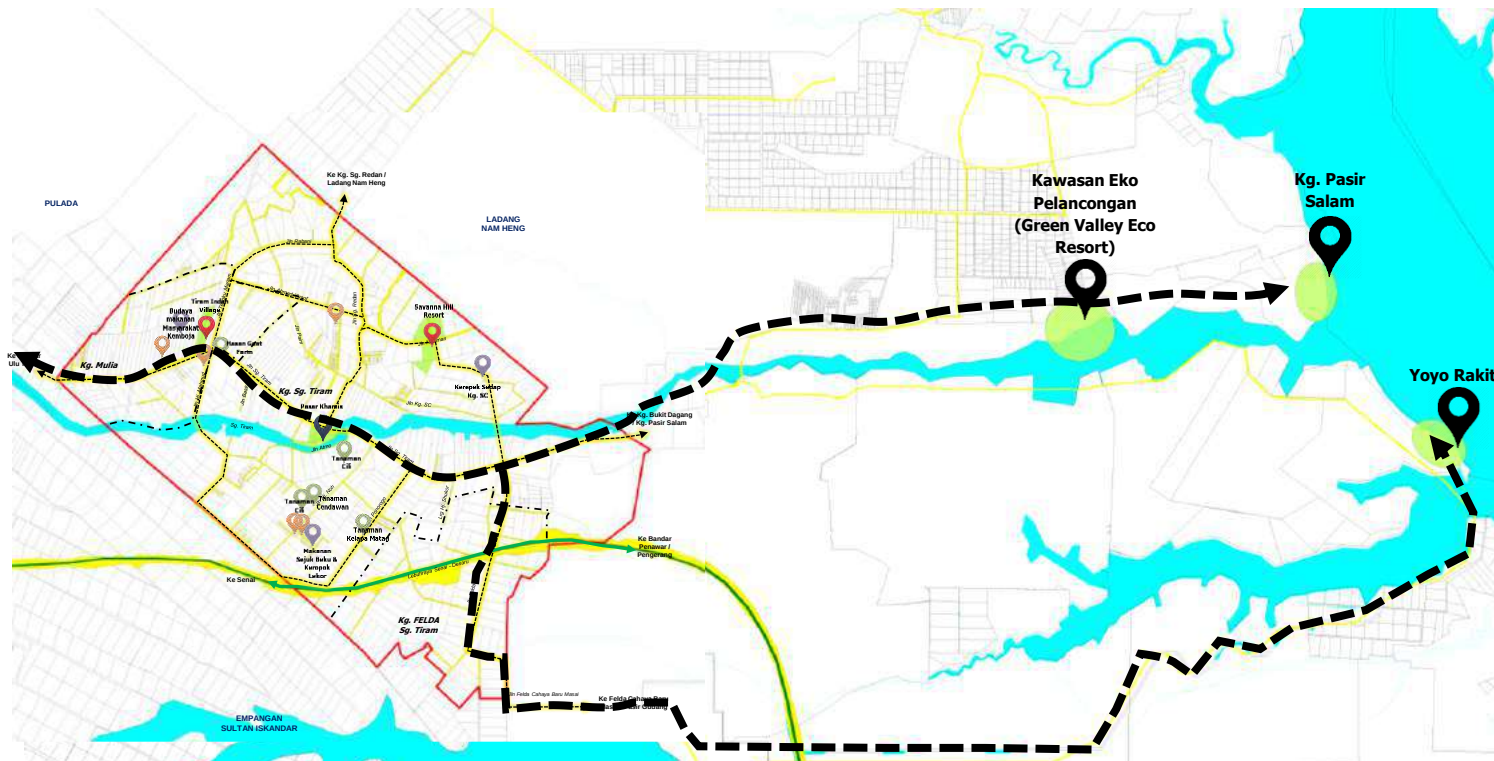
i. **Produk-produk pelancongan** dalam kawasan RKK sama ada sedia ada ataupun baru adalah :

PT 6.1	CADANGAN MEMPROMOSI PRODUK PELANCONGAN					
OBJEKTIF PROJEK	i. Menawarkan pelbagai produk pelancongan desa . ii. Pengukuhan produk-produk dan potensi pelancongan iii. Peningkatan kaedah pemasaran dan promosi iv. Kawalan dan peningkatan kualiti produk pelancongan.					
KATEGORI PRODUK	A. Beli Belah	B. Pendidikan / Kem Motivasi	C. Homestay	D. Tanaman dan ternakan	E. Makanan	F. Baru/Potensi
SENARAI PRODUK	▪ Pasar Khamis ▪ Pasar Malam	▪ Savannah Hills Resort ▪ Tiram Indah Village	▪ Azam Homestay, Jln Hj. Noh ▪ Homestay Pak Wahab, Jln Hj Noh ▪ Iman Homestay, Jln Hj. Mahmud ▪ Casadesa Homestay ▪ Homestay DR, Jln Ahmad Yusuf	▪ Tanaman Cendawan di Jln Hj. Noh ▪ Tanaman Cili Fertigasi Jalan Atmo dan Jln Hj Noh ▪ Kelapa Matag Jalan Ponorogo ▪ Kebun Komuniti dan Laman Tani ▪ Hasan <i>Goat Farm</i>	▪ Pembekal Makanan Mazlan (Keropok Lekor dan Makanan Sejuk Beku) ▪ Pembuatan Kerepek Sedap Kg. SC ▪ Makanan Tradisi Masyarakat Kemboja	▪ Restoran Makanan Laut Segar, aktiviti memancing ▪ Mengenali budaya dan masyarakat Kaum Orang Asli Seletar di Kg. Pasir Salam ▪ Eko Pelancongan /Tasik Hijau di <i>Green Valley Eco Resort</i> ▪ <i>Agrofarm Stay</i> di Homestead



Antara destinasi pelancongan dalam kawasan RKK

¹ Pelancongan didefinisikan sebagai gerakan sementara manusia ke destinasi lain di luar tempat kerja dan tempat tinggalnya yang biasa, kegiatan yang mereka lakukan selama tinggal di destinasi tersebut dan kemudahan yang disediakan untuk memenuhi keperluan mereka (*Sumber : Tourism Malaysia*).



RAJAH 4.2.7
Potensi Produk Pelancongan

PETUNJUK :

-  Potensi produk pelancongan luar kawasan RKK
-  Koridor Pelancongan
-  Sempadan Kawasan RKK
-  Sempadan Kampung

- Perkenalkan potensi produk pelancongan baru (Kg. Pasir Salam dan kawasan eko pelancongan)
 - Restoren makanan laut segar
 - Jeti dan kelong
 - Kawasan penginapan eko pelancongan



Contoh Restoran Makanan Laut Segar –
Restoran Todak



Contoh Produk Pelancongan Orang Asli : YOYO Rakit, Sungai Layang



- Konsep **Agrofarm Stay** yang merupakan Resort Pelancongan yang kawasan pertanian dan tumbuh-tumbuhan hijau yang sesuai untuk berehat atau untuk aktiviti luar seperti latihan dan kecergasan fizikal (keyakinan dan keyakinan air), perkhemahan, kem motivasi dan sebagainya.



Di antara aktiviti yang dijalankan di Resort Agrofarmstay@ Skill-Tech

ii. Cadangan Pakej Pelancongan 2 Hari 1 Malam

- Bagi memperkukuhkan produk pelancongan sebagai '*unique selling proposition*' (USP), sumberjaya-sumberjaya sedia ada hendaklah digabung dan dipromosikan sebagai produk pelancongan yang menarik, unik lagi berdaya saing. Tema pelancongan '*Experiential Tourism*' adalah amat bersesuaian diterapkan di kawasan RKK terutamanya dalam memberikan suatu pengalaman kepada pelancong yang ingin merasai aktiviti seharian masyarakat, budaya dan sejarah bersama-sama dengan penduduk setempat.
- Bentuk-bentuk pakej pelancongan perlu dilaksanakan secara konsep "*smart partnership*" di antara penduduk tempatan dan kawasan bersempadanan RKK, agensi-agensi pelancongan bagi menjadikan kawasan RKK ini sebagai salah satu destinasi pelancongan di Negeri Johor.

Cadangan Pakej Pelancongan 2 Hari 1 Malam	
Penginapan : - Azam Homestay, Jln Hj Noh - Homestay Pak Wahab, Jln Hj Noh - Iman Homestay, Jln Mulia 3 - Casadesa Homestay - Homestay DR, Jln Ahmad Yusuf	
Teloh berdaftar di bawah Jabatan Pelancongan dan menepati kriteria <i>homestay/kampungstay</i>	
Fokus Aktiviti : - Menjalankan pelbagai aktiviti kebudayaan, pertanian, IKS dan beriadah bersama-sama keluarga angkat terpilih dan penduduk kampung dan Masyarakat Kemboja di kawasan RKK. - Antara aktiviti utama yang boleh dijalankan bersama adalah sepertimana berikut: ✓ Mempelajari membuat rempeyek, tumpi, kerepek pisang, keropok lekor, keropok keping dan makanan sejuk beku dengan kerjasama daripada Kumpulan Pembangunan Wanita Kampung, Perusahaan Pembekal Makanan Mazlan, Perusahaan Keropok Sedap di Kg. SC dan penduduk setempat.	
 Rempeyek	 Tumpi
 Keropok Lekor	
✓ Mempelajari masakan tradisional masyarakat Jawa seperti nasi ambang, pecal, sambal goreng, ungkep ayam dan lain-lain. ✓ Mendekatkan dan memperkenalkan adat dan budaya masyarakat penduduk setempat melalui majlis perkahwinan, seni persilatan, tarian zapin dan lain-lain. ✓ Mempelajari masakan tradisional masyarakat Kemboja seperti Pleah (ulam daging lembu), Kuyteav (sup mi beras) dan Saikrop (sosej perut lembu yang diisi dengan daging yang dicincang dan dicampur dengan nasi, garam dan gula) di samping mengenali adat dan budaya masyarakat Kemboja.	
 Pleah	 Kuy Tev
 Saikrop	

Cadangan Pakej Pelancongan 2 Hari 1 Malam

- ✓ **Mempelajari cara memotong buah kelapa sawit dan menoreh (mengobor)** di Kg. SC, melawat tanaman cendawan di Jalan Hj Noh dan tanaman cili fertigasi di Jalan Atmo, tanaman kelapa matag Jalan Ponorogo, melawat penternakan kambing di Hasan *Goat Farm*
- ✓ **Belajar bertani** di kebun komuniti serta laman tani untuk merasai pengalaman kehidupan seharian penduduk.
- ✓ **Mengadakan sukaneka** bersama masyarakat setempat. Antaranya permainan bola sepak menggunakan kain pelekat, tarik upih, tarik tali, anyam ketupat, congkak, guli dan lain-lain aktiviti yang bersesuaian.
- ✓ Aktiviti berbasikal menyusuri Sungai Tiram.

Lawatan Persinggahan

- Mengunjungi kawasan eko pelancongan. Antaranya *Green Valley Eco Resort*
- Aktiviti memancing, menjala, merawai, bubu dan bento (ketam) di Kg. Pasir Salam di samping mengenal budaya dan adat masyarakat Kaum Orang Asli Seletar.
- Aktiviti memancing di Yoyo Rakit

- **Mengintegrasikan produk pelancongan RKK dengan kawasan Sg. Johor.**
 - Kawasan Kg. Pasir Salam yang berpotensi dijadikan sebagai jeti/kelong serta restoran makanan laut segar adalah berdekatan dengan produk Pulau Layang yang berpotensi dibangunkan sebagai Taman Eko Bakau di mana kawasan ini akan menarik kedatangan ramai pelancong untuk menikmati pelancongan semulajadi dan makanan

iii. Menaik Taraf Kemudahan Sokongan Pelancongan - Cadangan pengurusan dan pelaksanaan projek oleh JKR, Jabatan Pelancongan Negeri Johor dan pemaju.

- **Perancangan projek**
 - Kenal pasti lokasi penambahbaikan kemudahan sokongan pelancongan
 - Naik taraf produk pelancongan sedia ada dan perkenalkan potensi produk pelancongan baru
- **Peruntukan kewangan**
- **Pelaksanaan projek**
 - Pelebaran jalan masuk ke destinasi pelancongan iaitu Jalan Sg. Tiram daripada 16m kepada 30m (selaras dengan cadangan pengangkutan)
 - Peletakan papan tanda pelancongan informatif di pusat perkhidmatan kampung iaitu Kg. Sg. Tiram.
 - Naik taraf papan tanda pelancongan sedia ada (warna coklat)



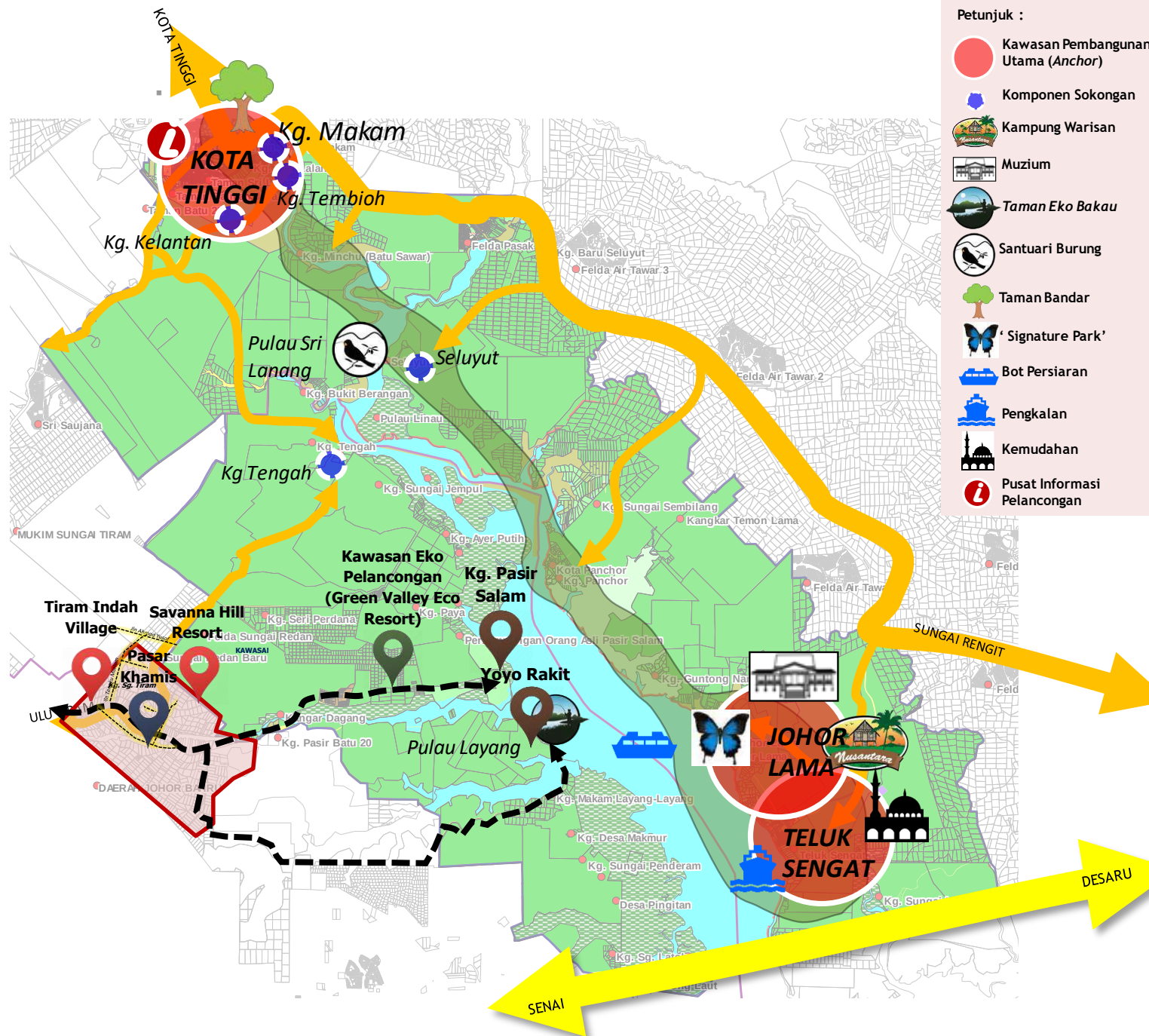
Contoh naik taraf papan tanda pelancongan



Contoh hashtag #EcotourismTiram di laman sosial



Contoh papan tanda informatif ke kawasan pelancongan



RAJAH 4.2.8

Cadangan Mengintegrasikan Produk Pelancongan RKK dengan Sg. Johor

- **Papan tanda** perlu disediakan sebagai **kemudahan sokongan kepada aktiviti pelancongan** dalam kawasan RKK ini dengan merujuk kepada spesifikasi Garis Panduan Aplikasi dan Reka bentuk Papan Tanda, JKR Persekutuan seperti di bawah (sebagai contoh : Papan Tanda Rantau Abang).

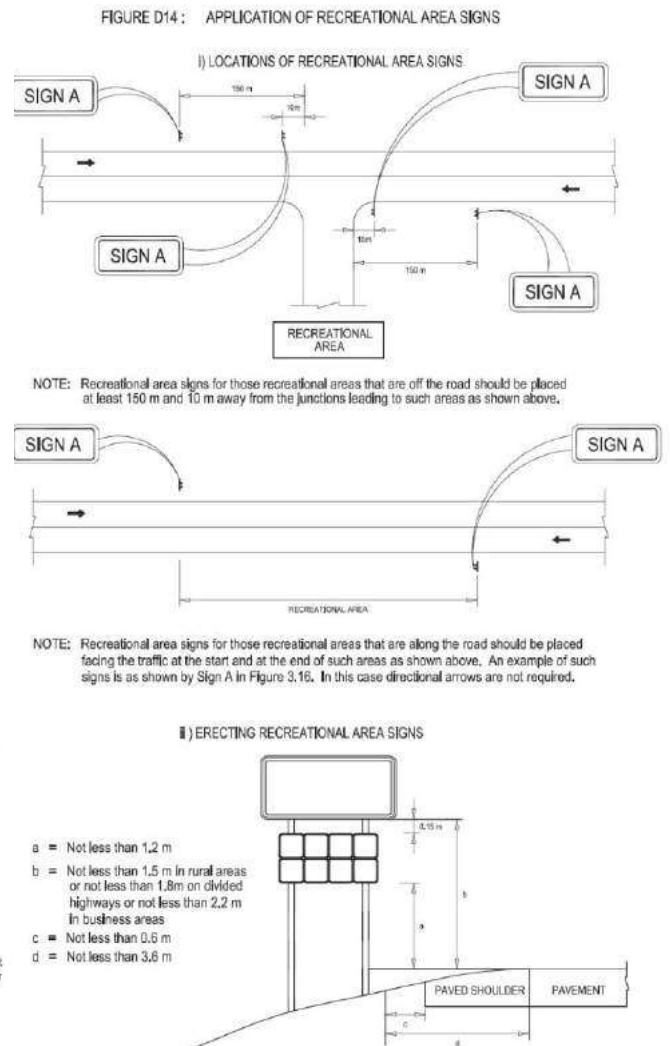
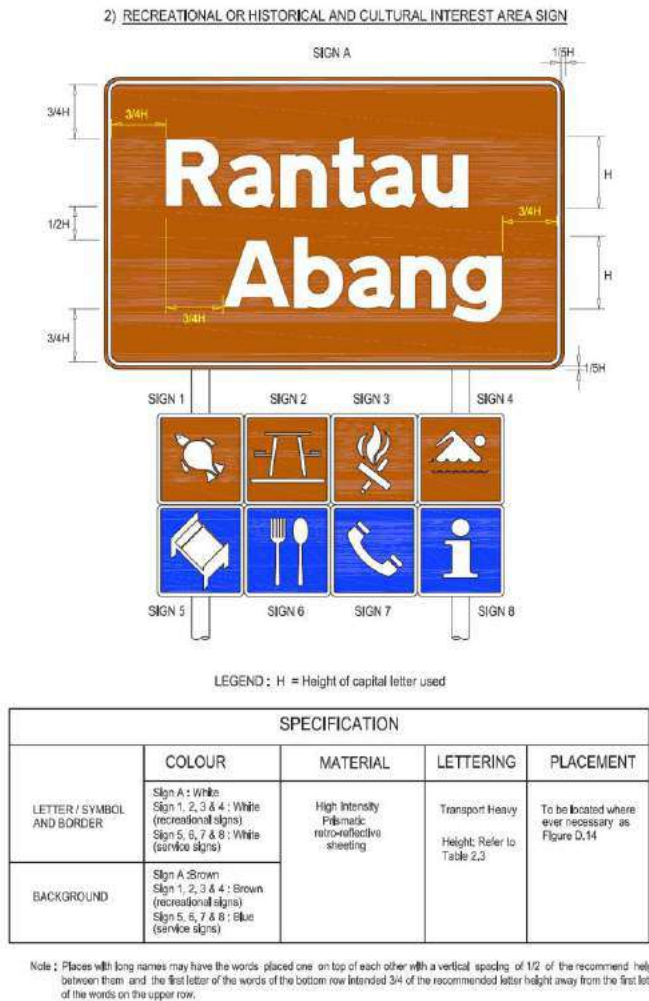


Table 2.3: Letter Height Categories

SPEED LIMIT (km/h)	SINGLE CARRIAGEWAY LETTER HEIGHT, H (mm)	MULTIPLE CARRIAGEWAY/GANTRY LETTER HEIGHT, H (mm)
Speed limit > 90 km/h	400	400
80 km/h < Speed limit ≤ 90 km/h	250	300
60km/h < Speed limit ≤ 80km/h	200	250
Speed limit ≤ 60km/h	150	200

NOTES:

Multiple carriageways shall consist of more than one lane per direction.

Sumber : Garis Panduan Aplikasi dan Rekabentuk Papan Tanda, Jabatan Kerja Raya Malaysia

Jadual 4.2.3 : Profil Projek PT 6.2

PT 6.2	CADANGAN MENAIK TARAF KEMUDAHAN SOKONGAN PELANCONGAN			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Meningkatkan kemudahan sokongan pelancongan bagi menawarkan tahap kepuasan yang tinggi kepada pelancong.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
▪ Pelebaran Jalan Sg. Tiram (16m kepada 30m) ▪ Penyediaan papan tanda pelancongan (warna coklat) ▪ Penyediaan papan tanda informatif di Kg. Sg. Tiram ▪ Pengindahan landskap	-	Kerajaan (jalan) dan individu (papan tanda)	Keperluan penambahbaikan kemudahan sokongan pelancongan ▪ Jalan utama ke destinasi pelancongan ▪ Papan tanda pelancongan	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pelaksanaan oleh Pemaju – Papan tanda informatif pelancongan ▪ Pelaksanaan oleh JKR – Pelebaran jalan			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	MPPG, JKKK	Pemaju, JKR, Jabatan Pelancongan Negeri Johor	Pemaju, JKR, Jabatan Pelancongan Negeri Johor	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	▪ Kos pelebaran jalan selaras dengan cadangan pengangkutan dan lalu lintas ▪ Kos pengindahan landskap selaras dengan cadangan rekreasi dan landskap ▪ Kos pembinaan papan tanda pelancongan (coklat) dan papan tanda informatif – RM 30,000			

iv. **Meningkatkan Pemasaran dan Promosi Produk Pelancongan**

- Promosi melalui **program dan usaha sama Jabatan Pelancongan Negeri Johor dan NGO** :
 - Melalui Jabatan Pelancongan Negeri Johor
 - Program Fam Trip Pelancongan (melibatkan ejen-ejen pelancongan, Pengembaraan Malaysia (MATTA) dan persatuan Penulis Pelancong Malaysia (TRAM).
 - Poster dan Risalah Promosi Pelancongan



Program Lawatan Ke Titi Eco Farm, Negeri Sembilan



Program Fam Trip di Bandar Muar



Contoh Poster dan Risalah mempromosi pelancongan

■ Promosi produk –produk Pelancongan melalui **kaedah pemasaran digital**

- Laman Sesawang
- Iklan berbayar
- Perkongsian media
- Promosi percuma daripada pihak ketiga melalui kuasa *viral*



**Paid Media
(Iklan Berbayar)**

Iklan Berbayar melalui Ads, Facebook, Instagram, Twitter, LinkedIn dan lain-lain

**Owned Media
(Laman Sesawang Rasmi/Persendirian)**

Pengenalan & Promosi Produk pelancongan melalui Laman Sesawang rasmi dan persendirian seperti Blog



**Shared Media
(Perkongsian media)**

Perkongsian media melalui *Twitter, Facebook, LinkedIn, dan Pinterest.*



**Earned Media
(Promosi Percuma)**

Promosi daripada pihak ketiga melalui Kuasa '*viral*', '*InstaFamous*' mentions, shares, reposts, retweet, Hashtag (#EcoTourismTiram)



▪ **Penganjuran program-program tahunan**

- Kerjasama dengan *Jabatan Pelancongan Negeri Johor*, *MPPG* dan NGO - NGO bagi mempromosi kawasan RKK di dalam acara tahunan
- Acara tahunan makanan tempatan dan promosi produk-produk makanan tempatan di kawasan RKK
- Mengadakan pertandingan yang terbuka kepada peserta dalam dan luar negara
- Acara tahunan makanan tempatan dan promosi produk-produk makanan tempatan di kawasan RKK
- Mengadakan pertandingan yang terbuka kepada peserta dalam dan luar negara



Cadangan acara tahunan makanan



Cadangan anjuran pertandingan larian dan mencari harta karun

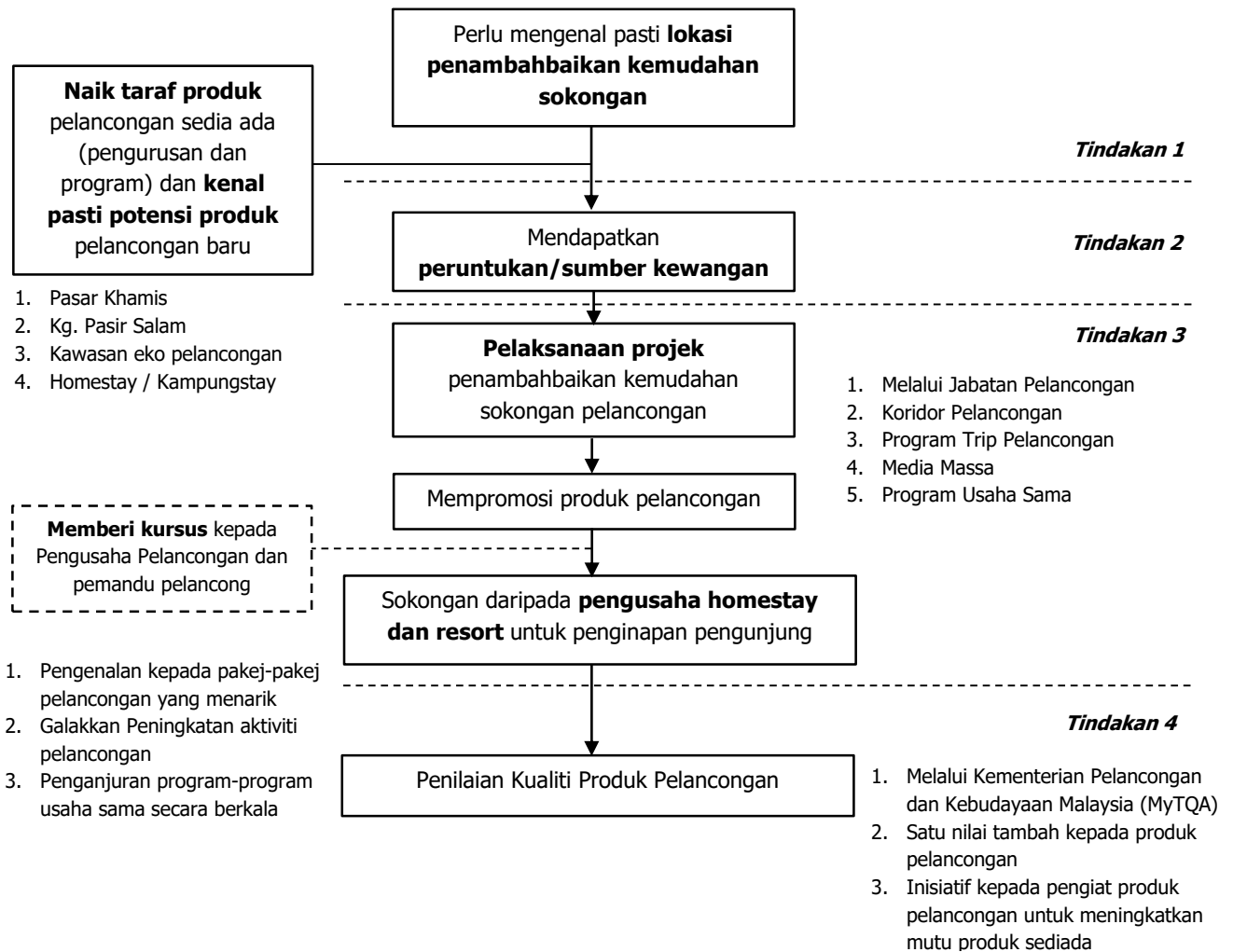
▪ **Penilaian dan kawalan kualiti produk pelancongan.**

- Program Malaysia Tourism Quality Assurance (MyTQA) .
- Inisiatif daripada Kementerian Pelancongan dan Kebudayaan Malaysia (KPK) untuk meningkatkan perkhidmatan dan kualiti kemudahan bagi produk-produk pelancongan.
- Pemantauan dan penyelarasan oleh KPK bagi memastikan pelancongan mematuhi garis panduan yang ditetapkan.



Sijil Penganugerahan Penilaian MyTQA

Rajah 4.2.9 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 6



4.2.4 PT 7 : Program Galakan Homestay¹ dan Kampungstay

a) Profil Projek

Jadual 4.2.4 : Profil Projek PT 7

PT 7	PROGRAM GALAKAN HOMESTAY DAN KAMPUNGSTAY			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Memantapkan pembangunan pelancongan berasaskan homestay dan kampungstay di kawasan kampung				
ii. Menjana pendapatan ekonomi penduduk dan komuniti.				
iii. Melahirkan usahawan pelancongan dalam kalangan masyarakat kampung				
iv. Menyediakan pengalaman yang unik kepada pelancong melalui <i>'Experiential Tourisme/Travel'</i> untuk mengalami serta merasai kehidupan suasana kampung				
v. Meningkatkan pengetahuan dan kemahiran tentang pengurusan homestay dan kampungstay				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Melibatkan lima (5) kawasan 1. Kg. Sg. Tiram 2. Kg. Mulia 3. Kg. Felda Sg. Tiram 4. Kg. Bukit Dagang 5. Kg. Bukit Salam	Melibatkan homestay sedia ada dan unit-unit kediaman yang ingin turut serta di dalam Program Galakan Homestay dan Kampungstay	Individu	- Homestay sedia ada tidak berdaftar dengan Jabatan Pelancongan - Rumah Tamu yang bercanggah dengan kriteria homestay - Mengguna pakai papan tanda yang tidak sah - Penyediaan TLK yang tidak mencukupi	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pelaksanaan Program oleh Pemilik Homestay			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	MPPG, Pemilik homestay	Jabatan Pelancongan	Pemilik homestay	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
	√			
KOS PELAKSANAAN (RM)	100,000			

¹ Homestay adalah merupakan satu bentuk pengalaman di mana pelancong tinggal bersama keluarga tuan rumah pengusaha homestay. Para pelancong berpeluang untuk berinteraksi serta mengalami gaya hidup seharian masyarakat kampung dan kebudayaan mereka (Sumber : Garis Panduan Pendaftaran Homestay Malaysia)

b) Tindakan Pelaksanaan

- i. Kerjasama antara Jabatan Pelancongan dengan pemilik homestay (homestay sedia ada atau yang baru)

'Experiential travel is a form of tourism in which people focus on experiencing a country, city or particular place by connecting to its history, people and culture.'

▪ **Tindakan 1 : Permohonan program homestay dan kampungstay**

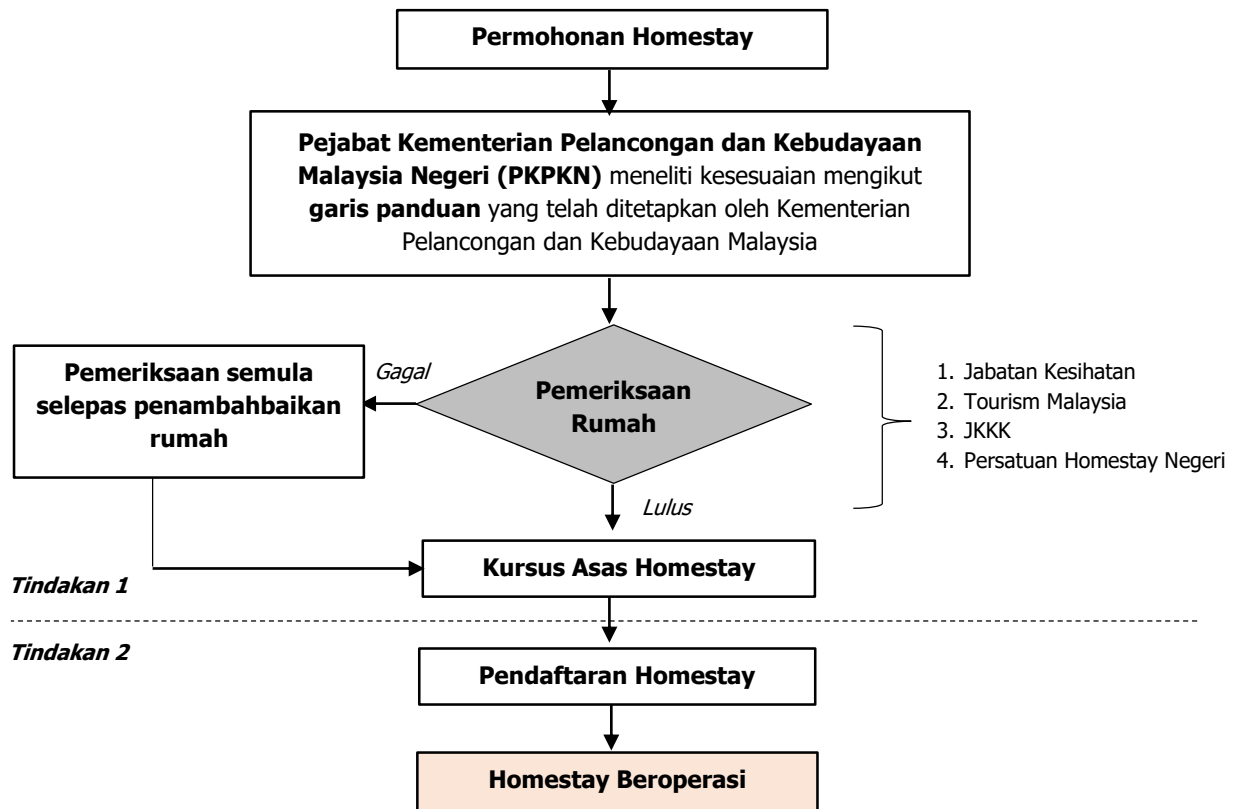
- Permohonan program homestay di bawah
 - **Garis Panduan Pendaftaran Homestay Malaysia**
 - **Garis Panduan Pendaftaran Kampungstay**
- Pemilik rumah perlu menghantar permohonan kepada Jabatan Pelancongan terlebih dahulu. Kemudian, pemeriksaan rumah akan dijalankan sama ada pemilik rumah layak atau tidak
- Jika layak, pemilik rumah perlu menjalani kursus asas homestay sebelum mendaftar.



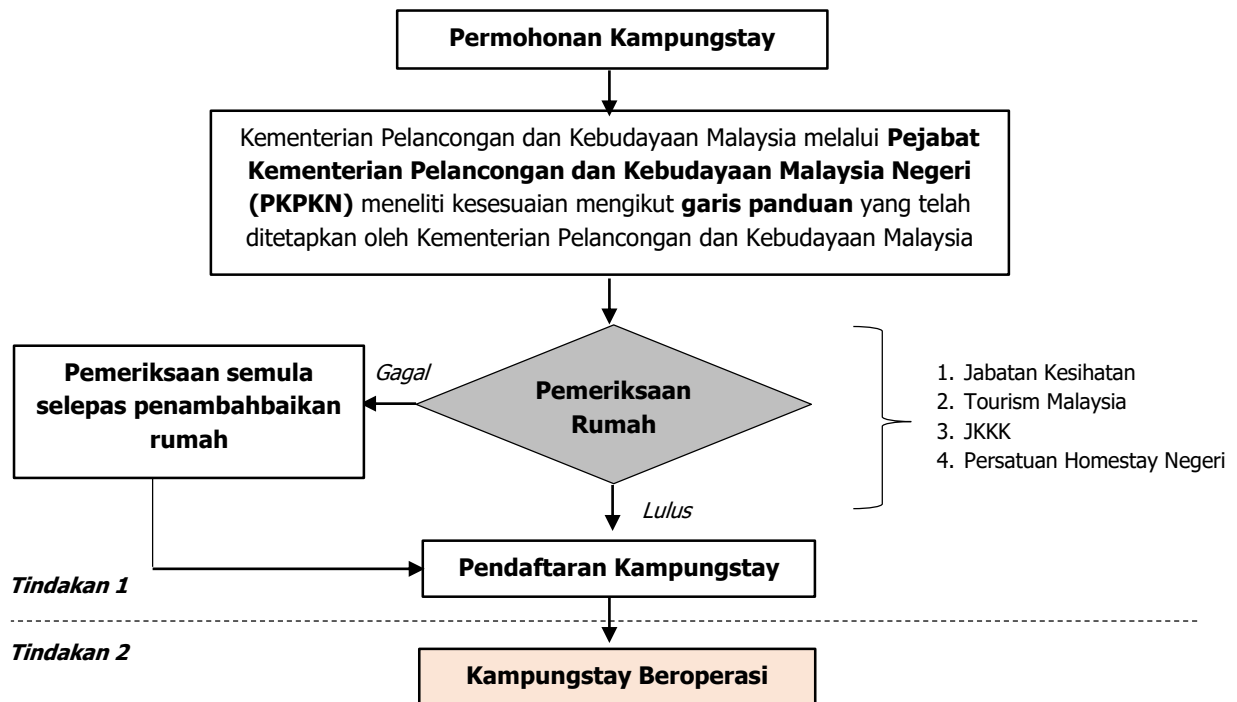
Benchmarking rumah-rumah penduduk yang dijadikan sebagai homestay di Kampung Areng, Bandung



Antara aktiviti yang dijalankan oleh penduduk bersama-sama dengan pelancong iaitu Ronda Malam dan Kesenian Tradisional di Kampung Areng, Bandung

Rajah 4.2.10 : Carta Alir Proses Permohonan Homestay

Sumber : Garis Panduan Pendaftaran Homestay Malaysia oleh Kementerian Pelancongan dan Kebudayaan Malaysia

Rajah 4.2.11 : Carta Alir Proses Permohonan Kampungstay

Sumber : Garis Panduan Pendaftaran Kampungstay oleh Kementerian Pelancongan dan Kebudayaan Malaysia



Benchmarking Kampung Kreatif Dago Pojok, Bandung yang menjadi tarikan pelancongan terutama kepada pelancong yang meminati kesenian

▪ **Tindakan 2 : Pelaksanaan program homestay dan kampungstay**

➤ **Komponen program**

- Lokasi rumah kediaman
- Kemudahan asas
- Kebersihan
- Aktiviti/program/kemasyarakatan, kebudayaan dan kesenian

➤ Antara **syarat kelayakan homestay yang perlu dipatuhi oleh pemilik rumah** adalah :

- **Mematuhi Garis Panduan Homestay dan Kampungstay oleh Jabatan Pelancongan.**

Garis panduan / kriteria homestay

- **DEFINISI** : Pelancong tinggal bersama keluarga pengusaha homestay yang telah berdaftar.
- Mempunyai **sekurang-kurangnya 10 buah rumah** bagi setiap kluster homestay;
- Bersifat sukarela, bebas dari jenayah dan penyakit berjangkit;
- Mempunyai **kemudahsampaian** dari segi perhubungan dan pengangkutan atau aksesibiliti;
- Mempunyai sikap **act and think tourism**;
- Menjamin **tahap kebersihan dan keselamatan** yang optimum;
- Memberikan **keselesaan kepada pelancong** dengan penyediaan bilik yang selesa, bilik mandi, tandas, ruang makan, ruang tamu dan kemudahan asas lain yang sesuai;
- Menyediakan **perkhidmatan penyediaan dan pengendalian makanan dan pengangkutan** kepada pelancong;
- Melibatkan diri dengan **aktiviti - aktiviti masyarakat desa** seperti menoreh getah, memancing serta memetik koko dan kelapa (memperkenalkan Pasar Khamis); dan
- Memperkenalkan **permainan sukan tradisional dan kebudayaan** seperti congkak, sepak raga, caklempong dan tarian rakyat.

Garis panduan / kriteria kampungstay

- **DEFINISI** : Pelancong disediakan dengan kemudahan penginapan tetapi tidak tinggal bersama keluarga tuan rumah.
- Merupakan **pengusaha homestay yang telah berdaftar dengan Kementerian Pelancongan dan Kebudayaan Malaysia**;
- Menggunakan **rumah yang bercirikan kehidupan masyarakat kampung**;
- Mempunyai **kemudahsampaian** dari segi perhubungan dan pengangkutan atau aksesibiliti;
- Mempunyai sikap **act and think tourism**;
- Menjamin **tahap kebersihan dan keselamatan** yang optimum;
- Sentiasa **melaksanakan penyelenggaraan rapi** ke atas rumah dan kemudahan asas yang disediakan bagi memastikan kebersihan persekitaran dan keselesaan pelancong terjamin; dan
- Melibatkan **aktiviti-aktiviti ekonomi dan kebudayaan** setempat seperti tarian, muzik, nyanyian, masakan, lawatan tapak dan tempat tumpuan pelancong.

- **Penyediaan papan tanda homestay dan kampungstay** boleh merujuk kepada spesifikasi Garis Panduan Aplikasi dan Reka bentuk Papan Tanda, JKR Persekutuan.
- **Tambahan kawalan dan operasi homestay oleh MPPG**
 - **Fasad rumah** yang menarik **bercirikan identiti kampung** sesuai untuk dijadikan homestay seperti penerapan elemen petunjuk langit dan kayu pemanis
 - **Penyediaan TLK yang mencukupi** supaya pelanggan tidak menghalang kenderaan keluar masuk dan tidak meletakkan kenderaan di tepi-tepi jalan utama khususnya bagi rumah yang berhadapan dengan jalan utama
- Perlu **mewujudkan satu Persatuan Homestay Penduduk** bagi :
 - Menyelaras senarai semua homestay yang boleh diduduki oleh pengunjung
 - Memudahkan promosi diperingkat kampung, MPPG dan Jabatan Pelancongan
 - Mengintegrasikan produk pelancongan dengan pemilik homestay, pemilik produk dan Jabatan Pelancongan.

4.3 SEKTOR PERTANIAN

Kawasan pertanian dalam kawasan RKK ini adalah seluas **2,516.83 ekar** dimana tanaman kelapa sawit dan getah adalah tanaman utama. Cadangan pembangunan bagi sektor pertanian ini memfokuskan kepada kawasan tanah yang tidak diusahakan / tanah terbiar seluas **487.55 ekar** yang berpotensi untuk dibangunkan sebagai kawasan projek pertanian.

Terdapat **SATU (1) cadangan projek** bagi sektor pertanian yang mampu menjamin sumber makanan dan membantu meningkatkan tahap ekonomi penduduk sesuai dengan potensi tanah pertanian yang ada.

PT 8

Cadangan Projek Pembangunan Pertanian Melalui Program Tanah Terbiar

Melibatkan kawasan terbiar yang dipenuhi semak samun

4.3.1 PT 8 : Cadangan Projek Pembangunan Pertanian Melalui Program Tanah Terbiar¹

a) Profil Projek

Jadual 4.3.1 : Profil Projek PT 8

PT 8	CADANGAN PROJEK PEMBANGUNAN PERTANIAN MELALUI PROGRAM TANAH TERBIAR			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Membangunkan tanah terbiar menjadi tanah yang lebih produktif				
ii. Meningkatkan pengeluaran bahan makanan				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Tanah kosong dan terbiar yang bersesuaian <i>Nota : Program ini boleh diterapkan untuk sebahagian tanah kosong atau tanah terbiar</i>	Melibatkan kawasan tanah kosong / terbiar seluas 487.55 ekar (118 lot)	Individu	- Terdapat tanah kosong dan terbiar yang tidak diusahakan - Mengoptimumkan penggunaan tanah kepada aktiviti yang boleh menjana ekonomi	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (Pejabat Pertanian Daerah, MPPG, PTD, JKKK dan Pemilik Tanah)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	JKKK, MPPG	Jabatan Pertanian Negeri Johor, Pejabat Daerah	Pejabat Pertanian Daerah, PTD, MPPG, JKKK, Pemilik Tanah	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	30,000 / hektar (1,500,000)			

¹ Tanah terbiar merupakan tanah darat atau tanah sawah yang berkeluasan minima 0.4 hektar (0.98 ekar) ke atas sama ada bersambungan atau bertaburan yang merupakan tanah milik yang tidak diusahakan selama 3 tahun berturut-turut (Sumber : Jabatan Pertanian Malaysia).

b) Tindakan Pelaksanaan

- i. Program ini dijalankan dengan kerjasama antara Pejabat Pertanian Daerah, MPPG, PTD, JKKK dan pemilik tanah

▪ **Tindakan 1 : Perancangan program**

- Kenal pasti kawasan tanah kosong / tanah terbiar yang berpotensi untuk dibangunkan pertanian
- Penyelarasan program dengan pihak MPPG

▪ **Tindakan 2 : Peruntukan bantuan kewangan**

- Mendapatkan peruntukan daripada agensi / badan yang berkaitan seperti Jabatan Pertanian Negeri Johor / Pejabat Daerah.
- Bentuk pembiayaan
 - Pembersihan kebun, pembinaan jalan ladang, penyediaan tanah dan sistem pengairan
 - Pembelian input ladang dan jentera pertanian kecil
 - Hanya tanaman makanan sahaja dibenarkan

▪ **Tindakan 3 : Pelaksanaan projek**

- **Syarat permohonan**
 - Terbuka kepada individu dan kelompok (melebihi 3 orang)
 - Berumur 18 tahun ke atas
 - Keluasan bantuan bagi individu :
 - ✓ Minimum 0.4 Hektar (0.98 ekar)
 - ✓ Maksimum 2.5 Hektar (6.18 ekar)
 - Keluasan bantuan bagi kelompok adalah mengikut bilangan ahli
 - Status tanah yang jelas (hakmilik atau sewaan tidak kurang 5 tahun)
- **Komponen program**
 - Jumlah luas dibangunkan (Hektar)
 - Bilangan pengusaha
 - Jumlah pengeluaran (Metrik Tan)
 - Nilai pengeluaran (RM)
- **Jenis tanaman / komoditi yang boleh diusahakan:**
 - Tanaman singkat masa (jagung, ubi kayu dan keledak), sayur-sayuran, buah-buahan dan komoditi (getah, kelapa sawit) yang cepat mengeluarkan hasil dan mempunyai pasaran.



Tahun 2017

Peruntukan Kerajaan Negeri

RM169,700 melibatkan **18 peserta** dengan kawasan **seluas 27.56 hektar**

Peruntukan Persekutuan sebanyak

RM70,000 melibatkan **3 peserta** dengan kawasan seluas **3.5 hektar**

Tahun 2018

Peruntukan Kerajaan Negeri sebanyak

RM100,000 manakala Kerajaan

Persekutuan sebanyak **RM200,000**

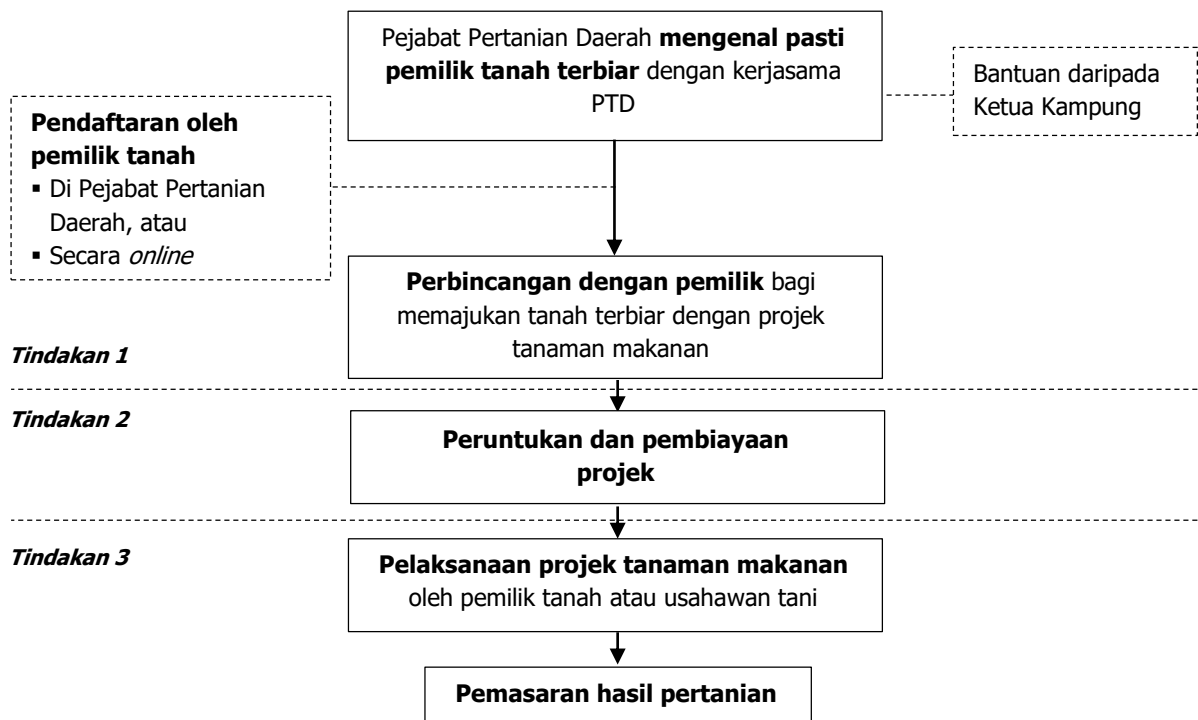
Sumber: Utusan. 5 Dis 2017



Hasil tanaman jagung madu memberi peluang kepada belia Kampung Parit 2, Tanjong Karang

Jika keluaran nilai makanan **RM1,000** daripada sehektar tanah pertanian terbiar, dengan keluasan **200 hektar tanah terbiar** yang ada dalam RKK Sungai Tiram, maka boleh dikeluarkan sebanyak **RM200 ribu nilai makanan** pada sesuatu masa

Rajah 4.3.2 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 8



4.4 SEKTOR PERINDUSTRIAN

Cadangan pembangunan bagi sektor perindustrian ini merangkumi kawasan seluas **68.37 ekar** iaitu kawasan aktiviti industri sedia ada dan juga aktiviti perlombongan.

Terdapat **DUA (2) cadangan projek/program** bagi sektor perindustrian yang dapat membantu ekonomi penduduk setempat dan memastikan aktiviti industri yang dijalankan mengikut undang-undang yang ditetapkan.

PT 9

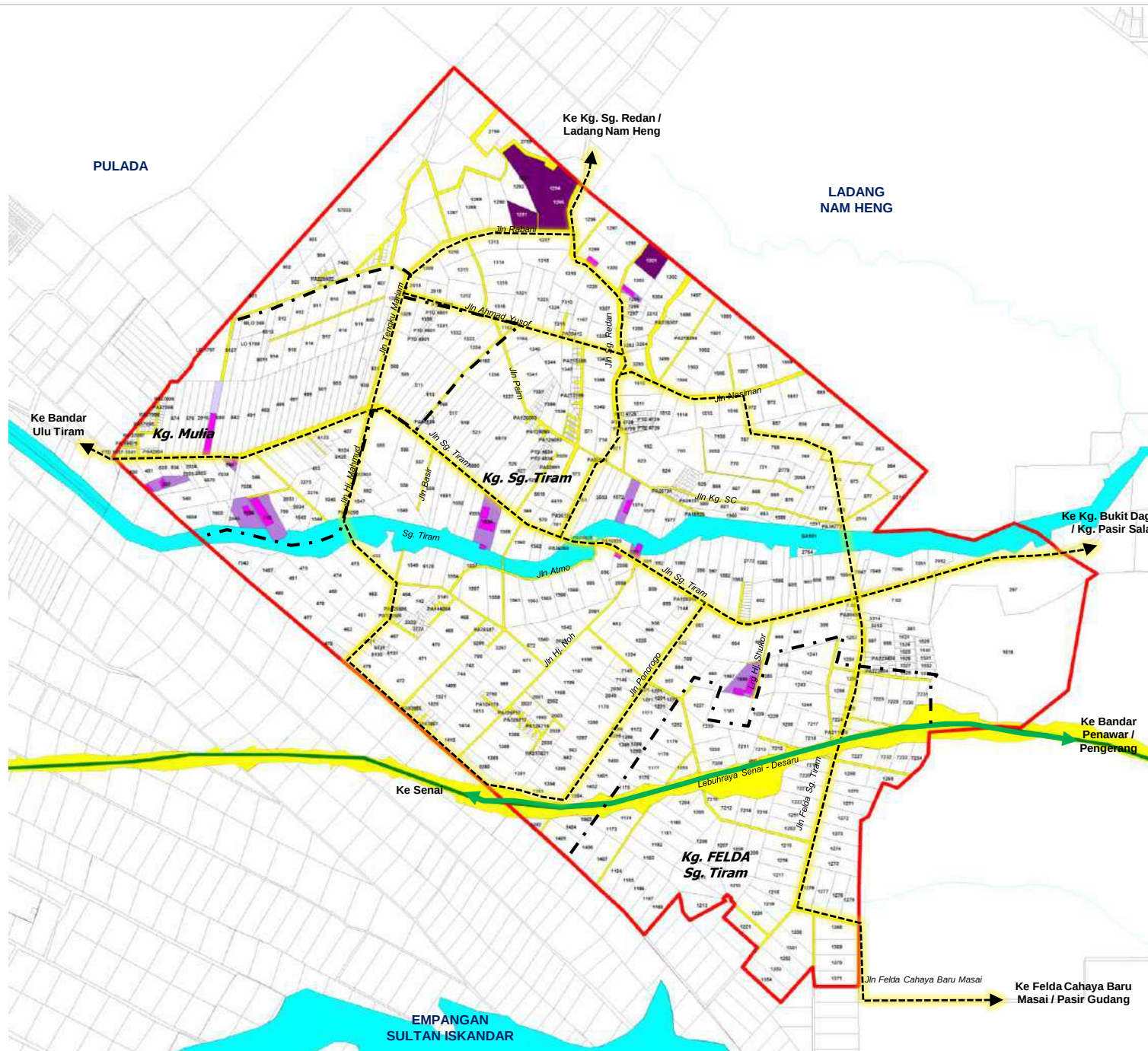
Cadangan Program Pemutihan Kawasan Industri

Melibatkan 13 jenis aktiviti industri sedia ada di Kg. Mulia dan Kg. Sg. Tiram

PT 10

Cadangan Pemantauan Aktiviti Lombong Pasir

Melibatkan 2 aktiviti lombong pasir di Jalan Sg. Redan



RAJAH 4.4.1
Pelan Tindakan Perindustrian

PETUNJUK :

- Industri Ringan
- Industri Sederhana
- Lot Bangunan Industri / PT 9 : Cadangan Program Pemutihan Kawasan Industri
- Kawasan Lombong Pasir / PT 10 : Cadangan Pemantauan Lombong Pasir
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Kampung

4.4.1 PT 9 : Cadangan Program Pemutihan¹ Kawasan Industri

a) Profil Projek

Jadual 4.4.1 : Profil Projek PT 9

PT 9	CADANGAN PROGRAM PEMUTIHAN KAWASAN INDUSTRI			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Membantu pengusaha-pengusaha industri untuk memiliki lesen .				
ii. Memastikan premis-premis industri mematuhi peraturan serta piawaian yang telah ditetapkan.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Melibatkan dua (2) kawasan 1.Kg. Mulia 2.Kg. Sg. Tiram	Melibatkan 15 aktiviti industri seluas 37.63 ekar Kg. Mulia 1 - Lot 537 (Segakayu Woodworks Industries) 2 – Sebahagian Lot 679 (Mikazo Industries (M) Sdn Bhd) 3 - Sebahagian Lot 679 (Optima Rich Sdn Bhd) 4 – Sebahagian Lot 546 (Innovative Primax Sdn Bhd) 5 – Sebahagian Lot 1606 (Industri membuat pintu) 6 – Sebahagian Lot 742 (Yakeong Sdn Bhd) Kg. Sg. Tiram 7 - Sebahagian Lot 1556 (TN Piling) 8 – Sebahagian Lot 1556 (Tangki Air Fibre) 9 – Sebahagian Lot 1556 (Industri pengasingan sisa pepejal) 10 – Lot 657 (Noy Interior Design) 11 – Lot 590 (De Home Plaster Cement) 12 – Lot 1998 (Atan Bina Hardware Sdn Bhd) 13 – Lot 1573 (Hiap Aik Evergreen Sdn Bhd) 14 – Lot 1395 (Samion Iron Engineering Sdn Bhd) 15 – Lot 1299 (Samion Iron Engineering Sdn Bhd)		Individu	- Aktiviti industri dijalankan di atas kategori tanah pertanian dan telah melanggar syarat tersirat di bawah seksyen 115 KTN - Kawasan industri yang tiada kelulusan permohonan KM (Seksyen 19, Akta 172) dan bangunan (Seksyen 70, Akta 133) dari MPPG - Kesemua 15 aktiviti industri masih beroperasi
KAEDAH PELAKSANAAN	Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (MPPG dan PTD)			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	MPPG, PTD		MPPG, PTD	MPPG, PTD
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
		√		
KOS PELAKSANAAN (RM)	20,000			

¹ Pemutihan industri boleh didefinisikan sebagai kilang tanpa kebenaran yang :

- dibina di atas tanah kerajaan tanpa izin
- dibina di atas tanah milik yang kategori pertanian
- beroperasi di premis bangunan kediaman / perniagaan
- beroperasi tiada lesen perdagangan PBT

Sumber : Pekeliling PTG Selangor

b) Tindakan Pelaksanaan

- i. Cadangan pelaksanaan oleh PTD dan MPPG untuk program pemutihan industri

▪ **Tindakan 1 : Pengesahan lot dan keadaan semasa tapak**

- Kenal pasti **lot industri tanpa KM**
- Memberi **maklumat** kepada PTD bagi lot industri tanpa KM
- Siasatan dan laporan tapak

▪ **Tindakan 2 : Sebaran Program**

- Menjalankan **program 'Outreach'** kepada pengusaha

▪ **Tindakan 3 : Pelaksanaan Program**

- PTD perlu **menghantar notis** berkaitan pelanggaran syarat nyata tanah dan tempoh masa kepada pemohon untuk pulihkan semula pelanggaran syarat nyata tanah tersebut
- Pengusaha perlu **menghantar permohonan KM dan SBKS** secara serentak kepada MPPG
 - Aktiviti industri sedia ada ini akan melalui sama ada proses rezoning bagi semua aktiviti industri kotej dan stor yang tidak melibatkan pencemaran manakala proses pemindahan industri bagi industri yang mengakibatkan pencemaran sungai.
 - Perlu mematuhi syarat-syarat seperti aktiviti tidak boleh membelakangi sungai, pembuangan sisa industri yang lebih terawat dan tiada aktiviti industri berat dibenarkan dalam kawasan RKK
- Permohonan **lesen perniagaan**
- **Antara cadangan penganan Syarat Teknikal Minima dan pemberian insentif** yang boleh diambil kira oleh MPPG adalah :
 - Kawasan plinth (70%)
 - Anjakan bangunan (untuk kilang sesebuah / berkembar – menghadap jalan 20' dan sempadan bersama 13')
 - Ketinggian bangunan (2 tingkat)
 - Pengecualian ulasan beberapa agensi jika pelan infra keseluruhan kawasan disediakan
 - Premium dibayar ansuran dalam tempoh yang ditetapkan



*Industri berasaskan bahan binaan
(Sebahagian Lot 742)*



*Industri membuat siling
(Lot 590 – Jalan Sg. Tiram)*



*Industri berasaskan bahan binaan
(Lot 1573 – Jalan Kg. SC Sg. Tiram)*

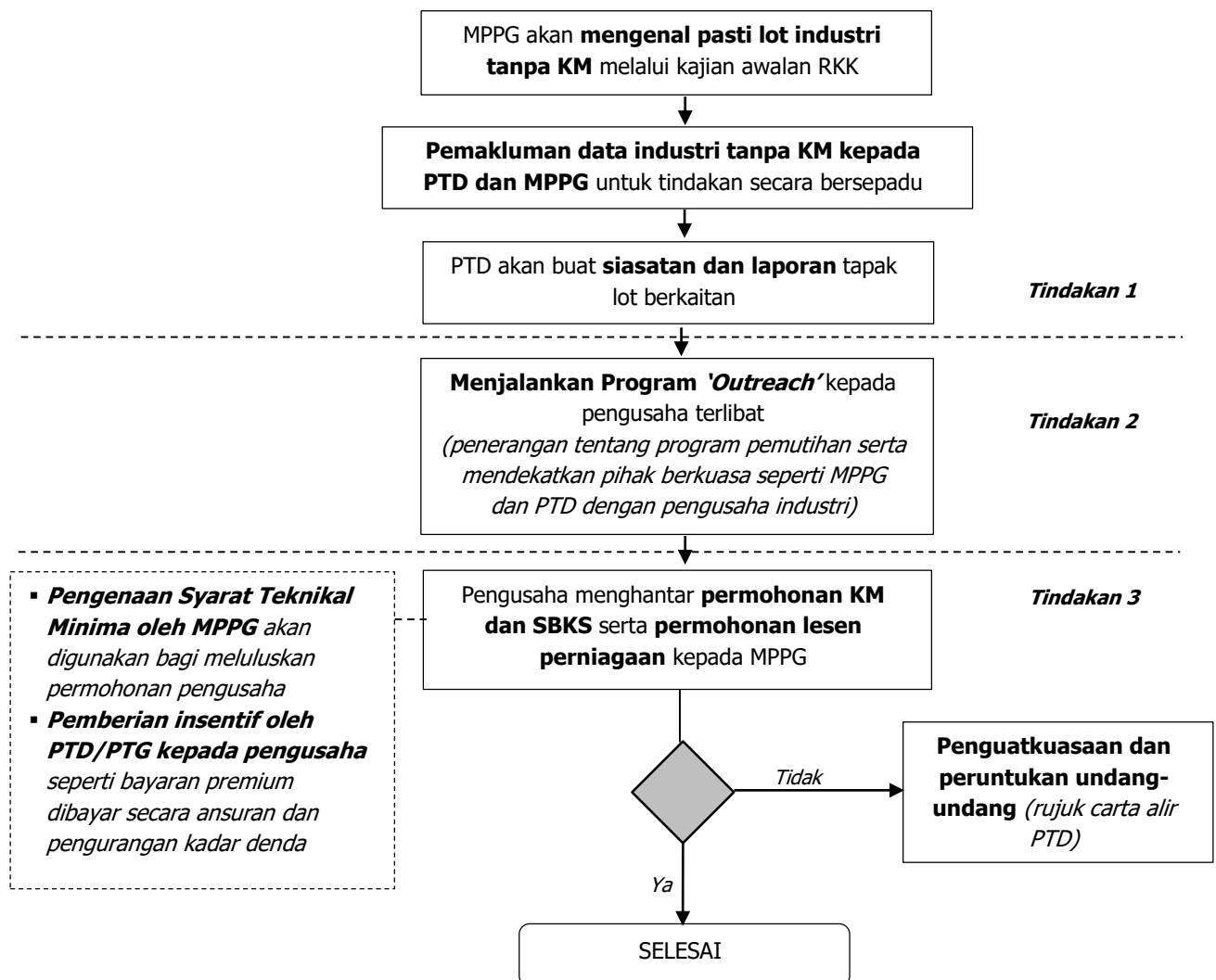


*Stor jentera berat
(Sebahagian Lot 1556)*

➤ Cadangan tindakan pemutihan industri sebagaimana berikut :

BIL	NAMA INDUSTRI	CADANGAN
1	Lot 537 (Segakayu Woodworks Industries)	Rezoning
2	Sebahagian Lot 679 (Mikazo Industries (M) Sdn Bhd)	Rezoning
3	Sebahagian Lot 679 (Optima Rich Sdn Bhd)	Rezoning
4	Sebahagian Lot 546 (Innovative Primax Sdn Bhd)	Rezoning
5	Sebahagian Lot 1606 (Industri membuat pintu)	Rezoning
6	Sebahagian Lot 742 (Yakeong Sdn Bhd)	Rezoning
7	Sebahagian Lot 1556 (TN Piling)	Rezoning
8	Sebahagian Lot 1556 (Tangki Air Fibre)	Rezoning
9	Sebahagian Lot 1556 (Industri pengasingan sisa pepejal)	Dipindahkan
10	Lot 657 (Noy Interior Design)	Rezoning
11	Lot 590 (De Home Plaster Cement)	Dipindahkan
12	Lot 1998 (Atan Bina Hardware Sdn Bhd)	Rezoning
13	Lot 1573 (Hiap Aik Evergreen Sdn Bhd)	Rezoning
14	Lot 1395 (Samion Iron Engineering Sdn Bhd)	Rezoning
15	Lot 1299 (Samion Iron Engineering Sdn Bhd)	Rezoning

Rajah 4.4.3 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 9



4.4.2 PT 10 : Cadangan Pemantauan Aktiviti Lombong Pasir

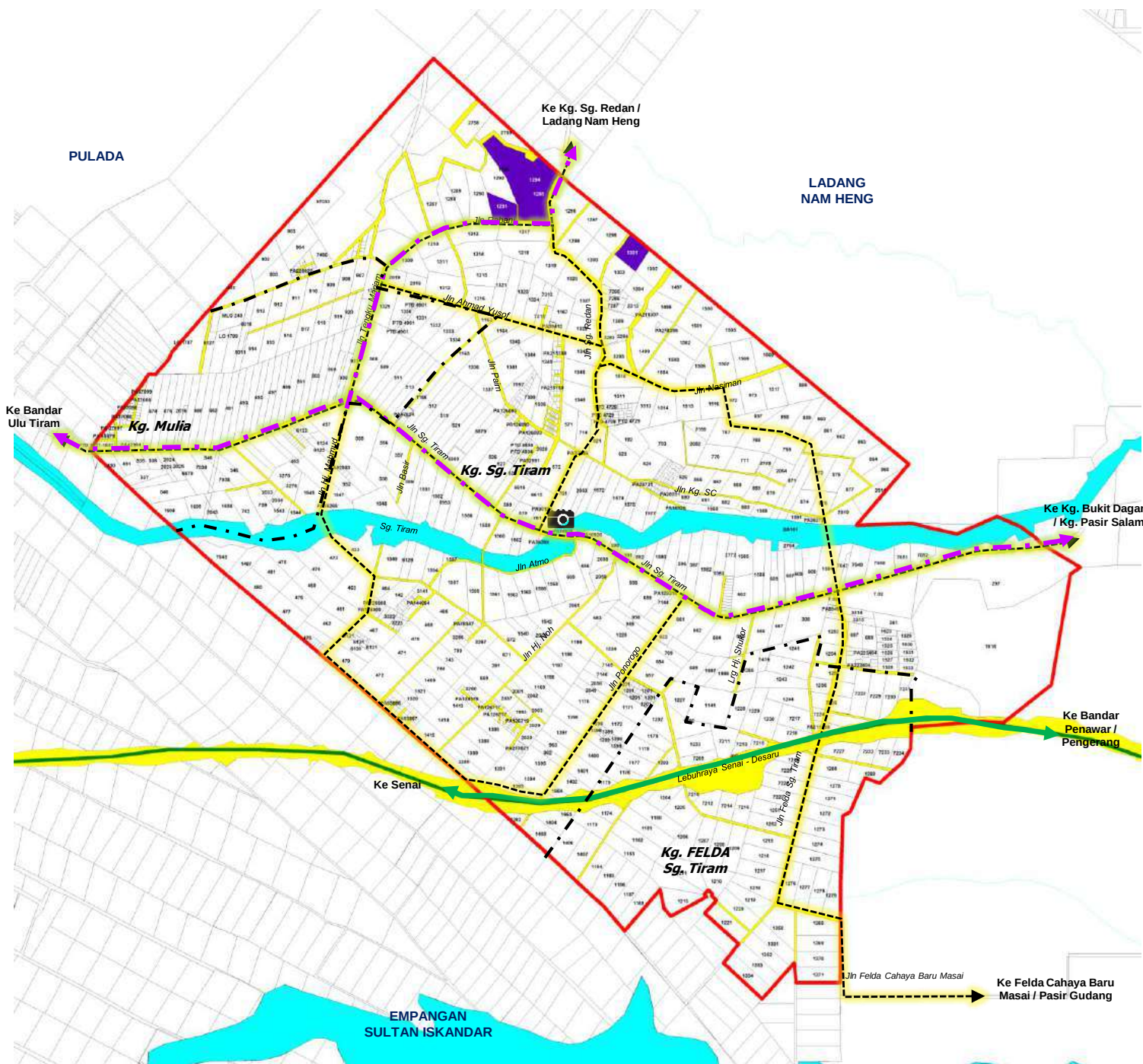
a) Profil Projek

Jadual 4.4.2 : Profil Projek PT 10

PT 10	CADANGAN PEMANTAUAN AKTIVITI LOMBONG PASIR			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Memastikan kualiti alam sekitar terjaga dan terkawal terutama dengan adanya aktiviti pengeluaran pasir sedia ada.				
ii. Mempertingkatkan tindakan pemantauan pengalihan bahan batuan bagi meningkatkan aspek keselamatan dan mengelakkan pencemaran.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Melibatkan kawasan Kg. Sg. Tiram berdekatan Jalan Sg. Redan. <i>Nota : Pelaksanaan ini boleh diterapkan pada aktiviti kuari pasir lain.</i>	Melibatkan lima (5) lot kuari seluas 30.74 ekar ▪ Lot 1291 @ 4.11 ekar ▪ Lot 1293 @ 8.43 ekar ▪ Lot 1294 @ 5.48 ekar ▪ Lot 1295 @ 7.99 ekar ▪ Lot 1301 @ 4.73 ekar	Individu	▪ Kawasan ini menjalankan aktiviti pengeluaran pasir ▪ Menyebabkan pencemaran habuk hasil dari lori keluar masuk kawasan ▪ Laluan sesak khususnya pada waktu puncak di pusat perkhidmatan Kg. Sg. Tiram	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pelaksanaan Projek Secara Bersepadu (PTD, PTG)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	PTD, PTG	PTD, PTG	PTD, PTG	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
	√			
KOS PELAKSANAAN (RM)	10,000			



Sumber : Google Maps, 2017



RAJAH 4.4.4
PT 10 : Cadangan Pemantauan
Aktiviti Lombong Pasir

PETUNJUK :

-  Lombong/Kuari Pasir
-  Cadangan Laluan Lori
-  Kamera Pemantauan Lori
-  Sempadan Kawasan RKK
-  Sempadan Kampung

b) Tindakan Pelaksanaan

- i. Cadangan pelaksanaan oleh PTD/PTG dalam membuat pemantauan aktiviti kuari dan pengalihan bahan batuan (Pasir Sungai)

▪ Tindakan 1 : Pemantauan tapak

- Siasatan dan rondaan tapak
- Mengadakan penahanan pengusaha lori

▪ Tindakan 2 : Tindakan pelaksanaan

- **Syarat pematuan** bagi pengusaha yang menjalankan aktiviti kuari pasir dan pengalihan bahan batuan (pasir sungai) oleh PTD.

✓ Pengusaha kuari

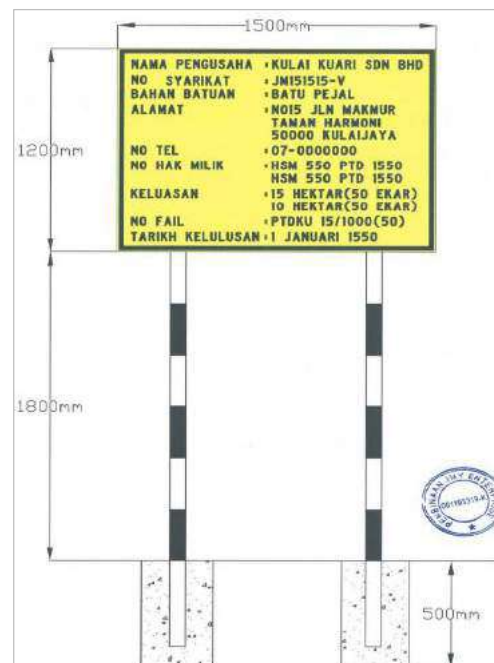
- Kedalaman tanah yang dikorek **tidak melebihi 10m** dari paras asal muka bumi.
- Perlu mengekalkan **jarak kerja minimum 5m** dari sempadan tanah bersebelahan.
- Kecerunan adalah **tidak melebihi 27 darjah**.
- Memastikan semua **kotoran / lodakan / sisa tidak disalurkan ke dalam mana-mana sungai, anak sungai dan parit**.
- Menyediakan dan menghantar **laporan bulanan** bagi aktiviti tersebut.
- Mematuhi **syarat oleh JAS dan JPS**.
- Mempamerkan **papan tanda** bersaiz minima tinggi 2.5m dan lebar 1.5m dalam Bahasa Melayu (pemilik tanah, nama, alamat, nombor telefon dan tempoh sah laku kelulusan).
- Tidak menyebabkan **kacau ganggu**.
- Memastikan **kontraktor yang dilantik mematuhi syarat-syarat** yang telah dikenakan.
- Perlu mendapatkan **kebenaran pemilik tanah** jika pengalihan dijalankan.
- Dikehendaki **menambak semula tanah tanah** yang telah dikorek sebagaimana paras asal tanah.



Bukit yang ditarah sedalam 37 meter dengan kecerunan melebihi 27 darjah



Cerun yang telah dibaiki dengan kaedah slopping



Contoh papan tanda yang perlu dipamerkan untuk menjalankan sebarang aktiviti kuari

✓ **Pemilik lori**

- Perlu ada dan tunjuk permit 4c (permit sah) semasa menjalankan aktiviti pengalihan bahan. Muatan lori ditutup sepenuhnya dengan kanvas.
- Beroperasi 7 pagi hingga 5 petang. Tidak dibenarkan beroperasi pada Hari Kelepasan Am dan Hari Ahad.
- Perincian cadangan pengurusan lori boleh merujuk kepada cadangan pengangkutan
 - Laluan lori digalakkan di laluan Jalan Sg. Tiram – Kg. Bukit Dagang serta Jalan Sg. Tiram – Jalan Tengku Mariam – Jalan Rabani – Kg. Sg. Redan
 - Masa laluan lori tidak digalakkan pada waktu puncak dan waktu persekolahan. Dicadangkan staggered hour pada 6-8 pagi dan 12-2 petang.
 - Kaedah pemantauan aktiviti lori dengan membuat pemasangan cadangan CCTV



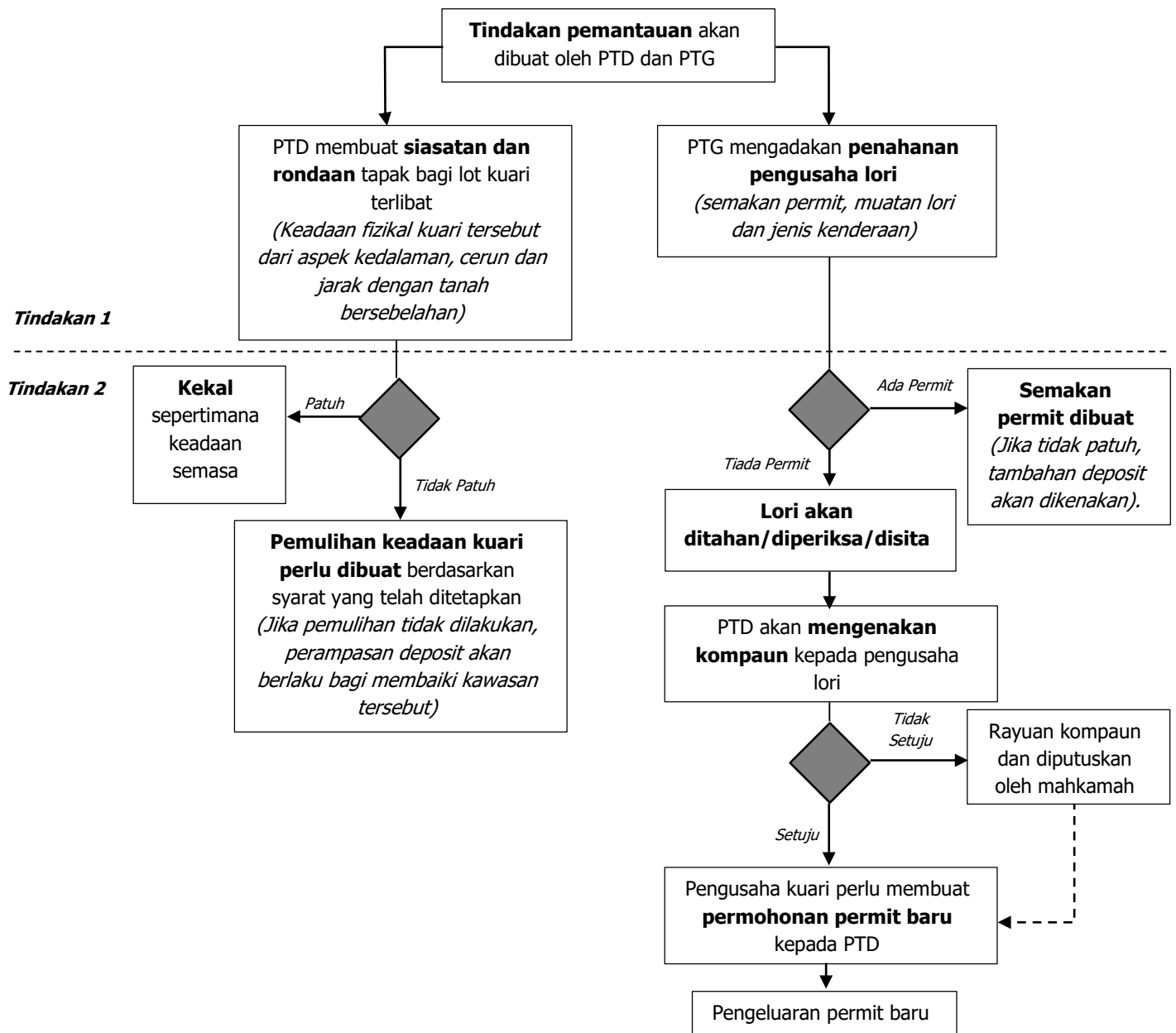
➤ **Proses pemantauan** bagi dua (2) jenis aktiviti iaitu :

- **Keadaan fizikal kuari pasir tidak menepati syarat**
 - **Pengalihan bahan batuan (pasir sungai) secara tidak sah di bawah Seksyen 426, KTN**
- Antara perkara yang perlu dibuat bagi menjalankan **pemulihan semula kawasan kuari selepas sumber pengeluaran telah habis** adalah :
- Menyediakan **penyelidikan dan pembangunan berkaitan penghijauan muka kuari** dengan mengenal pasti jenis dan teknik penyuburan yang sesuai.
 - Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan Pengenalpastian bagi Pembangunan Semula Kawasan *Brownfield*, PLANMalaysia Semenanjung Malaysia, jenis-jenis pembangunan semula yang sesuai untuk dicadangkan adalah **pembangunan bercampur, kawasan rekreasi, tempat peranginan golf, kawasan perumahan, kawasan warisan, pertanian dan penternakan dan institusi.**



*Tapak bekas lombong bijih timah yang dibangunkan semula sebagai kawasan perumahan di Jalan Pasir Putih, Ipoh
(Sumber : Garis Panduan Perancangan Pengenalpastian bagi Pembangunan Semula Kawasan Brownfield, JPBD Semenanjung Malaysia)*

Rajah 4.4.5 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 10



Sumber : Pejabat Tanah dan Daerah Johor Bahru

4.5 SEKTOR KEMUDAHAN MASYARAKAT

Keseluruhan kemudahan masyarakat dalam kawasan RKK ini adalah seluas **26.01 ekar** yang merangkumi kemudahan masyarakat sedia ada adalah seluas 25.92 ekar dan kemudahan masyarakat komited seluas 0.09 ekar. Cadangan pembangunan bagi sektor kemudahan masyarakat ini memfokuskan kepada penaiktarafan kemudahan sedia ada di Kg. Sg. Tiram seluas **11.16 ekar**.

Terdapat **DUA (2) cadangan projek** bagi sektor kemudahan masyarakat yang perlu diambil tindakan bagi memastikan kualiti kemudahan yang lebih baik serta pengurusan kubur yang lebih teratur.

PT 11

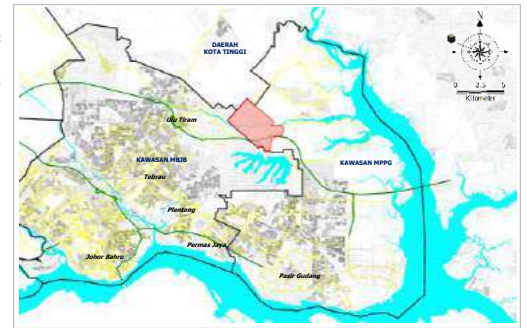
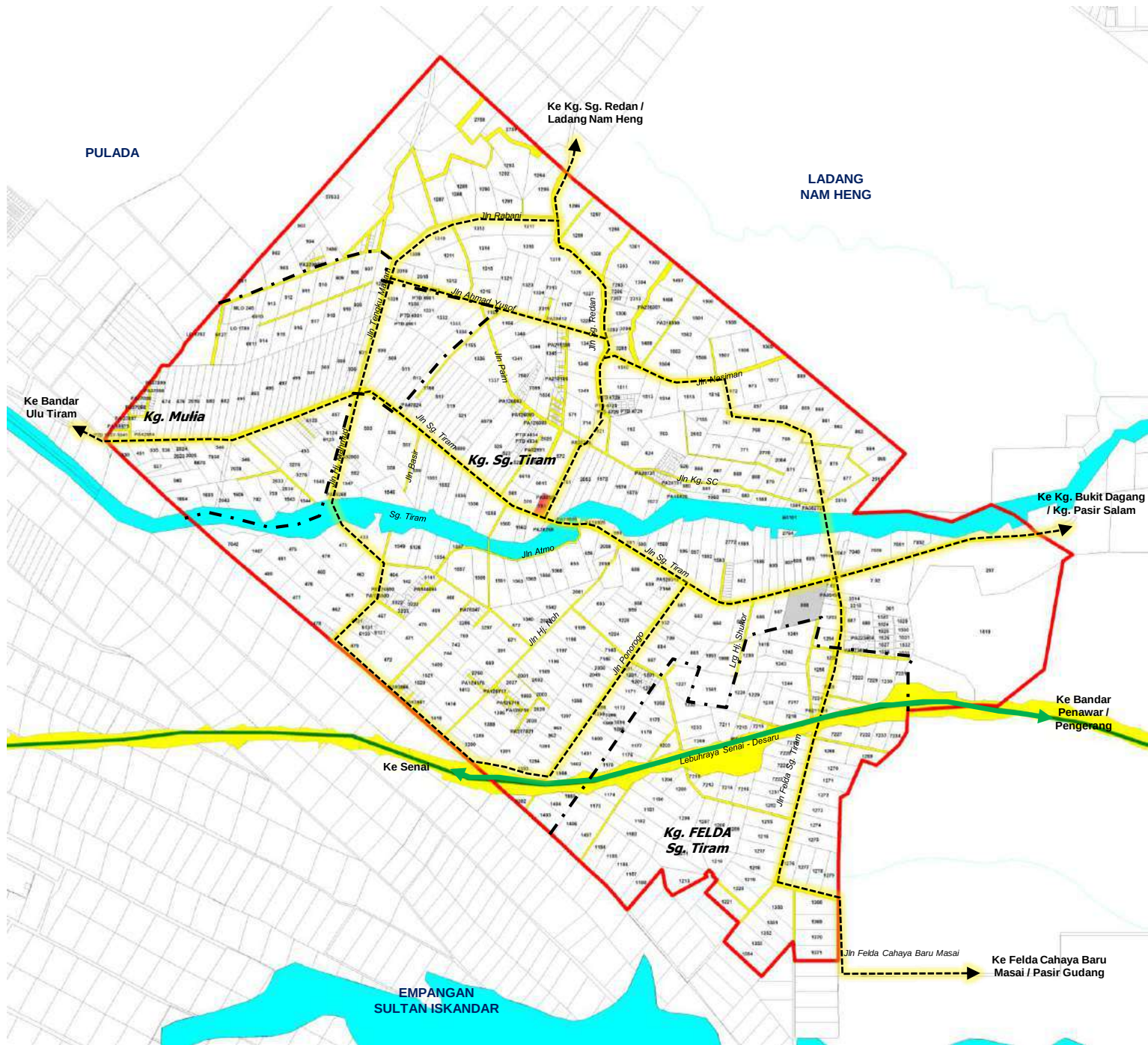
Cadangan Menaik Taraf Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram

Melibatkan 1 lot kawasan pusat perkhidmatan Kg. Sg. Tiram sedia ada

PT 12

Cadangan Menaik Taraf Pengurusan dan Kemudahan Kawasan Perkuburan

Melibatkan 1 lot berhampiran persimpangan Kg. FELDA Sg. Tiram



RAJAH 4.5.1
Pelan Tindakan Kemudahan Masyarakat

PETUNJUK :

- PT 11 : Cadangan Menaik Taraf Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram
- PT 12 : Cadangan Menaik Taraf Pengurusan dan Kemudahan Kawasan Perkuburan
- sempadan kawasan RKK
- sempadan kampung

4.5.1 PT 11 : Cadangan Menaik Taraf Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram

Penyediaan kompleks kemudahan bersepadu adalah **merujuk kepada peletakan komponen kemudahan dalam sesebuah bangunan atau secara bersepadu**. Antaranya ialah Pusat Komuniti, Perpustakaan Awam, Perkhidmatan Kebajikan, Tadika dan TASKA. Pengintegrasian komponen kemudahan masyarakat adalah tertakluk kepada dasar pelaksanaan oleh agensi berkaitan.

Dalam penyediaan RKK ini, pusat komuniti Kg. Sg. Tiram ini akan dibangunkan berdasarkan konsep kompleks kemudahan bersepadu (**Rajah 4.5.1**) bagi mengurangkan pengambilan balik tanah. Penyediaan kemudahan ini perlu mengambil kira keperluan semua lapisan masyarakat termasuk golongan kanak-kanak, warga emas dan OKU.

Rajah 4.5.2 : Contoh Konsep Penyediaan Kompleks Kemudahan Bersepadu

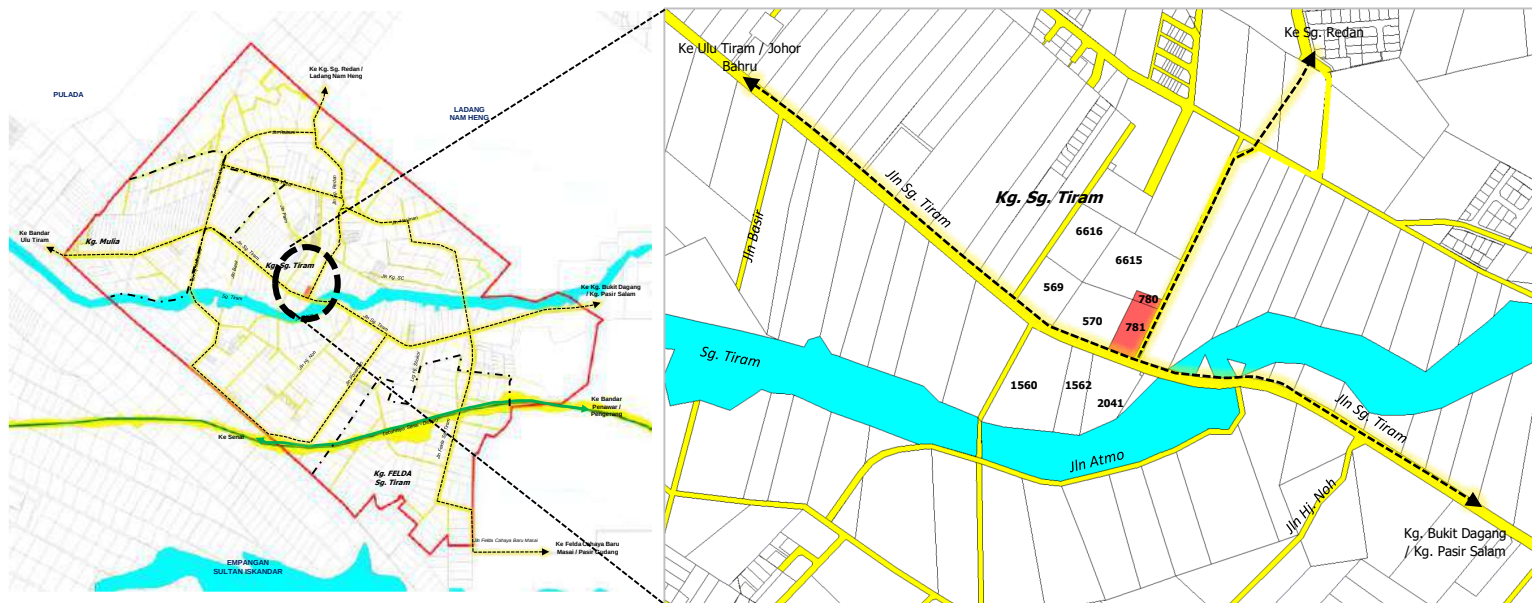


Sumber: Garis Panduan Kemudahan Masyarakat, JPBD 2013)

a) Profil Projek

Jadual 4.5.1 : Profil Projek PT 11

PT 11		CADANGAN MENAIK TARAF PUSAT KOMUNITI KG. SG. TIRAM			
OBJEKTIF PROJEK					
i. Memastikan keperluan kemudahan masyarakat sedia ada dapat menampung jumlah kepenggunaan penduduk pada masa hadapan.					
ii. Mengurangkan kos pengambilan tanah dalam memperkenalkan konsep kemudahan bersepadu secara penyediaan strata yang mengambil kira aspek keselamatan.					
PROFIL PROJEK					
Lokasi		Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	
Kg. Sg. Tiram		▪ Lot 781 @ 1.16 ekar		Kerajaan	
				▪ Kurangnya penyediaan kemudahan awam kepada penduduk dan fungsinya yang terhad	
KAEDAH PELAKSANAAN		▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan		Pelaksana
	MPPG		MPPG, KPLB, Pejabat Daerah, SKMM, PPAJ, JPNJ		MPPG
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)		Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√		
KOS PELAKSANAAN (RM)		5,000,000			



RAJAH 4.5.3
PT 11 : Cadangan Menaik Taraf Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram

PETUNJUK :
 Lokasi Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram



Keadaan Sebelum



Keadaan Selepas



Dewan Raya



Pusat Komuniti, Pusat Internet dan Kedai



RAJAH 4.5.4
Ilustrasi Cadangan Menaik Taraf
Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram



Pusat IKS, Gerai JKKK & Pusat Latihan Kemahiran Belia



Tadika dan Taska

b) Tindakan Pelaksanaan

- i. Cadangan projek ini adalah **pengurusan secara bersepadu antara MPPG dengan agensi berkaitan** iaitu Pejabat Daerah, SKMM, PPAJ, JKKK dan JPNJ.
- ii. Cadangan projek ini adalah **menaik taraf pusat komuniti Kg. Sg. Tiram kepada yang lebih baik.**

▪ Tindakan 1 : Perancangan projek

- **Mengenal pasti bangunan kemudahan sedia ada yang perlu dinaik taraf dan pembinaan semula.**
- **Penyediaan kertas cadangan dan kos penaiktarafan** - Bangunan kemudahan sedia ada akan dinaik taraf bagi menampung keperluan penduduk pada masa hadapan. Ia juga bertujuan untuk penstrukturan semula komponen kemudahan.
 - **Pusat IKS, Gerai JKKK dan Pusat Latihan Kemahiran Belia**
 - **Pusat Komuniti, Pusat Internet dan Kedai**
 - **Tadika**
 - **Dewan Raya** - Konsep dewan secara **dwi-kegunaan (Multi-use)** adalah digalakkan seperti gelanggang badminton dan pusat *gym*
- Menerapkan elemen kedesaan seperti petunjuk langit di dalam pusat komuniti

Nota : Segala keperluan kemudahan yang disediakan adalah merujuk kepada Manual Garis Panduan dan perlu mengambil kira penyediaan bagi kemudahan Orang Kelainan Upaya (OKU) dan warga emas.

- Tempat Letak Kenderaan Berpusat

- Bagi menampung keperluan kemudahan TLK, terdapat **tiga (3) kawasan TLK** yang disediakan iaitu di **kawasan kompleks kemudahan bersepadu, penggunaan padang sekolah** sebagai TLK (Lot 6615) dan juga **berhampiran kawasan Pasar Khamis** (Sebahagian Lot 1562).

Rajah 4.5.5 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 11



Ilustrasi dwi kegunaan bagi bangunan dewan

▪ ***Tindakan 2 : Peruntukan sumber kewangan***

- Mendapatkan **peruntukan daripada agensi/badan** yang berkaitan iaitu **MPPG, KPLB, Pejabat Daerah, SKMM, PPAJ dan JPNJ** dalam melaksanakan pembangunan Kompleks Kemudahan Bersepadu

▪ ***Tindakan 3 : Pelaksanaan dan penyelenggaraan***

- Melaksanakan dan menyelenggara cadangan pembangunan oleh pihak MPPG.
- Apabila sudah siap dibina, MPPG akan menyewakan/menjual bangunan tersebut kepada agensi berkaitan.
- Pemantauan oleh Pejabat Daerah.

4.5.2 PT 12 : Cadangan Menaik Taraf Pengurusan dan Kemudahan Kawasan Perkuburan

a) Profil Projek

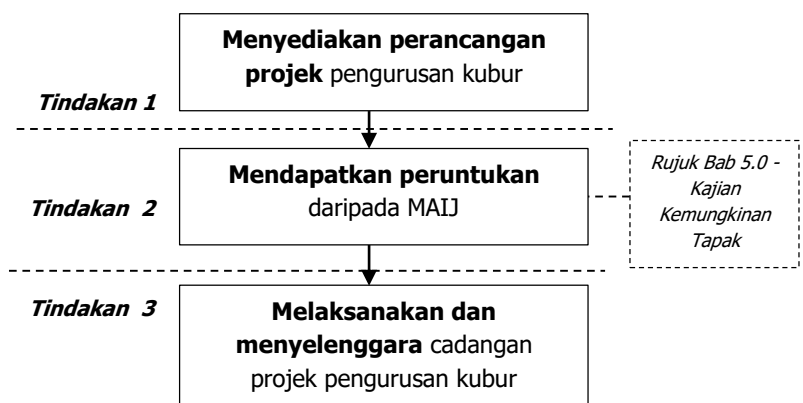
Jadual 4.5.2 : Profil Projek PT 12

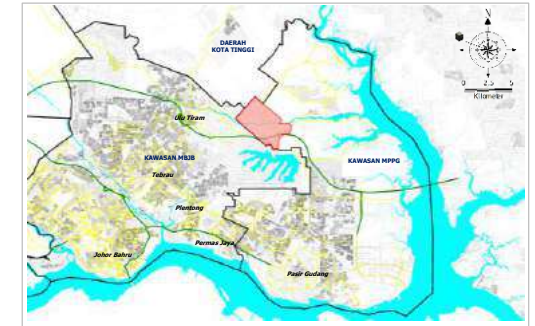
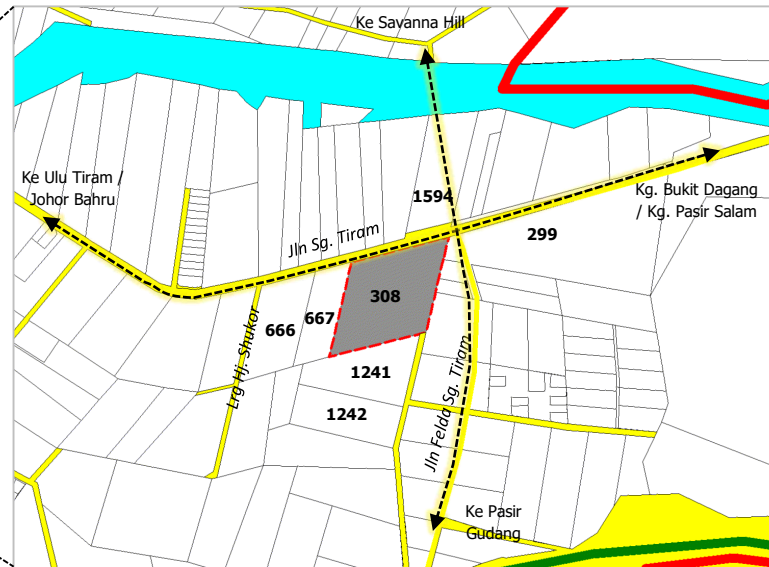
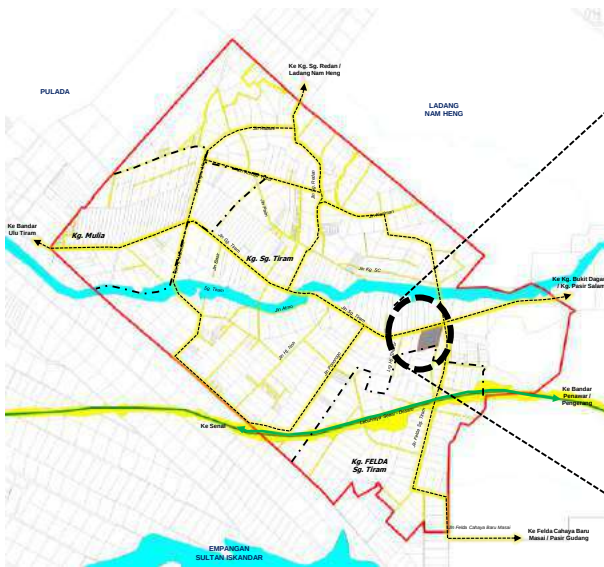
PT 12	CADANGAN MENAIK TARAF PENGURUSAN DAN KEMUDAHAN KAWASAN PERKUBURAN			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Memastikan kawasan tanah perkuburan Islam terpelihara dan dijaga dengan baik.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Kg. Sg. Tiram	Lot 308 @ 10.00 ekar	Tanah Wakaf (MAIJ)	Kurangnya kemudahan sokongan di dalam kawasan tanah perkuburan seperti lampu jalan, tempat letak kenderaan, ketiadaan bangunan pengurusan jenazah dan kurangnya elemen landskap kejur dan lembut	
KAEDAH PELAKSANAAN	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	MAIJ	MAIJ	MAIJ	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
		√		
KOS PELAKSANAAN (RM)	2,000,000			

b) Tindakan Pelaksanaan

- Tindakan 1 : Perancangan projek**
 - Penyediaan kertas cadangan dan kos penaiktarafan
- Tindakan 2 : Peruntukan kewangan**
 - Mendapatkan peruntukan daripada MAIJ.
- Tindakan 3 : Pelaksanaan dan penyelenggaraan projek**
 - Pelaksanaan dan penyelenggaraan oleh MAIJ.

Rajah 4.5.6 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 12



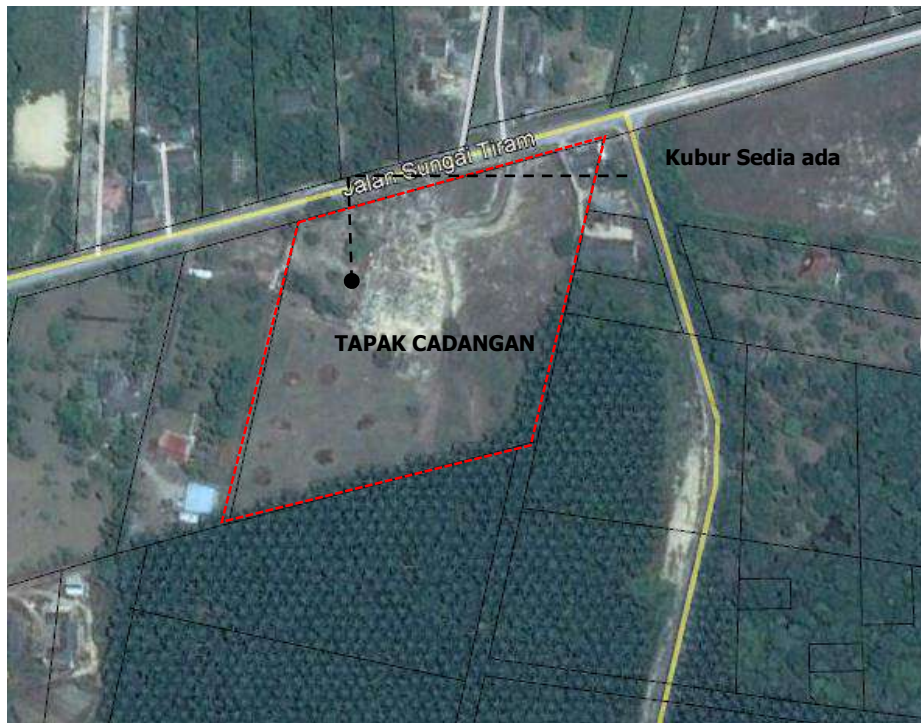


RAJAH 4.5.7

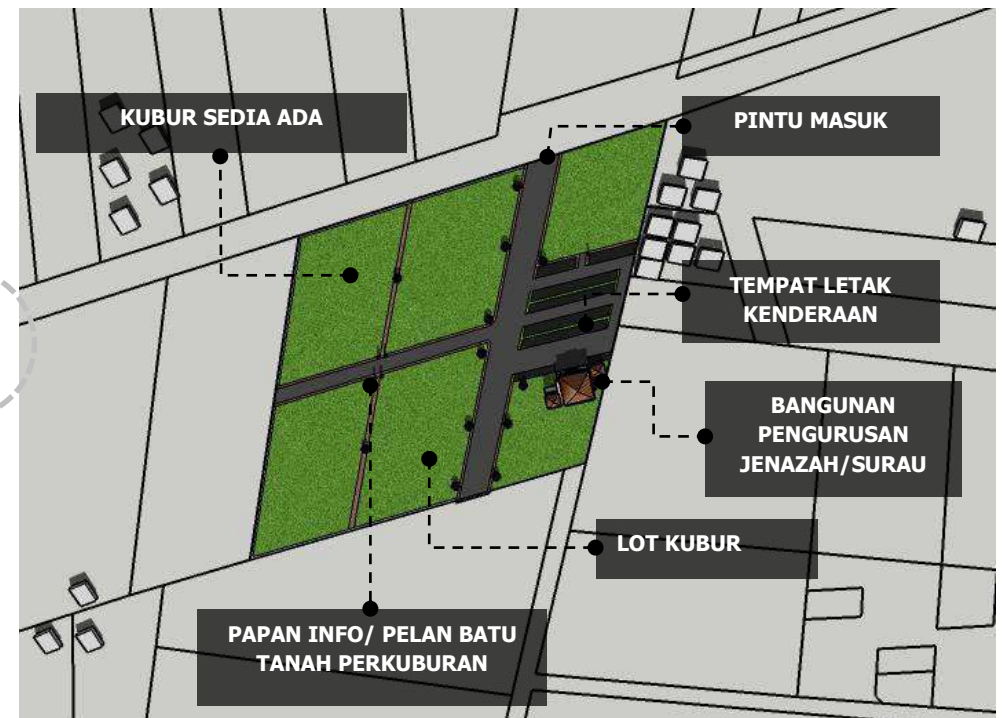
PT 12 : Cadangan Menaik Taraf
Pengurusan dan Kemudahan
Kawasan Perkuburan

PETUNJUK :

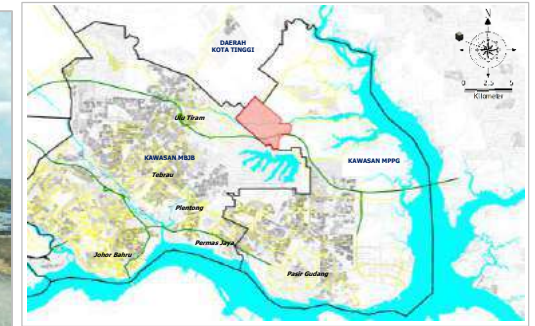
 Lokasi Menaik Taraf Pengurusan dan
Kemudahan Perkuburan



Keadaan Sebelum



Keadaan Selepas



Keadaan semasa tanah perkuburan

RAJAH 4.5.8

Contoh Gambaran Menaik Taraf
Pengurusan dan Kemudahan
Kawasan Perkuburan



Tanah Perkuburan Taman Raudhatul Sakinah, Kuala Lumpur

Bangunan pengurusan jenazah / surau



Penyediaan landskap sebagai teduhan dan laluan pejalan kaki yang teratur



Penyediaan lot-lot kosong perkuburan



Tanah Perkuburan Taman Raudhatul Sakinah, Kuala Lumpur

Penyediaan tempat meletak kenderaan di kawasan perkuburan



Penyediaan papan informasi bagi pelan batu tanda perkuburan



Perkuburan dilengkapi dengan nisan dan kepok (kepungan) yang seragam

Tanah Perkuburan Taman Raudhatul Sakinah, Kuala Lumpur



Penyediaan pondok-pondok wakaf



Penyediaan papan tanda arah Kiblat



RAJAH 4.5.8 (Samb..)
Contoh Gambaran Menaik Taraf
Pengurusan dan Kemudahan
Kawasan Perkuburan

Tanah Perkuburan Mutmainah Pasir Gudang (masih di dalam proses penaiktarafan untuk menjadi sebuah tanah perkuburan Islam bersepadu)



- **Konsep Tanah Perkuburan Taman Raudhatul Sakinah dan Tanah Perkuburan Islam Mutmainah Pasir Gudang dijadikan sebagai 'benchmarking'** di dalam menaik taraf tanah perkuburan di kawasan Sungai Tiram.

- Antara **komponen pengurusan kubur** adalah :

➤ **Pembersihan kawasan tanah perkuburan**

- Tanah perkuburan perlu diselenggara dan dibersihkan oleh pihak terlibat iaitu JKKK

➤ **Penambahbaikan dan pembinaan kemudahan awam dan landskap di kawasan perkuburan**

- Pembinaan **Pintu Gerbang Masuk** bagi kawasan tanah perkuburan.
 - **Papan informasi** akan disediakan mengikut blok di mana ianya boleh dijadikan sebagai pelan penunjuk arah kepada pelan batu perkuburan kepada pewaris.
 - Membina **wakaf-wakaf** bagi tujuan perlindungan pada waktu panas dan hujan.
 - Membina **bangunan pengurusan jenazah** bagi memudahkan urusan pengebumian.
 - **Penyediaan lampu jalan** khususnya di laluan utama kawasan tanah perkuburan.
 - **Penyediaan tempat letak kenderaan** yang teratur bagi memudahkan pengunjung/pewaris melawat tanah perkuburan.
 - **Laluan siar kaki** yang disediakan perlu dilitupi oleh rumput untuk memastikan tekstur tanah di kawasan perkuburan tidak terhakis oleh hujan.
 - **Pokok-pokok landskap yang kurang penyelenggaraan** seperti pokok Cempaka Hutan, Melor, Bunga China, Cempaka Putih, Kemboja dan pokok-pokok lain yang berbau harum, daun berwarna dan rendang adalah sesuai untuk ditanam di kawasan tanah perkuburan
- **Pembaikan kerosakan**
- Kerosakan yang terdapat dalam kawasan perkuburan perlulah diselenggara bagi memastikan imej kawasan perkuburan terpelihara.

Komponen penaiktarafan tanah perkuburan:

- Pintu Gerbang Masuk;
- Papan Informasi;
- Pondok Wakaf;
- Bangunan Pengurusan Jenazah;
- Lampu Jalan;
- Tempat Letak Kenderaan
- Laluan Siar Kaki;
- Pokok Landskap;
- Kepungan kubur yang sama seragam dari segi bentuk dan saiz; dan
- Sistem e-pusara.



Pokok Kemboja



Pokok Bunga China



Pokok Cempaka Hutan

Jenis pokok yang sesuai untuk ditanam di sekitar kawasan perkuburan sebagai landskap dan teduhan

➤ **Pelaksanaan peraturan kepongungan kuburan yang seragam**

- Tapak pengkebumian akan disediakan terlebih dahulu dan dibahagikan mengikut blok-blok berukuran **120 kaki x 160 kaki** yang dipisahkan dengan siar kaki dan dihiasi oleh tumbuhan pokok renek.
- Kubur sedia ada dan kubur baru perlulah diselaraskan dari segi bentuk dan saiz bagi memastikan keseragaman dan keteraturan kawasan perkuburan. Manakala, **lot kubur yang belum digunakan** akan **diletakkan batu tanda** dengan nombor siri bagi setiap lot.
- **Pengasingan lot kubur bagi kanak-kanak di bawah 12 tahun** perlu dibuat bagi menjimatkan ruang serta dapat menyeragamkan plot perkuburan dengan lebih teratur dan tersusun. Ini kerana, saiz kubur bagi kanak-kanak adalah kecil berbanding dengan saiz kubur bagi dewasa.

➤ **Pelaksanaan Proses Pemindahan Mayat**

- Proses Pemindahan mayat/jenazah dilakukan bagi tujuan penyusunan semula kawasan/lot perkuburan agar lebih sistematik disamping dapat memudahkan proses pencarian bagi waris/keluarga.
- Sebarang proses pemindahan mayat/jenazah perlulah mendapatkan kebenaran daripada pihak waris/keluarga terdekat.

The screenshot displays the '1. CARIAN PUSARA' (Search) and '2. HASIL CARIAN' (Search Results) sections. The search criteria include 'Tanah Perkuburan Bukit Kiara' and 'Jenis: jenazah'. The results list seven entries, including names like 'Jusaidi Bin Zaidin (111) (Kematian 2011)' and 'Hj Ahmad Jauhari (111) (Kematian 2011)'. Below the results, a map shows the cemetery layout with a highlighted area labeled 'LOT 3097_2A'.

➤ **Perlaksanaan sistem e-Pusara (aplikasi carian lot kubur)**

- Sistem e-pusara dilaksanakan bagi memudahkan pencarian lot kubur bagi waris yang datang menziarah.
- Melalui aplikasi mudah alih e-pusara ini, ia dapat membantu serta memudahkan pihak pengurusan tanah perkuburan dalam mengurus kawasan perkuburan dengan lebih sistematik dan teratur.

The screenshot shows the '4. LOKASI LOT 3097_2A DI DALAM KAWASAN' (Location of Lot 3097_2A in the Area) section. It features a detailed map of the cemetery with a highlighted area labeled 'LOT 3097_2A'. A pop-up window provides information about the lot, including the name 'Hj Ahmad Jauhari (111) (Kematian 2011)' and the date 'No 1 of 11/11/2011'.

Sistem carian lot perkuburan dengan sistem e-Pusara (aplikasi mudah alih digital)

4.6 SEKTOR REKREASI DAN LANDSKAP

Keseluruhan tanah lapang dan rekreasi dalam kawasan RKK ini adalah seluas **6.21 ekar** yang merangkumi kawasan rekreasi sedia ada adalah seluas 2.07 ekar dan kawasan rekreasi komited seluas 0.09 ekar. Cadangan pembangunan bagi sektor rekreasi dan landskap ini memfokuskan kepada penaiktarafan dan pembangunan kawasan rekreasi dan pengindahan landskap.

Terdapat **TIGA (3) cadangan projek** bagi sektor rekreasi dan landskap yang perlu dititikberatkan dalam memastikan kemudahan rekreasi yang lebih selamat, berkualiti serta mengindahkan lagi imej kampung.

PT 13

Cadangan Menaik Taraf Padang Bola Sepak Kg. Mulia

Melibatkan 1 lot padang bola sepak di Kg. Mulia

PT 14

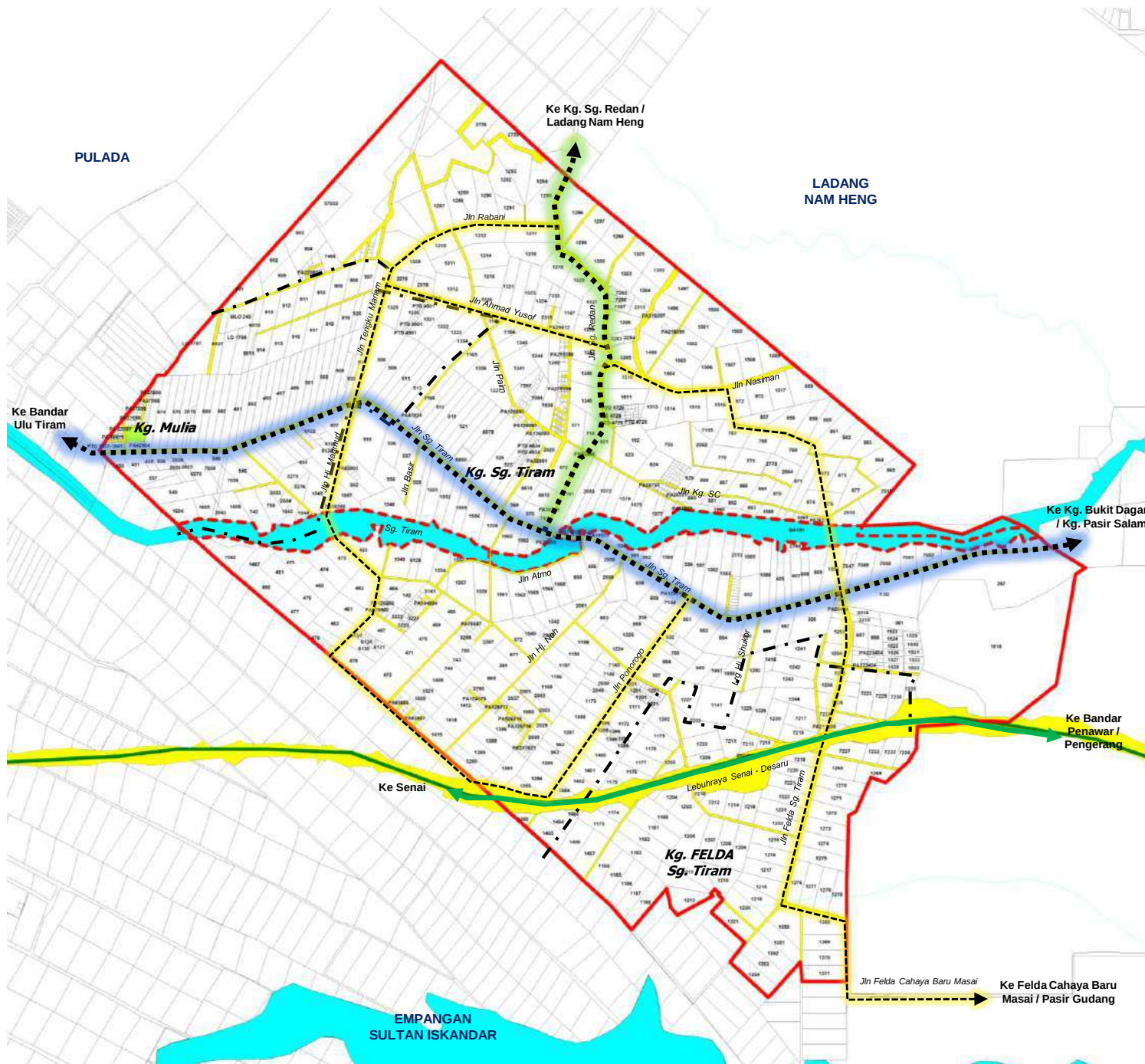
Cadangan Pengindahan Landskap Jalan Sg. Tiram (J8) dan Jalan Sg. Redan (J11)

Melibatkan sepanjang Jalan Sg. Tiram dan Jalan Sg. Redan

PT 15

Cadangan Pembangunan Rekreasi Pinggiran Sg. Tiram

Melibatkan kawasan rizab Sg. Tiram



RAJAH 4.6.1
Pelan Tindakan Rekreasi dan
Landskap

PETUNJUK :

- PT 13 : Cadangan Menaik Taraf Padang Bola Sepak Kg. Mulia
- PT 14 : Cadangan Pengindahan Landskap Jalan Sg. Tiram (J8) dan Jalan Sg. Redan (J11)
- PT 15 : Cadangan Pembangunan Rekreasi Pinggiran Sg. Tiram
- sempadan Kawasan RKK
- sempadan Kampung

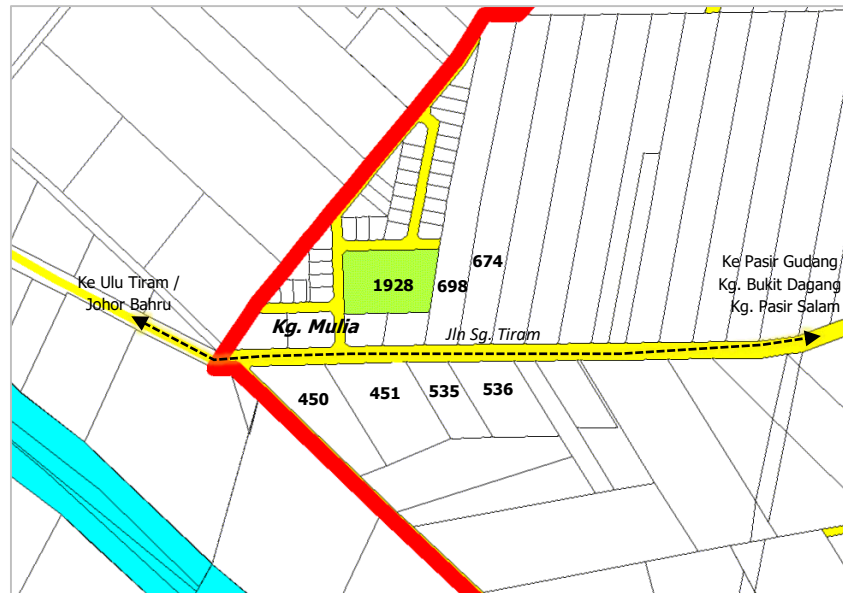
4.6.1 PT 13 : Cadangan Menaik Taraf Padang Bola Sepak Kg. Mulia

a) Profil Projek

Jadual 4.6.1 : Profil Projek PT 13

PT 13	CADANGAN MENAIK TARAF PADANG BOLA SEPAK KG. MULIA			
OBJEKTIF PROJEK				
i.	Memberi imej kawasan yang menarik bagi kawasan RKK;			
ii.	Memanfaatkan dan mengindahkan landskap kawasan rekreasi; dan			
iii.	Memberi keselesaan kepada pengunjung yang datang ke kawasan padang untuk aktiviti rekreasi			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Kg. Mulia	Lot 1928 @ 2.08 ekar	Kerajaan	Kawasan padang yang terdapat di dalam kawasan kajian RKK kekurangan kemudahan tambahan yang biasanya terdapat di kawasan padang seperti tempat rehat, kerusi dan sebagainya	
KAEDAH PELAKSANAAN	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	MPPG	MPPG	MPPG	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
	√			
KOS PELAKSANAAN (RM)	50,000			

- Antara komponen pengindahan landskap kawasan Padang Bola Sepak Kg. Mulia
 - **Landskap kejur**
 - Penyediaan kemudahan *grandstand* bagi mengatasi masalah ketiadaan tempat untuk duduk dan berehat kepada pengguna
 - Penyediaan tempat letak kenderaan dan papan penghadang
 - **Landskap lembut**
 - Penerapan landskap dan pokok teduhan bagi mengatasi masalah kekurangan elemen landskap lembut yang memberi teduhan di kawasan padang sedia.
- Menjadikan taman permainan kanak-kanak Kg. Mulia sebagai memenuhi kawasan lapang
- Kawasan lapang diserahkan sebagai sebahagian dengan 10%



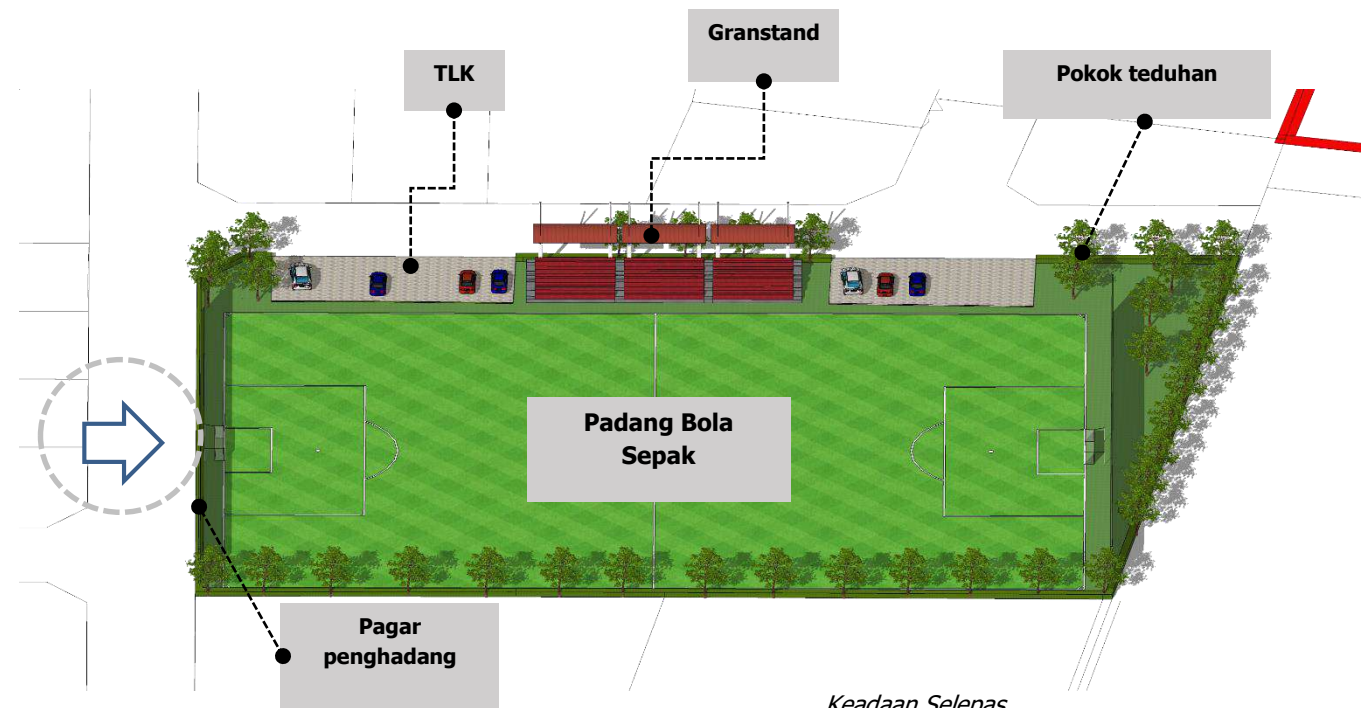
PT 13 : Cadangan Menaik Taraf
Padang Bola Sepak Kg. Mulia

PETUNJUK :

Lokasi Cadangan Pengindahan Landskap
Kawasan Rekreasi Kg. Mulia



Keadaan Sebelum



Keadaan Selepas

c) Tindakan Pelaksanaan

i. ***Tindakan 1 : Perancangan projek***

- Penyediaan kertas cadangan terperinci projek serta kos cadangan naik taraf dan pengindahan landskap kawasan padang bola sepak

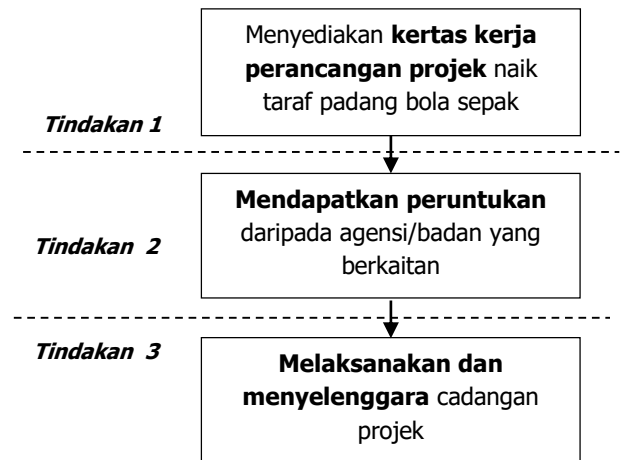
ii. ***Tindakan 2 : Peruntukan kewangan***

- Mendapatkan **peruntukan daripada agensi/badan** yang berkaitan seperti MPPG.

iii. ***Tindakan 3 : Pelaksanaan dan penyelenggaraan projek***

- Melibatkan pengindahan landskap lembut di kawasan padang bola sepak
- Melaksanakan pembinaan *grandstand* serta tempat letak kenderaan kepada pengguna
- Penyelenggaraan kawasan padang

Rajah 4.6.3 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 13

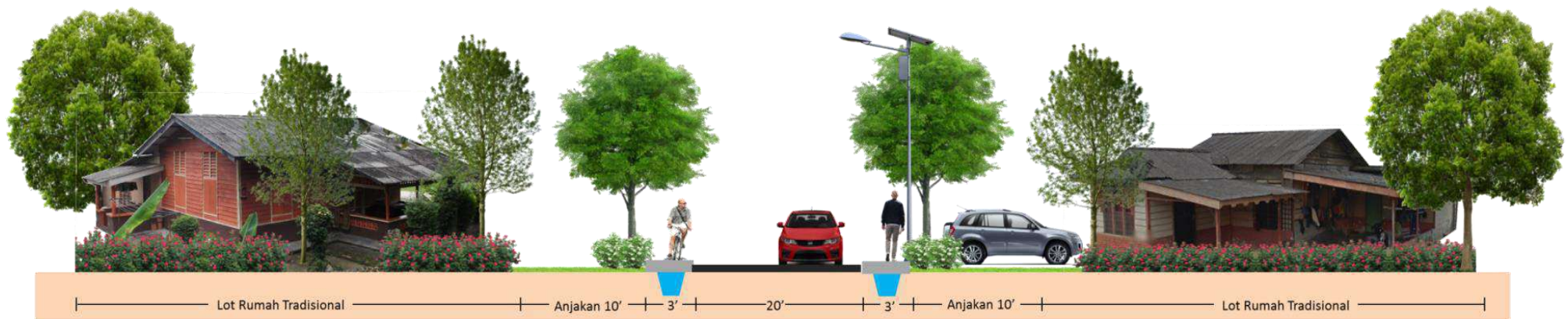


4.6.2 PT 14 : Cadangan Pengindahan Landskap Jalan Sg. Tiram (J8) dan Jalan Sg. Redan (J11)

a) Profil Projek

Jadual 4.6.2 : Profil Projek PT 14

PT 14	CADANGAN PENGINDAHAN LANDSKAP JALAN SG. TIRAM (J8) DAN JALAN SG. REDAN (J11)			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Memberi imej kawasan yang menarik bagi kawasan RKK;				
ii. Memanfaatkan dan mengindahkan landskap di pinggir jalan; dan				
iii. Meningkatkan tahap kemudahsampaian dan juga keselamatan bagi pejalan kaki.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Jalan Sg. Tiram	5.7km	Kerajaan - Rizab Jalan	▪ Kawasan jalan tiada elemen landskap teduhan dan juga laluan pejalan kaki untuk kemudahan pengguna	
Jalan Sg. Redan	2.7km	Kerajaan - Rizab Jalan		
KAEDAH PELAKSANAAN		▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)		
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	
	MPPG		MPPG	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	1,300,000			
	▪ Jalan Sg. Tiram - 800,000			
	▪ Jalan Sg. Redan - 500,000			



Keratan rentas pengindahan jalan dan landskap kawasan kampung



Lampu Jalan

- Peletakan lampu yang unik dan bercirikan tradisi
- Peletakan lampu pejalan kaki yang juga berfungsi sebagai *bollard*



Laluan Basikal

- Penyediaan laluan basikal di jalan-jalan kampung dan kawasan pinggir sungai yang menghubungkan kawasan rekreasi.



Landskap Jalan

- Menyediakan pokok utama yang dapat memberi teduhan kepada pejalan kaki bercirikan desa
- Menyediakan pokok renek yang berwarna-warni



Lintasan Pejalan Kaki

- Penyediaan lintasan pejalan kaki di kawasan tumpuan
- Menghubungkan dengan kawasan rekreasi



Laluan Pejalan Kaki

- Disediakan di jalan utama
- Menggunakan rezab parit sebagai laluan pejalan kaki
- Berukuran 1m (3') lebar

Komponen pengindahan rekreasi dan landskap kampung di dalam kawasan RKK

➤ **Komponen pengindahan landskap di jalan utama** iaitu **Jalan Sg. Tiram** dan **Jalan Sg. Redan** adalah :

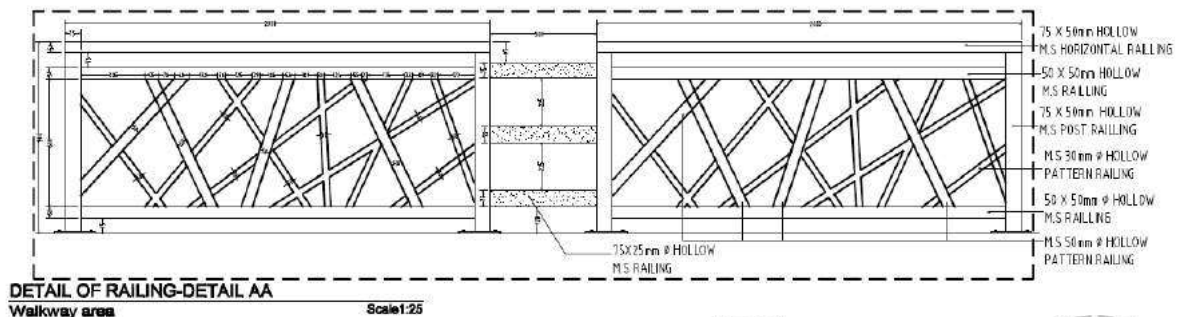
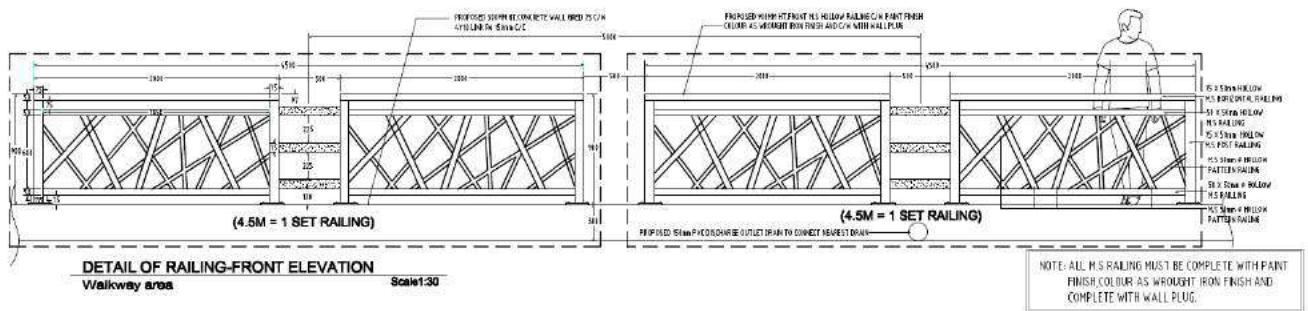
- **Cadangan Landskap Lembut** iaitu dengan penanaman pokok-pokok yang bersesuaian.
 - **Jenis tanaman pokok** (rujuk Pelan Induk Landskap MPPG)
 - **Ciri-ciri pokok**
 - ✓ Pokok-pokok yang ditanam adalah sesuai kerana silarnya yang besar yang mampu memberi teduhan yang baik kepada pengunjung
 - ✓ Pokok-pokok ini mampu membesar sehingga ketinggian 20m.
- **Cadangan Penyediaan Lampu Jalan**
 - Cadangan **penyediaan tiang lampu LED** akan diguna pakai **dan dipasang setiap 20m** di bahagian median jalan utama.
 - **Faedah** penyediaan lampu jalan
 - ✓ Memberikan pencahayaan yang secukupnya di sepanjang jalan utama **sekali dapat meningkatkan tahap keselamatan penduduk.**



Cadangan reka bentuk penyediaan lampu jalan bahagian median jalan di kawasan Pasir Gudang



- o Cadangan penyediaan laluan pejalan kaki yang berkesinambungan, lintasan pejalan kaki dan 'ramp' yang efektif juga dicadangkan sebagai salah satu kemudahan pejalan kaki di sepanjang Jalan Sg. Tiram dan Jalan Sg. Redan (rujuk Cadangan Pengurusan Lalu Lintas).



Reka Bentuk Pagar Bandar Selamat MPPG

b) Tindakan Pelaksanaan

i. ***Tindakan 1 : Perancangan projek***

- Penyediaan kertas cadangan terperinci projek serta kos cadangan pengindahan landskap Jalan Sg. Tiram (J8) dan Jalan Sungai Redan (J11)

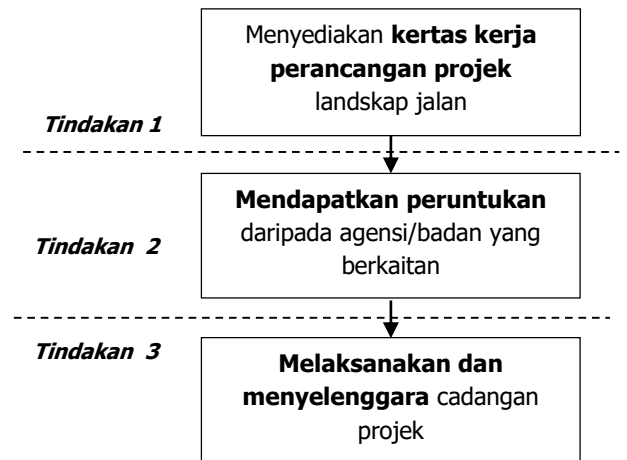
ii. ***Tindakan 2 : Peruntukan kewangan***

- Mendapatkan **peruntukan daripada agensi/badan** yang berkaitan seperti MPPG.

iii. ***Tindakan 3 : Pelaksanaan dan penyelenggaraan projek***

- Melibatkan pengindahan landskap lembut di kawasan rekreasi dan pinggir jalan.
- Melaksanakan pembinaan landskap kejur seperti lampu jalan di kawasan Jalan Sg. Tiram dan Jalan Sg. Redan.

Rajah 4.6.5 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 14



4.6.3 PT 15 : Cadangan Pembangunan Rekreasi Pinggiran Sg. Tiram

a) Profil Projek

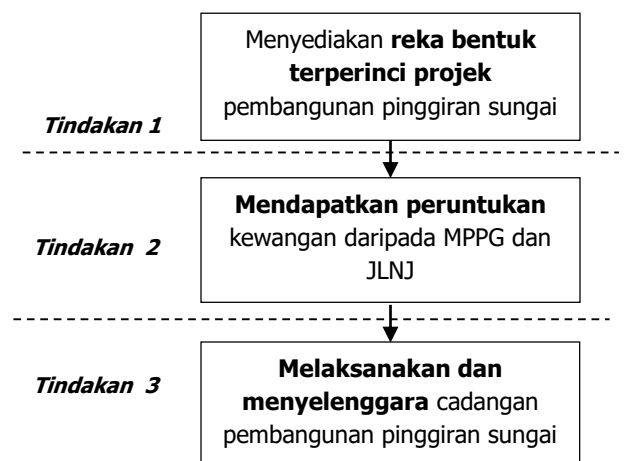
Jadual 4.6.3 : Profil Projek PT 15

PT 15		CADANGAN PEMBANGUNAN REKREASI PINGGIRAN SG. TIRAM			
OBJEKTIF PROJEK					
i.	Menyediakan satu kawasan lingkaran hijau yang menarik bagi kawasan RKK dengan penerapan landskap yang menarik				
ii.	Mewujudkan kawasan untuk penduduk dan pengunjung kawasan RKK ini untuk beriadah dan menjalani hidup yang sihat				
PROFIL PROJEK					
Lokasi		Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Kawasan Pinggir Sg. Tiram (Kawasan lingkaran hijau)		Melibatkan kawasan seluas 37.62 ekar (4.5km)		Kerajaan - Rizab JPS	Kawasan pinggir sungai yang tidak terpelihara akibat pembuangan sampah secara merata
KAEDAH PELAKSANAAN		Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)			
AGENSI		Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
		MPPG		MPPG, JLNJ	MPPG, JLNJ
FASA PELAKSANAAN		Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
				√	
KOS PELAKSANAAN (RM)		10,000,000			

b) Tindakan Pelaksanaan

- Tindakan 1 : Perancangan projek**
 - Menyediakan reka bentuk terperinci bagi cadangan pembangunan rekreasi pinggiran sungai.
- Tindakan 2 : Peruntukan kewangan**
 - Mendapatkan peruntukan daripada agensi/badan yang berkaitan seperti MPPG dan JLNJ.
- Tindakan 3 : Pelaksanaan dan penyelenggaraan**

Rajah 4.6.6 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 15



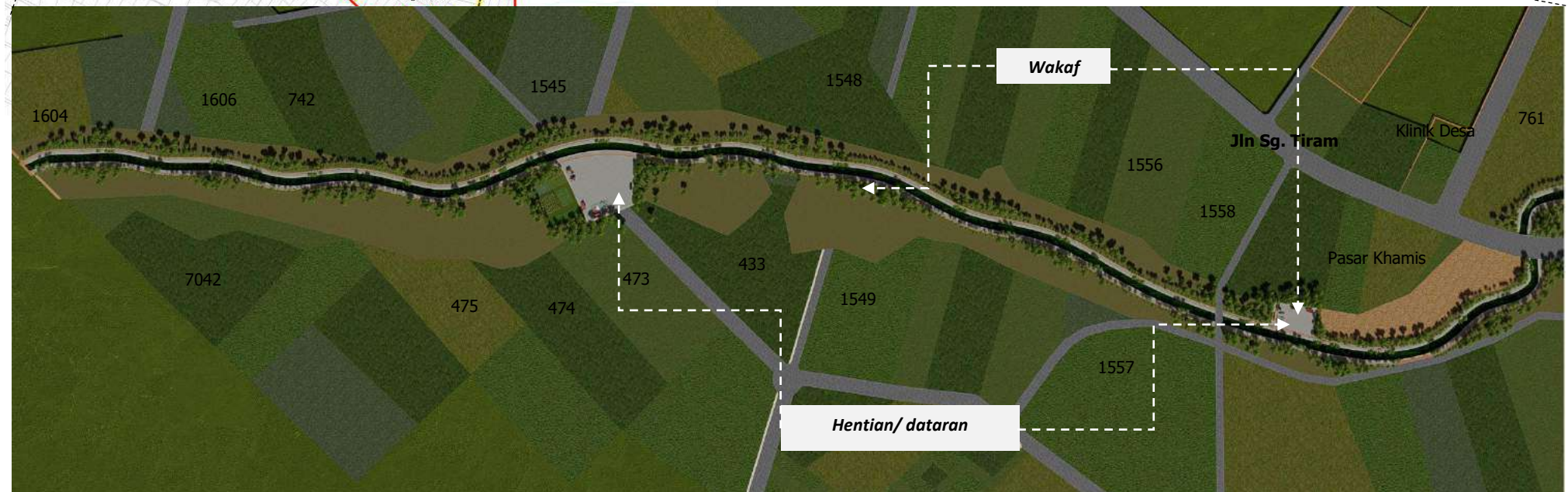


RAJAH 4.6.8
Pembangunan Rekreasi Pinggiran
Sungai Tiram (A – A')

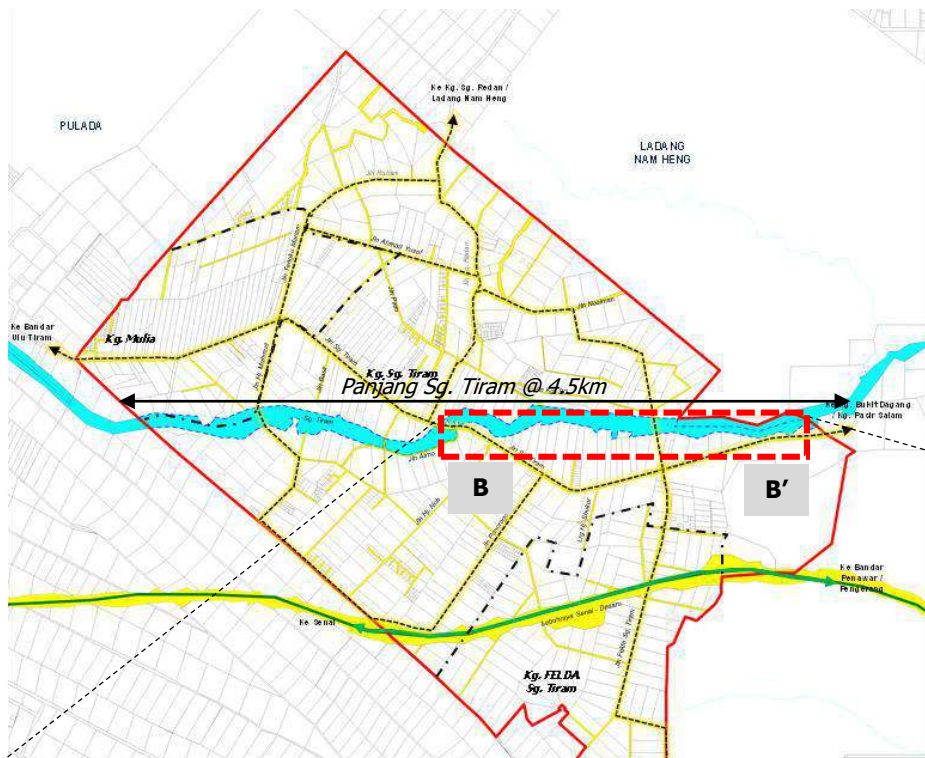
PETUNJUK :



Kawasan Rekreasi Pinggiran Sg. Tiram



A – A' (2.1km)

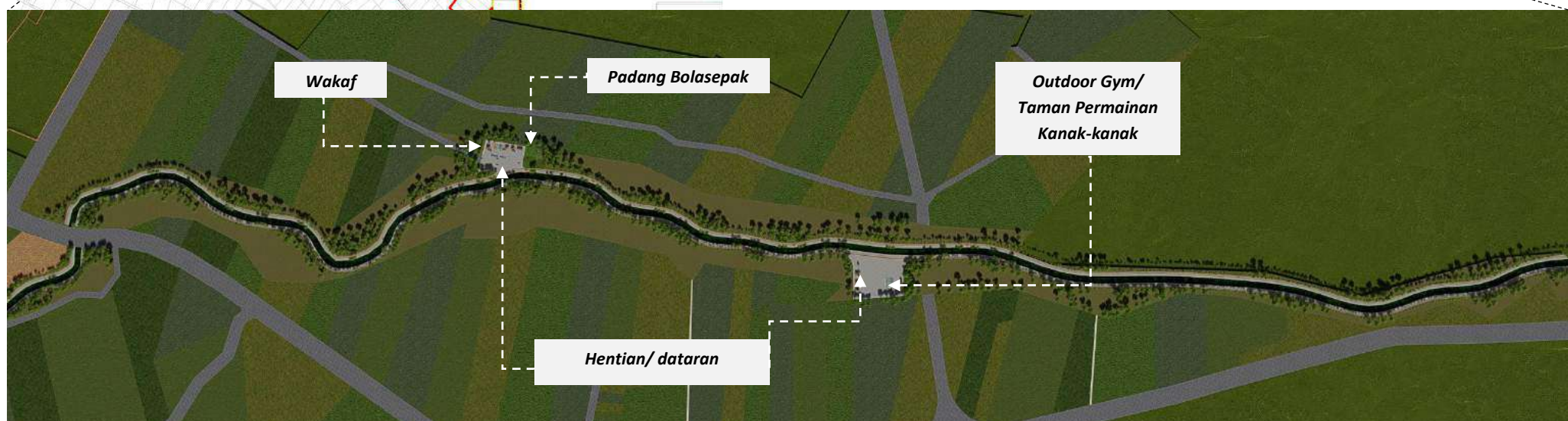


RAJAH 4.6.9
Pembangunan Rekreasi Pinggiran
Sungai Tiram (B – B')

PETUNJUK :



Kawasan Rekreasi Pinggiran Sg. Tiram



B – B' (2.4km)

iii. **Tindakan 3 : Pelaksanaan dan penyelenggaraan projek**

- **Lapan (8) komponen** cadangan pengindahan landskap kejur dan lembut di sepanjang sungai.



Penanaman pokok-pokok landskap dan juga teduhan yang memberi keselesaan kepada pengguna.



Penerapan perabot jalan (bangku, wakaf, pasu bunga) bagi meningkatkan kualiti visual, persekitaran dan kemudahan kawasan pinggir sungai.



Cadangan **papan tanda / mercu tanda** adalah bagi memantapkan penyampaian maklumat kawasan RKK seperti sejarah serta fakta-fakta menarik.



Cadangan penyediaan **tong sampah** di lokasi-lokasi strategik dalam aspek penjagaan kualiti persekitaran.



Cadangan **penyediaan kemudahan sokongan** yang terdiri daripada tandas awam, tempat letak basikal dan dataran.



Cadangan **penyediaan lampu pejalan kaki** yang berfungsi sebagai pencahayaan dan keselamatan kepada pengguna.



Cadangan **outdoor gym** yang dapat memberi galakan kepada penduduk atau pengunjung menjalankan aktiviti yang berfaedah dan sihat



Cadangan **padang bolasepak baru** untuk kemudahan bermain bolasepak bagi penduduk Kampung.Sg. Tiram

- **Elemen landskap lembut yang dicadangkan** untuk diterapkan dalam kawasan pinggir sungai ini adalah :

o **Jenis tanaman**

JENIS TANAMAN	BILANGAN POKOK
Pokok Angsana (<i>Pterocarpus indicus</i>)	50
Pokok Ara (<i>Ficus benjamine</i>)	45
Pokok Saraca (<i>Saraca thaipingensis</i>)	200
Pokok Gelam (<i>Melaleuca Leucadendron</i>)	50
Pokok Bungor (<i>Lagerstroemia spp.</i>)	100
Pokok Simpoh Air (<i>Dillenia suffruticosa</i>)	100

o **Ciri-ciri pokok**

- Pokok-pokok ini sesuai ditanam kerana silaranya yang besar yang mampu memberi teduhan yang baik kepada pengunjung
- Pokok-pokok ini mampu membesar sehingga ketinggian 20m.
- Tanaman yang tidak memerlukan kadar penyelenggaraan yang tinggi dan menggugurkan daun yang banyak



*Pokok Angsana
(Pterocarpus indicus)*



*Pokok Ara
(Ficus benjamine)*



*Pokok Saraca
(Saraca thaipingensis)*



*Pokok Gelam
(Melaleuca Leucadendron)*



*Pokok Bungor
(Lagerstroemia spp.)*



*Pokok Simpo Air
(Dillenia suffruticosa)*

➤ **Elemen landskap kejur yang dicadangkan** dalam kawasan pinggir sungai ini adalah :

- **Trek / laluan pengunjung**
- **Papan tanda**
 - Elemen *welcoming*. Sebagai contoh, 'Selamat Datang ke Taman Rekreasi Sg. Tiram'
 - Pelan petunjuk arah kawasan rekreasi
 - Informasi sejarah menarik berkaitan kampung
 - Informasi kesihatan / islamik
 - Informasi keselamatan / kebersihan



Contoh papan tanda welcoming ke kawasan rekreasi



Contoh papan tanda informasi keselamatan dan kebersihan



Contoh pelan petunjuk arah



Contoh papan tanda informasi sejarah, kesihatan dan islamik

- **Cadangan perabot jalan dan kemudahan sokongan** yang memberikan kemudahan dan keselesaan kepada pengunjung
 - Wakaf dan bangku
 - Pagar penghadang/ *bollard*
 - Lampu, tong sampah dan tandas awam
 - Peralatan senaman



- **Reka bentuk laluan pejalan kaki**
Material laluan pejalan kaki atau trek jogging yang diterapkan di kawasan pinggir sungai adalah dengan menggunakan batu-bata dan akan diterapkan dengan elemen tiram sebagai corak pada laluan berkenaan.



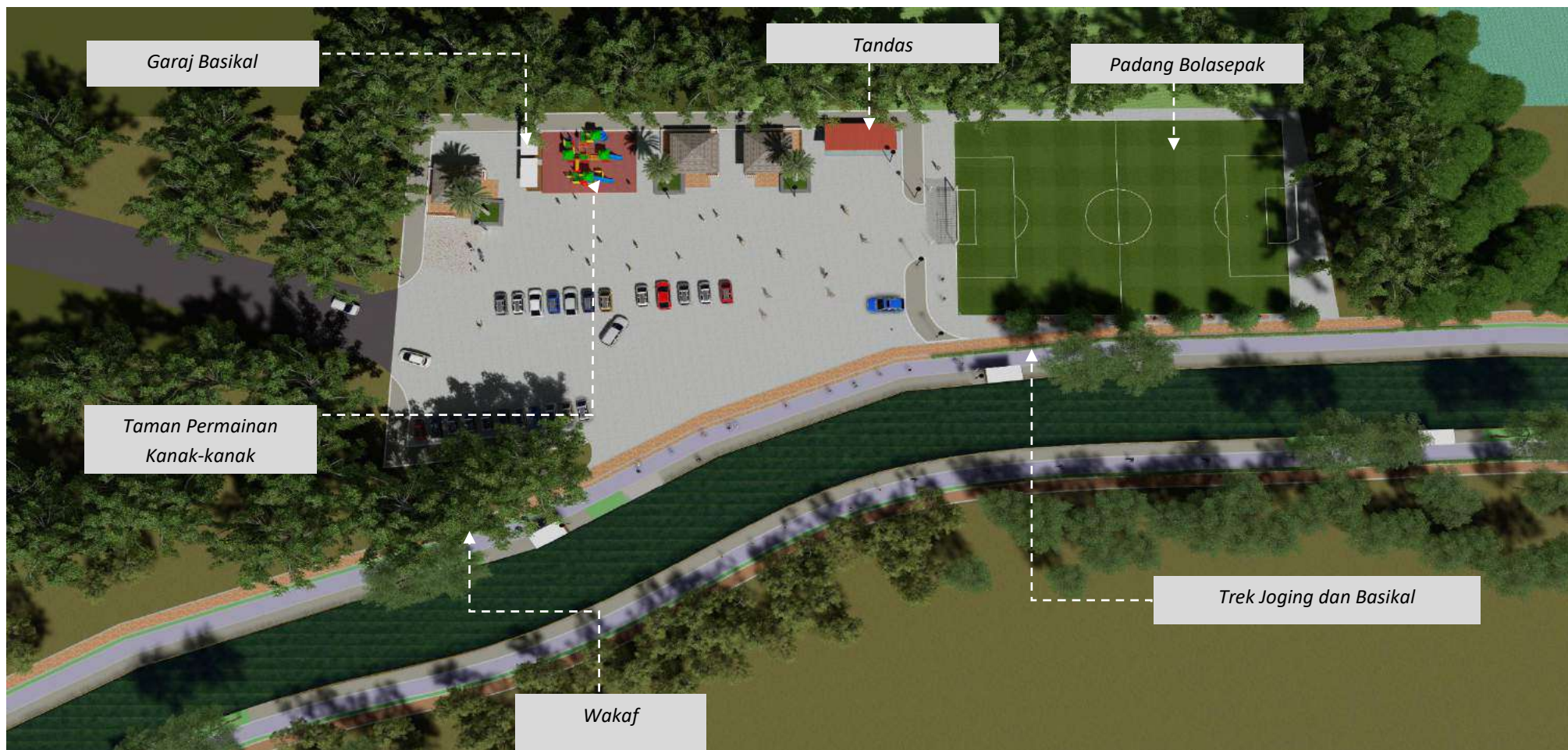
- Antara **aktiviti yang digalakkan** dalam kawasan rekreasi pinggir sungai ini adalah :

- **Aktiviti bersukan/beriadah**
 - Berbasikal / jogging / berjalan
 - Zumba / taichi / aerobik / yoga
 - Trek 10,000 langkah
 - Bermain bolasepak (Penyediaan padang bolasepak baru)





RAJAH 4.6.10
Cadangan Ilustrasi Rekreasi Pinggiran Sg.
Tiram





RAJAH 4.6.10
Cadangan Ilustrasi Rekreasi Pinggiran Sg.
Tiram



4.7 SEKTOR IMEJ DAN REKA BENTUK DESA

Cadangan pembangunan bagi sektor imej dan reka bentuk desa ini memfokuskan kepada penaiktarafan pintu masuk, mercu tanda kampung dan penerapan elemen kedesaan di setiap bangunan tertentu.

Terdapat **DUA (2) cadangan projek** bagi sektor imej dan reka bentuk desa yang perlu diambil tindakan bagi meningkatkan imej kampung yang lebih jelas dan beridentiti.

PT 16

Cadangan Pengukuhan Imej dan Identiti Kampung Tradisi

Melibatkan galakan penerapan elemen kedesaan pada bangunan berkaitan

PT 17

Cadangan Menaik Taraf 'Entrance Statement' Sempadan MPPG dan Papan Tanda Kampung

Melibatkan 1 pintu masuk di Kg. Mulia dan 2 papan tanda nama kampung

4.7.1 PT 16 : Cadangan Pengukuhan Imej dan Identiti Kampung Tradisi

a) Profil Projek

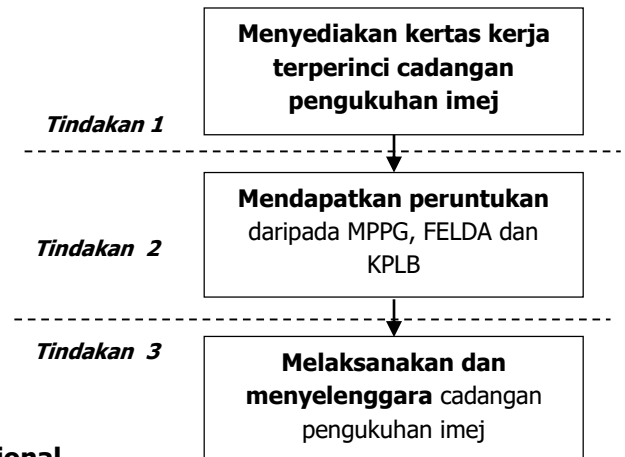
Jadual 4.7.1 : Profil Projek PT 16

PT 16		CADANGAN PENGUKUHAN IMEJ DAN IDENTITI KAMPUNG TRADISI	
OBJEKTIF PROJEK			
i. Bagi meningkatkan taraf kualiti hidup, kecantikan, kebersihan dan penjagaan persekitaran kampung bagi mewujudkan masyarakat yang harmoni dan mampan. ii. Keperluan pengindahan dan pengukuhan petempatan ini adalah bagi menjaga komuniti penduduk setempat bagi kesejahteraannya.			
PROFIL PROJEK			
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa
Melibatkan tiga (3) kampung 1. Kg. Mulia, 2. Kg. Sg. Tiram, 3. Kg. FELDA Sg. Tiram	-	Individu	▪ Imej kawasan kampung sedia ada tidak mempunyai identiti dan imej yang tersendiri.
KAEDAH PELAKSANAAN		▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)	
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana
	JKKK, MPPG	MPPG, KPLB, FELDA	MPPG

b) Tindakan Pelaksanaan

- i. **Tindakan 1 : Perancangan projek**
 - Menyediakan kertas kerja terperinci bagi cadangan pengukuhan imej kawasan RKK.
- ii. **Tindakan 2 : Peruntukan kewangan**
 - Mendapatkan **peruntukan daripada agensi/badan** yang berkaitan
- iii. **Tindakan 3 : Pelaksanaan dan penyelenggaraan projek**

Rajah 4.7.1 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 16



1. Penerapan Elemen Rumah Melayu Tradisional

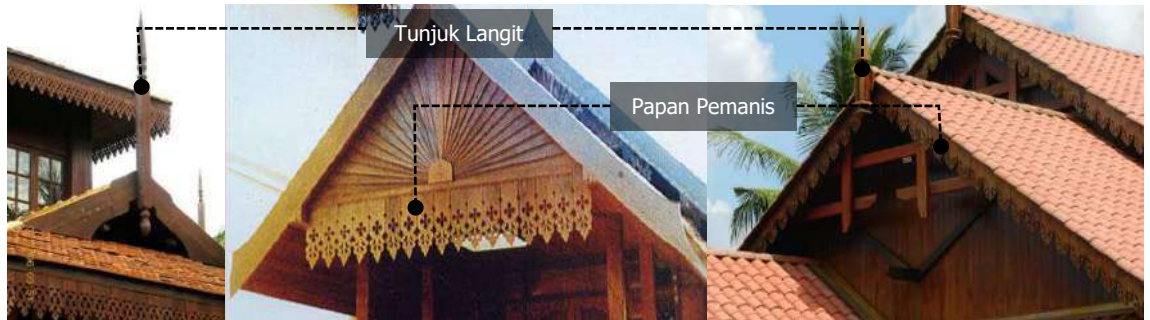
- Pemilik rumah **digalakkan** untuk menerapkan elemen rumah Melayu tradisional.
- Ianya merupakan salah satu usaha yang dilihat dapat mewujudkan nilai tambah aktiviti pelancongan warisan budaya yang berasaskan homestay di masa akan datang.
- Merupakan satu pendekatan dalam mengekalkan adat resam Melayu Johor supaya tidak terhapus.
- Rumah-rumah Melayu tradisional mempunyai keunikan ragam hias yang tersendiri seperti ukiran dan struktur pemasangan yang teratur dan mempunyai fungsi tertentu melalui komponen dan elemen rumah. Sama ada ruang dalaman, fasad luar mahu pun persekitaran rumah, kediaman masyarakat Melayu tradisi terbangun sebagai satu kompleks yang lengkap dan harmoni dengan persekitaran dan keseluruhan ciri-ciri penempatan.
- Pemilik rumah yang menerapkan elemen rumah Melayu tradisional akan diberikan insentif oleh pihak MPPG seperti *plaque*/trofi sebagai penghargaan kerana meneruskan dan memelihara seni bina warisan Melayu.

a) Reka bentuk Bangunan

- Salah satu ciri utama seni bina rumah Melayu tradisional ialah **bentuk bumbung**. Jenis bumbung yang berbeza dapat menjelaskan jenis bagi sesebuah rumah Melayu tradisional.
- **Reka bentuk Bumbung Limas** dicadangkan di kawasan RKK bagi mewujudkan identiti tradisional negeri Johor.
- Cadangan pembangunan ini mengambil kira penekanan terhadap imej dan karektor yang menonjolkan ciri-ciri reka bentuk yang bertemakan gabungan moden, tropika dan tradisional.
- Karektor dan imej yang digunakan pada reka bentuk bangunan adalah seperti **elemen tunjuk langit, dan ukiran-ukiran yang unik**.



Contoh reka bentuk rumah yang menerapkan elemen reka bentuk rumah melayu tradisional.



Penerapan elemen tunjuk langit dan ukiran kayu pada papan pemanis.

b) Penggunaan Warna

- Konsep kediaman yang bercirikan kehidupan desa diterjemahkan menerusi pemilihan skim warna '**Earth Colour**' serta **fasad yang menonjolkan imej 'Moden Tropika'** yang menggunakan reka bentuk tradisi Melayu sebagai asas.
- Penggunaan warna '**Earth Colour**' adalah digalakkan di dalam kawasan RKK bagi mewujudkan identiti dan keseragaman warna.
- Warna yang digunakan perlu serasi dan harmoni dengan bangunan bersebelahan dan persekitaran.

73	56	41	#493829
129	108	91	#816C5B
169	161	140	#A9A18C
97	51	24	#613318
133	87	35	#855723
185	156	107	#B99C6B
143	59	27	#8F3B1B
213	117	0	#D57500
219	202	105	#DCA69
64	79	36	#404F24
102	141	60	#668D3C
189	208	156	#BDD09F
78	97	114	#4E6172
131	146	159	#83929F
163	173	184	#A3ADB8

Kod warna 'Earth Colour'



Penggunaan warna 'Earth Colour' pada rumah Melayu tradisional



Penggunaan warna 'Earth Colour' pada rumah moden

2. Karakter Fizikal Kawasan

➤ Kemudahsampaian

- Kemudahsampaian kawasan RKK yang baik kepada penduduk sama ada menggunakan mod kenderaan ataupun berjalan kaki.

➤ Ruang-ruang komuniti

- Penyediaan ruang-ruang yang dapat dimanfaatkan oleh pengunjung seperti kawasan rekreasi pinggir sungai yang diintegrasikan dengan kawasan Pasar Khamis bagi tujuan bersiar ataupun membeli-belah khususnya di kawasan pusat perkhidmatan

➤ Keselesaan kepada Pengguna

- Anjakan bangunan yang mencukupi
- Reka bentuk yang memudahkan kerja penjagaan dan penyelenggaraan ruang-ruang desa
- Penerapan elemen kemudahan bagi warga OKU dan warga emas
- Kemudahan papan tanda maklumat yang efektif dan berkesan
- Reka bentuk yang mewujudkan harmoni antara pembangunan lama dan baru di mana aktiviti tradisional diasimilasikan dengan reka bentuk pembangunan baru.

4.7.2 PT 17 : Cadangan Menaik Taraf 'Entrance Statement' Sempadan MPPG dan Papan Tanda Kampung

a) Profil Projek

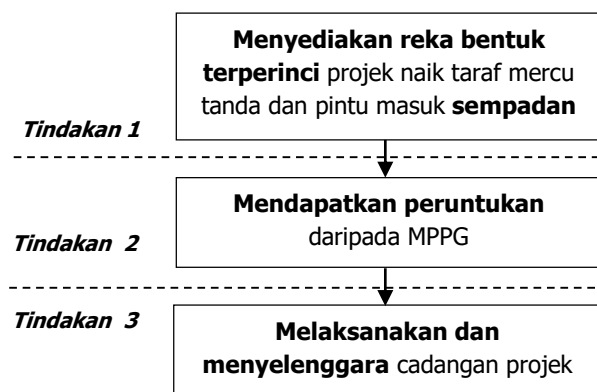
Jadual 4.7.2 : Profil Projek PT 17

PT 17	CADANGAN MENAIK TARAF 'ENTRANCE STATEMENT' SEMPADAN MPPG DAN PAPAN TANDA KAMPUNG			
OBJEKTIF PROJEK				
Sempadan pentadbiran merupakan pandangan pertama mengenai imej sesuatu tempat tersebut begitu juga dengan pintu masuk petempatan kampung. Dalam hal ini, walaupun terdapat papan tanda sedia ada iaitu pintu masuk sempadan pentadbiran dan pintu masuk kampung, namun ianya tidak jelas dan tidak menonjolkan kepada pengunjung atau orang yang melalui kawasan RKK ini. Peletakan mercu tanda pada pintu masuk melalui jalan raya ke kawasan RKK ini akan dapat memastikan ianya tidak wujud kekeliruan terhadap identiti lokasi terutamanya yang melibatkan sempadan dan kawasan kampung.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Sempadan MPPG-MBJB (Kg. Mulia)	0.24 ekar	Kerajaan - Rizab Jalan	Tanda sempadan yang tidak jelas dan tidak menonjolkan kepada pengunjung atau orang yang melalui kawasan RKK ini telah memasuki kawasan pentadbiran MPPG.	
Kg. Sg. Tiram	Lot 781	Kerajaan		
Kg. Felda Sg. Tiram	-	Kerajaan - Rizab Jalan		
KAEDAH PELAKSANAAN		Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)		
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	MPPG	MPPG	MPPG	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
	√			
KOS PELAKSANAAN (RM)	80,000			

b) Tindakan Pelaksanaan

Rajah 4.7.2 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 17

- Tindakan 1 : Perancangan projek**
 - Menyediakan reka bentuk terperinci bagi 'Entrance Statement' dan papan tanda nama Kg. Sg. Tiram.
- Tindakan 2 : Peruntukan kewangan**
 - Mendapatkan peruntukan daripada MPPG.



iii. **Tindakan 3 : Pelaksanaan dan penyelenggaraan projek**

▪ **Cadangan Penyediaan "Entrance Statement"**

- Reka bentuk elemen ketibaan di pintu-pintu masuk utama kawasan sempadan pentadbiran perlu direka bentuk mengikut karakter dan identiti yang unik bagi kawasan tersebut.
- Oleh itu, cadangan pintu gerbang sebagai 'Entrance Statement' dicadangkan bagi mewujudkan identiti kawasan tersebut.
- Cadangan 'Entrance Statement' ini bertujuan untuk membezakan antara sempadan kawasan pentadbiran MPPG.

▪ **Cadangan Papan Tanda Kg. Sg. Tiram dan Kg. Felda Sg. Tiram**

- Menyediakan papan tanda kampung di pusat petempatan desa dan kampung FELDA yang berfungsi sebagai penunjuk arah dan lokasi semasa kepada pengguna yang melalui laluan tersebut.
- Reka bentuk papan tanda perlulah menarik dan menonjol serta dilengkapi dengan landskap hijau bagi mewujudkan "sense of welcoming".
- Papan tanda sedia akan digantikan dengan reka bentuk baru yang mempunyai elemen tradisional dan kontemporari.



Lokasi dan keadaan semasa papan tanda pentadbiran sempadan MPPG-MBJB



Lokasi dan keadaan semasa papan tanda Kg.Felda Sg. Tiram



Lokasi dan keadaan semasa papan tanda Kg. Sg. Tiram

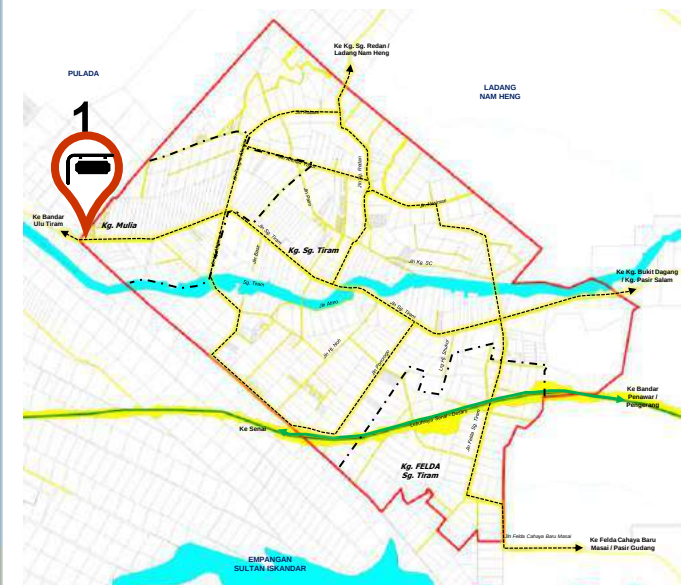
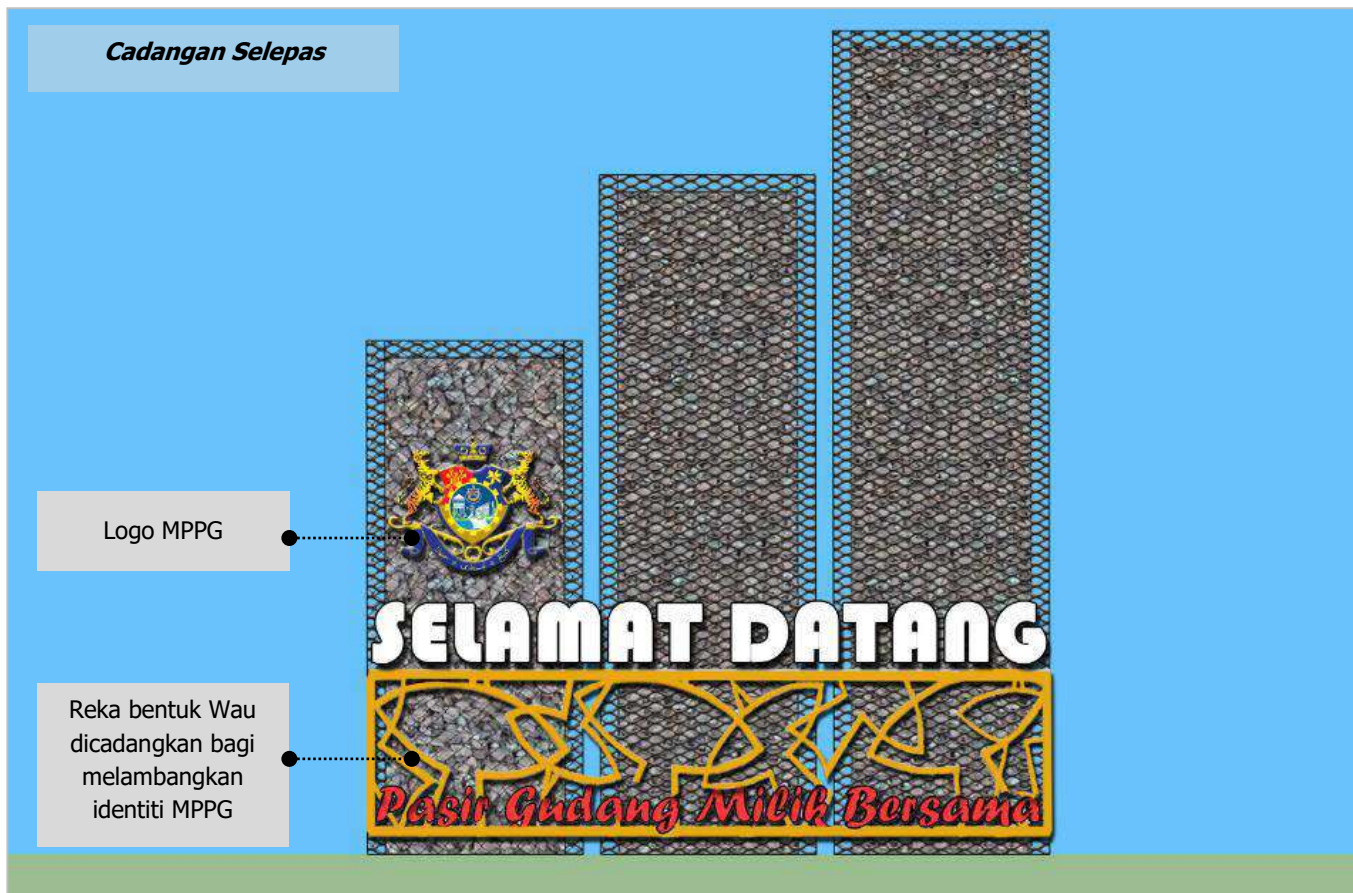


RAJAH 4.7.3
Entrance Statement Sempadan MPPG
(Laluan Masuk)

PETUNJUK :



Lokasi cadangan *entrance statement*



Ilustrasi cadangan 'entrance remark' sempadan MPPG - Laluan Masuk



RAJAH 4.7.4
Entrance Statement Sempadan MPPG
(Laluan Keluar)



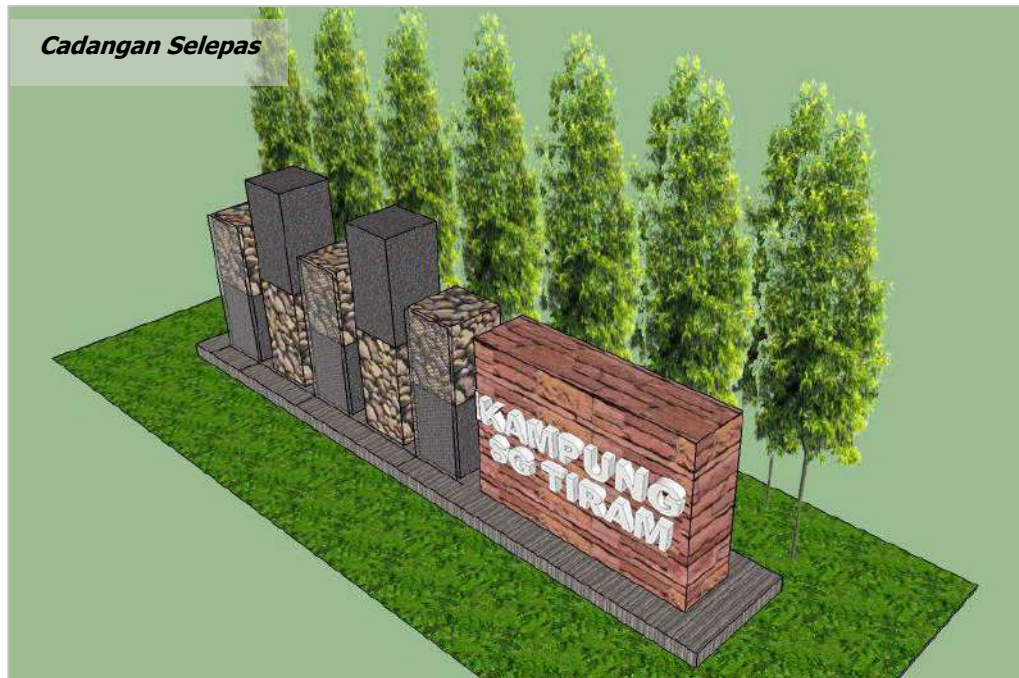
PETUNJUK :



Lokasi cadangan *entrance statement*



Ilustrasi cadangan 'entrance remark' sempadan MPPG – Laluan Keluar



RAJAH 4.7.5
Papan Tanda Kg. Sg. Tiram

PETUNJUK :



Lokasi cadangan papan tanda



Ilustrasi cadangan papan tanda nama kampung

4.8 SEKTOR PENGANGKUTAN DAN LALU LINTAS

Cadangan bagi sektor pengangkutan dan lalu lintas ini memfokuskan kepada cadangan penaiktarafan jalan-jalan dan persimpangan sedia ada, cadangan jalan dalaman baharu, penaiktarafan jambatan dan juga pengurusan lalu lintas dalam kawasan RKK.

Terdapat **LIMA (5) cadangan projek** bagi sektor pengangkutan dan lalu lintas yang perlu dititikberatkan bagi mempertingkatkan liputan dan rangkaian perhubungan di kawasan luar bandar dengan menyediakan perkhidmatan berkualiti tinggi menerusi sistem penyampaian yang cekap dan berkesan.

PT 18

Cadangan Penambahbaikan Jalan

Melibatkan 1 cadangan jalan baharu dan naik taraf 5 jalan sedia ada

PT 19

Cadangan Penambahbaikan Persimpangan

Melibatkan 1 cadangan persimpangan baharu dan naik taraf 6 persimpangan sedia ada

PT 20

Cadangan Menaik Taraf Jambatan dan Pembinaan Jambatan Baharu

Melibatkan 1 cadangan jambatan baharu dan naik taraf 2 jambatan sedia ada

PT 21

Cadangan Penyediaan Bus Laybyes dan Menaik Taraf Perhentian Bas

Melibatkan 2 cadangan menaik taraf perhentian bas dan 2 cadangan *bus laybyes*

PT 22

Cadangan Penyediaan Kemudahan Pengurusan Lalu Lintas

Melibatkan cadangan penambahbaikan elemen pengurusan lalu lintas



RAJAH 4.8.1
Pelan Tindakan Pengangkutan dan
Lalu Lintas

Petunjuk

- Lebuhraya
- Jalan Pengagih Utama
- Jalan Pengagih Sekunder
- Jalan Pengagih Tempatan
- J15 No Jalan
- Sungai
- Jambatan sedia ada
- Cadangan Jalan Pengagih Utama
- Cadangan Jalan Pengagih Sekunder
- Cadangan Jalan Pengagih Tempatan
- PT 18 : Cadangan Penambahbaikan Jalan (Cadangan Baharu)
- PT 18 : Cadangan Penambahbaikan Jalan (Menaik Taraf)
- PT 19 : Cadangan Penambahbaikan Persimpangan (Cadangan Baharu)
- PT 19 : Cadangan Penambahbaikan Jalan (Menaik Taraf)
- PT 20 : Cadangan Pembinaan Jambatan Baharu
- PT 20 : Cadangan Menaik Taraf Jambatan
- PT 21 : Cadangan Penyediaan Bus Laybys dan Menaik Taraf Perhentian Bas
- PT 22 : Cadangan Penyediaan Kemudahan Pengurusan Lalu Lintas
- Cadangan Laluan Basikal dan Tempat Letak Basikal
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Kampung

4.8.1 PT 18 : Cadangan Penambahbaikan Jalan

a) Objektif Projek

- Menambah baik rangkaian perhubungan di peringkat makro dan mikro.**
- Mewujudkan hierarki jalan raya yang jelas dan teratur** di dalam perancangan rangkaian jalan raya.
- Memperbaiki tahap perkhidmatan jalan** melalui **naik taraf reka bentuk** jalan sepertimana Arahan Teknik Jalan.
- Menampung trafik di masa hadapan.**



b) Profil Projek

Sektor pengangkutan dan lalu lintas juga menetapkan **satu (1) projek berimpak tinggi** yang perlu **dilaksanakan dengan segera** dan menjadi keutamaan di dalam meningkatkan kemudahan dan potensi kawasan RKK iaitu cadangan naik taraf Jalan Sg. Tiram (J8) kepada jalan berkembar 4 lorong 2 hala dengan rizab 30m. Pelaksanaannya untuk jangka masa pendek adalah dengan pelebaran lorong jalan mengikut piawaian R5 iaitu 3.50m per lorong. Manakala peringkat seterusnya (jangka sederhana) adalah dengan penambahan bilangan lorong kepada 4 lorong dua hala berserta median.

1. Cadangan Jalan Baharu

Cadangan untuk membina jalan baharu akan dapat mempertingkatkan tahap aksesibiliti kawasan RKK dengan kawasan luar. Untuk memastikan kejayaan dalam pelaksanaan projek ini, terdapat **satu (1) projek jalan baharu** sebagaimana **Jadual 4.8.1** manakala **Jadual 4.8.3** menunjukkan perincian cadangan jalan tersebut.

Jadual 4.8.1 : Senarai Cadangan Jalan Baharu

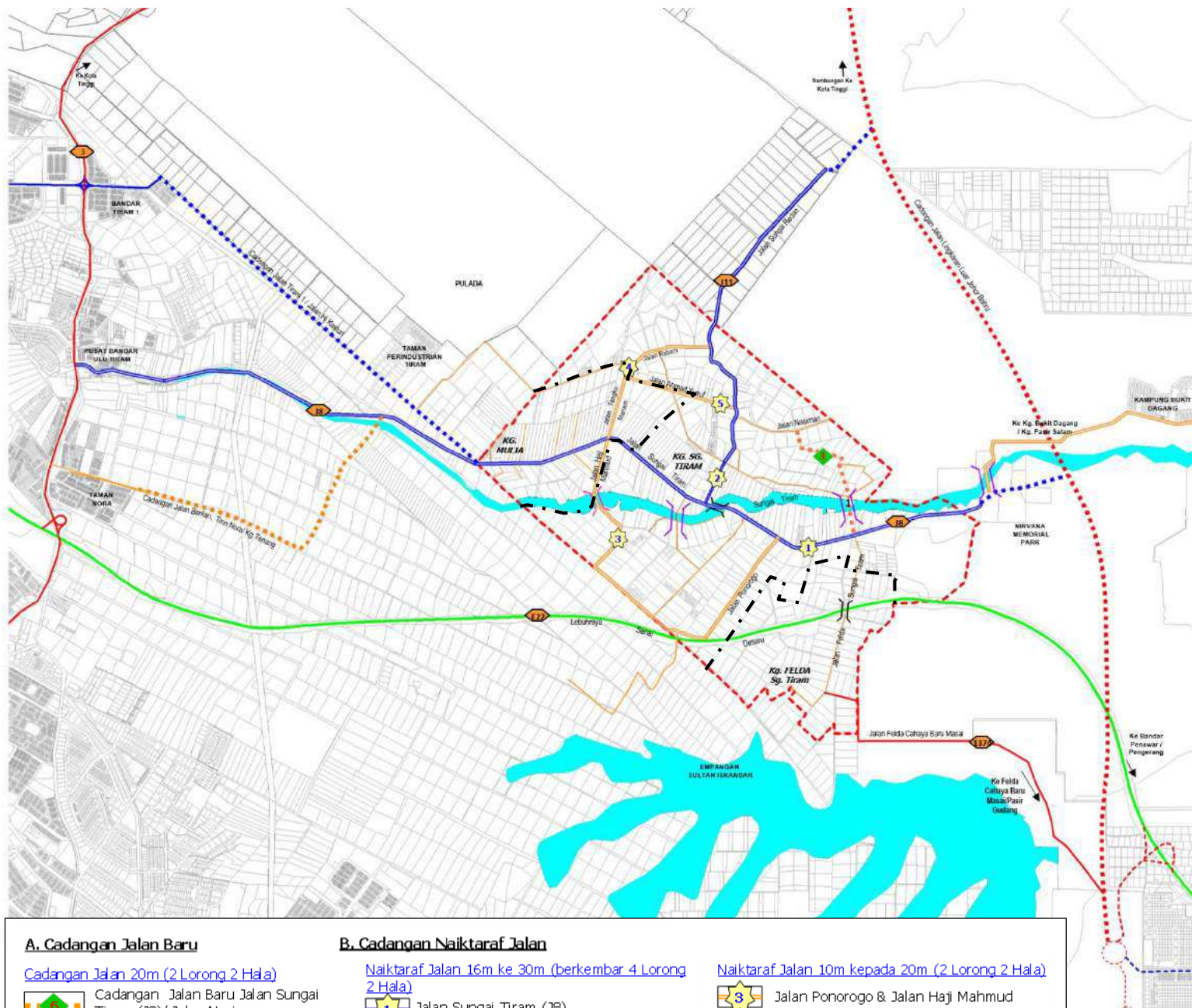
BIL	KOD PROJEK	NAMA PROJEK JALAN BAHARU	JUSTIFIKASI	SPESIFIKASI CADANGAN		STATUS CADANGAN
				Bil. Lorong	Rizab	
1.	PT 18.1	Cadangan Jalan Sg. Tiram (J8)/Jalan Nasiman	- Memperbaiki akses dalaman - Mewujudkan hierarki jalan yang jelas dan teratur	2 Lorong 2 Hala	20m	RKK Sg. Tiram

2. Cadangan Naik Taraf Jalan

Cadangan untuk menaik taraf jalan-jalan sedia ada akan dapat melancarkan pergerakan lalu lintas serta memperbaiki tahap operasi jalan tersebut. Cadangan menaik taraf jalan akan melibatkan pelebaran rizab jalan, pelebaran lorong, penambahan bahu jalan, lorong membelok eksklusif, jalan susur dan landskap jalan. Terdapat **lima (5) projek naik taraf jalan** sebagaimana **Jadual 4.8.2**. Perincian cadangan naik taraf jalan ini sebagaimana **Jadual 4.8.4 hingga Jadual 4.8.8**.

Jadual 4.8.2 : Senarai Cadangan Naik Taraf Jalan

BIL	KOD PROJEK	NAMA PROJEK NAIK TARAF	JUSTIFIKASI	SPESIFIKASI SEDIA ADA		SPESIFIKASI CADANGAN	
				Bil. Lorong	Rizab	Bil. Lorong	Rizab
1.	PT 18.2	Jalan Sg. Tiram (J8)	- Menampung pertambahan lalulintas masa hadapan - Meningkatkan aksesibiliti	2 Lorong 2 Hala	16m	4 Lorong 2 Hala	30m
2.	PT 18.3	Jalan Sg. Redan (J11)		2 Lorong 2 Hala	12m	2 Lorong 2 Hala	30m
3.	PT 18.4	Jalan Tengku Mariam - Jalan Rabani	- Mewujudkan hierarki jalan yang jelas dan teratur - Meningkatkan aksesibiliti peringkat tempatan	2 Lorong 2 Hala	10m	2 Lorong 2 Hala	24m
4.	PT 18.5	Jalan Ahmad Yusuf		2 Lorong 2 Hala	10m	2 Lorong 2 Hala	20m
5.	PT 18.6	Jalan Ponorogo - Jalan Hj. Mahmud		2 Lorong 2 Hala	10m	2 Lorong 2 Hala	20m



RAJAH 4.8.2

PT 18 : Cadangan Penambahbaikan Jalan (Cadangan Jalan Baharu Dan Naik Taraf Jalan)

Petunjuk

- Lebuhraya
- Jalan Pengagih Utama
- Jalan Pengagih Sekunder
- Jalan Pengagih Tempatan
- No Jalan
- Sungai
- Jambatan sedia ada
- Cadangan Jalan Pengagih Utama
- Cadangan Jalan Pengagih Sekunder
- Cadangan Jalan Pengagih Tempatan
- Cadangan Naik Taraf Jalan Pengagih Sekunder
- Cadangan Naik Taraf Jalan Pengagih Tempatan
- Cadangan Jambatan Baharu
- Cadangan Naik Taraf Jambatan
- sempadan Kawasan RKK
- sempadan Kampung

A. Cadangan Jalan Baru

Cadangan Jalan 20m (2 Lorong 2 Hala)

- Cadangan Jalan Baru Jalan Sungai Tiram (J8)/ Jalan Nasiman

B. Cadangan Naiktaraf Jalan

Naiktaraf Jalan 16m ke 30m (berkembar 4 Lorong 2 Hala)

- 1 Jalan Sungai Tiram (J8)

Naiktaraf Jalan 12m ke 30m (2 Lorong 2 Hala)

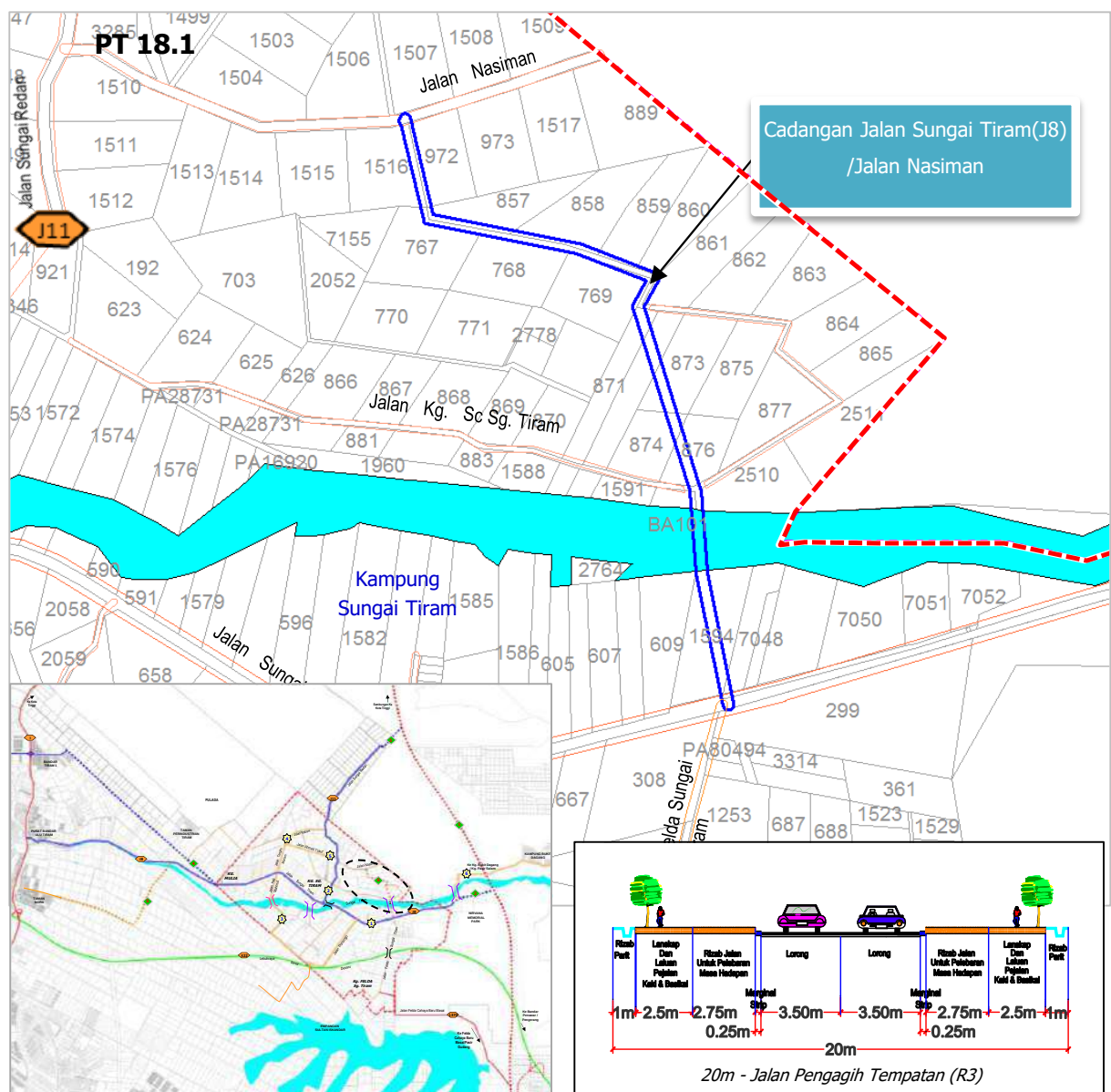
- 2 Jalan Sungai Redan (J11)

Naiktaraf Jalan 10m kepada 20m (2 Lorong 2 Hala)

- 3 Jalan Ponorogo & Jalan Haji Mahmud
- 4 Jalan Tengku Mariam & Jalan Rabani
- 5 Jalan Ahmad Yusof

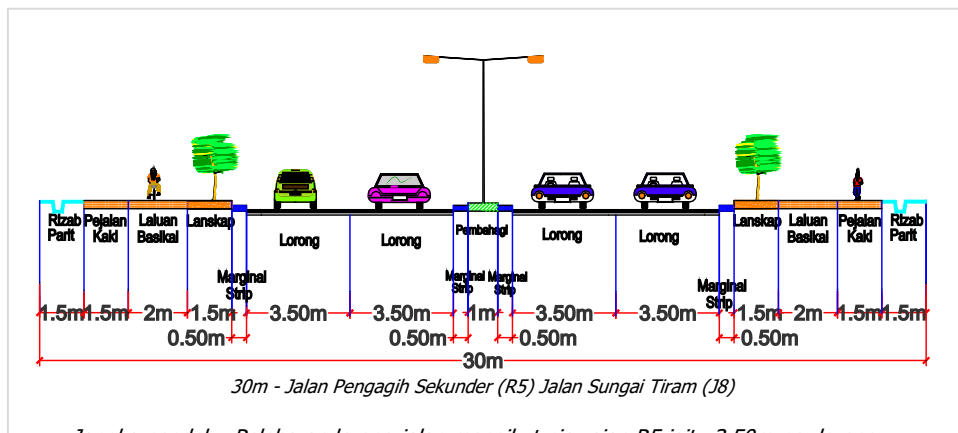
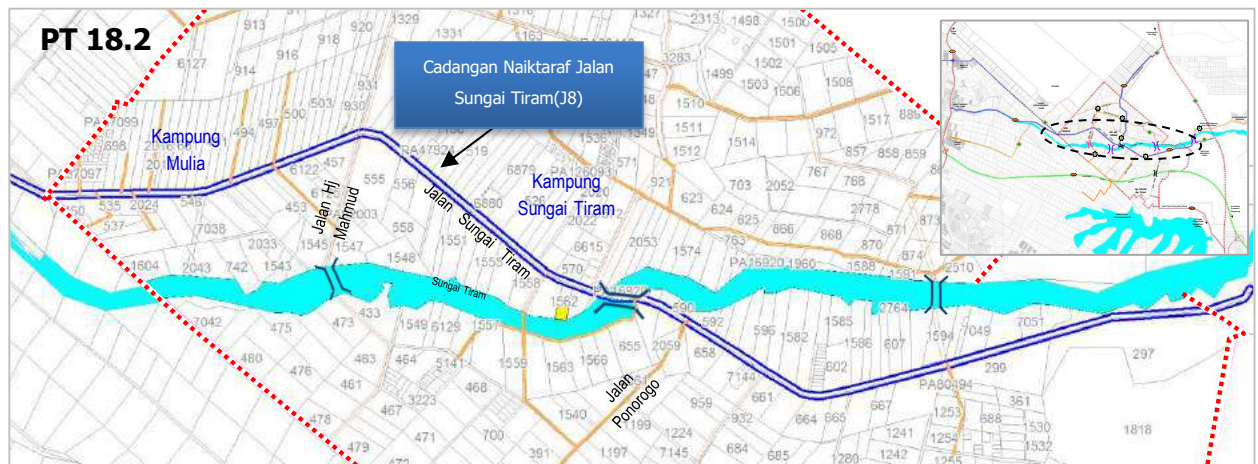
Jadual 4.8.3 : Profil Projek PT 18.1

PT 18.1	CADANGAN JALAN BAHARU JALAN SG. TIRAM (J8)/JALAN NASIMAN			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Jalan Sg. Tiram (J8)/Jalan Nasiman	Lot 1594, PA36272, 876, 874, 873, 872, 871, 769, 768, 767 & 1518 0.5km	Individu	▪ Hierarki jalan dalaman RKK Sungai Tiram yang tidak jelas.	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	KPLB	KPLB	KPLB	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	2,000,000			



Jadual 4.8.4 : Profil Projek PT 18.2

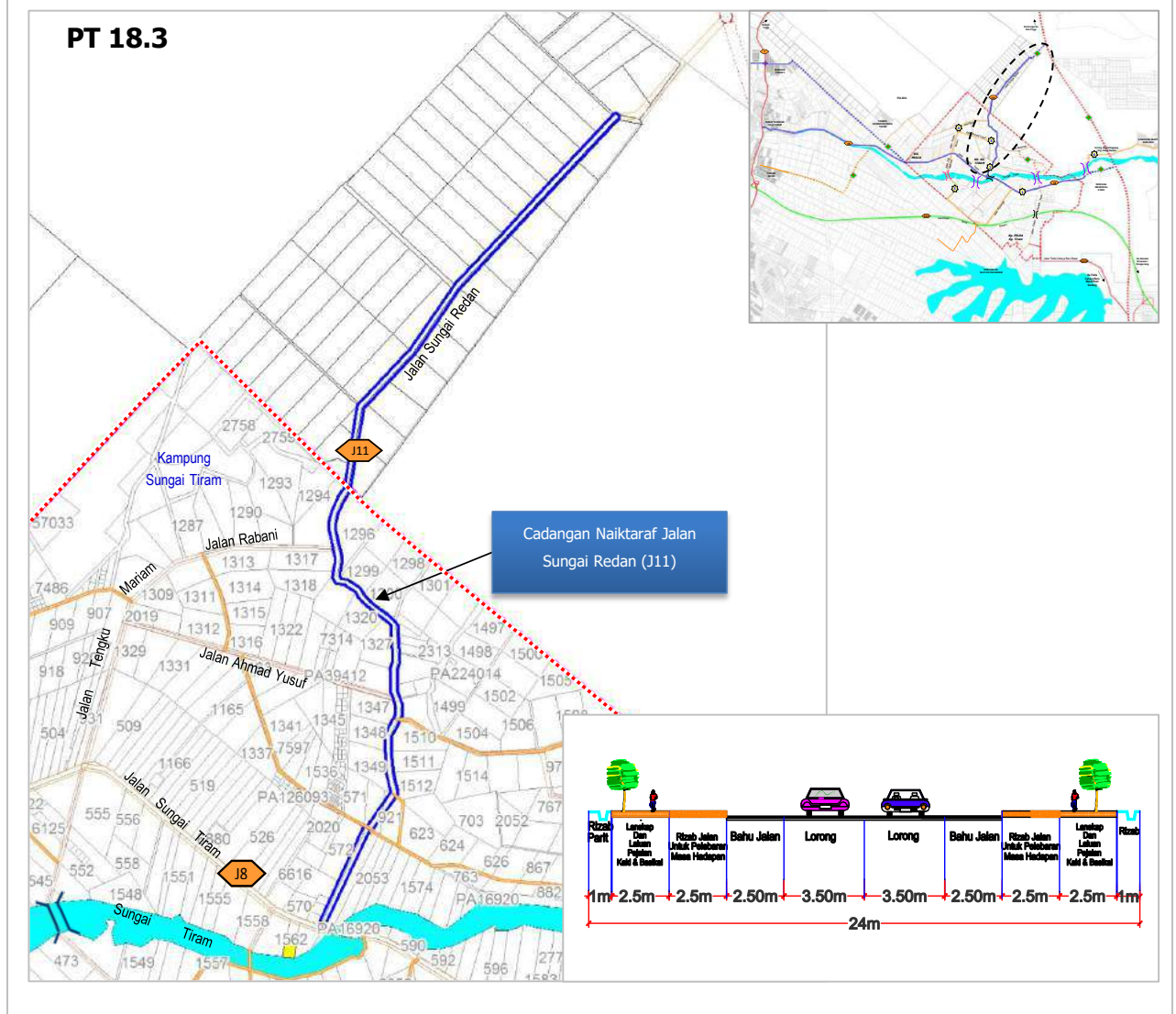
PT 18.2	CADANGAN MENAIK TARAF JALAN SG. TIRAM (J8)			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Jalan Sg. Tiram (J8) – dalam kawasan RKK Sg. Tiram	Lot 450, 451, 535, 536, 2023, 2024, 6670, 7038, 546, 453, 455, 6122, 6123, 457, 555, 556, 557, 559, 560, 1551, 1552, 1553, 1555, 1556, 1558, 1560, 1562, 2041, PA36269, 656, 2058, 658, 659, PA129318, PA2004274, 7144, 661, 662, 664, 665, 666, 667, 308, 299, 297 5.3km		Rizab Jalan JKR & Individu (untuk pelebaran jalan)	▪ Kesesakan Jalan Sg. Tiram (J8) dengan tahap perkhidmatan jalan semasa LOS D (menghampiri tahap kurang stabil) ▪ Hierarki jalan yang tidak teratur dan jelas ▪ Menanggung aliran trafik pintasan Kota Tinggi-Pasir Gudang
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	JKR Johor/UPEN		JKR Persekutuan/UPEN	JKR Johor
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
		√	√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	35,000,000			



Jangka pendek : Pelebaran lorong jalan mengikut piawaian R5 iaitu 3.50m per lorong
 Jangka Sederhana: Penambahan bilangan lorong kepada 4 lorong dua hala berserta median

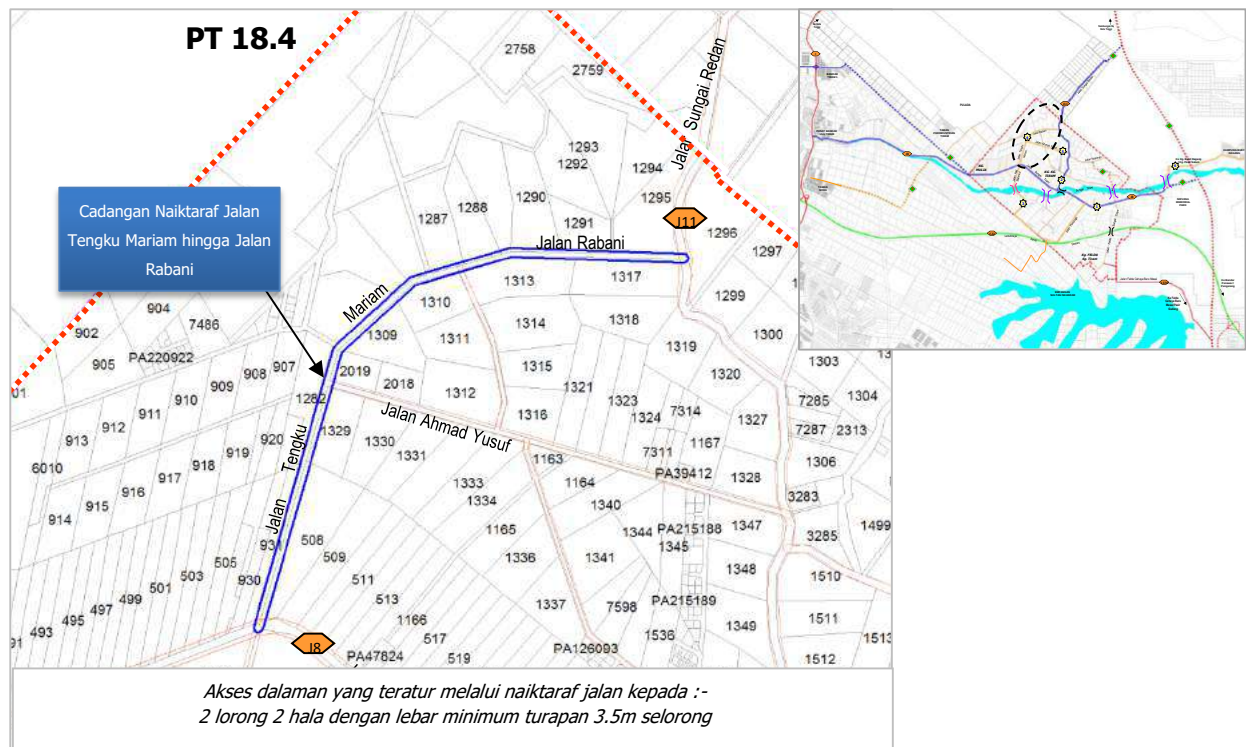
Jadual 4.8.5 : Profil Projek PT 18.3

PT 18.3	CADANGAN MENAIK TARAF JALAN SG. REDAN (J11)			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Jalan Sg. Redan (J11)	4.8km		Individu	- Akses masuk/keluar yang terhad ke kawasan RKK bagi pengguna dari Johor Bahru. - Hierarki jalan yang tidak teratur dan jelas. - Mengasingkan kenderaan berat kuari dari melalui pusat tumpuan RKK Sg. Tiram.
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	JKR Johor/UPEN		UPEN	JKR Johor
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
				√
KOS PELAKSANAAN (RM)	12,000,000			



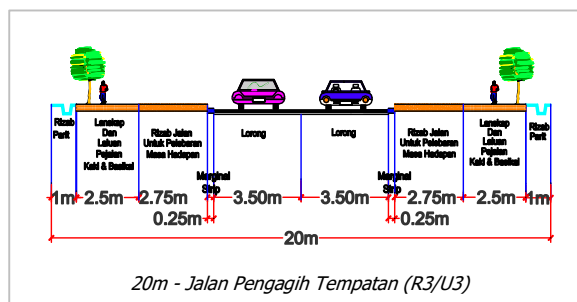
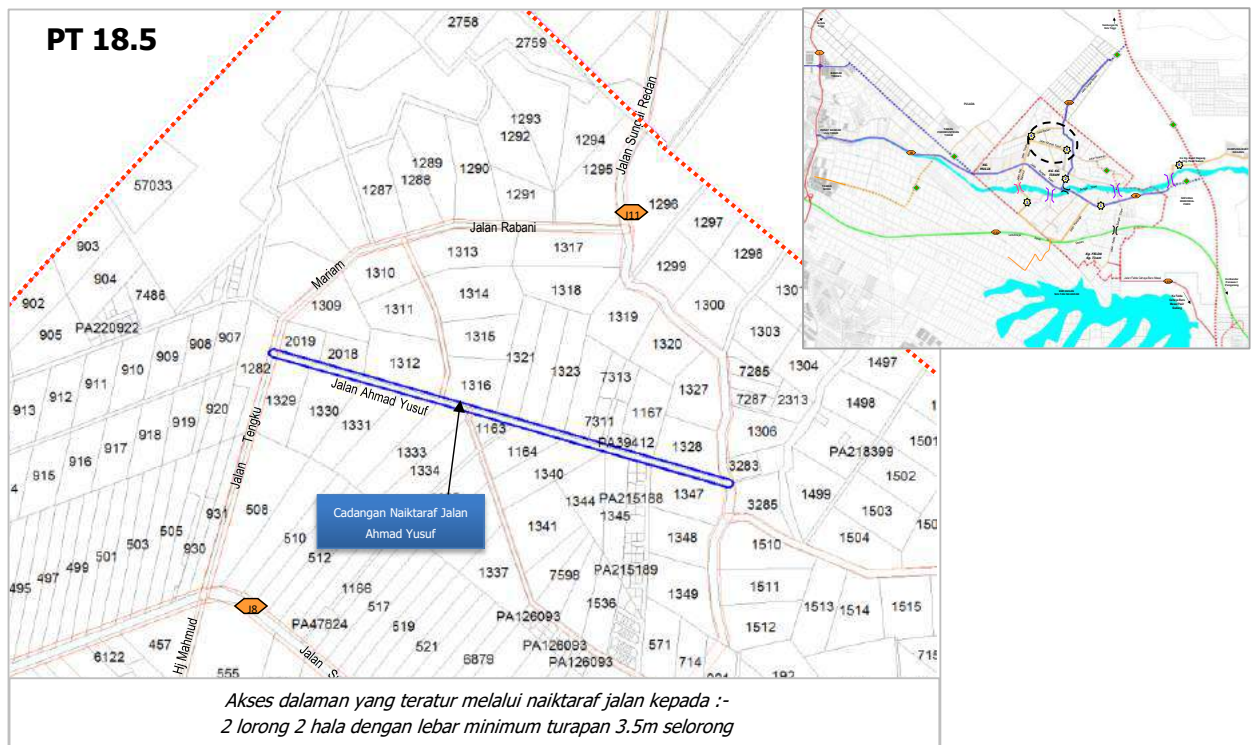
Jadual 4.8.6 : Profil Projek PT 18.4

PT 18.4		CADANGAN MENAIK TARAF JALAN TENGGU MARIAM HINGGA JALAN RABANI			
PROFIL PROJEK					
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa	
Jalan Tengku Mariam hingga Jalan Rabani	Lot 508, 1329, 2019, 1309, 1310, 1313, 1317 2.5km		Individu	▪ Hierarki jalan yang tidak jelas ▪ Jalan dalaman yang tidak mencukupi dari segi rizab jalan (10m) dan lebar turapan (3.5m : 2 lorong) ▪ Jalan yang tidak menepati piawaian reka bentuk	
KAEDAH PELAKSANAAN		▪ Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana	
	KPLB		KPLB	KPLB	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)	
			√		
KOS PELAKSANAAN (RM)		6,250,000			



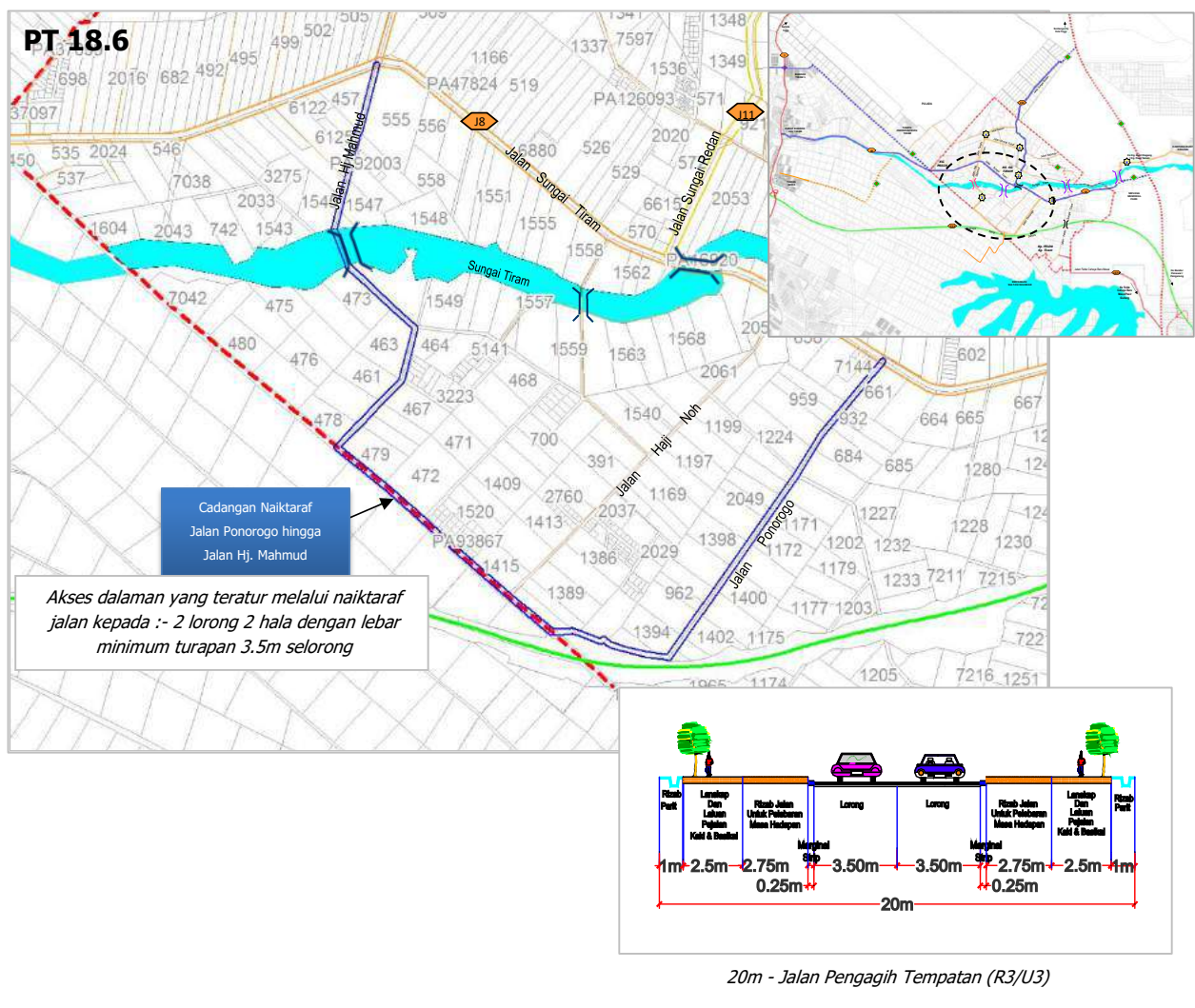
Jadual 4.8.7 : Profil Projek PT 18.5

PT 18.5	CADANGAN MENAIK TARAF JALAN AHMAD YUSOF			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Jalan Ahmad Yusof	Lot 2019, 2018, 1312, 1316, 1321, 1322, 1324, 7311, 7312, PA 39412, 1167, 1328 1.2km	Individu	▪ Hierarki jalan yang tidak jelas ▪ Jalan dalaman yang tidak mencukupi dari segi rizab jalan (10m) dan lebar turapan (4m : 2 lorong) ▪ Jalan yang tidak menepati piawaian reka bentuk	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	PTD/KPLB	UPEN/KPLB	PTD/KPLB	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
				√
KOS PELAKSANAAN (RM)	3,000,000			



Jadual 4.8.8 : Profil Projek PT 18.6

PT 18.6	CADANGAN MENAIK TARAF JALAN PONOROGO HINGGA JALAN HJ. MAHMUD			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Jalan Ponorogo hingga Jalan Hj. Mahmud	Lot 457, 6124, 6125, 455, 453, 1545, 473, 463, 461, 462, 478, 3279,1391,1393, 1394,1395,962, 963, 1397, 1398, 1170, 2049, 2050,7146, 7145, 1224, 1225, 959, 958, 4.3km		Individu	▪ Hierarki jalan yang tidak jelas ▪ Jalan dalaman yang tidak mencukupi dari segi rizab jalan (10m dan lebar turapan (4m : 2 lorong)
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	PTD/KPLB		UPEN/KPLB	PTD/KPLB
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	10,750,000			

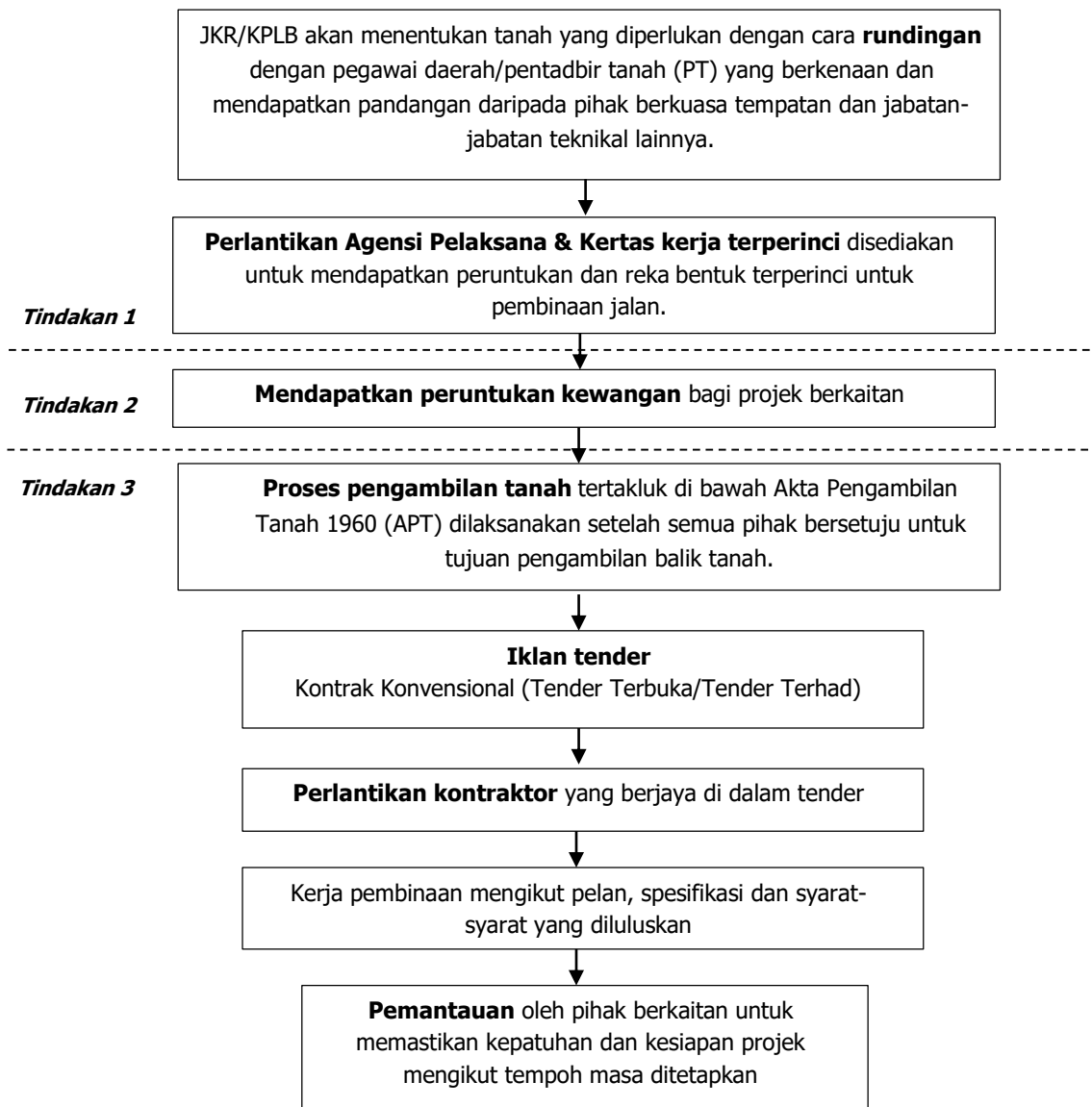


c) Tindakan Pelaksanaan

i. **Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :**

- ***Tindakan 1 : Perancangan projek***
 - Pra-rundingan projek –JKR/KPLB
 - Pengambilan balik tanah
 - Penyediaan kertas kerja
- ***Tindakan 2 : Peruntukan projek***
- ***Tindakan 3 : Pelaksanaan dan pemantauan projek***

Rajah 4.8.3 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 18



4.8.2 PT 19 : Cadangan Penambahbaikan Persimpangan

a) Objektif Projek

- i. Meningkatkan kapasiti persimpangan bagi **melancarkan aliran lalu lintas**.
- ii. **Menampung trafik** di masa hadapan.

b) Profil Projek

1. Cadangan Persimpangan Baharu

Cadangan persimpangan baharu adalah terlibat secara langsung dengan projek membina jalan-jalan baharu. Terdapat **satu (1) projek persimpangan baharu** sebagaimana **Jadual 4.8.9**. Perincian cadangan persimpangan baharu ini sebagaimana **Jadual 4.8.10**.

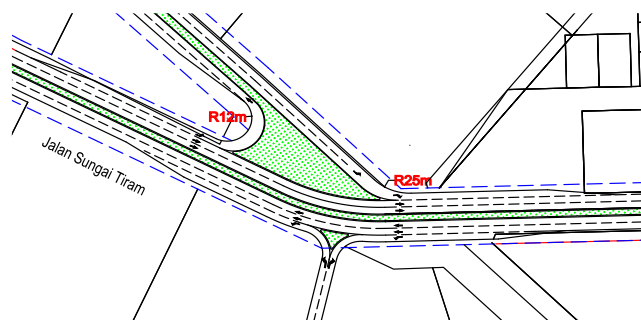
Jadual 4.8.9 : Senarai Cadangan Persimpangan Baharu

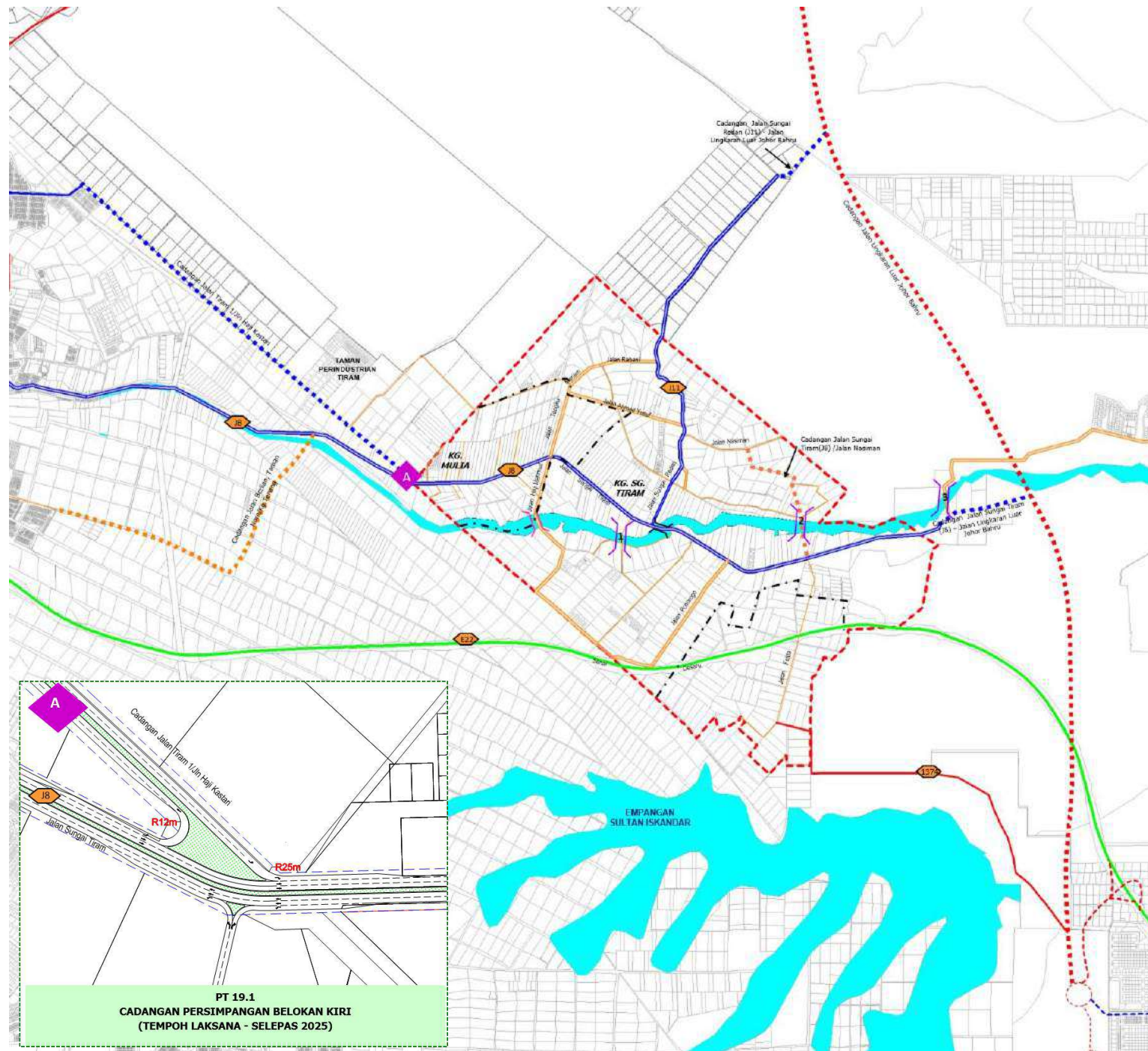
BIL	KOD PROJEK	NAMA PROJEK PERSIMPANGAN BAHARU	JUSTIFIKASI	JENIS KAWALAN
A.	PT 19.1	Jalan Sungai Tiram (J8) /Cadangan Jalan Tiram 1/Jln Hj. Kastari	Memberi akses kepada cadangan jalan baharu	Persimpangan belokan kiri

Jadual 4.8.10 : Profil Projek PT 19.1

PT 19.1	CADANGAN PERSIMPANGAN BAHARU - JALAN SUNGAI TIRAM (J8) /CADANGAN JALAN TIRAM 1/JLN HJ. KASTARI			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Jalan Sungai Tiram (J8)/Cadangan Jalan Tiram 1/ Jln Hj. Kastari	-	Rizab Jalan JKR/Individu	▪ Akses masuk/keluar yang terhad ke kawasan RKK bagi pengguna dari Daerah Johor Bahru	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	MPPG	Pemaju/Swasta	Pemaju/Swasta	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
				√
KOS PELAKSANAAN (RM)	250,000			

PT 19.1





RAJAH 4.8.4
PT 19 : Cadangan Penambahbaikan
Persimpangan (Cadangan
Persimpangan Baharu)

Petunjuk

- Lebuhraya
- Jalan Pengagih Utama
- Jalan Pengagih Sekunder
- Jalan Pengagih Tempatan
- J15 No Jalan
- Sungai
- Jambatan
- ◆ Cadangan Persimpangan Baharu
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Kampung



2. Cadangan Naik Taraf Persimpangan

Persimpangan semasa terutamanya yang telah mencapai tahap maksimum perlu dinaik taraf bagi mempertingkatkan kapasiti persimpangan tersebut selaras dengan pertumbuhan lalu lintas. Cadangan menaik taraf persimpangan akan merangkumi perkara berikut :

- Penambahan lorong-lorong menghampiri persimpangan (*approach lane*) iaitu lorong percepatan, lorong perlambatan dan lorong khas belokan kanan
- Penyediaan kemudahan pejalan kaki dan lintasan zebra
- Penyediaan landskap

Terdapat **enam (6) projek naik taraf persimpangan** sebagaimana **Jadual 4.8.11**. Perincian cadangan naik taraf persimpangan ini sebagaimana **Jadual 4.8.12 hingga 4.8.14**.

Jadual 4.8.11 : Senarai Cadangan Naik Taraf Persimpangan

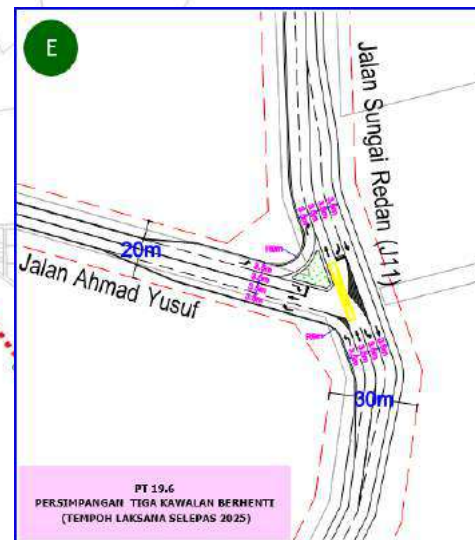
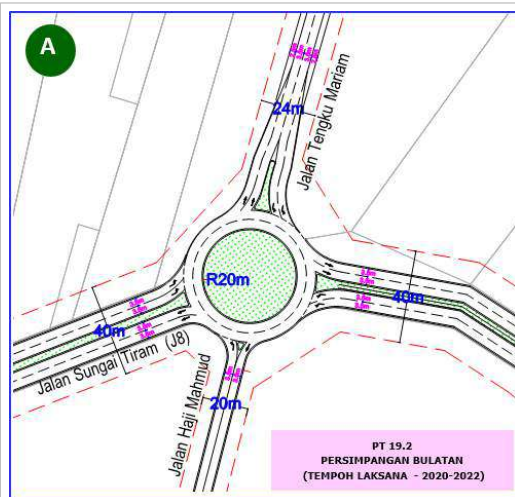
BIL	KOD PROJEK	NAMA PROJEK NAIK TARAF PERSIMPANGAN	JUSTIFIKASI	JENIS KAWALAN
A.	PT 19.2	Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Haji Mahmud / Jalan Tengku Mariam	▪ Memperbaiki tahap operasi dan geometri persimpangan	Persimpangan Bulatan
B.	PT 19.3	Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Sungai Redan (J11)		Persimpangan tiga berlampu isyarat
C.	PT 19.4	Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Ponorogo		Persimpangan tiga kawalan berhenti
D.	PT 19.5	Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Felda Sungai Tiram/Cadangan Jalan Baharu Jalan Sungai Tiram (J8)/Jalan Nasiman		Persimpangan Bulatan
E.	PT 19.6	Jalan Sungai Redan (J11) / Jalan Ahmad Yusuf		Persimpangan tiga kawalan berhenti
F.	PT 19.7	Jalan Sungai Redan (J11) / Jalan Rabani		Persimpangan bulatan



Contoh Persimpangan Bulatan



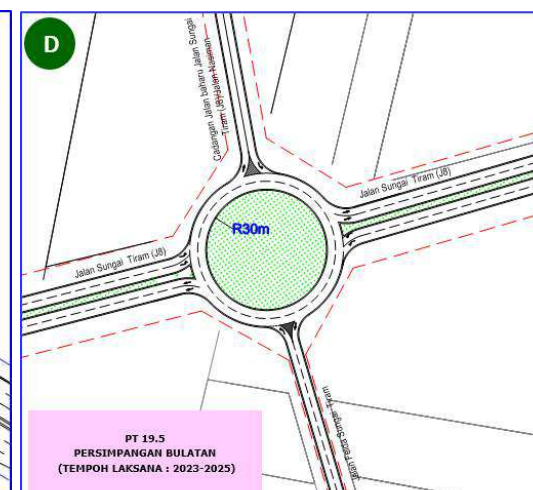
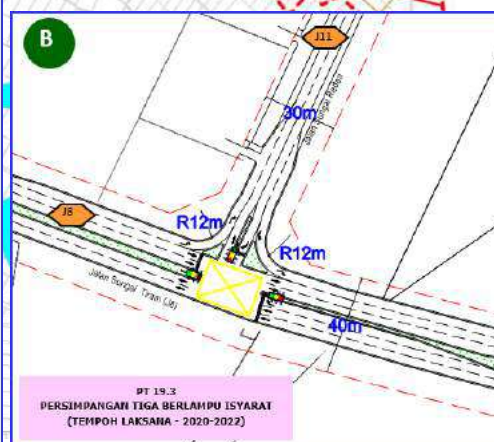
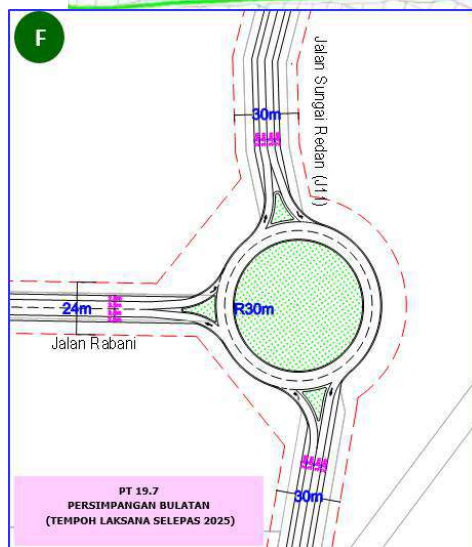
Contoh Persimpangan Tiga Kawalan Berhenti



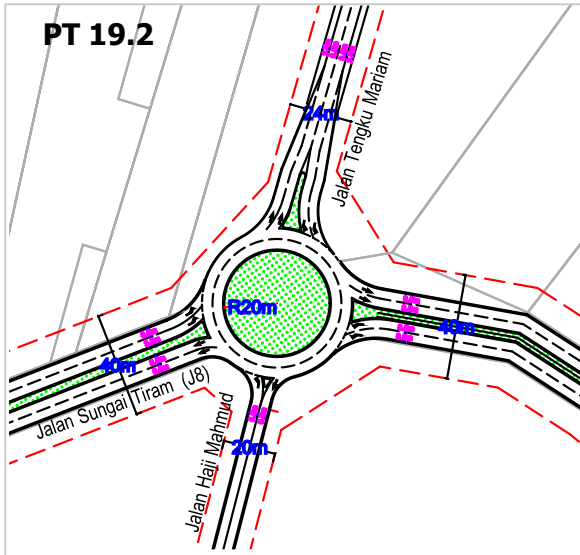
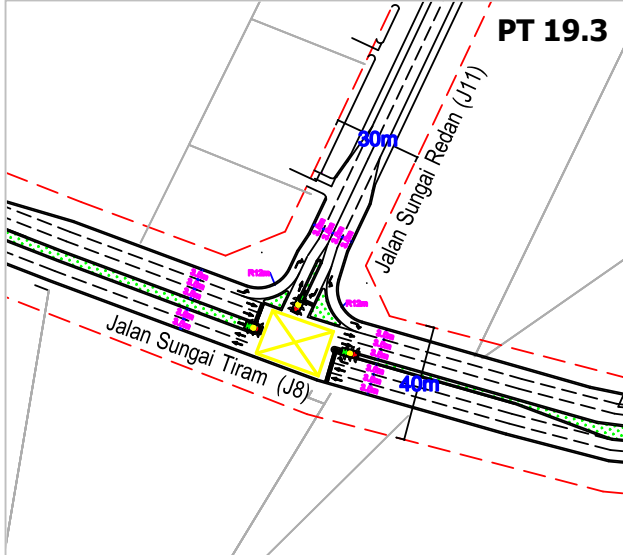
RAJAH 4.8.5
PT 19 : Cadangan Penambahbaikan
Persimpangan (Naik Taraf
Persimpangan)

Petunjuk

- Lebuhraya
- Jalan Pengagih Utama
- Jalan Pengagih Sekunder
- Jalan Pengagih Tempatan
- J15 No Jalan
- ~ Sungai
- Jambatan
- C Cadangan Naik Taraf Persimpangan
- Sempadan Kawasan RKK
- Sempadan Kampung



Jadual 4.8.12 : Profil Projek PT 19.2 & PT 19.3

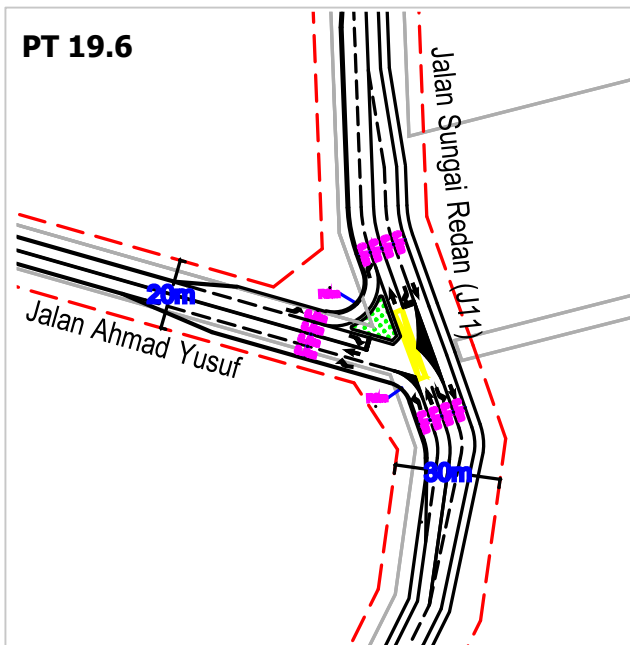
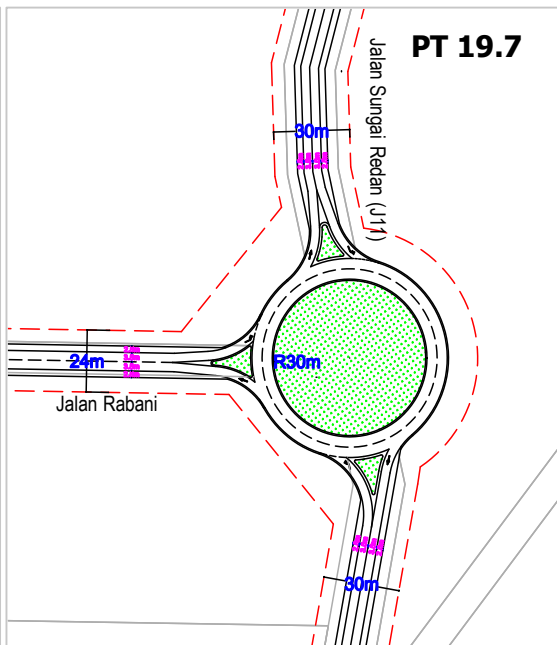
PT 19.2	CADANGAN MENAIK TARAF PERSIMPANGAN - JALAN SUNGAI TIRAM (J8) / JALAN HAJI MAHMUD / JALAN TENGGU MARIAM			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Haji Mahmud / Jalan Tengku Mariam	-		Rizab Jalan JKR/Individu	- Reka bentuk persimpangan sedia ada yang tidak sempurna dan menyokong kepada rizab jalan - Tiada lorong percepatan dan perlambatan disediakan
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	JKR Johor, UPEN		UPEN	JKR Johor
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
		√		
KOS PELAKSANAAN (RM)	300,000			
 				
PT 19.3	CADANGAN MENAIK TARAF PERSIMPANGAN - JALAN SUNGAI TIRAM (J8) / JALAN SUNGAI REDAN (J11)			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Sungai Redan (J11)	-		Rizab Jalan JKR/Individu	- Reka bentuk persimpangan sedia ada yang tidak sempurna dan menyokong kepada rizab jalan - Tiada lorong percepatan dan perlambatan disediakan
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	JKR Johor/UPEN		UPEN	JKR Johor
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
		√		
KOS PELAKSANAAN (RM)	500,000			

Jadual 4.8.13 : Profil Projek PT 19.4 & PT 19.5

PT 19.4	CADANGAN MENAIK TARAF PERSIMPANGAN - JALAN SUNGAI TIRAM (J8) / JALAN PONOROGO			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Ponorogo	-		Rizab Jalan JKR/Individu	- Reka bentuk persimpangan sedia ada yang tidak sempurna dan menyokong kepada rizab jalan - Tiada lorong percepatan dan perlambatan disediakan
KAEDAH PELAKSANAAN	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	JKR Johor/UPEN		UPEN	JKR Johor
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	250,000			

PT 19.5	CADANGAN MENAIK TARAF PERSIMPANGAN - JALAN SUNGAI TIRAM (J8) / JALAN FELDA SUNGAI TIRAM/CADANGAN JALAN BAHARU JALAN SUNGAI TIRAM (J8)/JALAN NASIMAN			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Jalan Sungai Tiram (J8) / Jalan Felde Sungai Tiram / Cadangan Jalan Baharu Jalan Sungai	-		Rizab Jalan JKR/Individu	- Reka bentuk persimpangan sedia ada yang tidak sempurna - Tiada lorong percepatan dan perlambatan disediakan
KAEDAH PELAKSANAAN	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	JKR Johor, UPEN		UPEN	JKR Johor
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	200,000			

Jadual 4.8.14 : Profil Projek PT 19.6 & PT 19.7

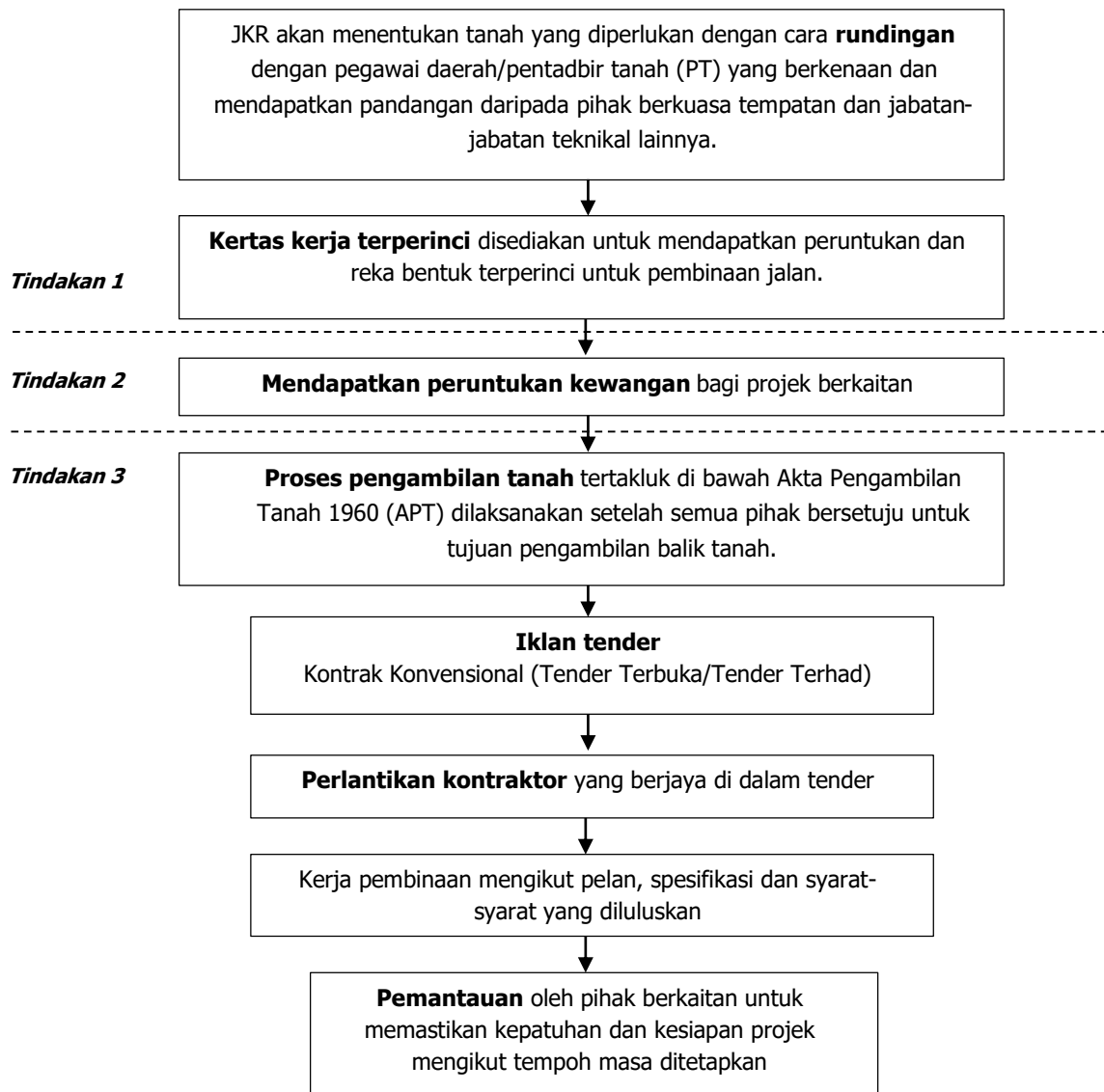
PT 19.6	CADANGAN MENAIK TARAF PERSIMPANGAN - JALAN SUNGAI REDAN (J11) / JALAN AHMAD YUSUF			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Jalan Sungai Redan (J11) / Jalan Ahmad Yusuf	-		Rizab Jalan JKR/Individu	- Reka bentuk persimpangan sedia ada yang tidak sempurna - Tiada lorong percepatan dan perlambatan disediakan
KAEDAH PELAKSANAAN	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	JKR Johor/UPEN		UPEN	JKR Johor
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
				√
KOS PELAKSANAAN (RM)	250,000			
PT 19.6  PT 19.7 				
PT 19.7	CADANGAN MENAIK TARAF PERSIMPANGAN - JALAN SUNGAI REDAN (J11) / JALAN RABANI			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Jalan Sungai Redan (J11) / Jalan Rabani	-		Rizab Jalan JKR/Individu	- Reka bentuk persimpangan sedia ada yang tidak sempurna - Tiada lorong percepatan dan perlambatan disediakan
KAEDAH PELAKSANAAN	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	JKR Johor/UPEN		UPEN	JKR Johor
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
				√
KOS PELAKSANAAN (RM)	250,000			

c) Tindakan Pelaksanaan

i. **Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :**

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

Rajah 4.8.6 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 19



4.8.3 PT 20 : Cadangan Menaik Taraf Jambatan dan Pembinaan Jambatan Baharu

a) Objektif Projek

- i. Meningkatkan kemudahsampaian dari satu kawasan ke kawasan yang lain sebagai pelengkap kepada sistem jalan raya.

b) Profil Projek

Jambatan adalah pelengkap dan sokongan kepada sistem jalan raya memandangkan adanya Sg. Tiram yang merentasi bahagian tengah kawasan RKK. Terdapat **satu (1) projek jambatan baharu** dan **tiga (3) projek naiktaraf jambatan** sebagaimana **Jadual 4.8.15**. Perincian cadangan jambatan ini sebagaimana **Jadual 4.8.16 hingga 4.8.17**.

Jadual 4.8.15 : Senarai Cadangan Jambatan

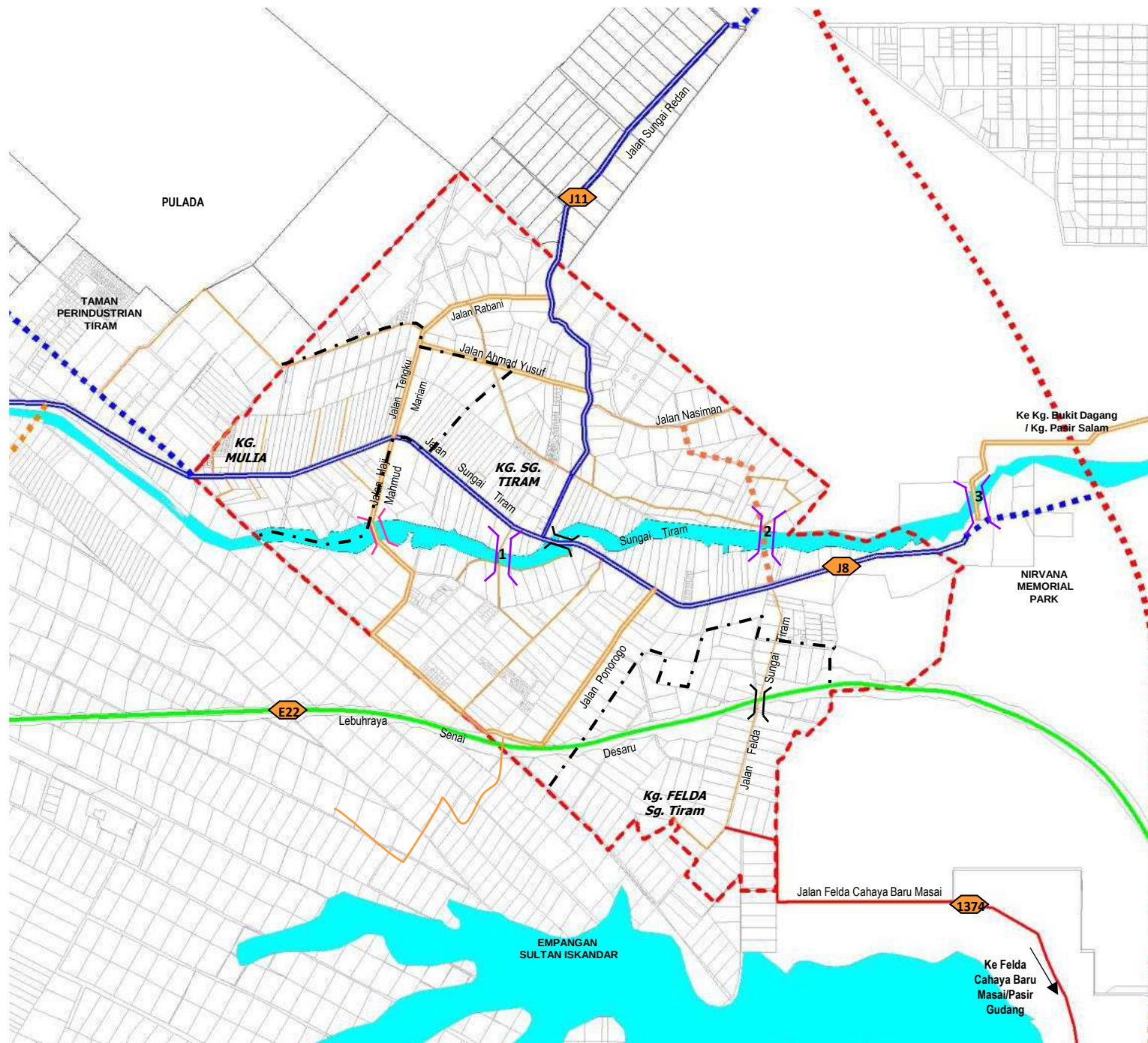
BIL	KOD PROJEK	NAMA PROJEK JAMBATAN	JUSTIFIKASI
CADANGAN BAHARU			
1.	PT 20.1	Jalan Ponorogo/Jalan Haji Mahmud	▪ Menyediakan kemudahan sokongan dan pelengkap jalan yang sempurna
CADANGAN NAIK TARAF			
2.	PT 20.2	Cadangan Jalan Baharu Jalan Sungai Tiram (J8)/Jalan Nasiman	▪ Menyediakan kemudahan sokongan dan pelengkap jalan yang sempurna
3.	PT 20.3	Jalan Abdullah	



Jambatan Jalan Abdullah



Contoh jambatan dengan 2 lorong 2 hala



RAJAH 4.8.7

PT 20 : Cadangan Menaik Taraf Jambatan dan Pembinaan Jambatan Baharu

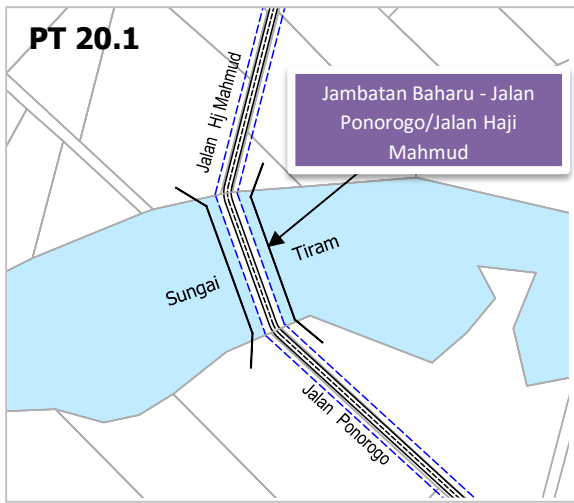
Petunjuk

- | | |
|--|----------------------------------|
| | Lebuhraya |
| | Jalan Pengagih Utama |
| | Jalan Pengagih Sekunder |
| | Jalan Pengagih Tempatan |
| | No Jalan |
| | Sungai |
| | Jambatan |
| | Cadangan Jalan Pengagih Utama |
| | Cadangan Jalan Pengagih Sekunder |
| | Cadangan Jalan Pengagih Tempatan |
| | Cadangan Jambatan Baharu |
| | Cadangan Naik Taraf Jambatan |
| | Sempadan Kawasan RKK |
| | Sempadan Kampung |

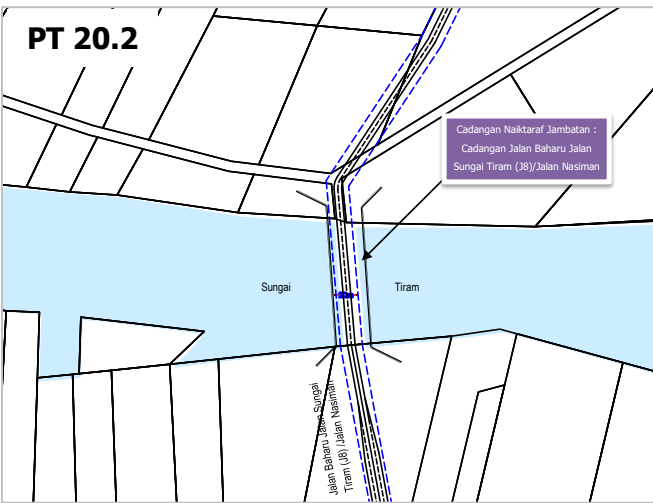
Jadual 4.8.16 : Profil Projek PT 20.1 & PT 20.2

PT 20.1	CADANGAN JAMBATAN BAHARU - JALAN PONOROGO/JALAN HAJI MAHMUD			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Sungai Tiram (kawasan RKK)	-		JPS	▪ Tiada jambatan untuk menghubungkan jalan
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/Tender Terhad)			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	JPS		JPS	JPS
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	1,000,000			

PT 20.1



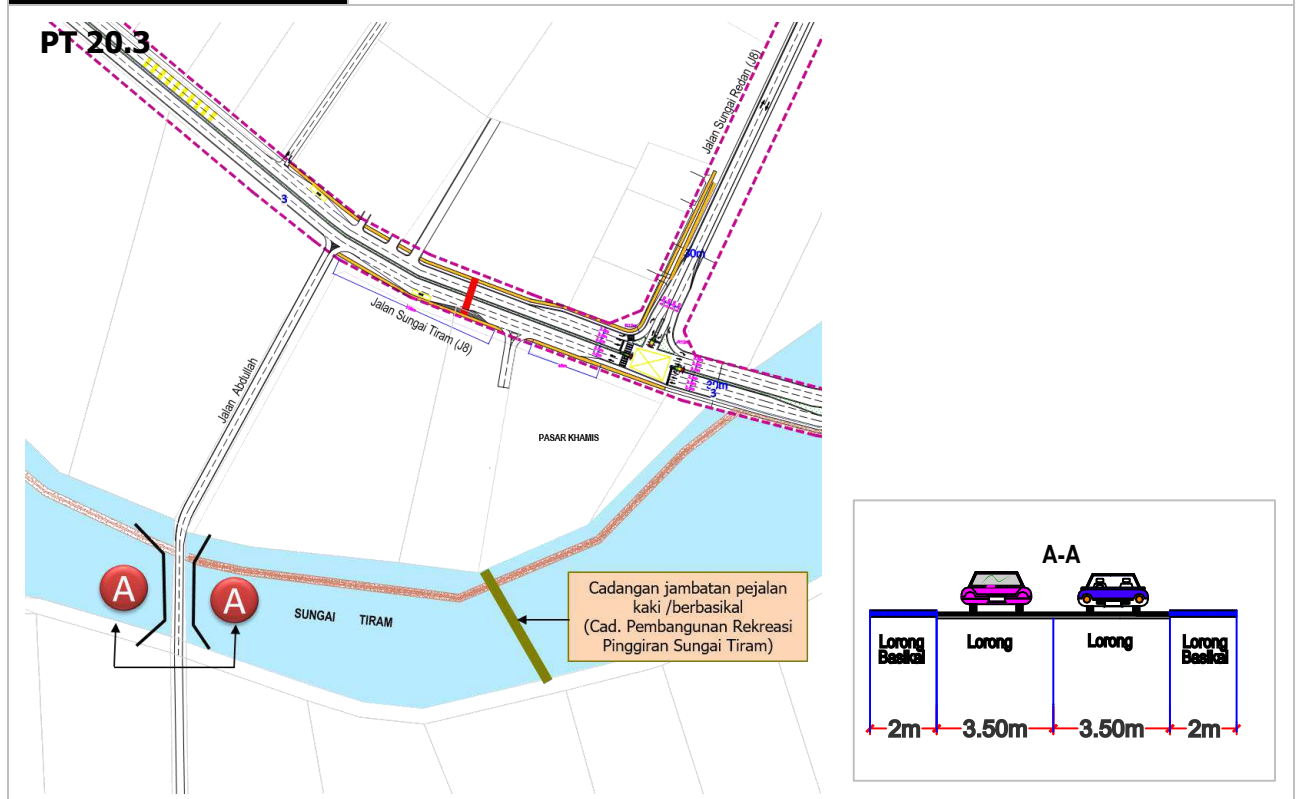
PT 20.2



PT 20.2	CADANGAN MENAIK TARAF JAMBATAN - CADANGAN JALAN BAHARU JALAN SUNGAI TIRAM (J8)/JALAN NASIMAN			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Sungai Tiram (kawasan RKK)	-		JPS	▪ Reka bentuk jambatan yang sempit dan tidak menyokong kepada piawaian rekabentuk jalan
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/Tender Terhad)			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	JPS		JPS	JPS
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
				√
KOS PELAKSANAAN (RM)	1,000,000			

Jadual 4.8.17 : Profil Projek PT 20.3

PT 20.3	CADANGAN MENAIK TARAF JAMBATAN – JALAN ABDULLAH			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Sungai Tiram (kawasan RKK)	-	JPS	▪ Reka bentuk jambatan yang sempit dan tidak menyokong kepada piawaian rekabentuk jalan	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/Tender Terhad)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	JPS	JPS	JPS	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	1,000,000			

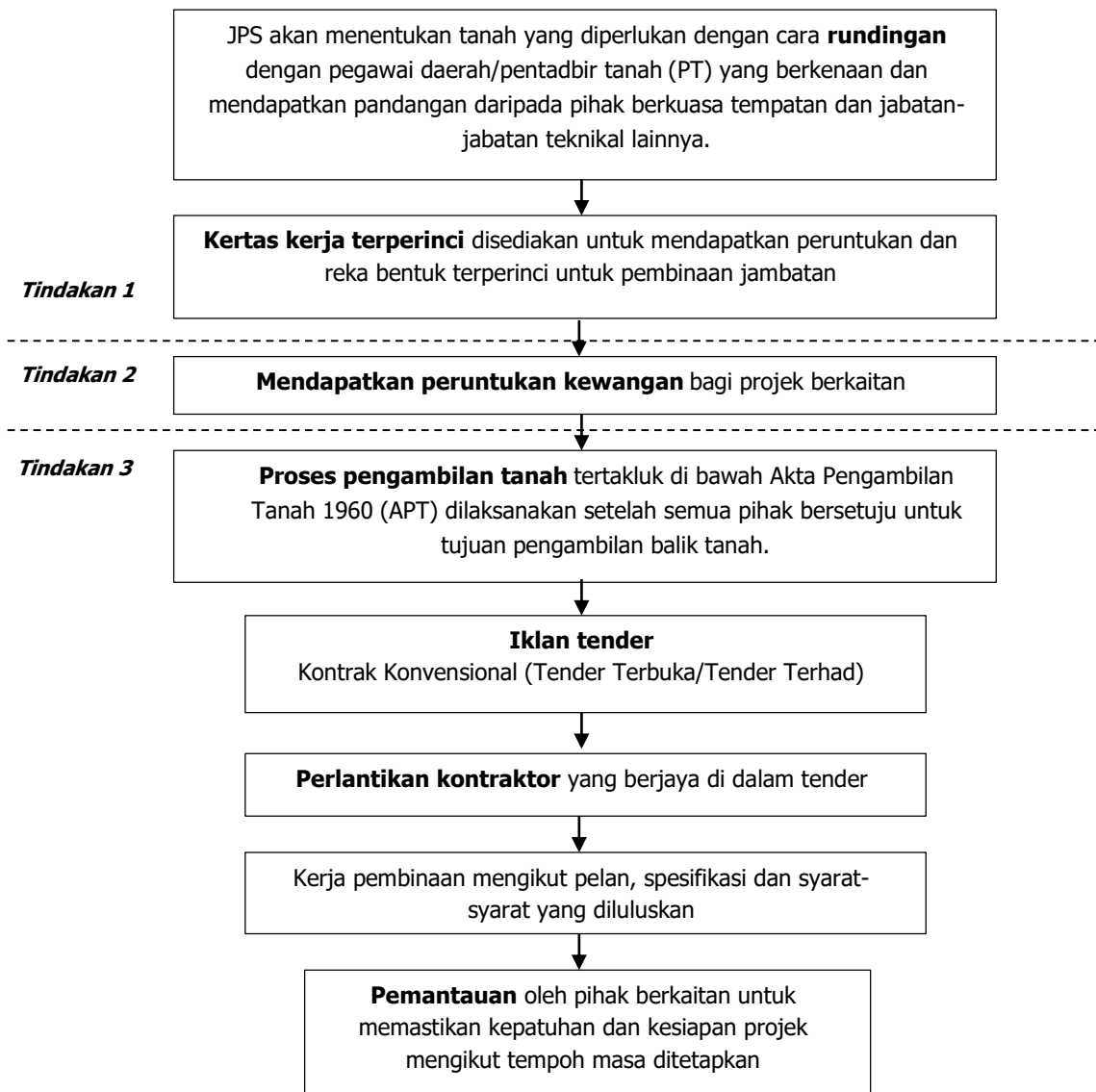


c) Tindakan Pelaksanaan

i. **Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :**

- ***Tindakan 1 : Perancangan projek***
 - Pra-rundingan projek
 - Pengambilan balik tanah
 - Penyediaan kertas kerja
- ***Tindakan 2 : Peruntukan projek***
- ***Tindakan 3 : Pelaksanaan dan pemantauan projek***

Rajah 4.8.8 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 20



4.8.4 PT 21 : Cadangan Penyediaan *Bus Laybyes* dan Menaik Taraf Perhentian Bas

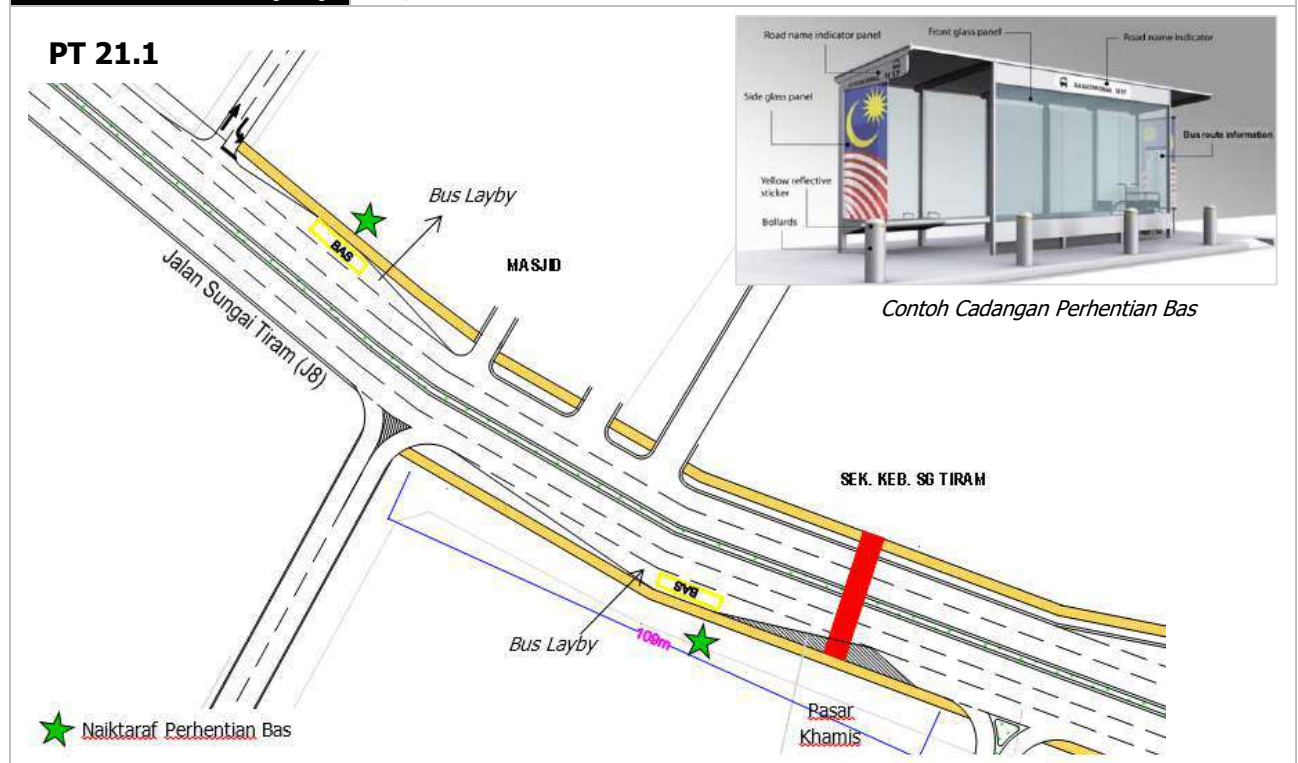
a) Objektif Projek

- i. Menyediakan kemudahan untuk menggalakkan, mempermudah dan meningkatkan penggunaan pengangkutan awam di kalangan penduduk.

b) Profil Projek

Jadual 4.8.18 : Profil Projek PT 21.1

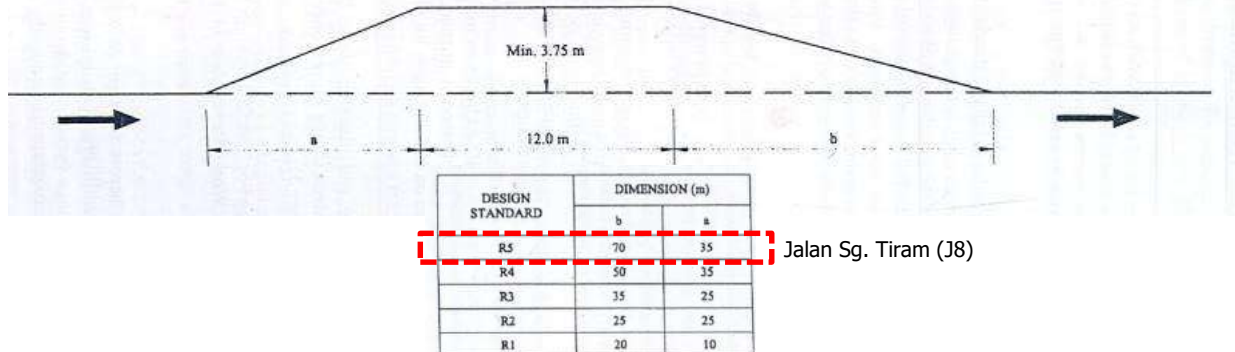
PT 21.1	CADANGAN PENYEDIAAN <i>BUS LAYBYES</i> DAN MENAIK TARAF PERHENTIAN BAS KG. SG. TIRAM			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Kg. Sg. Tiram (2 buah perhentian bas dan 2 cadangan <i>bus laybyes</i>)	-		Rizab Jalan JKR (Jln. Sg. Tiram)	▪ Tiada kemudahan <i>bus laybyes</i> yang sempurna untuk kemudahan bas berhenti dan keadaan perhentian bas sedia ada yang kurang menarik
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/Tender Terhad)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan		Pelaksana
	MPPG	MPPG		MPPG
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	200,000			



Jadual 4.8.19 : Profil Projek PT 21.2

PT 21.2	CADANGAN PENYEDIAAN <i>BUS LAYBYES</i> DAN MENAIK TARAF PERHENTIAN BAS KG. MULIA			
PROFIL PROJEK				
<i>Lokasi</i>	<i>Lot Terlibat & Luas (Ekar)</i>	<i>Status Tanah</i>	<i>Keadaan Semasa</i>	
Kg. Mulia (1 buah perhentian bas dan 1 cadangan <i>bus laybyes</i>)	-	Rizab Jalan JKR (Jln. Sg. Tiram)	▪ Tiada kemudahan <i>bus laybyes</i> yang sempurna untuk kemudahan bas berhenti dan keadaan perhentian bas sedia ada yang kurang menarik	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/Tender Terhad)			
AGENSI	<i>Pemula</i>	<i>Pembiayaan</i>	<i>Pelaksana</i>	
	MPPG	MPPG	MPPG	
FASA PELAKSANAAN	<i>Quick Win (2018-2019)</i>	<i>Jangka Pendek (2020-2022)</i>	<i>Jangka Sederhana (2023-2025)</i>	<i>Jangka Panjang (Selepas 2025)</i>
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	200,000			

PT 21.2

Piawaian Reka Bentuk *Bus Laybyes*

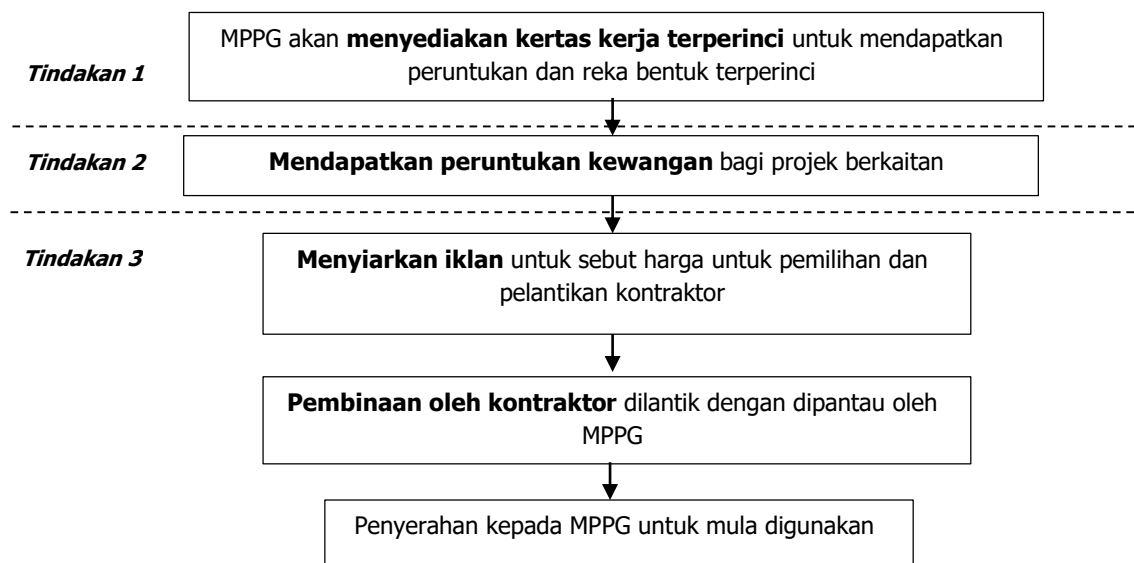
Sumber : A Guide on Geometric Design Of Roads - Arahan Teknik Jalan

c) Tindakan Pelaksanaan

i. **Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :**

- **Tindakan 1 : Perancangan projek**
 - Penyediaan kertas kerja untuk cadangan reka bentuk dan kos
- **Tindakan 2 : Peruntukan projek**
- **Tindakan 3 : Pelaksanaan projek**

Rajah 4.8.9 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 21



Cadangan Lain untuk Mempertingkatkan Penggunaan Pengangkutan Bas

- Kawasan tadahan perkhidmatan bas awam perlu diperluaskan dengan cadangan beberapa laluan baru bersesuaian dengan cadangan kawasan pembangunan baru di masa akan datang. Laluan baru dicadangkan dengan pertimbangan masa perjalanan dapat dipendekkan dan semua mod pengangkutan dapat diintegrasikan untuk saling menyokong antara satu sama lain seterusnya menggalakkan orang ramai menggunakan sistem pengangkutan awam.
- Penyediaan laluan perkhidmatan bas berhenti-henti berhawa dingin yang seimbang antara kawasan yang padat penduduk dengan kawasan yang kurang penduduk. Bagi yang berkepadatan rendah, penyediaan bas berkapasiti rendah adalah digalakkan bagi mengurangkan kos operasi disamping dapat meningkatkan frekuensi perkhidmatan.
- Menjadikan kawasan RKK Sungai Tiram sebagai laluan alternatif pengangkutan awam menghubungkan Kota Tinggi/Tebrau dengan Pasir Gudang/Masai melalui cadangan naik taraf Jalan Sg. Tiram (J8) dan cadangan Jalan Lingkaran Luar Johor Bahru.

4.8.5 PT 22 : Cadangan Penyediaan Kemudahan Pengurusan Lalu Lintas

a) Objektif Projek

- i. Memastikan **sistem pengurusan lalu lintas yang efektif** melalui **penyediaan elemen/alat untuk kawalan lalu lintas** seperti lampu isyarat, jejantas, lintasan pejalan kaki, *tranverse bar* dan lain-lain yang berkaitan.



Contoh laluan pejalan kaki berbumbung



Contoh laluan pejalan kaki tidak berbumbung dan mesra OKU

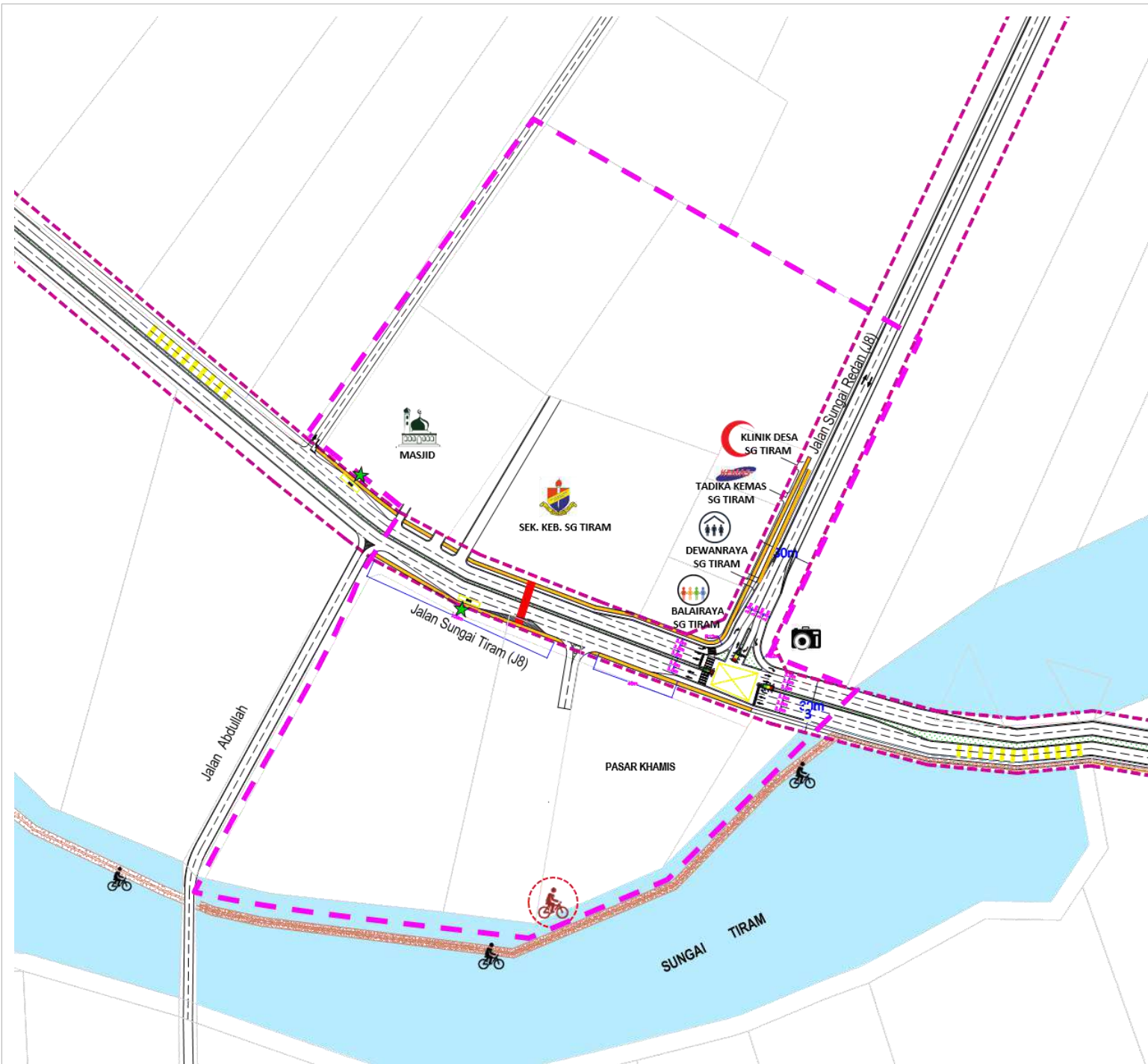
b) Profil Projek

Jadual 4.8.20 : Profil Projek PT 22.1

PT 22.1	CADANGAN LALUAN PEJALAN KAKI BERBUMBUNG KG. SG. TIRAM			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Kawasan tumpuan Kg. Sg. Tiram : Dari Masjid Al-Muttaqin, Sekolah Kebangsaan Sungai Tiram, Balai Raya, Dewan Raya, Tadika, Klinik Desa Sungai Tiram dan kawasan komersil	553m		Rizab Jalan JKR	▪ Kemudahan pejalan kaki yang terhad dan kurang sempurna
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pengambilan Balik Tanah			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	MPPG, JKR		MPPG	MPPG
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
		√		
KOS PELAKSANAAN (RM)	250,000			

Jadual 4.8.21 : Profil Projek PT22.2

PT 22.2	CADANGAN LALUAN PEJALAN KAKI TIDAK BERBUMBUNG KG. MULIA			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Kawasan tumpuan Kg. Mulia	308m		Rizab Jalan JKR	▪ Kemudahan pejalan kaki yang terhad dan kurang sempurna
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pengambilan Balik Tanah			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	MPPG, JKR		MPPG	MPPG
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
		√		
KOS PELAKSANAAN (RM)	50,000			



RAJAH 4.8.10

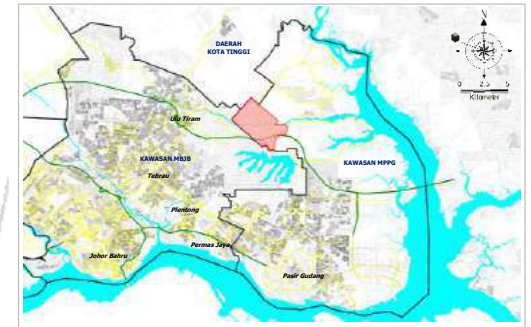
PT 22.1 : Cadangan Pengurusan Lalu Lintas Pusat Tumpuan Utama (Kg Sg. Tiram)

Petunjuk :

- Cadangan Laluan Pejalan Kaki
- Cadangan Laluan Basikal
- Cadangan Tempat Letak Basikal
- Cadangan Jambatan
- Cadangan Jejantas Pejalan
- Cadangan Lintasan Pejalan
- Cadangan Kamera Pemantau Kenderaan Berat
- Cadangan Transverse Bar

Lain-lain :

- Jambatan
- Sempadan Pusat Bandar
- Hentian Bas

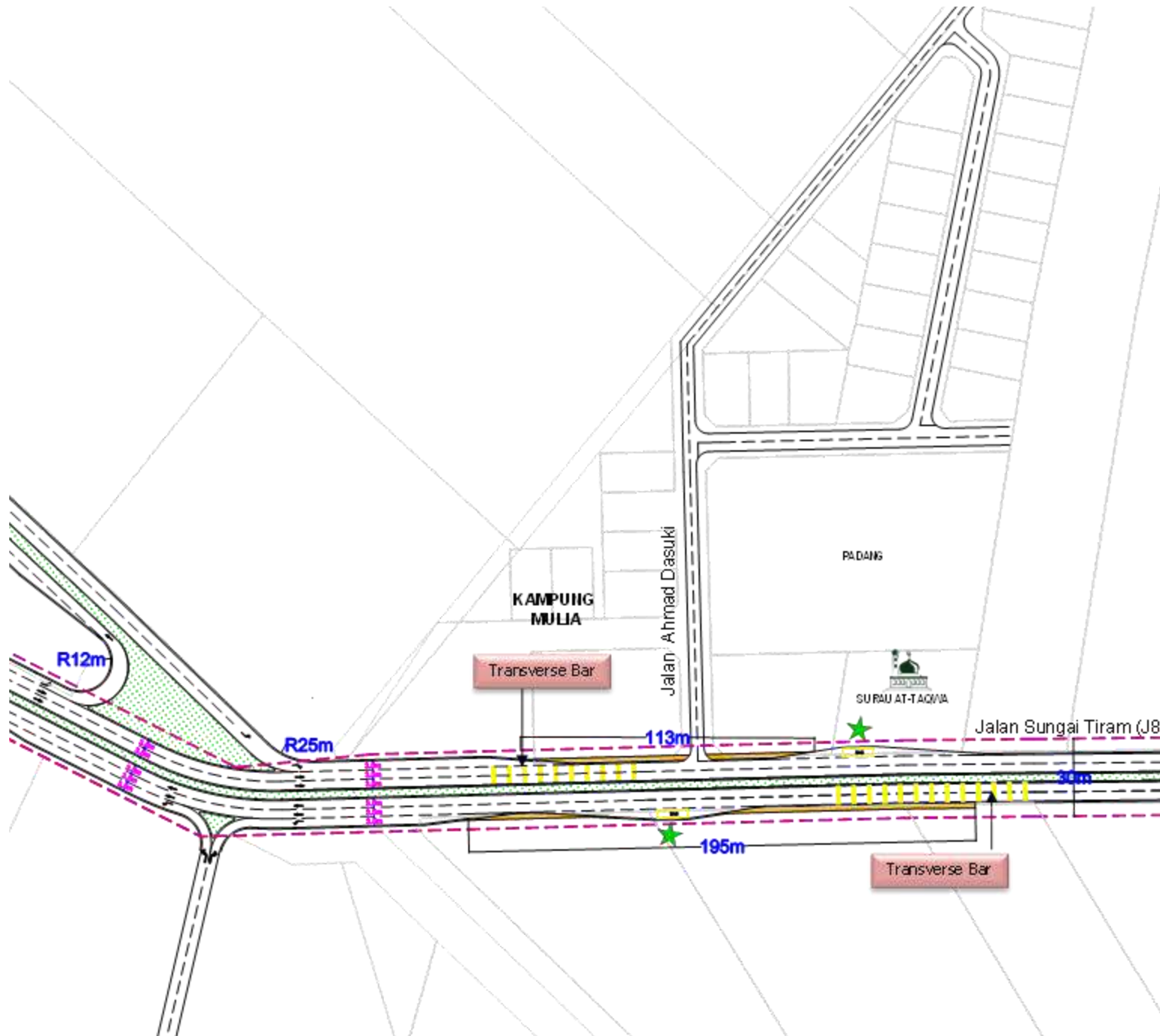


RAJAH 4.8.11

PT 22.2 : Cadangan Pengurusan Lalu Lintas Pusat Tumpuan Utama (Kg Mulia)

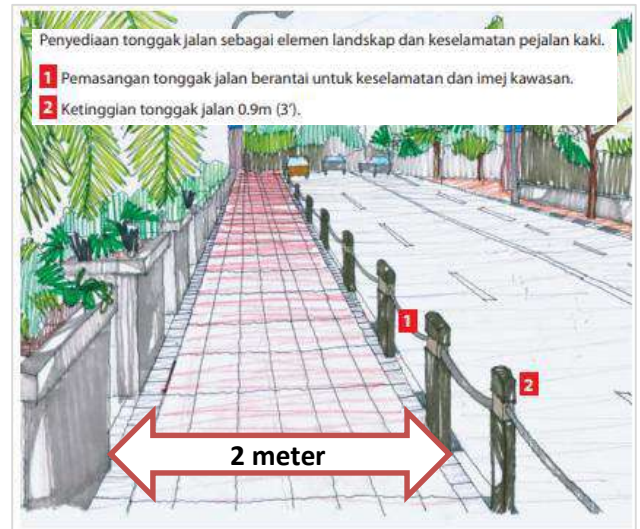
Petuniuk :

-  Cadangan Laluan Pejalan Kaki
-  Cadangan *Transverse Bar*
-  Hentian Bas

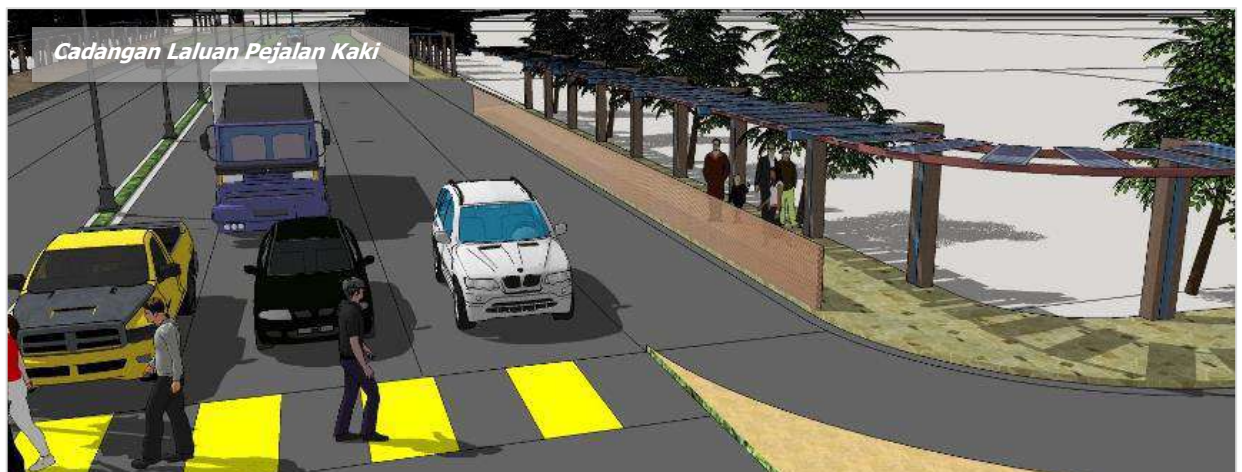


▪ **Cadangan Laluan Pejalan Kaki** - Pembinaan laluan pejalan kaki yang sempurna dan berkesinambungan di kawasan tumpuan.

- Laluan pejalan kaki berbumbung dicadangkan untuk disediakan di sepanjang jalan menghubungkan Masjid Al-Muttaqin, Sekolah Kebangsaan Sungai Tiram, Balai Raya, Dewan Raya, Tadika, Klinik Desa Sungai Tiram dan kawasan komersil di pusat perkhidmatan.
- Laluan pejalan kaki tidak berbumbung pula akan disediakan di sepanjang Jalan Sg. Tiram (J8).
- Penyediaan laluan pejalan kaki dapat meningkatkan keselamatan serta memberi keselesaan untuk pejalan kaki. Ini juga adalah selaras dengan kehendak yang tersenarai di bawah Program Bandar Selamat.
- Lebar minimum pejalan kaki yang perlu disediakan ialah 2m dan dilengkapi dengan tonggak jalan untuk mengasingkan kenderaan bermotor dan pejalan kaki.
- **Faedah** penyediaan laluan pejalan kaki berpagar/berbumbung
 - ✓ Mengasingkan laluan pejalan kaki dengan laluan kenderaan bermotor bagi mengurangkan titik konflik
 - ✓ Mewujudkan interaksi sosial antara penduduk dan menggalakkan budaya berjalan kaki dalam kalangan penduduk seterusnya dapat mengamalkan gaya hidup sihat.

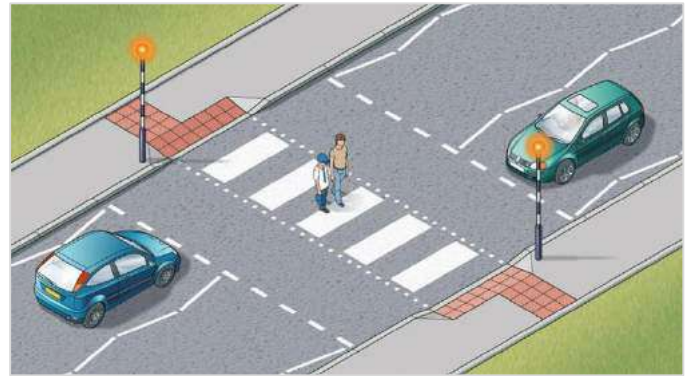


Sumber : Penyediaan Laluan Pejalan Kaki : Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa Semenanjung Malaysia, 2013



▪ **Cadangan Lintasan Pejalan Kaki**

- Lintasan pejalan kaki akan disediakan di persimpangan tiga berlampu isyarat Jalan Sg. Redan (J11)/Jalan Sungai Tiram (J8) untuk kemudahan melintas yang selamat.
- Mencadangkan reka bentuknya yang tinggi, lebar dan menonjol dari **segi warna iaitu kuning dan putih.**
- Fungsinya adalah dapat **memperlahankan kenderaan** semasa melalui kawasan tersebut terutama kenderaan berat seperti lori.



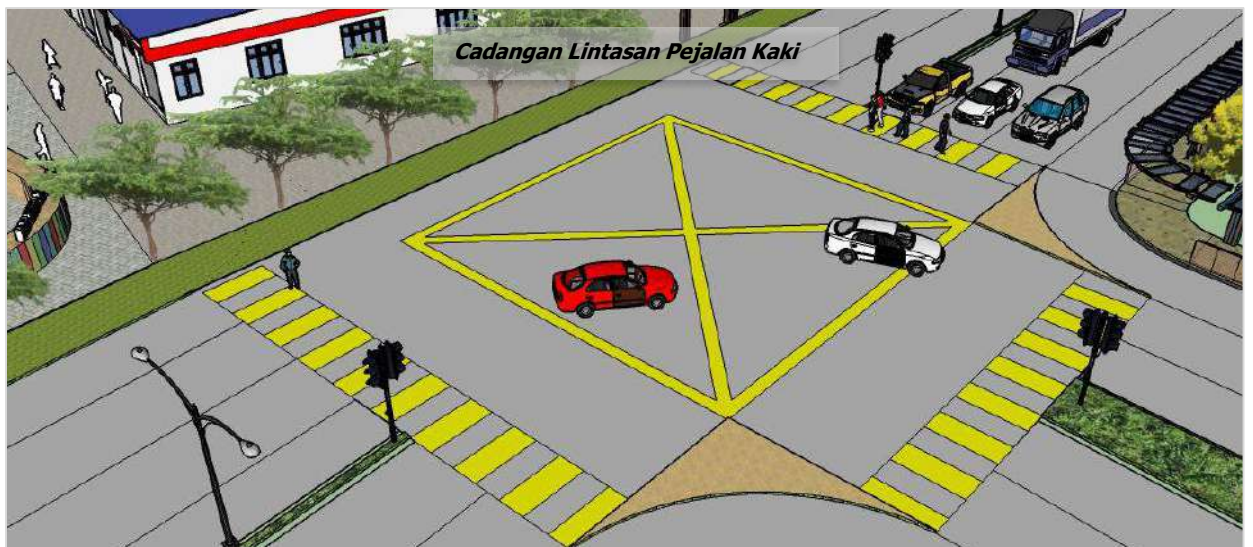
Lintasan Pejalan Kaki



Keadaan Semasa Lintasan Pejalan Kaki



Cadangan Lintasan Pejalan Kaki



Cadangan Lintasan Pejalan Kaki

▪ Cadangan *Traverse Bar*

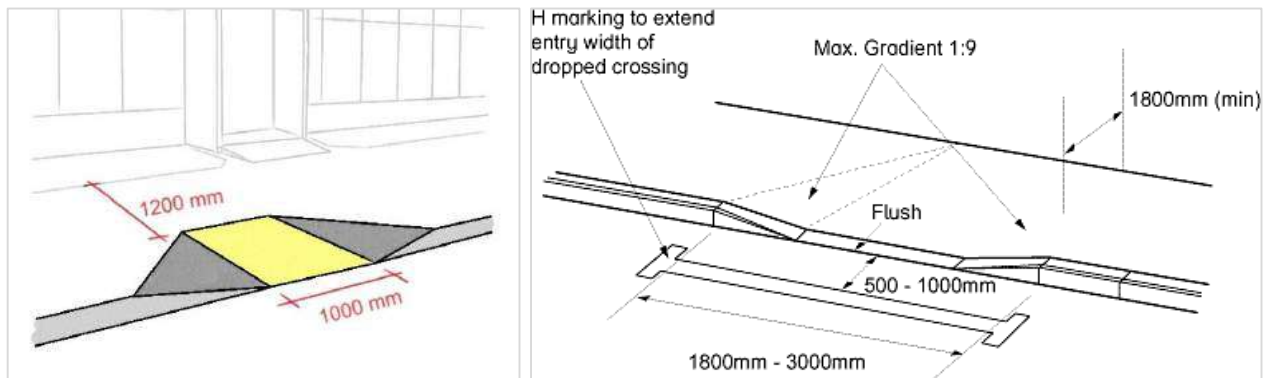
- *Traverse Bar* atau jalur derum merupakan jalur melintang yang menjadi penanda jalan optomekanikal yang berfungsi untuk menyedarkan pemandu agar memperlahankan kenderaan (*traffic calming*) di kawasan berbahaya seperti simpang, selekoh, menghampiri kawasan sekolah dan kejiranan.
- Ia bertindak melalui dua (2) cara iaitu secara optikal (dicat pada jalan agar mudah kelihatan) dan secara mekanikal (menimbulkan rasa tidak selesa semasa melaluinya) supaya pemandu memperlahankan kenderaan.
- *Traverse Bar* dicadangkan di dua (2) lokasi di Jalan Sungai Tiram (J8) : Berhampiran kawasan tumpuan Kampung Mulia dan Kampung Sungai tiram.
- Kos penyediaan *traverse bar* sudah termasuk di dalam kos naiktaraf jalan.



Traverse Bar

▪ Cadangan Penyediaan *Ramp*

- Penyediaan *ramp* perlulah mempunyai **kecerunan dan kelebaran yang bersesuaian** dengan mengambil kira pengguna OKU.
- **Lebar ramp** : sekurang-kurangnya 1000mm.
- Faedah penyediaan *ramp* di laluan pejalan kaki ini adalah memberi **kemudahan serta keselesaan kepada pengguna** terutamanya golongan kurang upaya.



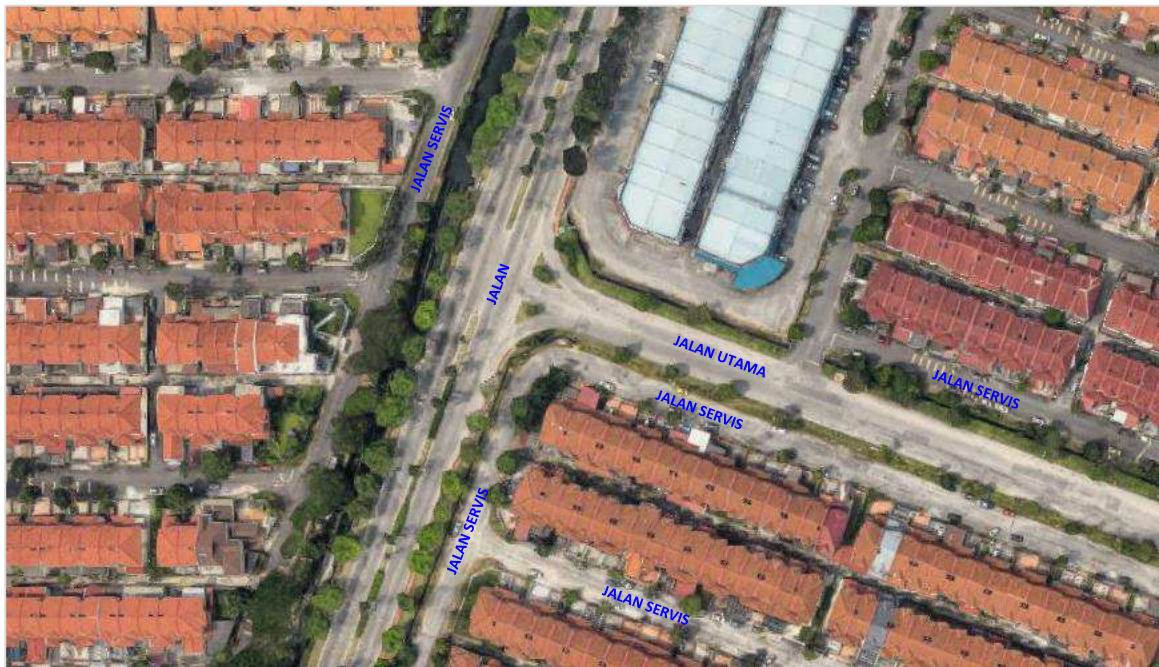
Cadangan reka bentuk penyediaan "ramp" di laluan pejalan kaki

▪ Cadangan Tempat Letak Kenderaan

- **Cadangan tempat letak kenderaan berpusat** dicadangkan di dalam kawasan tumpuan Kg Sg. Tiram (kawasan Pasar Khamis) untuk menyediakan kemudahan parkir yang sempurna dan terancang termasuk untuk golongan kurang upaya. Ini selaras dengan cadangan sektor perniagaan.

▪ Cadangan Jalan Servis

- Jalan servis perlu disediakan di sepanjang Jalan Sg. Tiram (J8) untuk pengasingan dan kawalan akses ke/dari jalan utama.
- Jalan servis bagi kawasan komersil dengan kelebaran minimum 15m dan untuk kawasan perumahan ialah 12m.



Penyediaan jalan servis di sepanjang jalan utama akan mengurangkan konflik lalu lintas.

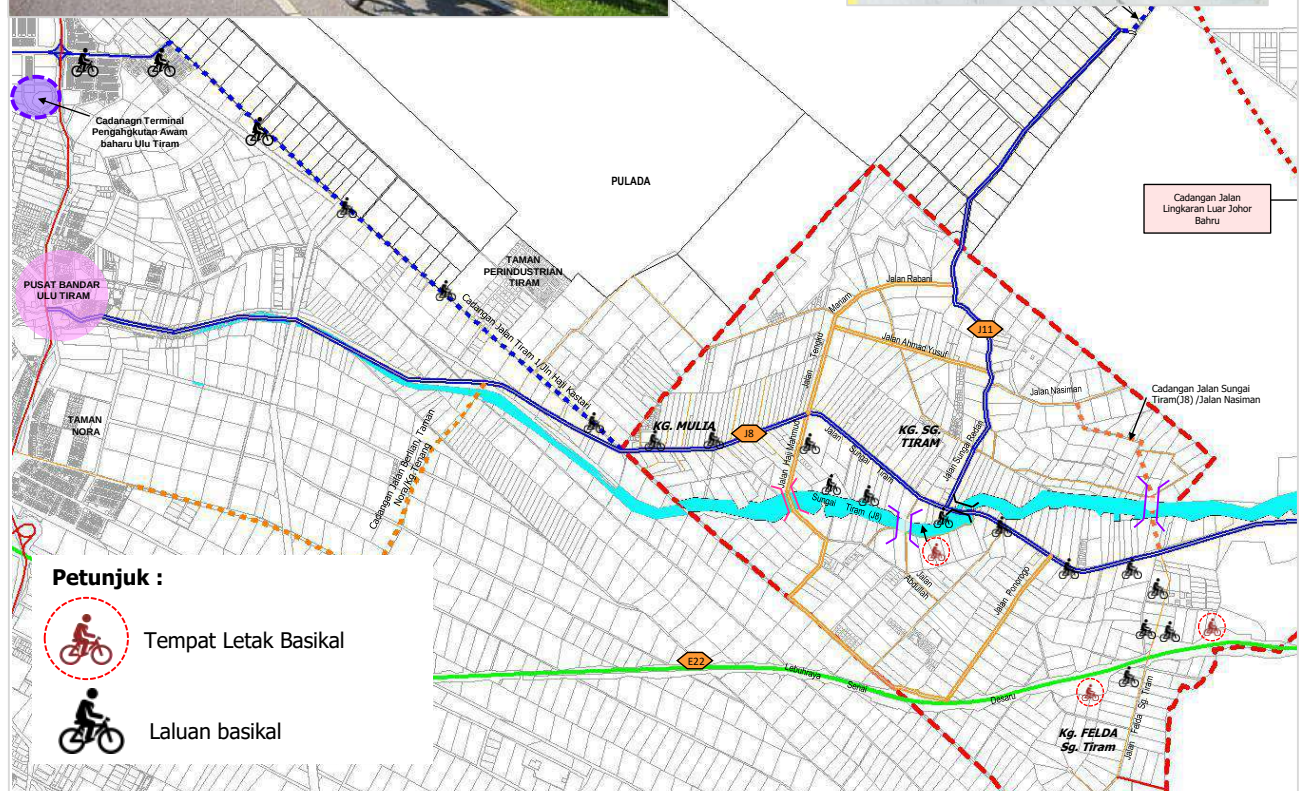
- **Cadangan Laluan Basikal** - Penyediaan laluan basikal untuk menggalakkan penggunaan basikal di kawasan RKK Sungai Tiram.

Jadual 4.8.22 : Profil Projek PT 22.3

PT 22.3	CADANGAN LALUAN BASIKAL & TEMPAT LETAK BASIKAL			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Jalan Sg Tiram (J8) - Jalan Haji Mahmud - Rizab Sungai Tiram hingga ke RnR Layang (Dalam sempadan kawasan RKK Tiram sahaja)	5.2km (Dalam sempadan kawasan RKK Tiram sahaja)	Rizab Sungai Tiram/Rizab Jalan	▪ Tiada kemudahan untuk laluan basikal	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka / Tender Terhad)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	MPPG/JPBD	UPEN/MPPG	MPPG	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	600,000			

Jadual 4.8.23 : Profil Projek PT 22.4

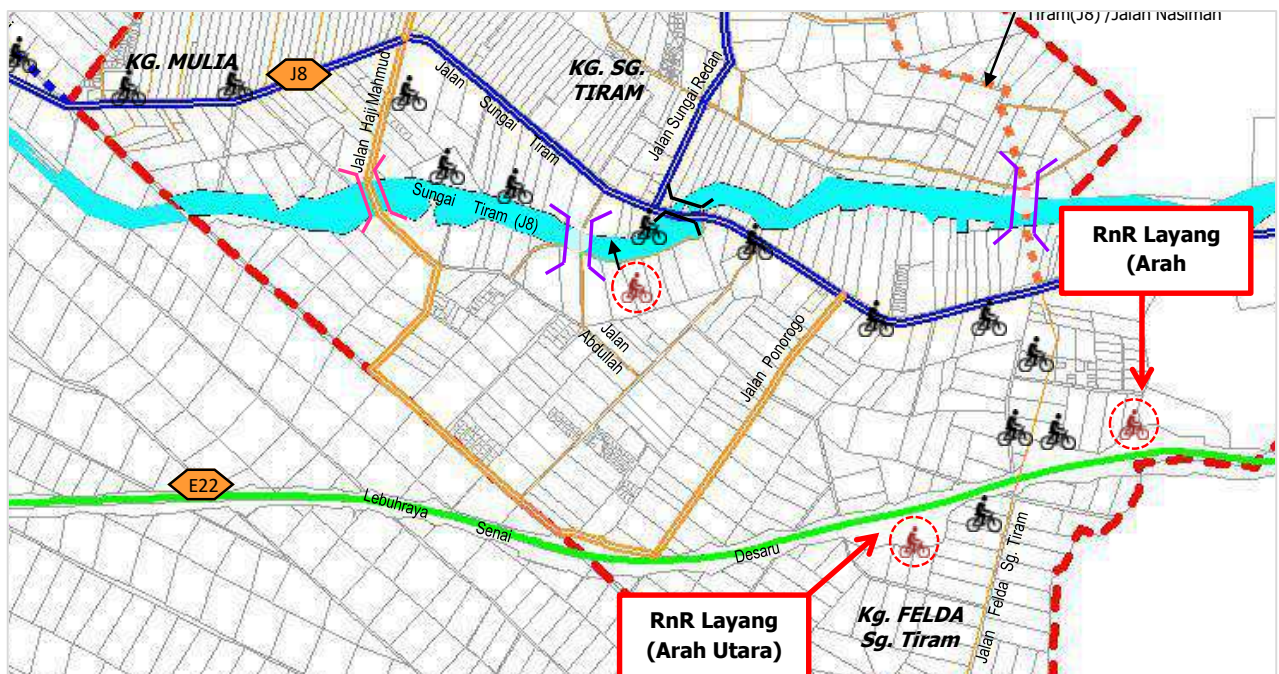
PT 22.4	CADANGAN LALUAN BASIKAL			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Bermula Dari Terminal Pengangkutan Awam yang baharu di Bandar Tiram hingga ke sempadan kawasan RKK Sungai Tiram (Jalan Sg. Tiram J8)	4.9km	Rizab Sungai Tiram/Rizab Jalan	▪ Tiada kemudahan untuk laluan basikal	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka / Tender Terhad)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	MPPG/JPBD	UPEN/MPPG	MPPG	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
				√
KOS PELAKSANAAN (RM)	500,000			



Tujuan dan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal :

TUJUAN	PELAKSANAAN
Menyediakan ruang yang sesuai dan mod pengangkutan alternatif kepada penduduk (Fasa akan datang – tertakluk kepada permintaan)	- Laluan basikal akan dibina bermula dari Terminal Pengangkutan Awam yang baharu di Bandar Tiram – kawasan RKK Sungai Tiram - RnR Layang (Arah Selatan) dan akhirnya di RnR Layang (Arah Utara). - Membolehkan penduduk menggunakan basikal untuk ke tempat kerja. - RnR Layang akan berfungsi sebagai pusat tempat letak basikal dan pusat transit bagi pekerja yang akan diambil oleh bas kilang dari kawasan luar. Ini akan menyokong kepada halatuju kawasan RKK Sungai Tiram sebagai zon kediaman.
Untuk tujuan rekreasi dan ruang interaksi sosial dikalangan penduduk	Laluan basikal akan dibina di sepanjang Sungai Tiram (dalam kawasan RKK Sg. Tiram sahaja) untuk tujuan rekreasi.

Bagi memastikan keselesaan kepada penunggang basikal, hentian perlu disediakan pada jarak setiap 500m dan di setiap persimpangan bagi membolehkan penunggang basikal berhenti/berteduh semasa hujan.



oBike di Tanjung Emas, Muar

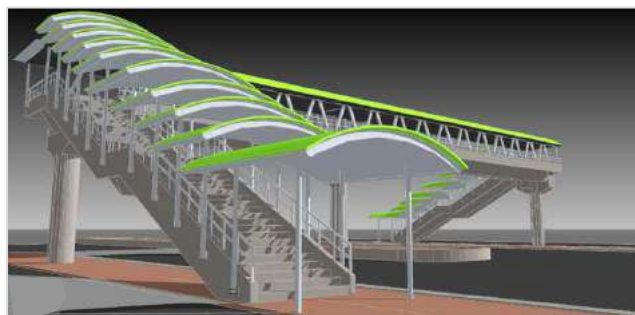


Bike Share UEM Sunrise, Nusajaya

Untuk memastikan laluan basikal yang disediakan dapat berfungsi dengan efisien, syarikat penyedia basikal berbayar (*bicycle-sharing*) perlu dipelawa untuk menyediakan perkhidmatannya di kawasan RKK.

- **Cadangan Jejantas Pejalan Kaki** - sebagai pelengkap kepada sistem pengurusan lalu lintas.

- Cadangan jejantas dicadangkan untuk disediakan di hadapan Sekolah Kebangsaan Sungai Tiram. Ini bertujuan untuk memastikan aspek keselamatan pengguna yang melintas jalan diambil kira.



Contoh lintasan pejalan kaki

Jadual 4.8.24 : Profil Projek PT 22.5

PT 22.5		CADANGAN JEJANTAS PEJALAN KAKI		
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Di hadapan Sekolah Kebangsaan Sungai Tiram	-		Rizab Jalan JKR	▪ Kekurangan kemudahan melintas untuk pejalan kaki
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka / Tender Terhad)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	JPS/MPPG/JPBD	UPEN/MPPG	MPPG	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√	
KOS PELAKSANAAN (RM)	1,000,000			

- **Cadangan Pengurusan Lori**

- Sebagai penyelesaian kepada isu komposisi lori yang tinggi di kawasan RKK, beberapa garis panduan ditetapkan selagi kuari yang berada di kawasan RKK aktif beroperasi :

LALUAN LORI	Dihadkan hanya boleh melalui Jalan Sg. Redan (J8) - Jalan Rabani - Jalan Tengku Mariam dan terus ke Jalan Sg. Tiram (J8). (Maka naiktaraf Jalan Rabani-Jalan Tengku Mariam perlu dilaksanakan dalam jangka masa pendek (2018-2019)).
WAKTU LALUAN	Tidak dibenarkan melalui jalan utama pada waktu persekolahan dan waktu puncak
KAEDAH PEMANTAUAN	• Meletakkan kamera pemantauan lori di persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8)/Jalan Sungai Redan (J11) • Pemasangan CCTV bagi pemantauan dan penguatkuasaan kenderaan berat tidak memasuki pusat tumpuan RKK Sungai Tiram pada masa jangka pendek. • Rekod CCTV akan dikumpul di Majlis Perbandaran Pasir Gudang
TINDAKAN DIAMBIL	Sekiranya arahan tersebut dilanggar, penalti akan dikenakan kepada operator lori.

Jadual 4.8.25 : Profil Projek PT 22.6

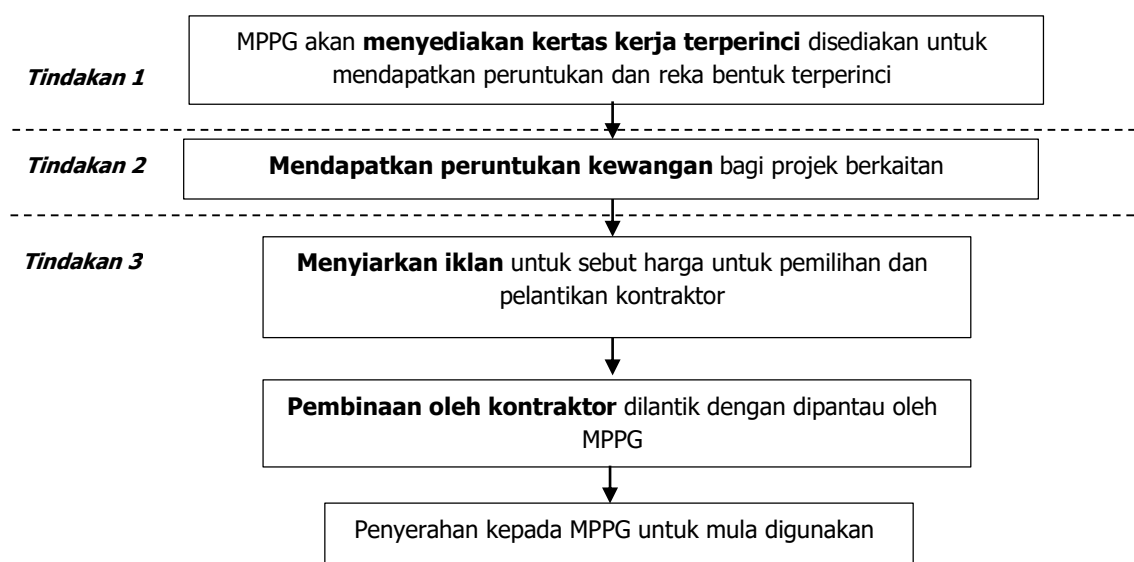
PT 22.6	CADANGAN PEMASANGAN KAMERA PEMANTAU KENDERAAN BERAT			
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
Di persimpangan Jalan Sungai Tiram (J8)/Jalan Sungai Redan (J11)	-		Rizab Jalan JKR	▪ Lori kuari menggunakan Jalan Sungai Redan (J11) yang menyebabkan tahap operasi simpang sedia ada berada pada LOS F
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka / Tender Terhad)			
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana
	MPPG		MPPG	MPPG/Swasta
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
		√		
KOS PELAKSANAAN (RM)	100,000			

c) Tindakan Pelaksanaan

i. Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :

- **Tindakan 1 : Perancangan projek**
 - Penyediaan kertas kerja untuk cadangan reka bentuk dan kos
- **Tindakan 2 : Peruntukan projek**
- **Tindakan 3 : Pelaksanaan projek**

Rajah 4.8.12 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 22



4.9 SEKTOR INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

Cadangan bagi sektor infrastruktur dan utiliti ini memfokuskan kepada cadangan penaiktarafan infrastruktur sedia ada dan cadangan infrastruktur baru untuk menampung keperluan akan datang.

Terdapat **ENAM (6) cadangan projek/program** bagi sektor infrastruktur dan utiliti dalam memastikan penyediaan kawasan kajian menerima kemudahan infrastruktur dan utiliti yang sempurna, mencukupi, cekap dan berkesan untuk keperluan semasa dan akan datang.

PT 23

Cadangan Pemeliharaan dan Pemuliharaan Sg. Tiram

Melibatkan keseluruhan rizab Sg. Tiram

PT 24

Cadangan Pembinaan Tangki Sedutan serta Rumah Pam, Tangki Simpanan Air (*Elevated*) dan Jaringan Paip Bekalan Air

Melibatkan 2 lokasi cadangan berhampiran tangki sedia ada

PT 25

Cadangan Penyediaan Pencawang Masuk Utama (PMU) dan Pencawang Pembahagi Utama (PPU)

Melibatkan 1 cadangan PMU dan 2 cadangan PPU

PT 26

Cadangan Program Menaik Taraf Sistem Pembetungan

Melibatkan 1 cadangan naik taraf sistem pembetungan sedia ada, 1 cadangan loji rawatan kumbahan serantau dan 1 cadangan bagi pembangunan baru

PT 27

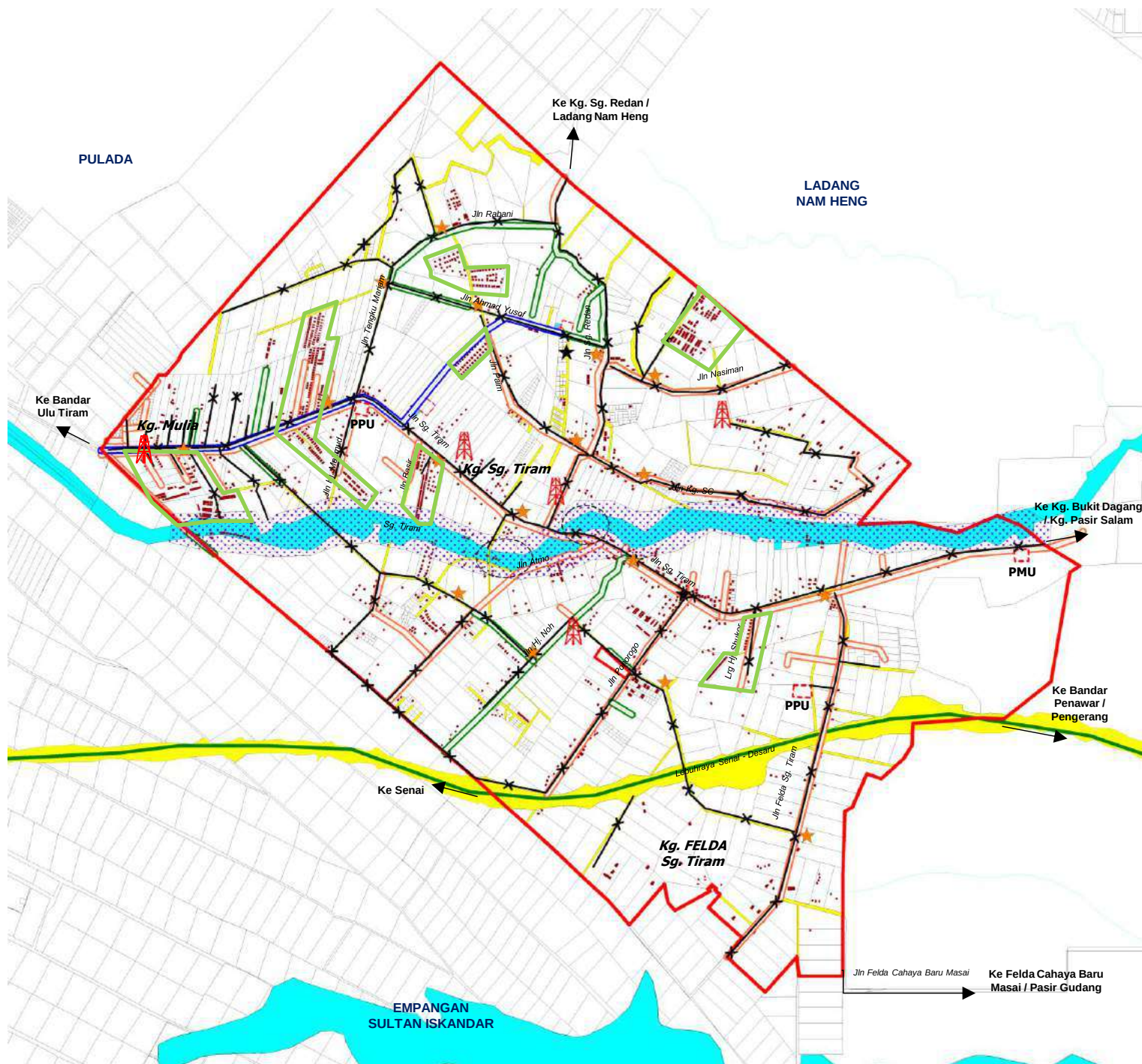
Cadangan Program Pelupusan Sisa Pepejal

Melibatkan penyediaan tong sampah pukal dan tong kitar semula

PT 28

Cadangan Peningkatan Keupayaan Rangkaian Telekomunikasi

Melibatkan cadangan penaiktarafan rangkaian telekomunikasi sedia ada



RAJAH 4.9.1

Pelan Tindakan Infrastruktur dan Utiliti

PETUNJUK :

	PT 23 : Cadangan Pemeliharaan dan Pemuliharaan Sg. Tiram
	PT 24 : Cadangan Pembinaan Tangki Sedutan serta Rumah Pam dan Tangki Simpanan Air (Elevated)
	Tangki Air Sedia Ada
	Jajaran Paip Sedia Ada
	PT 24 : Cadangan Jaringan Paip Bekalan Air (Paip Penghantaran Utama)
	PT 24 : Cadangan Jaringan Paip Bekalan Air (Penggantian Paip Pengagihan 'Asbestos Cement')
	PT 25 : Cadangan Penyediaan PMU dan PPU
	Jaringan Kabel Elektrik Sedia Ada
	PT 26 : Cadangan Program Menaik Taraf Sistem Pembentukan (Naik Taraf Sedia Ada)
	PT 26 : Cadangan Program Menaik Taraf Sistem Pembentukan (Loji Rawatan Kumbahan Serantau)
	PT 27 : Cadangan Program Pelupusan Sisa Pepejal
	PT 28 : Cadangan Peningkatan Keupayaan Rangkaian Telekomunikasi

4.9.1 PT 23 : Cadangan Pemeliharaan dan Pemuliharaan Sg. Tiram

a) Objektif Projek

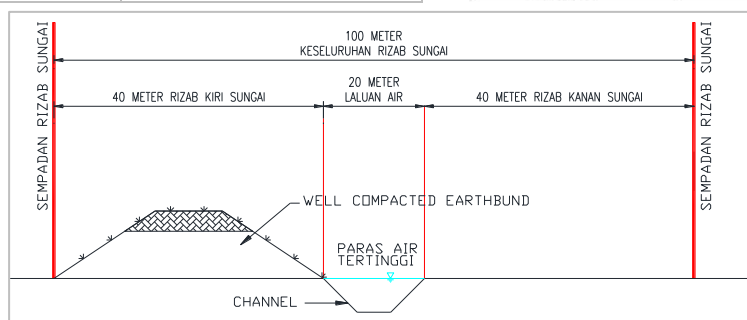
- Memastikan aliran Sg. Tiram yang bersih dan lancar** tanpa ada sekatan atau pencemaran akibat daripada pembuangan sisa pepejal dan mendapan hakisan benteng serta kelodak.



Contoh Pemuliharaan dan Pemeliharaan Sungai Tiram.

SG. TIRAM – Di Jambatan Jalan Abdullah	
Lebar (m)	20
Setiap Tebing (m)	40
Keseluruhan (m)	100

Kelebaran Laluan Air Antara Tebing	Keperluan Kelebaran Rizab Dari Kedua Belah Tebing Berdasarkan Keluasan Sungai Sediaada
> 40 meter	50 meter
20 - 40 meter	40 meter
10 - 20 meter	20 meter
5 - 10 meter	10 meter
< 5 meter	5 meter



Keratan Rentas Sungai Tiram Di Jambatan Jalan Abdullah

b) Profil Projek

Jadual 4.9.1 :Profil Projek PT23.1

PT 23.1 CADANGAN PEMELIHARAAN DAN PEMULIHARAAN SG. TIRAM (FASA PERTAMA)			
PROFIL PROJEK			
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa
Sepanjang Sg. Tiram	Rizab Sungai yang telah diwartakan kiri dan kanan Sg. Tiram.	Kerajaan - Rizab JPS	- Tebing Sg. Tiram yang terhakis - Mendapan Sg. Tiram
KAEDAH PELAKSANAAN		- Kontrak Kovensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad) ATAU Kontrak Reka dan Bina (Design & Build) - Kajian terperinci bagi menentukan kesesuaian terhadap pemulihan benteng sungai Tiram. (Jenis Gabion/Reno Mattress/Rock Revement/Flex-Slab) - Kajian Soil Investigation perlu dilaksanakan	

AGENSI	Pemula		Pembiayaan		Pelaksana	
	MPPG, JPS		MPPG, JPS		MPPG, JPS	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)		
		√				
KOS PELAKSANAAN (RM)	9,444,000					

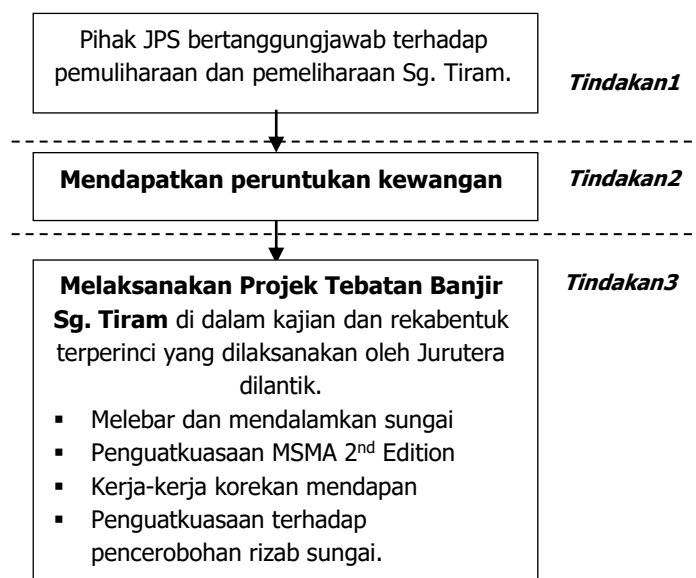
Jadual 4.9.2 : Profil Projek PT 23.2

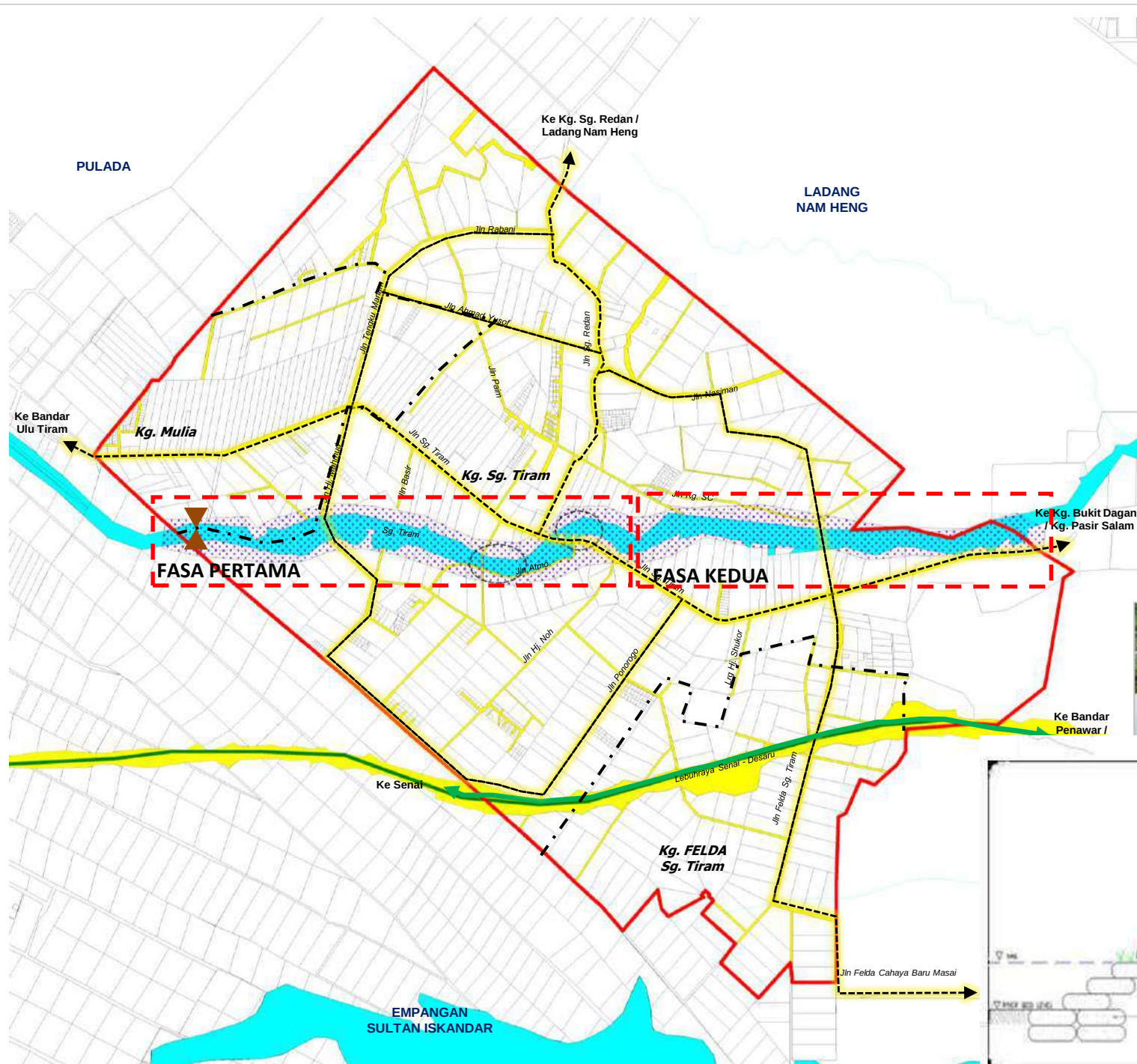
PT 23.2	CADANGAN PEMELIHARAAN DAN PEMULIHARAAN SG. TIRAM (FASA KEDUA)				
PROFIL PROJEK					
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa	
Sepanjang Sg. Tiram	Rizab Sungai yang telah diwartakan kiri dan kanan Sg. Tiram.		Kerajaan - Rizab JPS	- Tebing Sg. Tiram yang terhakis - Mendapan Sg. Tiram	
KAEDAH PELAKSANAAN	- Kontrak Kovensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad) ATAU Kontrak Reka dan Bina (Design & Build) - Kajian terperinci bagi menentukan kesesuaian terhadap pemulihan benteng sungai Tiram. (Jenis Gabion/Reno Mattress/Rock Revement/Flex-Slab) - Kajian Soil Investigation perlu dilaksanakan				
AGENSI	Pemula		Pembiayaan	Pelaksana	
	MPPG, JPS		MPPG, JPS	MPPG, JPS	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)	
			√		
KOS PELAKSANAAN (RM)	6,296,000				

c) Tindakan Pelaksanaan

- i. Penguatkuasaan pematuhan dan peruntukan perundangan di bawah pengurusan bersepadu oleh MPPG dan JPS.
- ii. Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :
 - **Tindakan 1 : Perancangan projek**
 - **Tindakan 2 : Peruntukan projek**
 - **Tindakan 3 : Pelaksanaan dan pemantauan projek**

Rajah 4.9.2 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 23



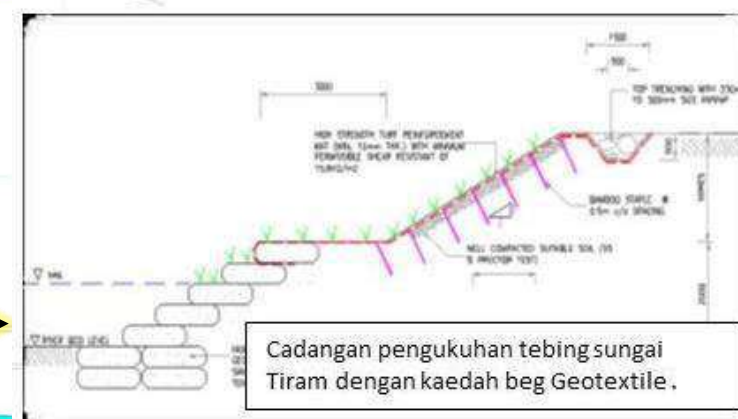


RAJAH 4.9.3

PT 23 : Cadangan Pemeliharaan dan Pemuliharaan Sg. Tiram

PETUNJUK :

-  Cadangan Rancangan Tebatan Banjir Sg. Tiram
-  Cadangan Kerja-kerja Pembaikan Tebing Tempoh Jangka Pendek dan Sederhana
-  Cadangan Perangkap Sampah
-  Sempadan Kampung



Cadangan pengukuhan tebing sungai Tiram dengan kaedah beg Geotextile.

4.9.2 PT 24 : Cadangan Pembinaan Tangki Sedutan serta Rumah Pam, Tangki Simpanan Air (*Elevated*) dan Jaringan Paip Bekalan Air

a) Profil Projek

Jadual 4.9.3 : Profil Projek PT 24

PT 24	CADANGAN PEMBINAAN TANGKI SEDUTAN SERTA RUMAH PAM, TANGKI SIMPANAN AIR (<i>ELEVATED</i>) DAN JARINGAN PAIP BEKALAN AIR			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Meningkatkan kapasiti bekalan air bagi memenuhi permintaan tahun 2025 iaitu 3.07 juta liter/sehari.				
ii. Penggantian paip jenis <i>Asbestos Cement</i> , AC yang kurang cekap sebagai paip jajaran bekalan air bagi menangani masalah kebocoran paip air bawah tanah.				
PROFIL PROJEK				
<i>Lokasi</i>	<i>Lot Terlibat & Luas (Ekar)</i>	<i>Status Tanah</i>	<i>Keadaan Semasa</i>	
Bersebelahan Tapak Tangki Simpanan Air dan Stesen Pam Sedia ada	Melibatkan tiga (3) lot @ 9,798 m2 - Rumah Pam & Tangki Sedutan (36m x 41m) – Sebahagian Lot 516 & Lot 1166 @ 5,644 m2 - Tangki Air (36m x 36m) – Sebahagian Lot 1167 @ 4,154 m2	Individu	- Gangguan bekalan air berlaku disebabkan ketidakcukupan kapasiti tangki simpanan air; dan - Tekanan air yang rendah di kebanyakan kawasan RKK terutama pada siang hari <i>Direct tapping</i> dari paip utama	
KAEDAH PELAKSANAAN	- Pengambilan Balik Tanah - Kontrak Kovenasional (Tender Terbuka/ Tender Terhad) ATAU Kontrak Reka dan Bina (Design & Build)			
AGENSI	<i>Pemula</i>		<i>Pembiayaan</i>	<i>Pelaksana</i>
	SAJ		PAAB	PAAB
FASA PELAKSANAAN	<i>Quick Win (2018-2019)</i>	<i>Jangka Pendek (2020-2022)</i>	<i>Jangka Sederhana (2023-2025)</i>	<i>Jangka Panjang (Selepas 2025)</i>
		√		
KOS PELAKSANAAN (RM)	11,760,000			



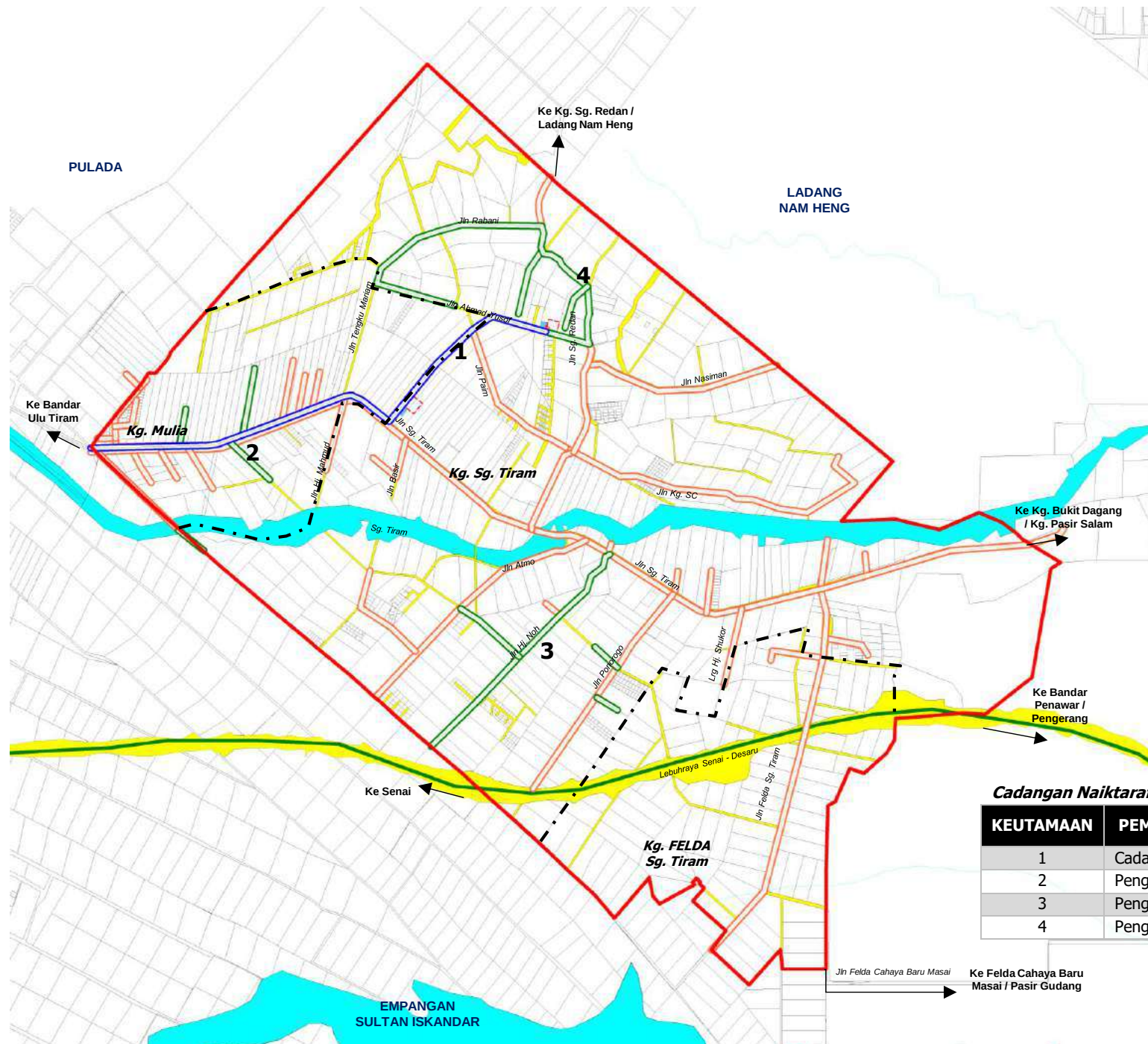
Penggantian Paip Agihan Bekalan Air



Rumah Pam



Tangki Air Berserta Stesen Pam



RAJAH 4.9.4

PT 24 : Cadangan Pembinaan Tangki Sedutan serta Rumah Pam, Tangki Simpanan Air (*Elevated*) dan Jaringan Paip Bekalan Air

PETUNJUK :

- Cadangan Pembinaan Tangki Sedutan Serta Rumah Pam, Tangki Simpanan Air (*Elevated*)
- Tangki Air Sedia Ada
- Jajaran Paip Sedia Ada
- Cadangan Memasang Paip Penghantaran Utama
- Cadangan Penggantian Paip Pengagihan 'Asbestos Cement'
- Sempadan Kampung

Cadangan Naiktaraf Paip Pengagihan Mengikut Keutamaan

KEUTAMAAN	PEMASANGAN/PENGGANTIAN PAIP PENGAGIHAN
1	Cadangan Paip Utama ke Tangki Air.
2	Penggantian Paip AC di Kg. Mulia.
3	Penggantian Paip AC di Jln Hj. Noh
4	Penggantian Paip AC di Jln Sg. Redan

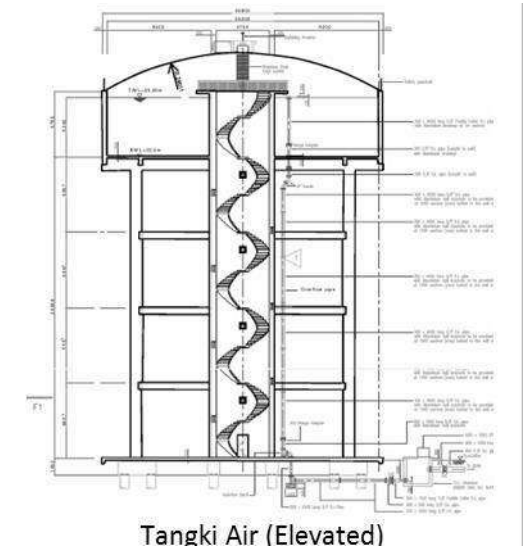


RAJAH 4.9.4

PT 24 : Cadangan Pembinaan Tangki Sedutan serta Rumah Pam, Tangki Simpanan Air (*Elevated*) dan Jaringan Paip Bekalan Air (Samb..)

PETUNJUK :

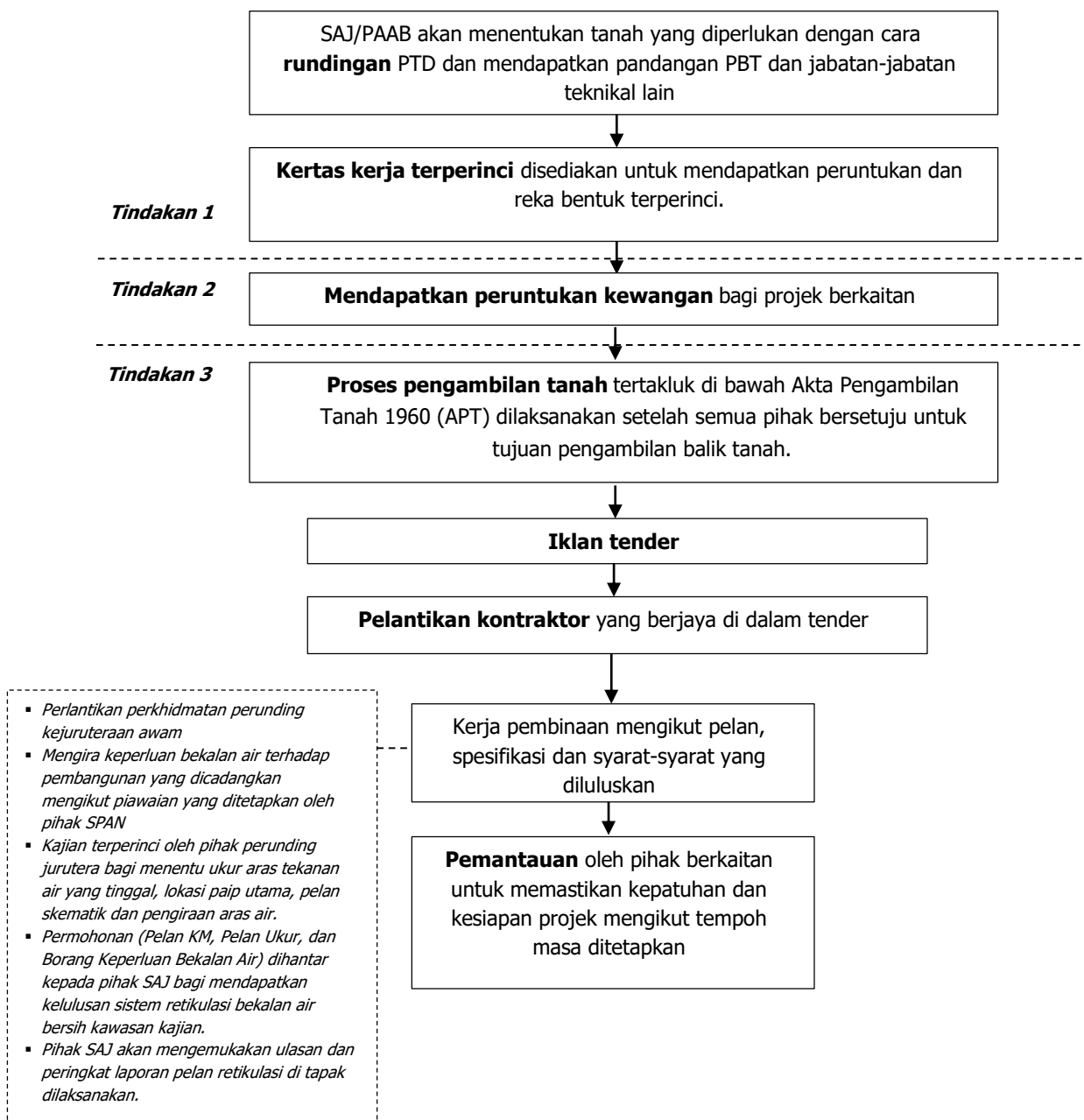
- 1 Cadangan Pembinaan Tangki Sedutan Serta Rumah Pam
- 2 Cadangan Pembinaan Tangki Simpanan Air (*Elevated*)



c) Tindakan Pelaksanaan

- i. **Penguatkuasaan pematuhan dan peruntukan perundangan di bawah pengurusan bersepadu oleh MPPG dan SAJ.**
- ii. Pihak pemilik dan pemaju yang mencadangkan kawasan kajian dikenakan bayaran terhadap pembangunan infrastruktur dan utiliti dengan kaedah **"Cost Sharing"**.
- iii. **Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :**
 - **Tindakan 1 : Perancangan projek**
 - Penyediaan kertas kerja
 - **Tindakan 2 : Peruntukan projek**
 - **Tindakan 3 : Pelaksanaan dan pemantauan projek**

Rajah 4.9.5 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 24



4.9.3 PT 25 : Cadangan Penyediaan Pencawang Masuk Utama (PMU) dan Pencawang Pembahagi Utama (PPU)

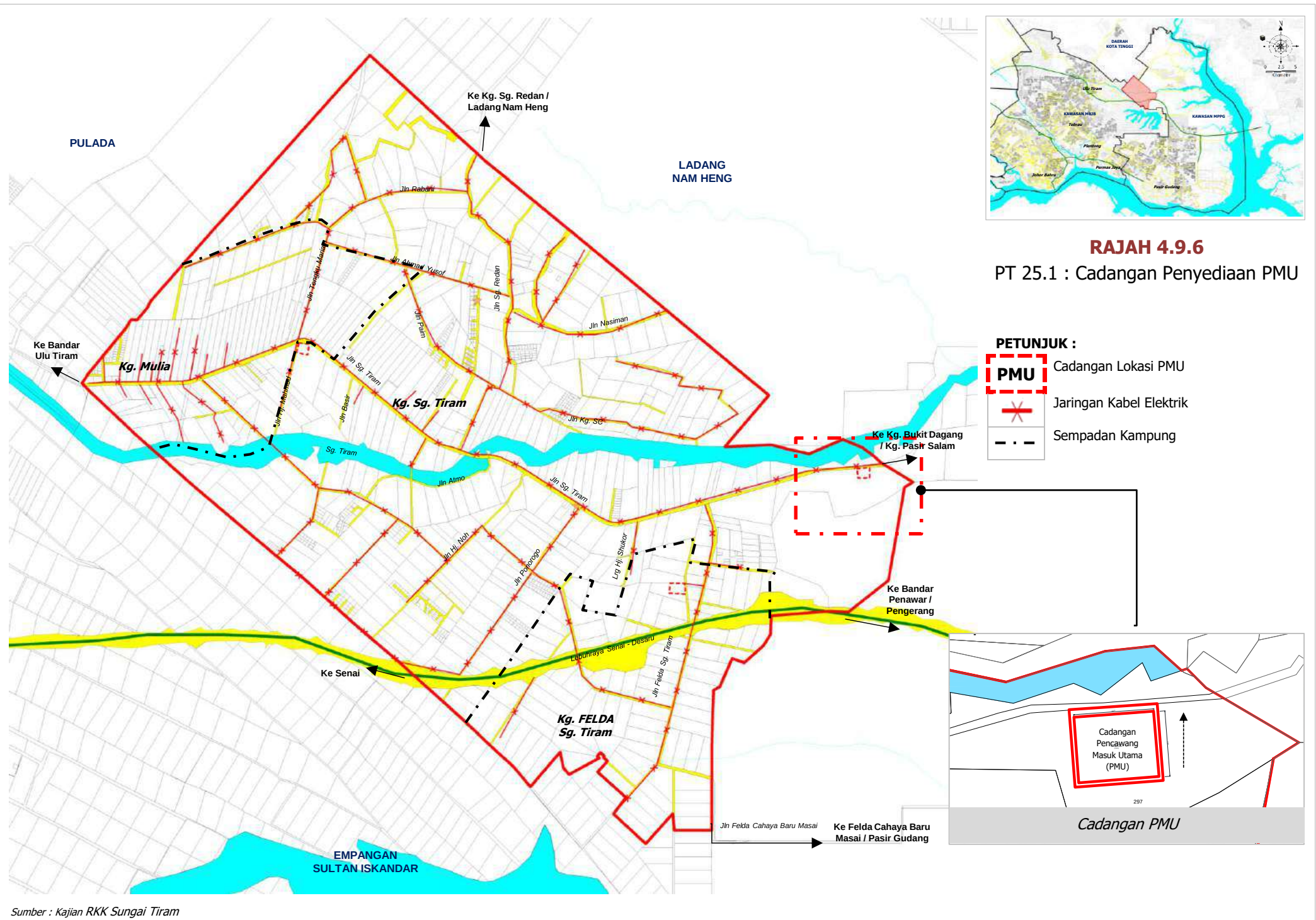
a) Profil Projek

Jadual 4.9.4 : Profil Projek PT 25.1

PT 25.1	CADANGAN PENYEDIAAN PENCAWANG MASUK UTAMA (PMU)			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Menyediakan bekalan elektrik yang mencukupi selaras dengan keperluan penduduk semasa dan akan datang.				
ii. Menjimatkan penggunaan elektrik melalui penerapan kaedah teknologi hijau seperti penyediaan Panel Solar.				
iii. Meningkatkan pendapatan penduduk melalui kaedah Feed In Tariff.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Jalan Sungai Tiram (Kg. Bukit Dagang) - PMU	PMU (150m x 160m) – Sebahagian Lot 297	Individu	- Isu 'Low Voltage' - gangguan bekalan elektrik berlaku - Kedudukan PMU Tiram yang terlalu jauh dari kawasan RKK	
KAEDAH PELAKSANAAN	- Pengambilan Balik Tanah - Kontrak Kovenasional (Tender Terbuka/ Tender Terhad) ATAU Kontrak Reka dan Bina (Design & Build)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	TNB	TNB	TNB	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√(Proses PBT)	√
KOS PELAKSANAAN (RM)	35,000,000			

Jadual 4.9.5 : Profil Projek PT 25.2

PT 25.2	CADANGAN PENYEDIAAN PENCAWANG PEMBAHAGI UTAMA (PPU)			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Menyediakan bekalan elektrik yang mencukupi selaras dengan keperluan penduduk semasa dan akan datang.				
ii. Menjimatkan penggunaan elektrik melalui penerapan kaedah teknologi hijau seperti penyediaan Panel Solar.				
iii. Meningkatkan pendapatan penduduk melalui kaedah Feed In Tariff.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
- Jalan Sungai Tiram (Kg. Mulia) – PPU1 - Jalan Felda Sungai Tiram – PPU2	Melibatkan dua (2) lot - PPU 1 (46m x 46m) – Sebahagian Lot 555 - PPU 2 (46m x 46m) – Sebahagian Lot 1124	Individu	Isu 'Low Voltage' - gangguan bekalan elektrik berlaku	
KAEDAH PELAKSANAAN	- Pengambilan Balik Tanah - Kontrak Kovenasional (Tender Terbuka/ Tender Terhad) ATAU Kontrak Reka dan Bina (Design & Build)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	TNB	TNB	TNB	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
			√(Proses PBT)	√
KOS PELAKSANAAN (RM)	3,000,000			



b) Tindakan Pelaksanaan

- i. Cadangan pelaksanaan projek adalah dalam **tempoh jangka panjang**.
- ii. **Penguatkuasaan pematuhan dan peruntukan perundangan di bawah pengurusan bersepadu oleh MPPG dan TNB.**
- iii. **Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :**

- ***Tindakan 1 : Perancangan projek***

- Penyediaan kertas kerja

- ***Tindakan 2 : Peruntukan projek***

- ***Tindakan 3 : Pelaksanaan dan pemantauan projek***

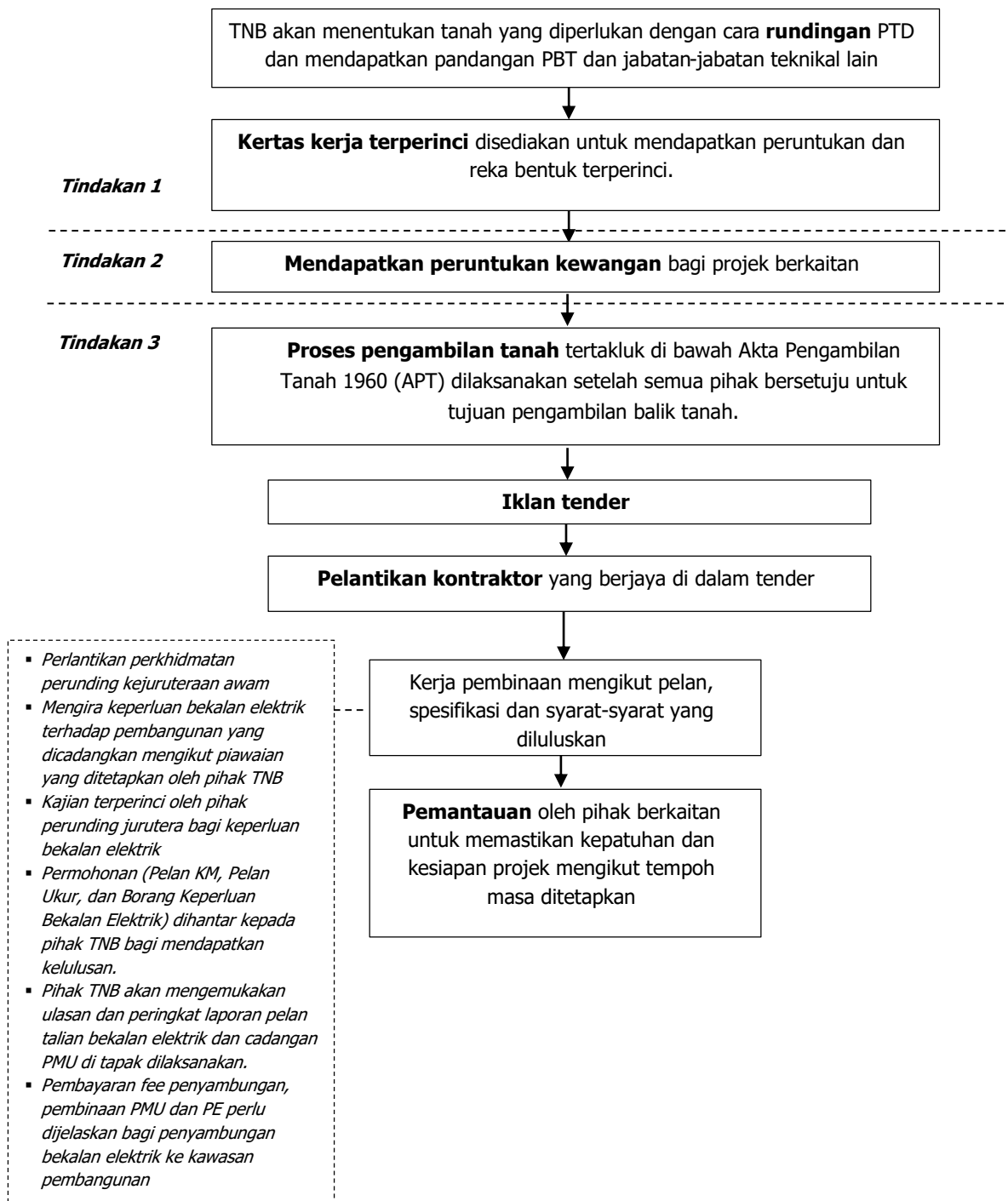
- Cadangan pembinaan PMU dan PPU.
- Cadangan pemasangan talian penyambungan bekalan elektrik melalui bawah tanah (lebih selamat)
- Penyediaan Panel Solar bagi unit individu (perumahan, komersial dan perindustrian) dimana penduduk mampu untuk menjanakan bekalan elektrik untuk kegunaan harian. Kos yang dianggarkan adalah RM15,000 – RM25,000 seunit, bergantung kepada kapasiti panel solar dan bateri penyimpanan bekalan elektrik.
- Selain itu, dengan kaedah Feed In Tariff, penduduk boleh menjual semula bekalan elektrik ke grid tenaga dan boleh mendapatkan faedah bayaran keatas nilai tenaga yang telah dijual.



Penanaman Kabel Elektrik bawah tanah yang lebih selamat



Contoh cadangan PPU

Rajah 4.9.8 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 25

4.9.4 PT 26 : Cadangan Program Menaik Taraf Sistem Pembetungan

a) Profil Projek

Jadual 4.9.6 : Profil Projek PT 26.1

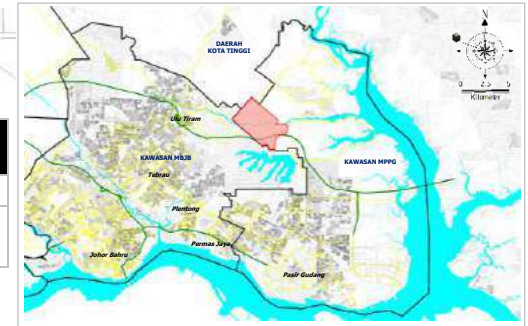
PT 26.1	CADANGAN PROGRAM MENAIK TARAF SISTEM PEMBETUNGAN (JENIS TANGKI SEPTIK/SSTS – <i>SMALL SEWERAGE TREATMENT SYSTEM</i>)			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Meningkatkan kecekapan sistem pembetungan yang lebih praktikal dan tidak menyebabkan pencemaran.				
ii. Menyediakan kawasan loji berpusat selaras dengan keperluan penduduk pada masa hadapan.				
PROFIL PROJEK				
<i>Lokasi</i>	<i>Lot Terlibat & Luas (Ekar)</i>	<i>Status Tanah</i>	<i>Keadaan Semasa</i>	
Semua kediaman di dalam kawasan RKK	Semua lot perumahan	Individu	- Sistem tradisional tandas curah yang tidak lagi praktikal lagi kerana ketidakcekapan rawatan sisa kumbahan yang menyebabkan pencemaran sumber air mentah. - Lepasan air basuhan ke dalam sistem perparitan	
KAEDAH PELAKSANAAN	Naik taraf sistem tradisional tandas curah kepada IST/SST			
AGENSI	<i>Pemula</i>	<i>Pembiayaan</i>	<i>Pelaksana</i>	
	MPPG, KPLB, JPP	MPPG, KPLB, JPP	MPPG, KPLB, JPP	
FASA PELAKSANAAN	<i>Quick Win (2018-2019)</i>	<i>Jangka Pendek (2020-2022)</i>	<i>Jangka Sederhana (2023-2025)</i>	<i>Jangka Panjang (Selepas 2025)</i>
		√		
KOS PELAKSANAAN (RM)	3,670,000			

Jadual 4.9.7: Profil Projek PT 26.2

PT 26.2	CADANGAN PROGRAM MENAIK TARAF SISTEM PEMBETUNGAN (LOJI RAWATAN KUMBAHAN SERANTAU)			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Meningkatkan kecekapan sistem pembetungan yang lebih praktikal dan tidak menyebabkan pencemaran.				
ii. Menyediakan kawasan loji berpusat selaras dengan keperluan penduduk pada masa hadapan.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Berhampiran dengan Sg Tiram	- Sebahagian Lot 7145 - Lot 7146 (2.47 Ekar)	Individu (Pertanian)	Keperluan perancangan Loji Rawatan Kumbahan Serantau untuk keperluan akan datang	
KAEDAH PELAKSANAAN	- Pengambilan Balik Tanah - Kontrak Kovenasional (Tender Terbuka/ Tender Terhad) ATAU Kontrak Reka dan Bina (Design & Build)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	KATS	KATS	KATS	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
				√
KOS PELAKSANAAN (RM)	18,600,000			

Keperluan PE bagi Sistem Pembetungan Jenis IST/SSTS

NO.	PERKARA	KEPERLUAN PE
1	Tangki Septik Individu (IST)	1 - 30 PE
2	"Small Sewerage Treatment System" (SSTS)	30 - 150 PE

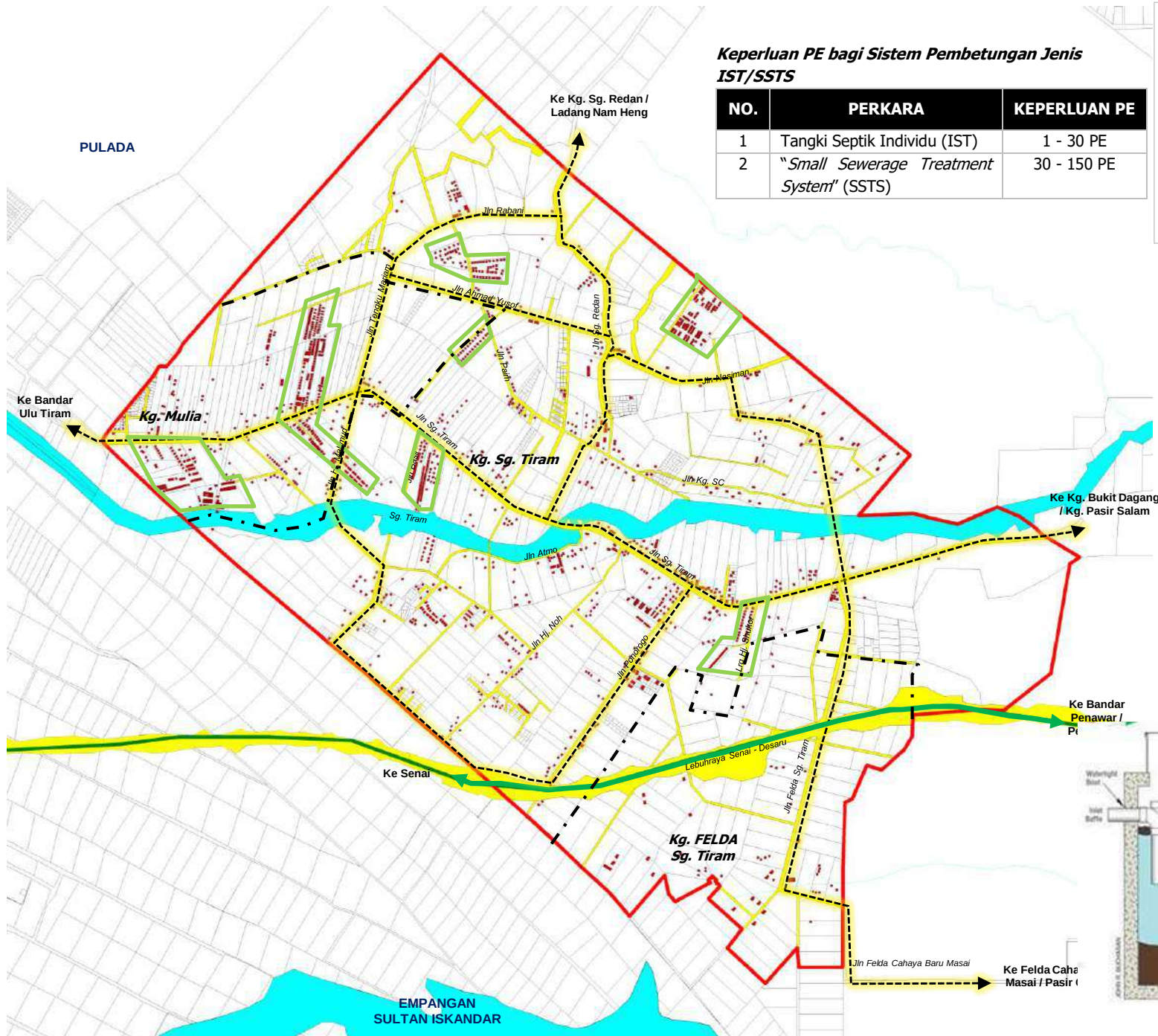


RAJAH 4.9.9

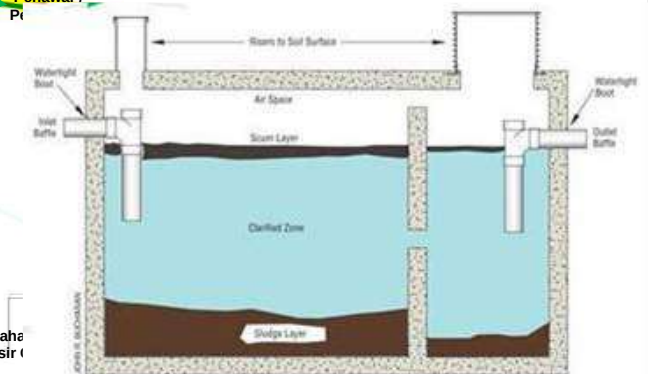
PT 26.1 : Program Naik Taraf Sistem Pembetungan (Jenis Tangki Septik)

PETUNJUK :

-  Cadangan Naik Taraf Tandas Curah Kepada IST
-  Cadangan "Small Sewerage Treatment System", SSTS
-  Sempadan Kampung



Keratan Rentas Sistem IST



Contoh Tangki Septik Individu, IST

Keperluan PE bagi Loji Kumbahan Serantau

NO.	PERKARA	KEPERLUAN PE
1	Loji Rawatan Kumbahan (STP)	> 150 PE

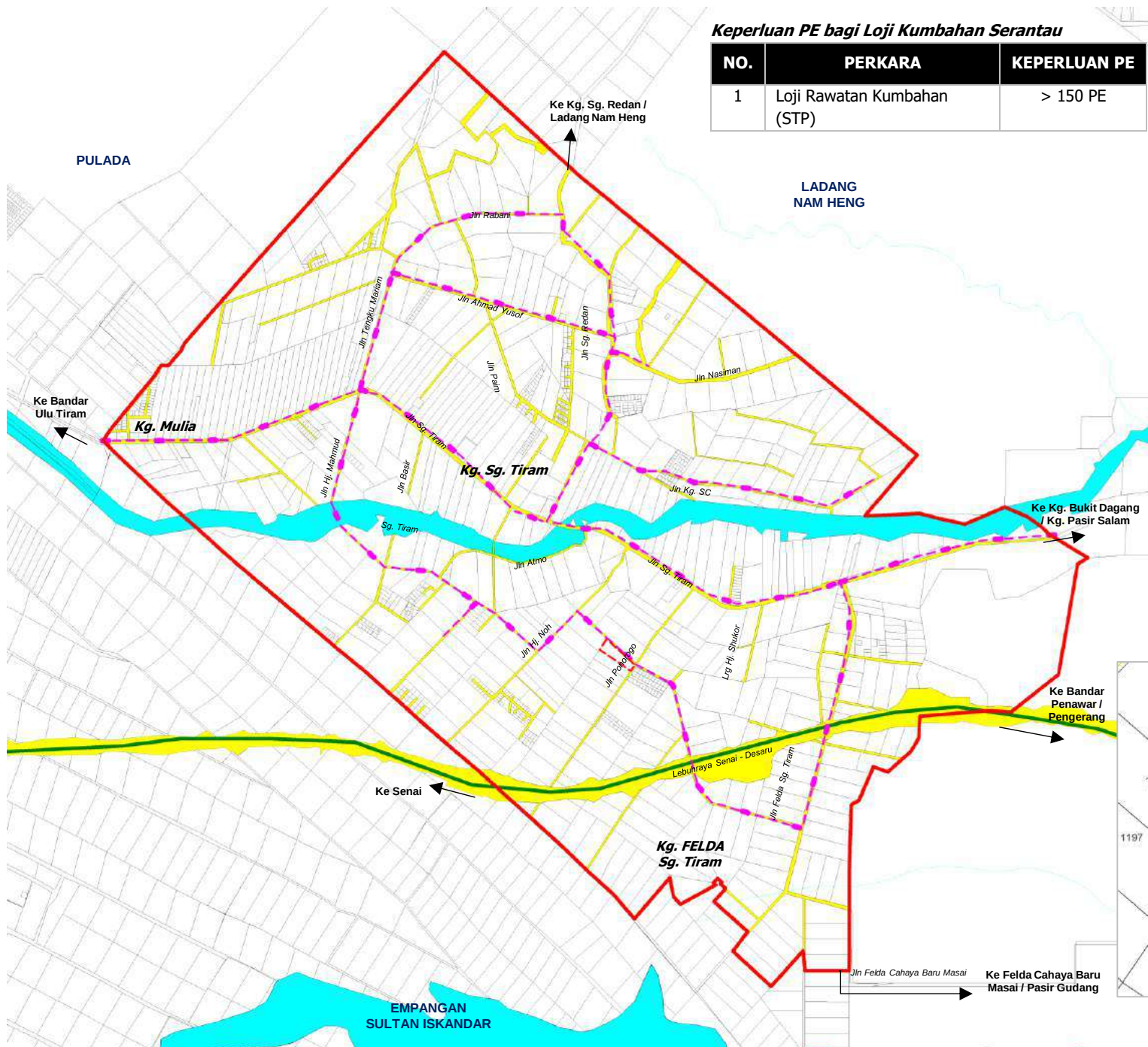


RAJAH 4.9.10

PT 26.2 : Program Naik Taraf Sistem Pembetulan (Loji Rawatan Kumbahan Serantau)

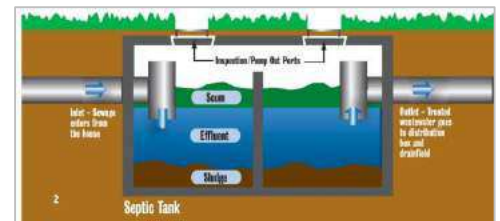
PETUNJUK :

- Cadangan Loji Rawatan Kumbahan Serantau
- Cadangan Rangkaian Paip Pembetulan
- Sempadan Kampung



b) Tindakan Pelaksanaan

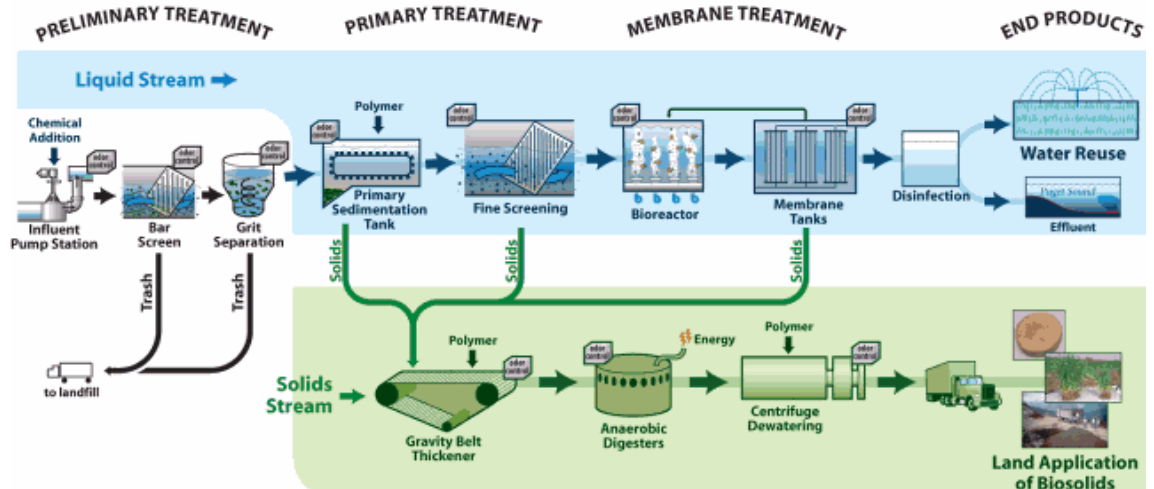
- i. Cadangan pelaksanaan secara bersepadu oleh **MPPG, KPLB dan JPP**.
- ii. **Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :**
 - **Tindakan 1 : Perancangan projek**
 - **Tindakan 2 : Peruntukan projek**
 - **Tindakan 3 : Pelaksanaan projek**
 - **Naik taraf penggunaan sistem tradisional tandas curah kepada tangki septik**
 - Penaiktarafan ini bergantung kepada kesesuaian unit/kawasan perumahan tersebut sama ada secara individu atau *small sewerage treatment system (SSTS)*.
 - Cadangan ini perlu diteliti dan dibuat kajian lanjutan bagi mengenalpasti kawasan perumahan sedia ada mana yang memerlukan kerja-kerja naiktaraf terhadap sistem rawatan sisa kumbahan mereka.
 - Bagi kawasan pembangunan baru, dicadangkan pelaksanaan sistem loji rawatan jenis SSTS atau mekanikal dengan melihat kesesuaian keseluruhan pembangunan yang ingin dirancang.



Contoh Sistem Rawatan Sisa Kumbahan yang dinaiktaraf.

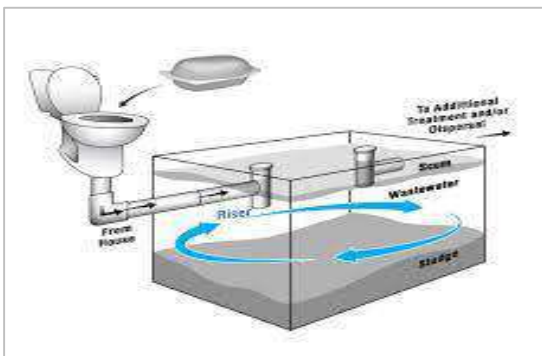
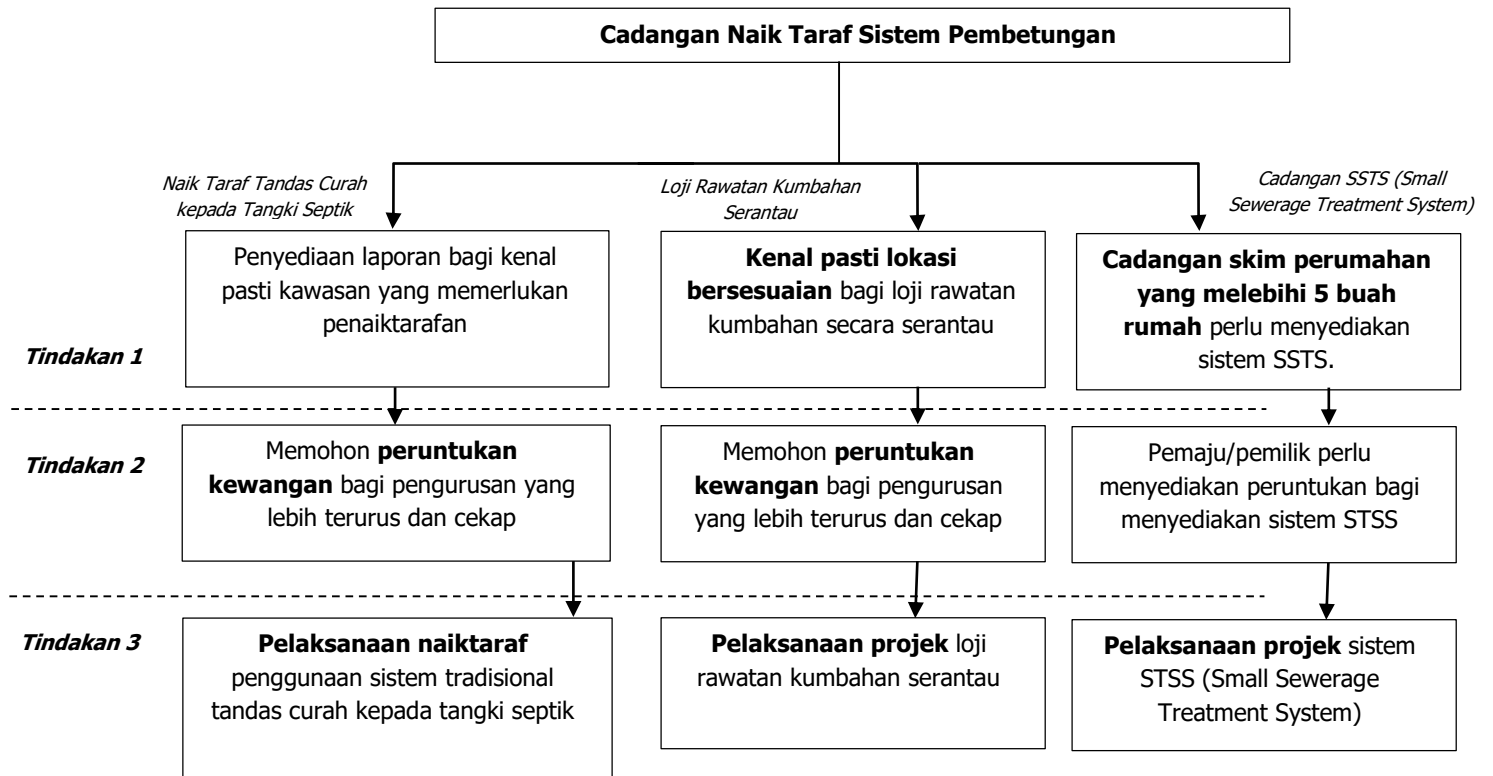
➤ Cadangan loji rawatan kumbahan serantau

- Bagi perancangan jangka masa panjang, dicadangkan untuk menyediakan sistem loji rawatan sisa kumbahan serantau dimana mampu untuk merawat sisa kumbahan dengan lebih efisien serta menampung kawasan tadahan yang lebih meluas.



Contoh Proses Rawatan Sisa Kumbahan Serantau

Rajah 4.9.11 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 26



4.9.5 PT 27 : Cadangan Program Pelupusan Sisa Pepejal

a) Profil Projek

Jadual 4.9.8 : Profil Projek PT 27

PT 27		CADANGAN PROGRAM PELUPUSAN SISA PEPEJAL			
OBJEKTIF PROJEK					
i. Mengurangkan aktiviti pembuangan secara merata di kawasan kajian sekaligus menangani isu masalah penyakit berjangkit.					
ii. Meningkatkan kebersihan kampung melalui pembersihan awam dan penyediaan tong.					
PROFIL PROJEK					
Lokasi		Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
▪ Peletakan tong sisa pepejal pukal di laluan utama (Jalan Perkhidmatan 66')		Jalan Perkhidmatan 66'	Rizab Jalan	▪ Pembuangan sisa pepejal secara haram dan pembakaran sampah secara terbuka akan menjejaskan kualiti alam sekitar di kawasan kajian. ▪ Tiada perancangan sistem pelupusan sisa pepejal yang berkesan.	
KAEDAH PELAKSANAAN		▪ Kontrak Kovensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad)			
AGENSI		Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
		SWCorp, MPPG, JKK	SWCorp, MPPG, JKK	SWCorp, MPPG, JKK	
FASA PELAKSANAAN		Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
		√			
KOS PELAKSANAAN (RM)		▪ RM 25,500 (Anggaran 17 tong pukal 1100 liter) ▪ RM 24,4480 – harga untuk caj kutipan 17 tong sampah 1100 liter (Anggaran 1 tahun caj kutipan 1 tong 1100 liter sebanyak RM 1,440) ▪ RM 400- 2 set tong kitar semula			

b) Tindakan Pelaksanaan (A)

- Penguatkuasaan pematuhan dan peruntukan perundangan di bawah pengurusan bersepadu oleh MPPG dan SWCorp.
- Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :
 - Tindakan 1 : Perancangan projek
 - Tindakan 2 : Peruntukan projek
 - Tindakan 3 : Pelaksanaan projek

c) Tindakan Pelaksanaan (B)

- Pihak kampung (JKK Kampung) akan mengumpul dana bagi menjelaskan caj bayaran yang dikenakan terhadap perkhidmatan kutipan sisa pepejal dan caj pembersihan awam yang diberikan.



Penyediaan Tong Sisa Pepejal Pukal (Roro)

➤ **Penyediaan tong pukal (1100 liter) sebanyak 17 unit (anggaran 1 tong dapat menerima 100 buah rumah buangan sisa pepejal)**

- Caj kutipan 1 tong pukal bagi sebulan yang dikenakan adalah sebanyak RM120 – RM200, cadangan caj bayaran ini dikenakan kepada penduduk kampung yang perlu dikutip oleh pihak JKK kampung dan dibayar kepada pihak kontraktor kutipan.
- Bagi 1 tong sampah dengan kapasiti 1100 liter dianggarkan sebanyak RM 1,400 – RM 2,000 yang perlu dibeli oleh pihak kampung atau dibekalkan oleh pihak NGO/PBT/SWCorp Malaysia.



Tong Kitar Semula

➤ **Penyediaan tong kitar semula di lokasi yang bersesuaian seperti kawasan rekreasi atau tempat awam**

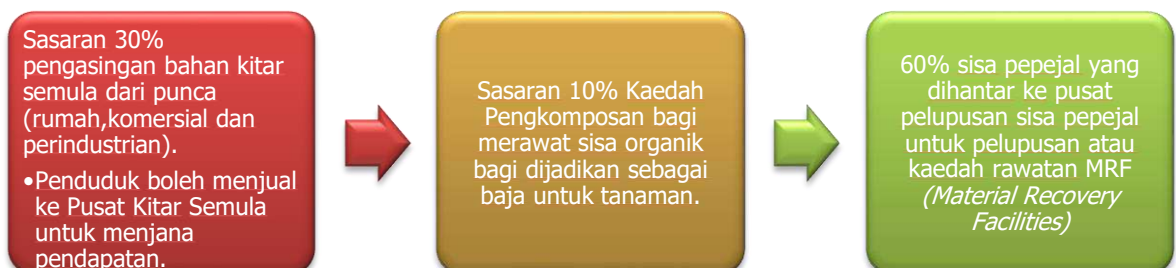
- Mewajibkan pengasingan sisa pepejal dari punca (perumahan, komersial dan industri) sebagai salah satu bentuk pendapatan.
- Cadangan tong sampah kitar semula 120 liter dengan anggaran RM 170 – RM 200 bagi 3 unit (tong sampah kaca, kertas dan aluminium).
- Sasaran 30% yang boleh dikitar semula
- Mempraktikkan sistem perkomposan sisa organik supaya dapat dijadikan sebagai baja



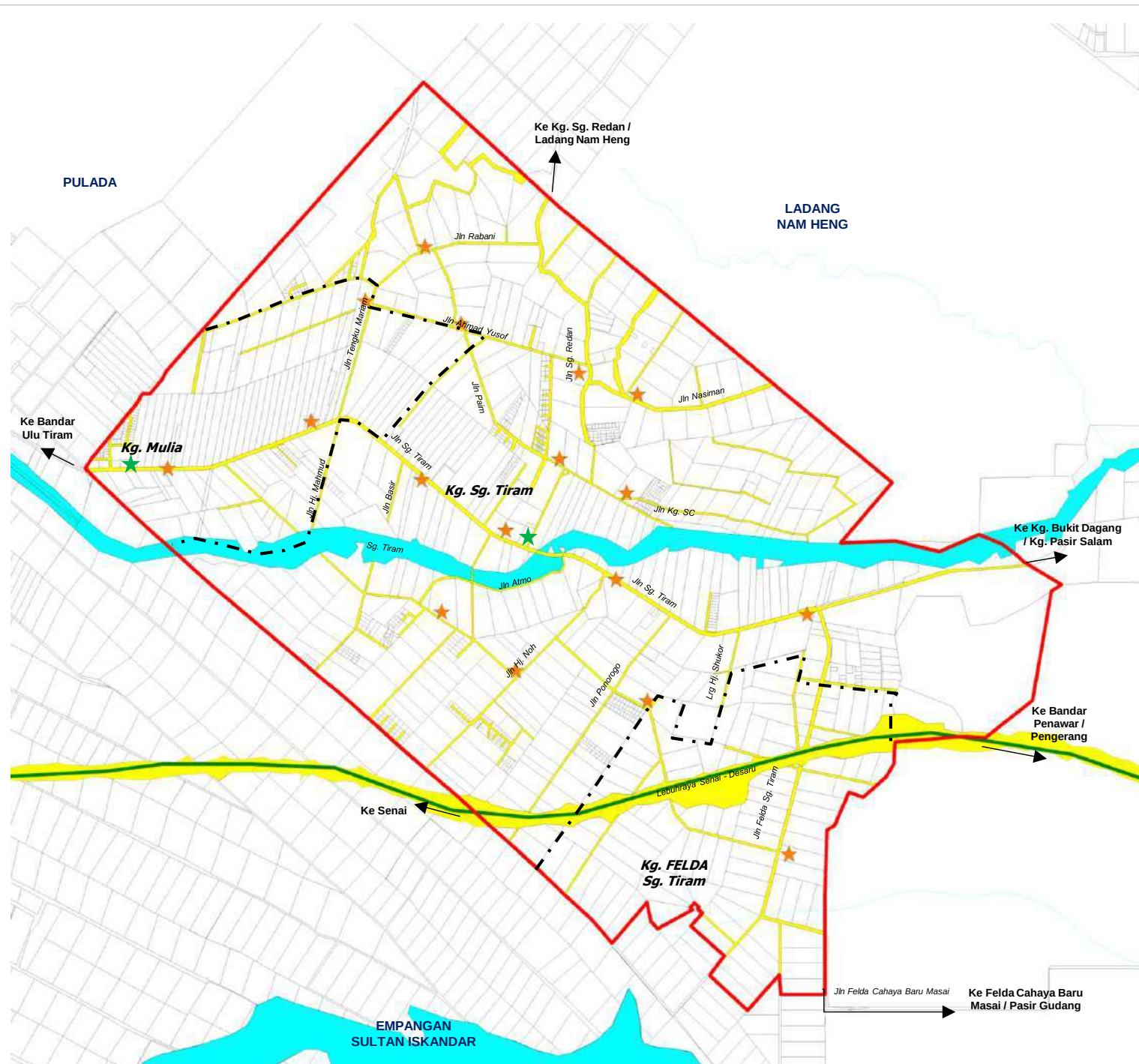
➤ **Pembersihan awam secara berkala**

- Kontraktor yang dilantik bagi kawasan seperti longkang, jalan dan komersial. Bagi pelaksanaan cadangan ini adalah apabila kawasan RKK ini menjadi kawasan kutipan bercukai untuk membenarkan pengurusan pembersihan awam dilaksanakan dengan lebih cekap.
- Manakala sekiranya kawasan bukan dibawah kawasan bercukai, pihak JKK kampung perlu menyediakan program pembersihan keseluruhan kawasan kampung sama ada secara sukarela atau lantikan kontraktor persendirian bagi pembersihan dengan agihan bayaran tersebut dikenakan terhadap penduduk kampung sendiri.

NO	PERKARA	KEKERAPAN
1	Taman Perumahan/Padang Awam	2 Kali Sebulan
2	Kawasan Komersial/Perindustrian	4 Kali Sebulan
3	Pasar Awam /Medan Selera/ Tandas Awam	Setiap Minggu
4	Jalan Utama/ Jalan Persiaran	2 Kali Sebulan



Cadangan Pengurusan Sisa Pepejal



RAJAH 4.9.12
PT 27 : Cadangan Program Pelupusan
Sisa Pepejal

PETUNJUK :

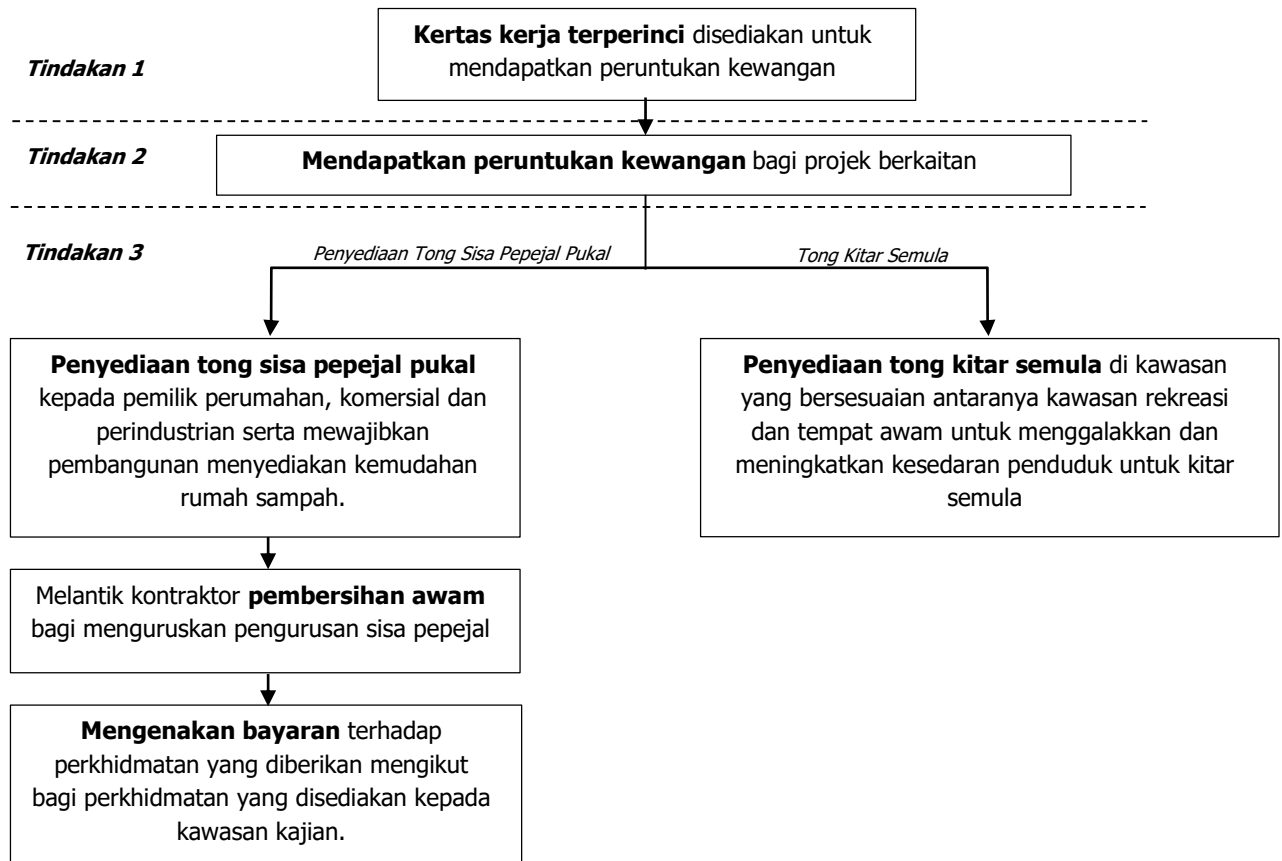
- ★ Cadangan Tong Sampah Pukul
- ★ Cadangan Tong Kitar Semula
- Sempadan Kampung

▪ **Cadangan Tong Sisa Pepejal Pukul**

NO.	CADANGAN TONG SAMPAH PUKUL	BIL. TONG
1	Jln Sg. Tiram	5 Unit
2	Jln Ahmad Yusof	1 Unit
3	Jln Rabani	1 Unit
4	Jln Tengku Mariam	1 Unit
5	Jln Sg. Redan	2 Unit
6	Jln Nasiman	1 Unit
7	Jln Kg SC	1 Unit
8	Jln Atmo	1 Unit
9	Jln Abdullah	1 Unit
12	Jln Hj. Noh	1 Unit
11	Jln Ponorogo	1 Unit
12	Jln Felda Sg. Tiram	1 Unit
Jumlah		17 Unit

- **Dua (2) cadangan lokasi** peletakan tong kitar semula di pusat perkhidmatan **Kg. Mulia** dan **Kg. Sg. Tiram**

Rajah 4.9.13 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 27

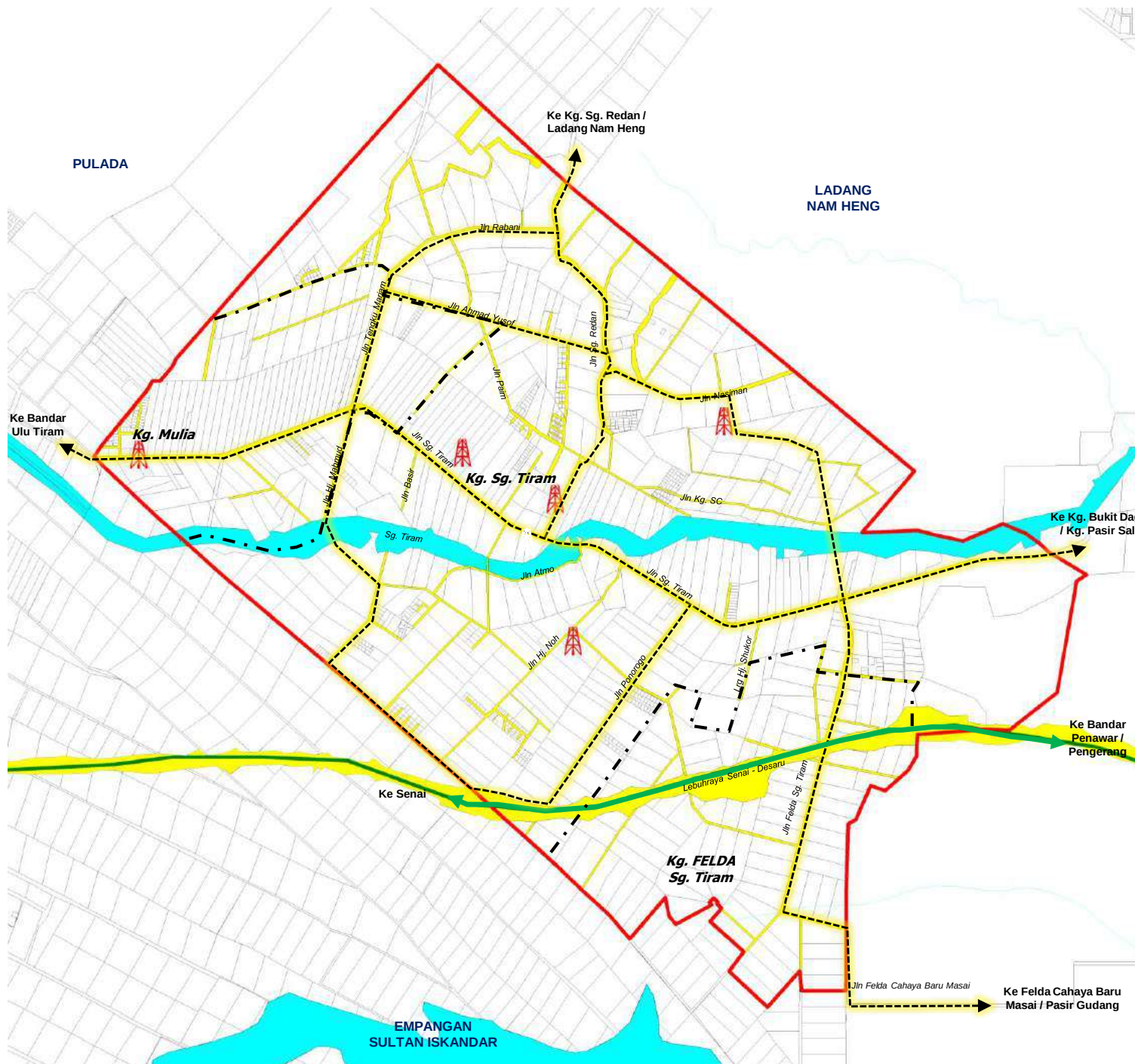


4.9.6 PT 28 : Cadangan Peningkatan Keupayaan Rangkaian Telekomunikasi

a) Profil Projek

Jadual 4.9.9 : Profil Projek PT 28

PT 28		CADANGAN PENINGKATAN KEUPAYAAN RANGKAIAN TELEKOMUNIKASI			
OBJEKTIF PROJEK					
i. Meningkatkan keupayaan rangkaian telekomunikasi kepada 4G/LTE bagi menyokong pembangunan pinggir bandar.					
ii. Memberikan rangkaian telekomunikasi dan perkhidmatan jalur lebar yang terbaik bagi kawasan kajian.					
PROFIL PROJEK					
Lokasi		Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	
▪ Tapak Sedia ada menara Telekomunikasi		-		Individu	
				▪ Capaian semasa iaitu 3G perlu dipertingkatkan kepada 4G/LTE bagi memberikan pengalaman baru terhadap kecekapan dan kelajuan internet.	
KAEDAH PELAKSANAAN		▪ Kontrak Kovenasional (Tender Terbuka/ Tender Terhad)			
AGENSI		Pemula		Pembiayaan	
		SUK, SKMM, Penyedia Perkhidmatan		SUK, SKMM, Penyedia Perkhidmatan	
FASA PELAKSANAAN		Quick Win (2018-2019)		Jangka Pendek (2020-2022)	
KOS PELAKSANAAN (RM)		Jangka Sederhana (2023-2025)		Jangka Panjang (Selepas 2025)	
		√			
		350,000			



RAJAH 4.9.14
PT 28 : Cadangan Peningkatan
Keupayaan Rangkaian Telekomunikasi

PETUNJUK :



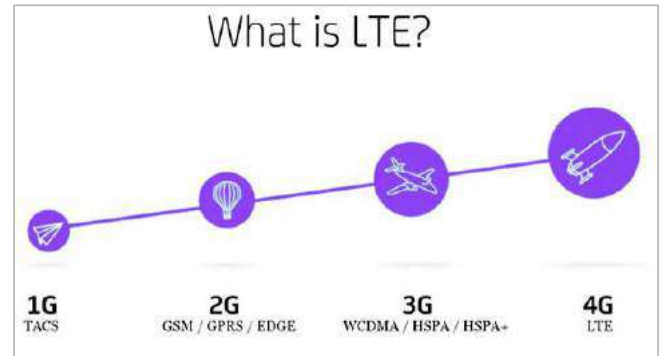
Cadangan Menaik Taraf Menara
Telekomunikasi



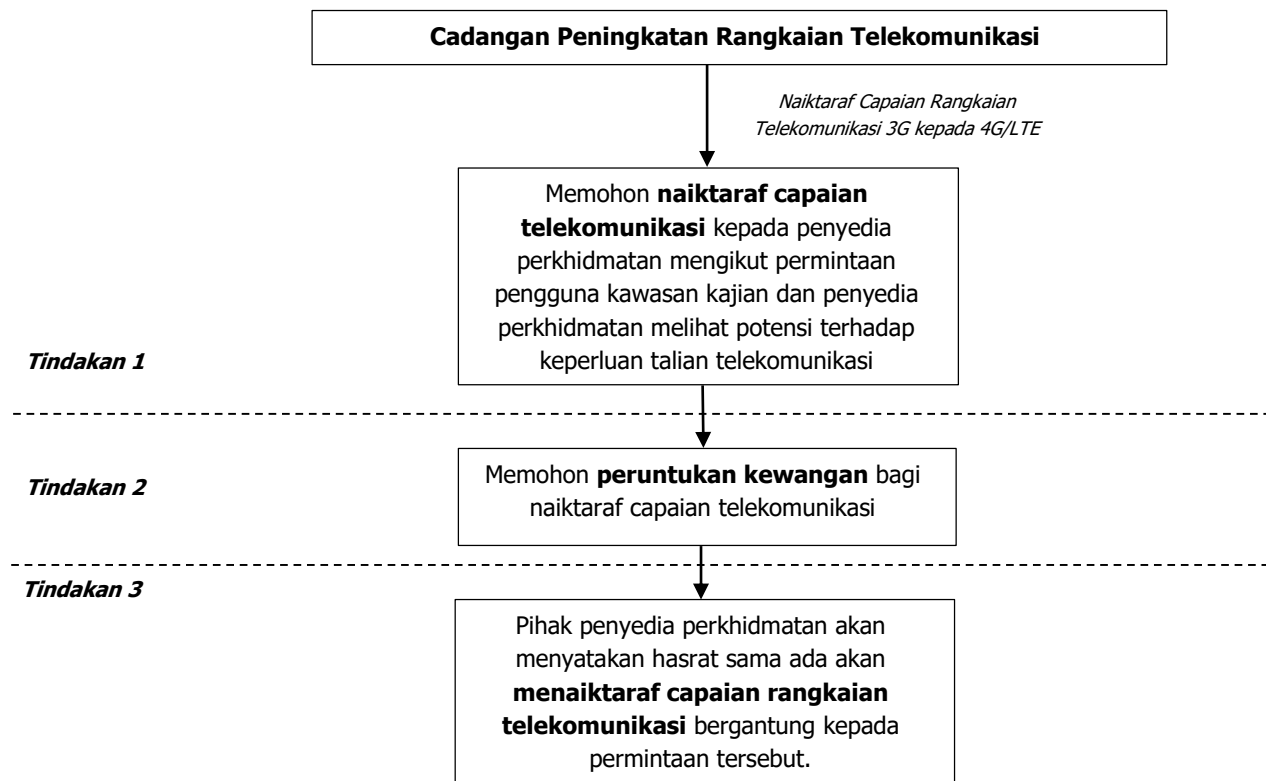
Sempadan Kampung

b) Tindakan Pelaksanaan

- i. **Penyedia perkhidmatan** (Digi, Celcom, Maxis dan lain-lain) memperluaskan rangkaian 4G/LTE bagi meningkatkan mutu rangkaian dengan capaian internet berkapasiti tinggi.



- ii. **Cadangan menaiktaraf keupayaan rangkaian telekomunikasi** bergantung kepada permintaan pengguna yang mencukupi bagi membolehkan penyedia perkhidmatan memasang talian liputan.
- iii. **Proses pelaksanaan bagi projek ini adalah :**
 - **Tindakan 1 : Perancangan projek**
 - **Tindakan 2 : Peruntukan projek**
 - **Tindakan 3 : Pelaksanaan projek**

Rajah 4.9.15 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 28

4.10 PROGRAM-PROGRAM

Terdapat **DUA (2) cadangan program** dalam mewujudkan usahawan muda desa, meningkatkan interaksi sosial seterusnya meningkatkan juga pendapatan penduduk.

PT 29

Cadangan Program Inisiatif Kehijauan

Melibatkan program-program yang meningkatkan pendapatan seperti laman tani, kitar semula, kompos sisa, kebun komuniti dan MySuria

PT 30

Cadangan Program Usahawan Muda

Melibatkan galakan masyarakat dalam menjadi usahawan muda khususnya golongan belia

4.10.1 PT 29 : Cadangan Program Inisiatif Kehijauan

1. Cadangan Program Galakan Laman Tani¹ (From Yard to Fork)



a) Profil Projek

Jadual 4.10.1 : Profil Projek PT 29.1

PT 29.1		CADANGAN PROGRAM GALAKAN LAMAN TANI (FROM YARD TO FORK)	
OBJEKTIF PROJEK			
i. Menggalakkan penduduk setempat memanfaatkan laman sekeliling rumah dengan aktiviti bercucuk tanam .			
ii. Meningkatkan pendapatan isi rumah melalui penjualan lebihan hasil tani kepada pemborong.			
PROFIL PROJEK			
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa
▪ Cadangan lokasi program dijalankan di Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram ▪ Cadangan galakan laman tani di kawasan halaman rumah masing-masing <i>Nota : Program ini boleh diterapkan di kampung sekitar RKK</i>	-	-	-

¹ Definisi laman tani - Ruang / halaman / taman perkarangan rumah untuk perusahaan bercucuk tanam oleh penduduk (Sumber : Pusat Rujukan Persuratan Melayu)

KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (Pejabat Pertanian Daerah dan JKKK)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan		Pelaksana
	Pejabat Pertanian Daerah, JKKK	Jabatan Pertanian Negeri Johor		Pejabat Pertanian Daerah, JKKK
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
	√			
KOS PELAKSANAAN (RM)	10,000			



Contoh konsep laman tani yang boleh dijalankan di kawasan halaman rumah

b) Tindakan Pelaksanaan

- i. Pelaksanaan program ini adalah di bawah **pengurusan bersepadu oleh Jabatan Pertanian dan JKKK.**

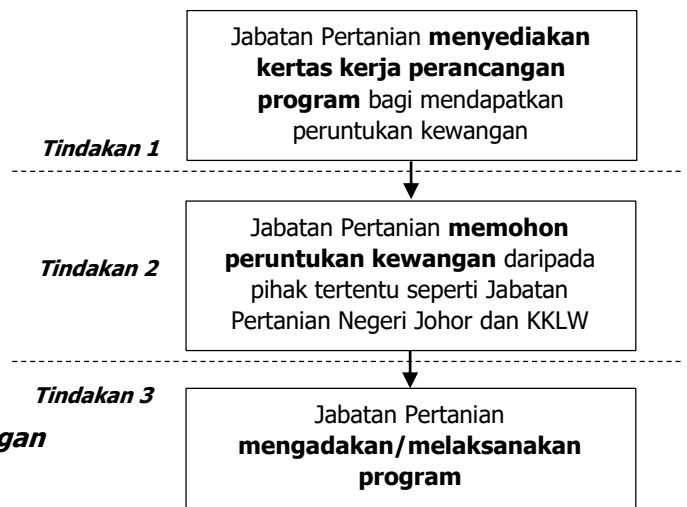
▪ **Tindakan 1 : Perancangan program**

- Tujuan program
- Intipati program
 - ✚ Pengenalan kaedah tanaman pertanian bandar dengan galakan penggunaan bahan kitar semula
 - ✚ Jenis kursus yang ditawarkan
 - ✚ Bantuan/insentif yang diberikan
 - ✚ Cara permohonan

▪ **Tindakan 2 : Peruntukan bantuan kewangan**

▪ **Tindakan 3 : Pelaksanaan program**

Rajah 4.10.1 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 29.1



- ii. **Perincian cadangan intipati program.**

- *Pengenalan kaedah tanaman pertanian bandar dengan galakan penggunaan bahan kitar semula*

Kaedah tanaman pertanian bandar yang boleh diguna pakai dan dilaksanakan oleh pemilik tanah adalah :

- Nutriplot
- Hidroponik/ *Nutrient Farming System (NFT)*
- Laman edible
- Fertigasi

Penggunaan bahan kitar semula dianggap kaedah paling sesuai untuk bercucuk tanam terutama di kawasan perumahan yang memiliki kawasan terhad seperti

- Botol plastik
- Kotak polystyrene
- Bekas sabun pencuci pakaian
- Paip PVC

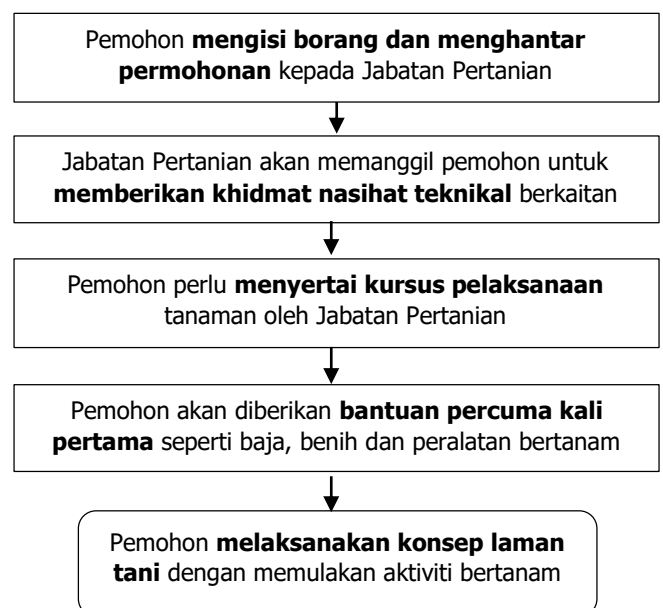


Contoh kaedah tanaman pertanian bandar dan penggunaan bahan kitar semula dalam tanaman

- *Jenis kursus yang ditawarkan* – Kursus pengurusan tanaman
 - Cara bertani menggunakan bahan kitar semula
 - Jenis tanaman yang bersesuaian untuk ditanam
 - Teknik bercucuk tanam
 - Teknik penjagaan/penyiraman tanaman
- *Bantuan/insentif yang diberikan* seperti baja, benih dan peralatan bertanam
- *Cara permohonan*
 - Permohonan skim laman tani ini boleh dibuat secara individu atau berkumpulan kepada Jabatan Pertanian
 - Syarat kelayakan pemohon
 - Peserta terbuka kepada warganegara Malaysia sahaja
 - Menetap di kawasan bandar dan pinggir bandar
 - Berminat dan berkemampuan untuk melaksanakan projek tanaman



Kursus pertanian bandar oleh ibu tunggal



ASINGKAN
DEMI MASA DEPAN
ANAK-ANAK KITA



2. Cadangan Program Kitar Semula² 3R (Reduce, Reuse, Recycle)

a) Profil Projek

Jadual 4.10.2 : Profil Projek PT 29.2

PT 29.2	CADANGAN PROGRAM KITAR SEMULA 3R (REDUCE, REUSE, RECYCLE)			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Meningkatkan kadar kitar semula, menambah jangka hayat tapak pelupusan sampah serta mengurangkan pelepasan gas metana.				
ii. Mengurangkan risiko pencemaran dan ancaman kesihatan.				
iii. Menjadikan pengasingan sisa pepejal sebagai salah satu pendapatan penduduk.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
▪ Cadangan lokasi program dijalankan di Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram <i>Nota : Program ini boleh diterapkan pada kampung sekitar RKK</i>	-	-	▪ Pembuangan sampah secara merata di kawasan kampung. ▪ Keperluan pengasingan sisa pepejal dari dalam rumah lagi	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (SWCorp, MPPG dan JKKK)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	MPPG, JKKK	Perbadanan Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam (SWCorp)	MPPG, SWCorp, JKKK	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
	√			
KOS PELAKSANAAN (RM)	30,000			

b) Tindakan Pelaksanaan

- i. Pelaksanaan program ini adalah di bawah **pengurusan bersepadu oleh MPPG, SW Corporation dan JKKK.**

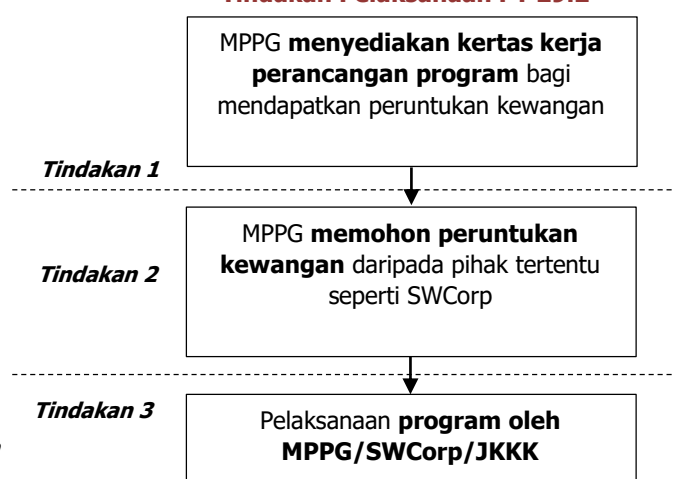
▪ **Tindakan 1 : Perancangan program**

- Tujuan program
- Intipati program
 - 🚦 Taklimat/ board exhibition berkaitan kategori dan kelebihan kitar semula
 - 🚦 Demonstrasi kitar semula
 - 🚦 Insentif kitar semula

▪ **Tindakan 2 : Peruntukan bantuan kewangan**

▪ **Tindakan 3 : Pelaksanaan program**

Rajah 4.10.2 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 29.2



² Definisi kitar semula - Memproses bahan buangan menjadi barangan yang baru untuk digunakan semula (Sumber : Pusat Rujukan Persuratan Melayu)

ii. Perincian cadangan intipati program

▪ Taklimat/board exhibition berkaitan kategori dan kelebihan kitar semula

Asas bahan dalam melaksanakan pengasingan sisa pepejal adalah **kotak/bakul sampah pengasingan sisa pepejal iaitu kertas, plastik, sisa baki, lain-lain (kaca dan tin).**

- **Kertas** – surat khabar, majalah, komik, katalog, kertas berwarna, resit, bil, kotak kertas, kad bodi, kalendar, sampul surat, poskad, risalah dan lain-lain.
- **Plastik** – botol minuman, bekas makanan, bekas sabun, botol syampu, botol makanan kesihatan, bekas pencuci pakaian, baldi, beg plastik dan lain-lain.
- **Lain-lain** – kaca/seramik, tin aluminium/besi/logam lain, sisa elektrik, bahan fabrik, sisa berbahaya, sisa kebun/taman dan sisa pukat
- **Sisa Baki** – Sisa makanan, lampin, tisu kotor dan lain-lain.



- Dalam program ini, kelebihan dan keperluan kitar semula secara berterusan juga ada diterangkan bagi memupuk kesedaran dalam diri penduduk.
 - Kelebihan dalam melaksanakan kitar semula dari segi kesan alam sekitar serta sosio penduduk.
 - Pelaksanaan pengasingan sisa pepejal di rumah ini berdasarkan peraturan di bawah **Akta Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam 2007 (Akta 672)**. Denda kompaun maksimum sehingga RM1,000 akan dikenakan jika didapati enggan melaksanakan pengasingan.

▪ Demonstrasi kitar semula

- **Demonstrasi kitar semula yang ringkas dan mudah** juga akan ditunjukkan dari segi bahan pengasingan mengikut penyediaan kotak/tong pengasingan supaya ianya menjadi amalan yang berterusan kepada penduduk.
- Bagi memudahkan pengasingan sisa pepejal dilaksanakan di rumah, **penduduk digalakkan menyediakan apa-apa bekas yang bersesuaian untuk mengasingkan sisa.**
- Penduduk juga akan diajar untuk **mengenal pasti dan mengasingkan** sisa pepejal mengikut jenis ke dalam tong yang disediakan
- Hasil pengasingan sisa pepejal (kertas, plastik dan lain-lain) ini **dihantar dan dijual** kepada pusat pengumpulan kitar semula.



Pelaksanaan pengasingan dan penjualan sisa oleh penduduk

Skuad rondaan dari rumah ke rumah
(Penguatkuasaan Akta 672)

- *Insentif kitar semula – salah satu bentuk pendapatan penduduk dalam bentuk kad ganjaran tunai secara 'cashless system'*
 - **Hasil jualan** tersebut boleh menggunakan pendekatan **Program Recycle For Life (RFL)** yang telah dikendalikan oleh syarikat E-Idaman Sdn Bhd (EISB) dan dijalankan di Kedah dan Perlis.
 - **Kad ganjaran tunai** secara 'cashless system' kepada penduduk melalui aplikasi penggunaan kad pintar
 - Sebanyak 1,500 kad pintar RFL telah didaftarkan sejak September 2017 dan EISB telah membuat bayaran RM40,000 ke atas barangan kitar semula.
 - Setiap barangan kitar semula yang dihantar akan dinilai dan dibayar mengikut harga semasa yang kemudiannya akan dikreditkan dalam kad pintar.
 - Kad ini boleh digunakan untuk membeli-belah di pasar raya terpilih seperti Giant dan Promart.
 - Ini adalah salah satu langkah efektif dalam memupuk penduduk memanfaatkan sisa yang boleh ditukar kepada suatu bentuk pendapatan.
 - #trashforcash



3. Cadangan Program Pengkomposan³ Sisa

a) Profil Projek

Jadual 4.10.3 : Profil Program PT 29.3

PT 29.3	CADANGAN PROGRAM PENGKOMPOSAN SISA			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Memanfaatkan hasil baja kompos untuk aktiviti pertanian.				
ii. Mengurangkan risiko pencemaran dan ancaman kesihatan .				
iii. Menjimatkan kos pembelian baja kimia.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Dua (2) alternatif lokasi 1. MPPG 2. Kg. Sg. Tiram <i>Nota : Program ini boleh diterapkan pada kampung sekitar RKK</i>	-	-	-	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (MPPG dan JKKK)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	MPPG, JKKK	MPPG	MPPG, JKKK	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
	√			
KOS PELAKSANAAN (RM)	30,000			

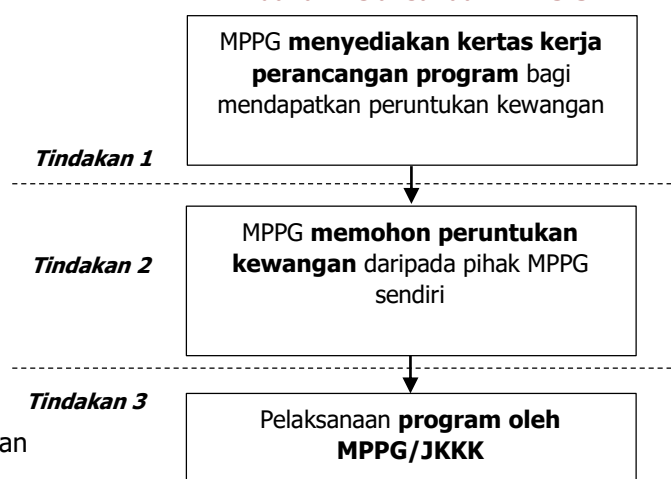
b) Tindakan Pelaksanaan

- i. Pelaksanaan program ini adalah di bawah **pengurusan bersepadu oleh MPPG dan JKKK**.

▪ **Tindakan 1 : Perancangan program**

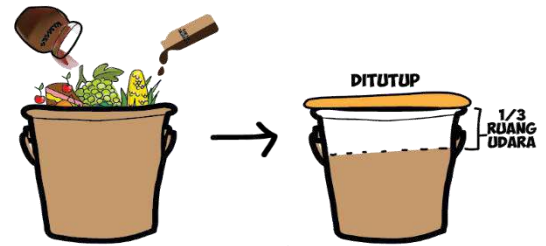
- Penentuan lokasi program (Dicadangkan di MPPG atau Kg. Sg. Tiram)
 - Tujuan program
 - Intipati program
 - ✚ Taklimat/ *board exhibition* berkaitan kategori sisa boleh kompos dan kelebihannya
 - ✚ Demonstrasi kompos sisa
 - ✚ Kursus/latihan pengurusan pengkomposan

Rajah 4.10.3 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 29.3



³ Definisi kompos - Penghasilan baja daripada bahan organik seperti sisa makanan, daun dan najis yang telah reput
(Sumber : Pusat Rujukan Persuratan Melayu)

- **Tindakan 2 : Peruntukan bantuan kewangan**
- **Tindakan 3 : Pelaksanaan program**



ii. Perincian cadangan intipati program

- *Taklimat/board exhibition berkaitan kategori sisa boleh kompos dan kelebihannya*

- Pengkomposan ini melibatkan kaedah semula jadi dalam menguraikan sisa organik. Pereputan sisa organik yang tidak mengandungi bahan kimia
- Antara sisa yang boleh dikompos dan tidak boleh dikompos adalah seperti berikut :

Sisa Boleh Kompos

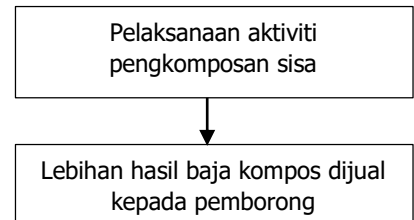
- Semua bahan buangan terdiri daripada sayur-sayuran dan buah-buahan
- Roti lama, donat, biskut, kerak piza, mi dan segala yang diperbuat daripada tepung
- Bijirin, nasi dan barli
- Uncang teh yang telah digunakan dan serbuk kopi
- Pulpa daripada buah atau sayur setelah dikeluarkan jus
- Rempah ratus yang sudah lama
- Makanan kotak yang luput tarikhnya
- Kulit telur (hancur)
- Batang dan kulit jagung

Sisa Tidak Boleh Kompos

- Daging atau sisa daging seperti tulang, lemak, kulit dan lain-lain
- Ikan atau sisa ikan
- Hasil tenusu seperti keju, mentega, yogurt, krim masam dan lain-lain
- Semua jenis minyak atau gris



- *Demonstrasi kompos sisa*
- *Kursus/latihan pengurusan pengkomposan*
 - Menyediakan **kursus/latihan pengurusan pengkomposan** kepada penduduk. Antara faktor yang perlu diambil kira dalam proses pengkomposan iaitu :
 - Mikroorganisma
 - Kelembapan
 - Suhu
 - Pengudaraan
 - Saiz timbunan kompos
 - **Lebih hasil baja kompos** kemudiannya boleh **djual** kepada pemborong sekaligus menjadikan penduduk itu sendiri **usahawan** dan sebagai **suatu bentuk pendapatan**.



4. Projek Kebun Komuniti⁴

a) Profil Projek

Jadual 4.10.4 : Profil Projek PT 29.4

PT 29.4		CADANGAN PROJEK KEBUN KOMUNITI			
OBJEKTIF PROJEK					
i. Membangunkan komuniti yang berupaya melestarikan sumber makanan					
ii. Menambahkan pendapatan sampingan komuniti melalui lebihan pengeluaran hasil pertanian					
iii. Memupuk kesedaran dan minat terhadap kepentingan pertanian sebagai penyumbang terus kepada kesejahteraan serta keceriaan persekitaran komuniti					
PROFIL PROJEK					
Lokasi		Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Status Tanah	Keadaan Semasa
▪ Melibatkan tiga (3) lokasi dalam rizab sungai ➢ Berdekatan Jalan Hj. Mahmud ➢ Berhampiran Pasar Khamis ➢ Kg. SC Sg. Tiram ▪ Digalakkan di kawasan institusi (balai raya / sekolah / masjid)		Kawasan institusi ➢ Masjid @ Lot 569 @ 2.61 ekar ➢ Balai Raya @ Lot 781 @ 1.16 ekar ➢ Sekolah @ Lot 570 @ 5.35		Rizab Kerajaan	▪ Mengoptimumkan penggunaan tanah kepada aktiviti yang boleh menjana ekonomi
KAEDAH PELAKSANAAN		▪ Pelaksanaan Projek Secara Bersepadu (MPPG, Pejabat Pertanian Daerah, JKKK, Penduduk)			
AGENSI		Pemula	Pembiayaan		Pelaksana
		JKKK, MPPG	Jabatan Pertanian Negeri Johor, Pejabat Daerah		MPPG, JKKK, Persatuan Penduduk
FASA PELAKSANAAN		Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
		√			
KOS PELAKSANAAN (RM)		20,000/Hektar			

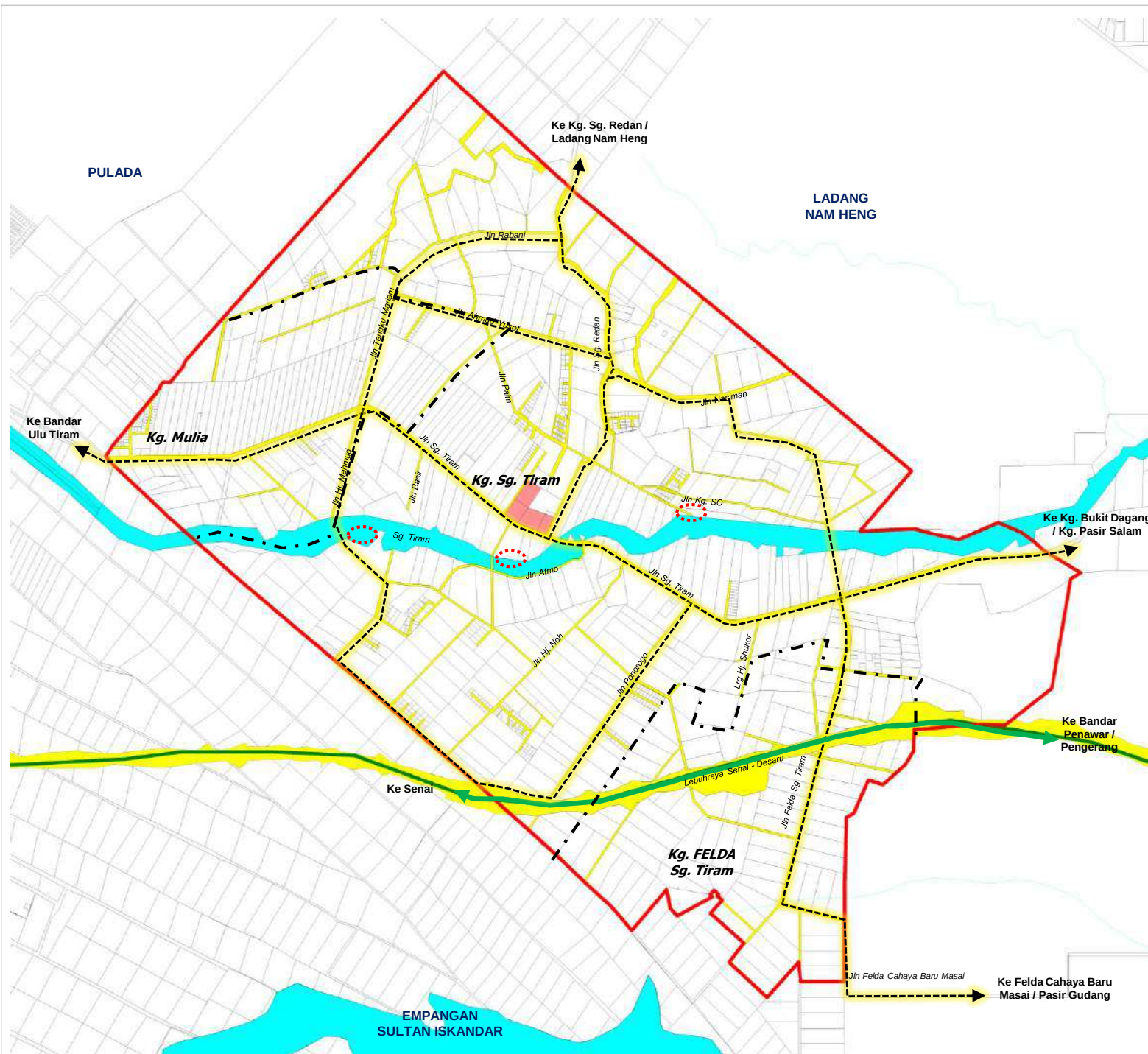


Penduduk bersama-sama bergotong royong menjaga kawasan tanaman sayuran kebun komuniti Apartmen Garnet, Puchong Perdana



Kebun Komuniti yang dikelola oleh MBSA dengan usahasama Penduduk Seksyen 8 Timur

⁴ Definisi kebun komuniti - Merupakan aktiviti pertanian yang dijalankan oleh penduduk setempat secara sukarela di atas sesuatu bidang tanah (Sumber : Pembangunan Kebun Kejiranan, JPBD Semenanjung Malaysia)



RAJAH 4.10.4

PT 29.4 : Cadangan Projek Kebun Komuniti

PETUNJUK :

-  Kawasan dalam rizab sungai
-  Kawasan Institusi (Balai Raya, Masjid dan Sekolah) di Kg. Sg. Tiram
-  Sempadan Kawasan RKK
-  Sempadan Kampung

b) Tindakan Pelaksanaan

- i. **Pengurusan projek** ini adalah **dicadangkan di bawah satu badan entiti** seperti persatuan penduduk, Rukun Tetangga atau JKKK.

▪ **Tindakan 1 : Permohonan projek**

- Kenal pasti kawasan tanah kosong / tanah terbiar yang berpotensi untuk bercucuk tanam
- Permohonan projek kepada MPPG
- Kelulusan projek oleh MPPG

▪ **Tindakan 2 : Peruntukan bantuan kewangan**

- Mendapatkan peruntukan daripada agensi / badan yang berkaitan seperti Jabatan Pertanian Negeri Johor / Pejabat Daerah.

▪ **Tindakan 3 : Pelaksanaan projek**

➤ **Kriteria/syarat projek**

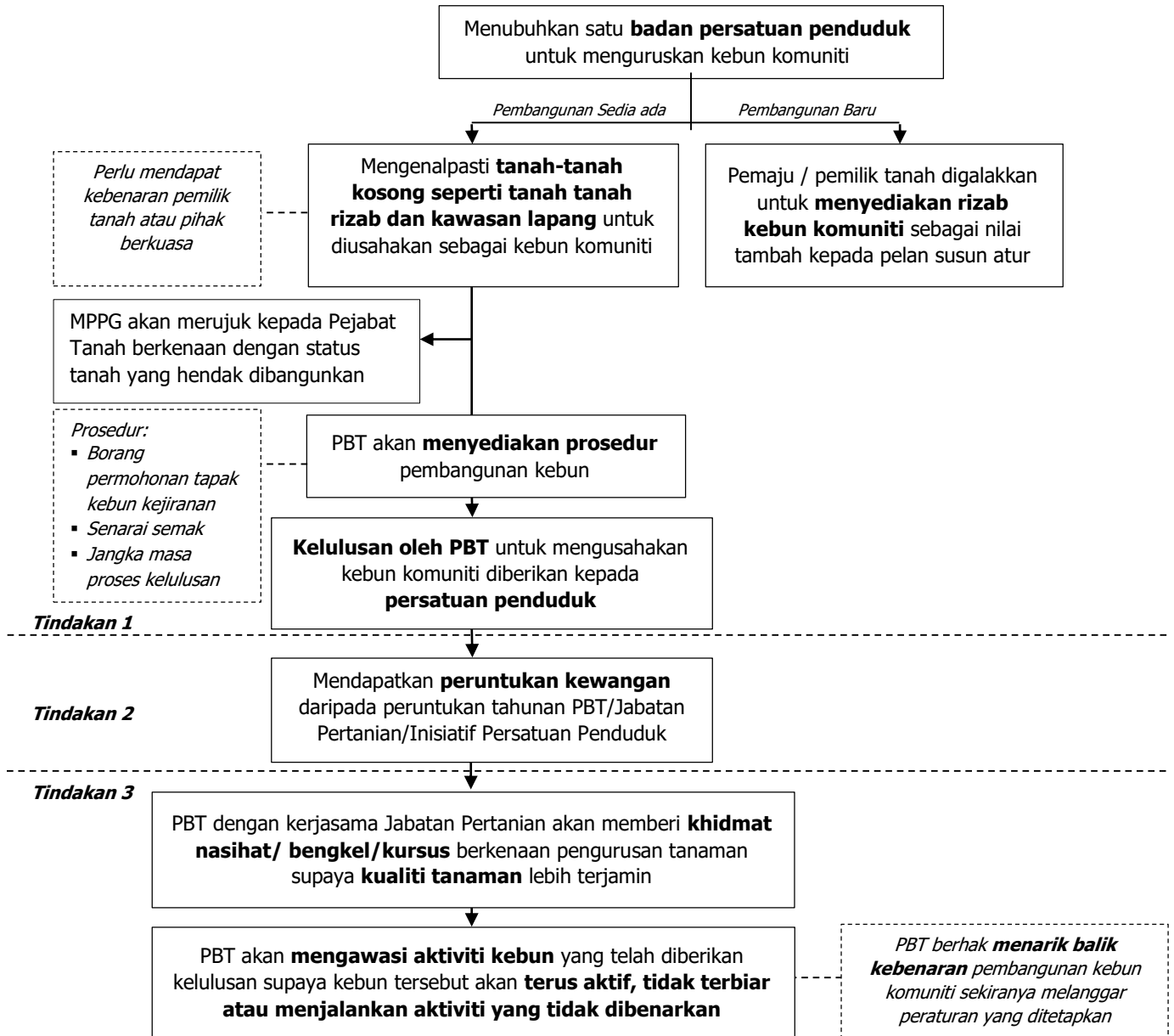
- **Saiz minimum** untuk kebun komuniti adalah **929 meter persegi (10,000 kaki persegi)** mengikut kesesuaian tapak.
- Tanaman di **rumah kediaman, tanah rizab dan tanah lapang**.
- Menyediakan **pagar, sistem pengairan, stor bekalan, gazebo, tangki tuaian hujan dan laluan pejalan kaki**.
- Lokasi dalam **lingkungan jarak berjalan kaki (800 meter)**.
- Aktiviti yang dibenarkan adalah berkaitan dengan **penanaman sayuran dan pokok buah** yang bersifat sementara.

➤ **Intipati pelaksanaan projek**

- Mengadakan bengkel / latihan pengendalian kebun
- Menyelenggara dan memantau hasil tanaman secara berkala
- Mengutip hasil tani dan mengagihkan kepada komuniti terlibat



*Projek Pertanian Bandar Daerah Johor Bahru
Lokasi : Surau Abidin, Taman Sri Puteri, Johor Bahru
Dengan usahasama : MBIP dan Jabatan Pertanian*

Rajah 4.10.5 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 29.4

ii. Antara contoh program pertanian yang berjaya dan boleh dijadikan rujukan ialah:

- **Projek Urban Farming di Taman Flora Height** – di bawah Majlis Perbandaran Pasir Gudang
- **Projek Ekonomi Rakyat (ERA)** – di bawah Yayasan Pasir Gudang
- **Pertanian Bandar Iskandar Malaysia (IMURFARM)** - di bawah IRDA

Projek Urban Farming di Taman Flora Height



Sesi lawatan tapak Urban Farming di Taman Flora Height oleh YAB Dato Khaled Nordin bersama team Happy Farm Flora Height

Projek Ekonomi Rakyat Johor (ERA)



Projek Ekonomi Rakyat (ERA) Johor memberi fokus kepada usaha meningkatkan penyertaan masyarakat dalam kegiatan ekonomi. Salah satu projek di dalam ERA Johor ini adalah tanaman cili fertigasi yang telah dijalankan di Taman Air Biru, Pasir Gudang. Projek ERA Johor ini dengan usahasama Yayasan Pasir Gudang dan KEMAS.

Projek Pertanian Bandar Iskandar Malaysia (IMURFARM)



Skim bantuan IMURFARM:

- Jualan, pemasaran dan promosi hasil pertanian, pembungkusan, penjenamaan
- Latihan, pembelajaran dan pembangunan komuniti (peserta) termasuk penghasilan anak benih
- Pengurusan sisa, effective microorganism (EM), elemen-elemen Masyarakat Rendah Karbon
- Latihan ke arah pengeluaran hasil yang premium dan organik

Jumlah peruntukan :

- RM1 juta

Bagaimana untuk menyertai:

- Kumpulkan komuniti sekurang-kurangnya 20 orang untuk melaksanakan projek
- Kenal pasti jenis tanaman dan tapak potensi

5. Cadangan Program MySuria

a) Profil Projek

Jadual 4.10.5 : Profil Projek PT 29.5

PT 29.5	CADANGAN PROGRAM MYSURIA			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Membuka peluang kepada masyarakat kumpulan B40 untuk menjadi usahawan teknologi hijau melalui penjualan tenaga elektrik yang dijana oleh panel solar				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Galakan program kepada golongan B40	-	-	-	
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (SEDA, KeTTha, JKKK, Penduduk)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	JKKK dan Penduduk	SEDA, KeTTHA	SEDA dan Penduduk	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
	√			

- **MySuria** merupakan satu **program usahasama antara KeTHHA, MOF dan kerajaan negeri** yang dilaksanakan oleh SEDA Malaysia untuk meningkatkan kedudukan sosio-ekonomi masyarakat B40 melalui Teknologi Hijau
- **Tarif Galakan / Feed-in Tariff (FiT)**
 - Mekanisme yang membenarkan Pemegang Kelulusan Galakan (PGK) untuk menjual tenaga elektrik kepada Pemegang Lesen Pengagihan (TNB dan SESB) untuk tempoh yang ditetapkan.
- **Program MySuria**
 - Golongan B40 dalam senarai e-kasih
 - Kadar tarif galakan @ RM1.0379/kWh = RM250 sebulan
 - Spesifikasi saiz struktur bagi kapasiti 3kW @ 3m x 6m
 - Panel solar dibiayai dan hakmilik kerajaan
- **Contoh Program MySuria yang telah dijalankan:**
 - Lokasi : Pauh, Kangar
 - Projek bermula 2016
 - Membabitkan 21 keluarga
 - Rumah peserta dipasang panel solar berkapasiti 3kW dan dijual terus kepada TNB selama 10 tahun.
 - Setiap rumah memperoleh sebanyak RM250 sebulan dan jumlah akan meningkat jika cuaca lebih panas dari biasa.





Model MySuria



Pemasangan panel solar di Pekan Pauh

4.10.2 PT 30 : Cadangan Program Usahawan Muda

1. Cadangan Program Galakan Usahawan Tani¹

a) Profil Projek

Jadual 4.10.6 : Profil Projek PT 30.1

PT 30.1	CADANGAN PROGRAM GALAKAN USAHAWAN TANI			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Membantu golongan petani dengan menyewakan plot-plot tanah untuk diusahakan				
ii. Meningkatkan pengetahuan dan kemahiran tentang pendekatan dan teknik pertanian baru sebagai sumber pendapatan				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)	Status Tanah	Keadaan Semasa	
Galakan kawasan - Kawasan perumahan - Kawasan tanah terbiar - Kawasan institusi (balai raya / sekolah) <i>Nota : Kawasan lapang juga adalah salah satu lokasi yang digalakkan</i>	Melibatkan kawasan-kawasan pertanian yang tidak diusahakan atau ruang-ruang yang ada di kawasan perumahan	Individu dan Rizab Kerajaan	- Terdapat tanah kosong dan terbiar yang tidak diusahakan - Meringankan dan mengurangkan kos sara hidup penduduk - Mengoptimumkan penggunaan tanah kepada aktiviti yang boleh menjana ekonomi	
KAEDAH PELAKSANAAN	Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (Jabatan Pertanian, MPPG, PTD, JKKK dan pemilik tanah)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan	Pelaksana	
	JKKK, MPPG	Jab. Pertanian Johor, Pejabat Daerah, Agrobank, TEKUN Nasional	JKKK, penduduk	
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
	√			
KOS PELAKSANAAN (RM)	10,000 – 50,000 untuk seorang peserta			

c) Tindakan Pelaksanaan

- i. Kerjasama antara **Jabatan Pertanian, MPPG, PTD, JKKK dan pemilik tanah.**

▪ **Tindakan 1 : Permohonan program**

- Pemohon yang berminat menjadi usahawan tani boleh membuat permohonan di bawah Program Agropreneur Muda di bawah Jabatan Pertanian.



¹ Definisi usahawan tani - Merupakan golongan yang melibatkan diri dalam bidang keusahawanan berasaskan aktiviti pertanian termasuk pemasaran, khidmat sokongan dan agropelancongan (*Sumber : Jabatan Pertanian*)

▪ **Tindakan 2 : Peruntukan bantuan kewangan**

- Mendapatkan peruntukan daripada agensi / badan yang berkaitan
- **Bentuk pembiayaan** seperti benih, baja, sistem pengairan dan peralatan

▪ **Tindakan 3 : Pelaksanaan program**

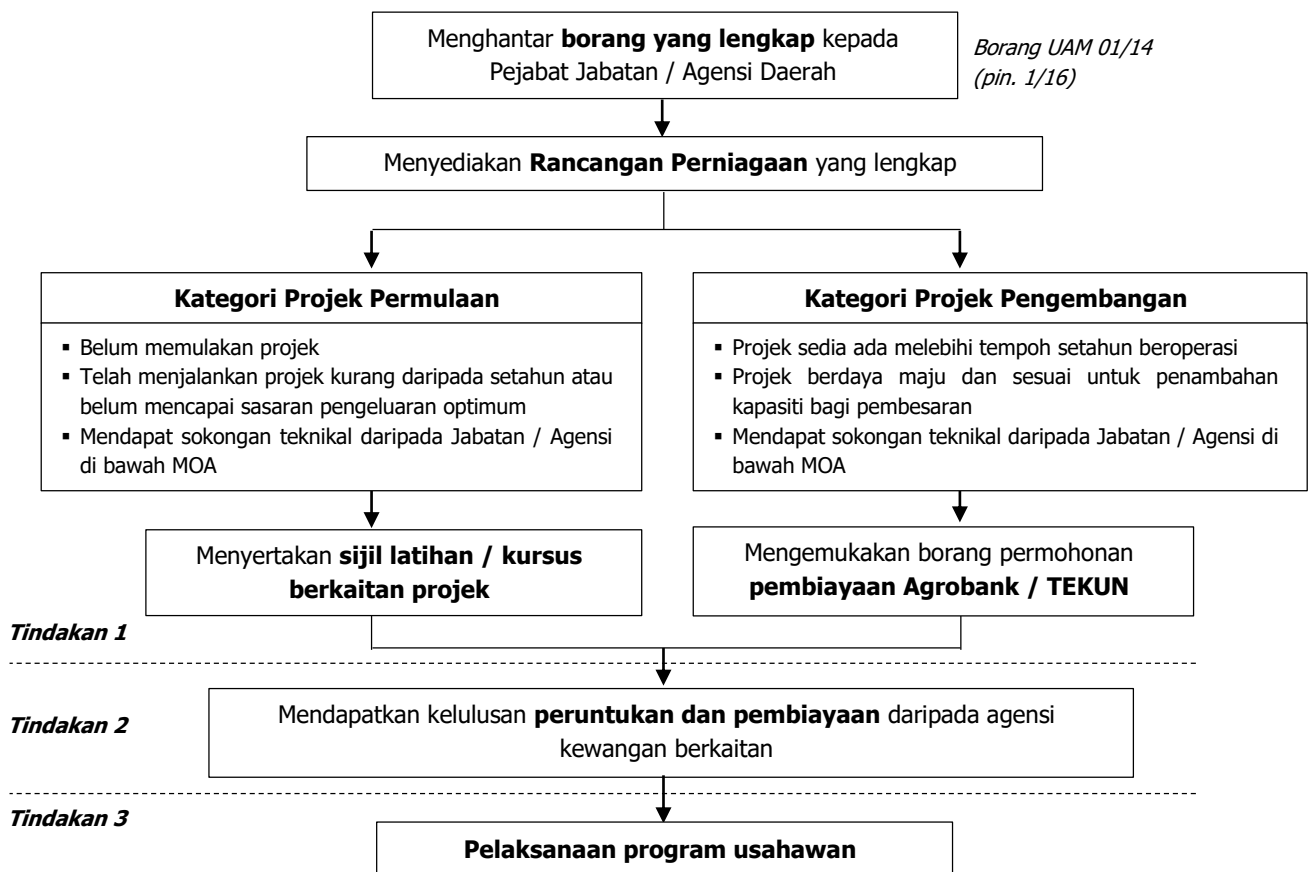
➤ **Syarat kelayakan Program Agropreneur Muda**

- Berumur 18-40 tahun dan tidak mengira latar belakang pendidikan
- Belia yang baru memulakan projek wajib mengikut latihan teknikal anjuran Jabatan & Agensi berkaitan
- Keutamaan kepada belia yang mempunyai kemudahan tanah & premis sedia ada



My Organic Mushroom Sdn Bhd yang terdapat di kawasan RKK

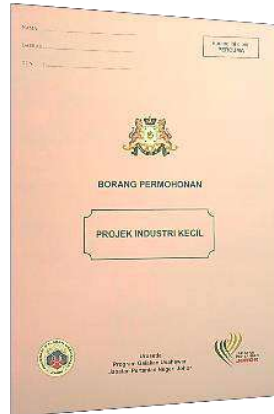
Rajah 4.10.6 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 30.1



Nota : Carta alir yang lengkap boleh dirujuk di dalam laman web Kementerian Pertanian & Industri Asas Tani Malaysia : Program Agropreneur Muda

➤ Antara **program galakan usahawan tani** di bawah Pejabat Pertanian Daerah JB adalah:

- **Projek Industri Kecil (PIK)**



Merupakan **pemberian terus dalam bentuk mesin, peralatan, dan kelengkapan lain.**

Pemberian ditawarkan kepada pengusaha yang mempunyai **nilai pengeluaran sekurang-kurangnya RM20,000 – RM100,000 setahun**

Nilai bantuan:

- Kategori individu @ maks RM10,000
- Kategori kelompok (melebihi 3 orang) @ maks RM15,000
- Bantuan pembungkusan produk @ maks RM7,000 / individu

Nota : Syarat-syarat kelulusan boleh merujuk Jabatan Pertanian Daerah Johor Bahru

- **Skim Pinjaman Satu Mukim Satu Industri (SMSI)**



Pinjaman mudah **tanpa cagaran penjamin (kecuali yang melebihi RM50,000)** atau penjamin tidak dikenakan faedah sebaliknya dikenakan **bayaran perkhidmatan sebanyak 3%** oleh Agro Bank Malaysia setahun dikira berasaskan baki tahunan.

Nilai bantuan:

- Bahan mentah
- Jentera, mesin, peralatan dan kelengkapan
- Kos penyelenggaraan
- Modal pusingan
- Struktur yang dibenarkan oleh pihak berkuasa dan di dalam skop pembiayaan Agro Bank
- Bahan input, benih, bibit (breeders)
- Sebahagian pembelian tanah
- Penyelidikan dan pembangunan

Nota : Syarat-syarat kelulusan dan permohonan boleh merujuk Jabatan Pertanian Daerah Johor Bahru

- **Projek Tanaman Fertigasi (PTF)**



Fertigasi merupakan **kaedah penanaman di mana pemberian baja yang lengkap kepada tanaman** diberikan dalam bentuk larutan dan disalurkan ke zon akar melalui sistem pengairan titis

Cadangan sistem fertigasi:

- Sistem fertigasi terbuka
- Sistem fertigasi dengan struktur pelindung hujan (SPH)

Bentuk pembiayaan:

- Pembinaan SPH, input dan peralatan pertanian
- Infrastruktur dan peralatan utama yang diberi secara pinjaman
- Amalan teknologi hijau
- Diutamakan tanaman bernilai tinggi (cili, tomato, rockmellon, dll.)

Bentuk pembiayaan:

- Bantuan maksimum RM30,000.00/ peserta
- Pembiayaan berbentuk:
 - SPH/ Peralatan (70%)
 - Bahan Input (30%)

Nota : Syarat-syarat kelulusan dan permohonan boleh merujuk Jabatan Pertanian Daerah Johor Bahru

2. Cadangan Program Galakan Usahawan Industri Kecil dan Sederhana (IKS²)

a) Profil Projek

Jadual 4.10.7 : Profil Projek PT 30.2

PT 30.2	CADANGAN PROGRAM GALAKAN USAHAWAN INDUSTRI KECIL DAN SEDERHANA (IKS)			
OBJEKTIF PROJEK				
i. Membentuk dan melahirkan masyarakat usahawan bumiputera yang berdaya maju, berdaya saing dan berdaya tahan.				
ii. Meningkatkan pendapatan penduduk melalui penyertaan masyarakat dalam aktiviti sosioekonomi.				
iii. Meningkatkan pengetahuan dan kemahiran tentang pendekatan dan teknik dalam perancangan dan pengurusan perniagaan.				
iv. Meningkatkan bilangan usahawan muda desa di dalam semua bidang ekonomi yang berdaya maju.				
PROFIL PROJEK				
Lokasi	Lot Terlibat & Luas (Ekar)		Lokasi	Keadaan Semasa
Melibatkan 3 kawasan 1.Kg. Mulia 2.Kg. Sg. Tiram 3.Kg. Felda Sg. Tiram	Usahawan Sedia ada dan Baru		-	▪ Keperluan dalam memanfaatkan sumber semula jadi kawasan RKK
KAEDAH PELAKSANAAN	▪ Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (JKKK, Usahawan dan Agensi Berkaitan)			
AGENSI	Pemula	Pembiayaan		Pelaksana
	JKKK, Usahawan	KPLB, SMECorp, MARA, MIDF		JKKK, Usahawan
FASA PELAKSANAAN	Quick Win (2018-2019)	Jangka Pendek (2020-2022)	Jangka Sederhana (2023-2025)	Jangka Panjang (Selepas 2025)
	√			
KOS PELAKSANAAN (RM)	10,000 – 20,000 untuk setiap usahawan			



Pembekal Makanan Mazlan yang mengusahakan keropok lekor dan makanan sejuk beku berasaskan ikan (Lot 1385, Jalan Haji Noh)



Produk makanan ringan – tempe dan kerepek tempe (Lot 658, Jalan Sungai Tiram)

² Definisi IKS / PKS - Ditakrifkan sebagai firma yang mempunyai jualan tahunan tidak melebihi RM50 juta atau bilangan pekerja sepenuh masa tidak melebihi 200 orang (Sumber : SMECorp)

b) Tindakan Pelaksanaan

- i. Usahasama di antara usahawan IKS dengan agensi-agensi berkaitan

▪ Tindakan 1 : Permohonan program IKS

- **Program kursus keusahawanan** (seminar dan bengkel sebagai pendedahan pengetahuan dan kemahiran, pembiayaan modal, penjenamaan seperti permulaan, pemasaran dan promosi produk)
- **Golongan sasaran** adalah golongan berminat untuk menceburkan diri dalam perniagaan (suri rumah, bakal pesara, peniaga sambilan)

▪ Tindakan 2 : Peruntukan bantuan kewangan

- Mendapatkan peruntukan daripada agensi / badan yang berkaitan seperti KPLB / SMECorp / MARA dan MIDF.
- **Bentuk pembiayaan**
 - Peralatan
 - Pemasaran secara *online*, *offline* dan bergerak
- **Kadar bantuan** bagi setiap peserta dalam program usahawan bergerak adalah seperti jadual berikut:

JENIS BANTUAN	KADAR BANTUAN MAKSIMUM (RM)	PAKEJ BANTUAN
PAKEJ PENUH	10,000.00	Motorsikal, peralatan dan latihan keusahawanan
PAKEJ HIBRID	6,500.00	Ubahsuai motorsikal, peralatan dan latihan keusahawanan

Sumber : Garispanduan Mobilepreneur, KPLB

▪ Tindakan 3 : Pelaksanaan program

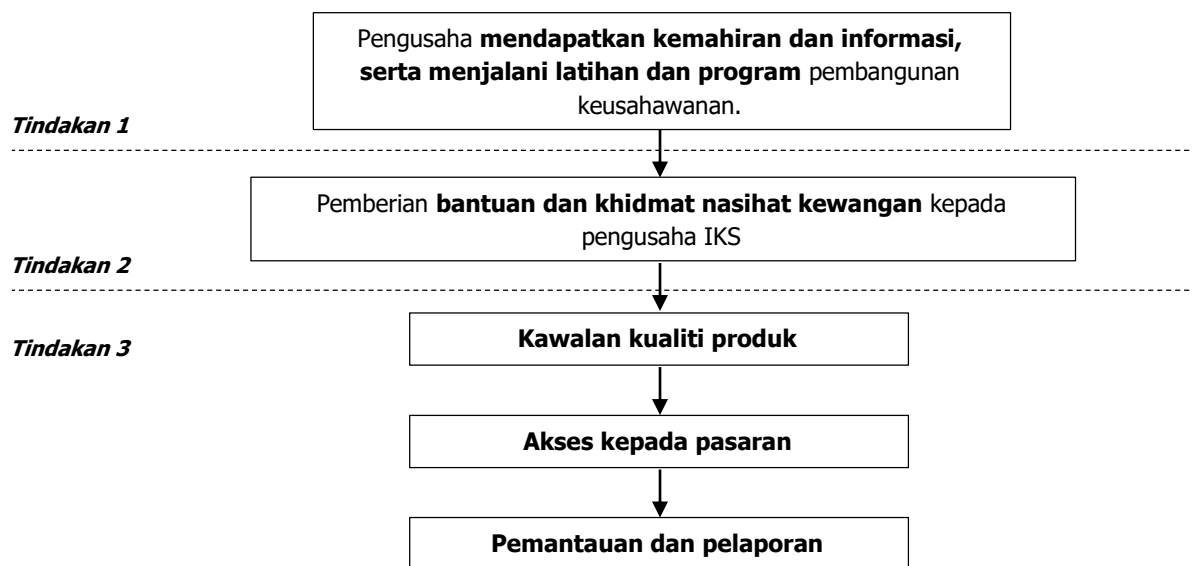
- **Program Usahawan Bergerak (mobilepreneur@KPLB)** merupakan salah satu program di bawah KPLB yang memberi peluang kepada belia yang tergolong di dalam kumpulan **berpendapatan rendah Miskin Tegar, Miskin dan Berpendapatan Rendah (B40)** iaitu menggunakan asas pendapatan kurang daripada RM3,860.
- **Syarat kelayakan Program Usahawan Bergerak**
 - Warganegara Malaysia
 - Golongan belia berumur di antara 18 hingga 40 tahun
 - Mempunyai Sijil Kemahiran yang diiktiraf
 - Memiliki lesen motosikal kelas B2
- Program ini **berkonsepkan perkhidmatan bergerak** tanpa memerlukan modal yang besar untuk membuka atau menyewa premis perniagaan. Kelayakan adalah tertakluk kepada **Garispanduan Mobilepreneur** yang dikeluarkan oleh KPLB.



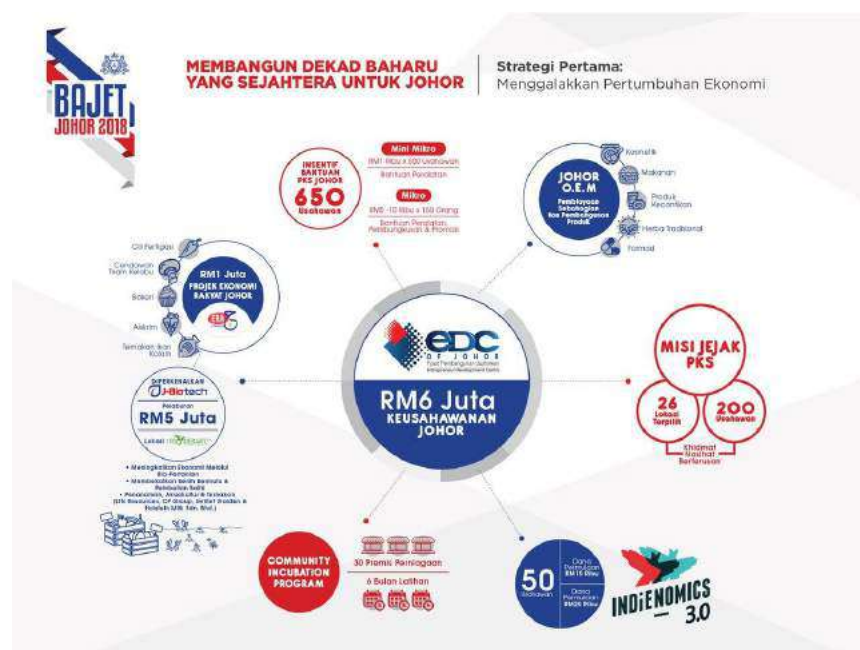
- Program ini memberi fokus kepada perkhidmatan dan bukan produk. **Skop perkhidmatan Mobilepreneur@KPLB** memberi tumpuan kepada **13 perkhidmatan** berikut iaitu :-

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| a. Perkhidmatan Automatif | g. Perkhidmatan Kimpalan |
| b. Perkhidmatan Penghawa Dingin | h. Perkhidmatan Komputer |
| c. Perkhidmatan Elektrikal | i. Perkhidmatan Elektronik |
| d. Perkhidmatan Spa dan Kecantikan | j. Perkhidmatan Senggaraan Paip |
| e. Perkhidmatan Jahitan | k. Perkhidmatan Senggaraan Bangunan |
| f. Perkhidmatan Gunting/Dandan Rambut | l. Perkhidmatan Fotografi |
| g. Perkhidmatan Motorsikal | |

Rajah 4.10.7 : Carta Alir Tindakan Pelaksanaan PT 30.2

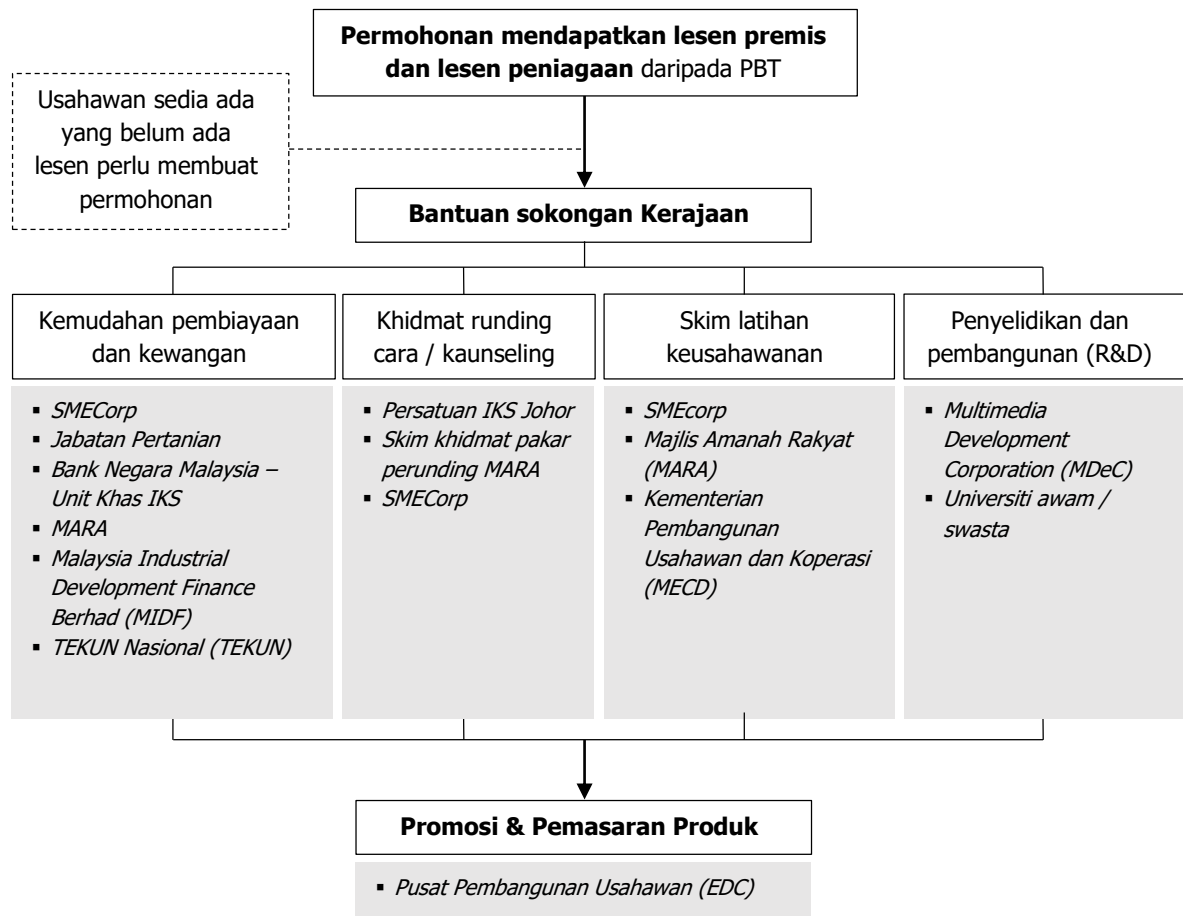


- Dengan adanya **Pusat Pembangunan Usahawan (EDC)** yang diselia oleh Perbadanan Usahawan Johor Bhd (PUJB) berperanan sebagai pusat sehati khusus kepada golongan usahawan untuk terus memajukan perniagaan.



Sumber : Muafakat Johor @ JauharOnline

- Proses untuk pengusaha mendapatkan lesen sehingga pemasaran produk adalah seperti berikut:





RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK) SUNGAI TIRAM, JOHOR 2025

BAB 1.0 PENGENALAN DAN PROFIL RKK

BAB 2.0 RUMUSAN PENEMUAN SEKTORAL

BAB 3.0 HALA TUJU PEMBANGUNAN RKK

BAB 4.0 PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

BAB 5.0 KAWALAN PEMBANGUNAN GUNA TANAH RKK

BAB 6.0 PELAN PENGURUSAN RKK

BAB 5.0

KAWALAN PEMBANGUNAN GUNA TANAH RKK

Bahagian ini adalah memfokuskan kepada aspek kawalan pembangunan kawasan RKK melalui penyediaan Peta Cadangan Guna Tanah RKK 2025 beserta cadangan kelas penggunaan tanah yang relevan dan selaras dengan setiap cadangan pelan tindakan pembangunan yang telah diperincikan dalam Bab 4.0.

5.1 PETA CADANGAN GUNA TANAH RKK 2025

Peta Cadangan Guna Tanah RKK 2025 merupakan elemen utama yang akan dijadikan panduan dalam permohonan perancangan dan kawalan pembangunan bagi kawasan RKK sehingga tahun 2025. Kandungan utama peta cadangan guna tanah RKK 2025 meliputi :

KAWASAN GUNA TANAH SEDIA ADA YANG DIKEKALKAN

@ 274.69 ekar / 8.73%

KAWASAN GUNA TANAH KOMITED YANG DIKEKALKAN

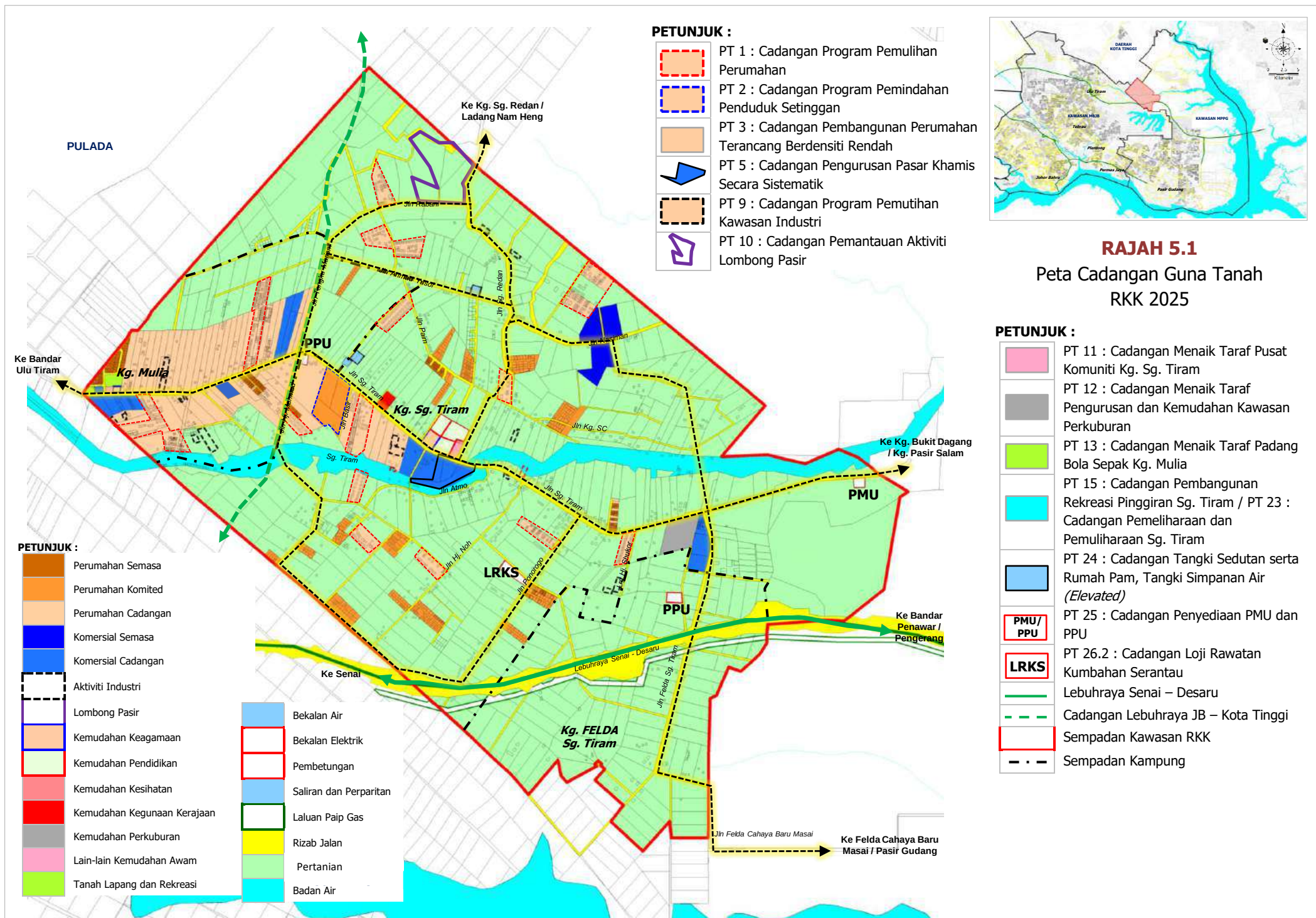
@ 93.39 ekar / 2.97%

KAWASAN GUNA TANAH CADANGAN

@ 2,777.55 ekar / 88.30%

GUNA TANAH		LUAS (EKAR)			JUMLAH (EKAR)	PERATUS (%)
		SEMASA	KOMITED	CADANGAN		
KAWASAN TEPU BINA						
	Perumahan Sedia Ada	11.49	-	-	11.49	0.37
	Perumahan Komited	-	52.98	-	52.98	1.68
	Perumahan Cadangan	-	-	280.95	280.95	8.93
	Jumlah	11.49	52.98	280.95	345.42	10.98
	Komersial Semasa	18.98	-	-	18.98	0.60
	Komersial Cadangan	-	-	47.45	47.45	1.51
	Jumlah	18.98	-	47.45	66.43	2.11
	Keagamaan	3.10	0.09	-	3.19	0.10
	Pendidikan	8.66	-	-	8.66	0.27
	Kesihatan	0.43	-	-	0.43	0.01
	Kegunaan Kerajaan	2.09	-	-	2.09	0.07
	Perkuburan	10.00	-	-	10.00	0.32
	Lain-lain Kemudahan	1.64	-	-	1.64	0.05
	Jumlah	25.92	0.09	-	26.01	0.82
	Tanah Lapang dan Rekreasi Semasa dan Komited	2.07	4.14	-	6.21	0.20
	Jumlah	2.07	4.14	-	6.21	0.20
	Jumlah Kecil	58.46	57.21	328.40	444.07	14.12
RIZAB PENGANGKUTAN DAN UTILITI						
	Bekalan Air	1.04	-	2.42	3.46	0.11

GUNA TANAH		LUAS (EKAR)			JUMLAH (EKAR)	PERATUS (%)
		SEMASA	KOMITED	CADANGAN		
	Bekalan Elektrik	-	0.22	6.97	7.19	0.23
	Pembetulan	-	0.47	2.95	3.42	0.11
	Saliran dan Perparitan	-	0.40	-	0.40	0.02
	Laluan Paip Gas	-	17.77	-	17.77	0.56
	Jumlah	1.04	18.86	12.34	32.24	1.03
	Rizab Jalan Sedia Ada, Komited dan Cadangan	96.56	17.32	144.84	258.72	8.23
	Jumlah	96.56	17.32	144.84	258.72	8.23
	Jumlah Kecil	97.60	36.18	157.18	290.96	9.26
RIZAB BADAN AIR DAN PERTANIAN						
	Pertanian	-	-	2,291.97	2,291.97	72.86
	Badan Air	118.36	-	-	118.36	3.76
	Jumlah Kecil	118.36	-	2,291.97	2,410.33	76.62
JUMLAH BESAR		274.42	93.39	2,777.55	3,145.36	100.00



5.2 CADANGAN KELAS PENGGUNAAN TANAH RKK 2025

Cadangan kelas penggunaan tanah RKK 2025 ini perlulah dirujuk dalam mengawal pembangunan khususnya dalam kawasan RKK.

KOLUM 1	KOLUM 2	KOLUM 3	
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	
		AKTIVITI	SYARAT
KELAS I Pertanian	I1 - Pertanian (a-d) I2 - Penternakan (a-i) - Penternakan khinzir adalah tidak dibenarkan. - Satu unit bangunan kediaman dibenarkan dalam kawasan pertanian dengan saiz tidak melebihi 1/5 daripada keseluruhan keluasan tanah atau 2 hektar mengikut mana yang kurang sebagaimana peruntukan di dalam KTN 1965 (Seksyen 115) - Sebahagian kawasan ini terlibat dengan PT 8 : Cadangan Projek Pembangunan Pertanian Melalui Program Tanah Terbiar seluas 487.55 ekar (<i>Rujuk Bab 4.3.1</i>)	A1 – Rumah Sesebuah (a-c) A2 – Rumah Berkembar (a-b) - Densiti : 6 unit/ekar - Ketinggian bangunan bagi rumah sesebuah dan berkembar yang dibenarkan adalah tidak melebihi 2 tingkat	- Pembangunan perumahan bagi tujuan pengagihan / pembahagian tanah kepada keluarga dan hakmilik masing-masing sahaja. - Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar garis panduan dan piawaian perancangan yang digunakan oleh PBN dan MPPG - Tertakluk kepada kelulusan dan keperluan jabatan teknikal
		G3 – Jalan H1 – Bekalan Elektrik H3 – Bekalan Air H4 – Saliran dan Perparitan H8 – Pembentungan	- Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar garis panduan dan piawaian perancangan yang digunakan oleh PBN dan MPPG - Tertakluk kepada kelulusan dan keperluan jabatan teknikal
KELAS A Perumahan	A1 – Rumah Sesebuah (a-c) A2 – Rumah Berkembar (a-b) A3 – Rumah Kluster (a-b) - Densiti : 14 unit/ekar - Ketinggian bangunan bagi rumah sesebuah dan berkembar yang dibenarkan adalah tidak melebihi 2 tingkat A4 – Rumah Teres (a-b) - Densiti : 18 unit/ekar - Ketinggian bangunan bagi rumah teres yang dibenarkan adalah tidak melebihi 2 tingkat	B1 – Kedai (a-h) B4 – Gerai (a-b) B9 – Institusi Swasta (c) - Nisbah Plot : 1:2 - Bangunan Sesebuah <2 tgkt - Bangunan Teres < 2 tgkt - Plinth Area : Tidak melebihi 60%	- Pembangunan perniagaan dalam zon/kawasan perumahan adalah dibenarkan dengan nisbah 90:10 (90% untuk perumahan dan 10% untuk perniagaan), tertakluk kepada lokasi dan luas tapak serta pertimbangan oleh MPPG. - Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar garis panduan dan piawaian perancangan yang digunakan oleh PBN dan MPPG - Tertakluk kepada kelulusan dan keperluan jabatan teknikal
	- Sebahagian kawasan ini terlibat dengan PT 1 : Cadangan Program Pemulihan Perumahan yang melibatkan 8 lot di Kg. Mulia dan 5 lot di Kg. Sg. Tiram seluas 89.96 ekar (<i>Rujuk Bab 4.1.1</i>)	E1 – Kemudahan Pendidikan E3 – Kemudahan Keagamaan (a-b) E6 – Kemudahan Rumah Kebajikan (b) F1 – Tanah Lapang (a-d) G3 – Jalan	Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar garis panduan dan piawaian perancangan yang digunakan oleh PBN dan MPPG

KOLUM 1	KOLUM 2	KOLUM 3	
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	
		AKTIVITI	SYARAT
	- PT 2 : Cadangan Program Pemindahan Penduduk Setinggalan yang melibatkan 51 unit rumah di Kg. Mulia, Jalan Kg. SC dan Jalan Atmo (<i>Rujuk Bab 4.1.2</i>) - PT 3 : Cadangan Pembangunan Perumahan Terancang Berdensiti Rendah seluas 282.95 ekar (<i>Rujuk Bab 4.1.3</i>) - PT 7 : Cadangan Program Galakan Homestay dan Kampungstay yang melibatkan homestay sedia ada dan unit-unit kediaman yang ingin turut serta (<i>Rujuk Bab 4.2.4</i>) • Segala keperluan penyediaan pembangunan perumahan rakyat Johor adalah merujuk kepada Dasar Perumahan Rakyat Johor di luar Wilayah Iskandar Malaysia. • Pembangunan perumahan baru (Pembangunan semula, komited dan cadangan) perlu mengikut garis panduan yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan awam, rekreasi dan rizab utiliti).	H1 – Bekalan Elektrik H3 – Bekalan Air H4 – Saliran dan Perparitan H8 – Pembentungan	• Tertakluk kepada kelulusan dan keperluan jabatan teknikal
KELAS B Perniagaan	❖ Perniagaan Utama Kg Sungai Tiram B1 – Kedai (a-h) B3 – Pusat Kewangan (a-b) B4 – Gerai B5 – Bangunan Penginapan – (d) B6 – Pasar B7 – Pusat Makanan dan Minuman B8 – Stesen Minyak dan Gas • Nisbah Plot : 1:3 - Bangunan Sesebuah <3 tgkt - Bangunan Teres < 3 tgkt • Plinth Area : Tidak melebihi 60% ❖ Perniagaan Utama Kg Mulia dan Persimpangan Kg FELDA Sg Tiram B1 – Kedai (a-h) B4 – Gerai B7 – Pusat Makanan dan Minuman B8 – Stesen Minyak dan Gas • Nisbah Plot : 1:2 - Bangunan Sesebuah <2 tgkt - Bangunan Teres < 2 tgkt • Plinth Area : Tidak melebihi 60%	E5 – Kemudahan Keselamatan (d) F1 – Tanah Lapang (a-d) G3 – Jalan H1 – Bekalan Elektrik H3 – Bekalan Air H4 – Saliran dan Perparitan H8 – Pembentungan	• Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh PBN dan MPPG • Tertakluk kepada kelulusan dan keperluan jabatan teknikal

KOLUM 1	KOLUM 2	KOLUM 3	
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	
		AKTIVITI	SYARAT
	- Sebahagian kawasan ini terlibat dengan PT 4 : Cadangan Pembangunan Perniagaan Terancang Secara Berpusat di atas 14 lot dan sebahagian rizab Sg. Tiram seluas 36.71 ekar (<i>Rujuk Bab 4.2.1</i>) PT 5 : Cadangan Pengurusan Pasar Khamis Secara Sistematis di atas sebahagian Lot 1562, 2041 dan PA 36269 serta Rizab Sg Tiram seluas 9.94 ekar (<i>Rujuk Bab 4.2.2</i>) PT 6 : Cadangan Mempromosi Produk Pelancongan yang melibatkan 8 lot iaitu Savanna Hill Resort dan Tiram Indah Village seluas 27.72 ekar (<i>Rujuk Bab 4.2.3</i>)		
KELAS C Perindustrian	❖ Kawasan Aktiviti Lombong Pasir di Jalan Sg Redan C3- Industri Sederhana (1-2,4) - Sebahagian kawasan ini terlibat dengan PT 10 : Cadangan Pemantauan Aktiviti Lombong Pasir yang melibatkan 5 lot kuari seluas 30.74 ekar (<i>Rujuk Bab 4.4.2</i>) - Sebahagian kawasan ini terlibat dengan PT 9 : Cadangan Program Pemutihan Kawasan Industri yang melibatkan 15 aktiviti industri seluas 37.63 ekar (<i>Rujuk Bab 4.4.1</i>)	F1 – Tanah Lapang (a-d) G3 – Jalan H1 – Bekalan Elektrik H3 – Bekalan Air H4 – Saliran dan Perparitan H8 – Pembentungan	- Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar garis panduan dan piawaian perancangan yang digunakan oleh PBN dan MPPG - Tertakluk kepada kelulusan dan keperluan jabatan teknikal
KELAS D Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – (d) Pejabat Kerajaan - Kompleks Penghulu Institusi dan Kemudahan Masyarakat sedia ada dan komited perlu dikekalkan		- Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar garis panduan dan piawaian perancangan yang digunakan oleh PBN dan MPPG - Tertakluk kepada kelulusan dan keperluan jabatan teknikal
KELAS E Kemudahan Awam	E1 – Kemudahan Pendidikan E2 – Kemudahan Kesihatan E3 – Kemudahan Keagamaan (a-b) E5 – Kemudahan Keselamatan E7 – Kemudahan lain-lain - Sebahagian kawasan ini terlibat dengan PT 11 : Cadangan Menaik Taraf Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram di atas Lot 781 seluas 1.16 ekar (<i>Rujuk Bab 4.5.1</i>)	F1 – Tanah Lapang (a-d) G3 – Jalan H1 – Bekalan Elektrik H3 – Bekalan Air H4 – Saliran dan Perparitan H8 – Pembentungan	- Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar garis panduan dan piawaian perancangan yang digunakan oleh PBN dan MPPG - Tertakluk kepada kelulusan dan keperluan jabatan teknikal

KOLUM 1	KOLUM 2	KOLUM 3	
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	
		AKTIVITI	SYARAT
	E4 – Kemudahan Perkuburan (a) - Sebahagian kawasan ini terlibat dengan PT 12 : Menaiktaraf Pengurusan dan Kemudahan Kawasan Perkuburan Islam di atas Lot 308 seluas 10.00 ekar (<i>Rujuk Bab 4.5.2</i>)		
KELAS F Tanah Lapang dan Rekreasi	F1 – Tanah Lapang F2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi - Sebahagian kawasan ini terlibat dengan PT 13 : Cadangan Menaik Taraf Padang Bola Sepak Kg. Mulia di atas Lot 1928 seluas 2.08 ekar (<i>Rujuk Bab 4.6.1</i>) - Sebahagian kawasan ini terlibat dengan PT 15 : Cadangan Pembangunan Rekreasi Pinggiran Sg. Tiram yang melibatkan 4.5km seluas 37.62 ekar (<i>Rujuk Bab 4.6.3</i>)		- Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar garis panduan dan piawaian perancangan yang digunakan oleh PBN dan MPPG - Tertakluk kepada kelulusan dan keperluan jabatan teknikal
KELAS H Infrastruktur dan Utiliti	H1 – Bekalan Elektrik H2 – Bekalan Gas (Komited) H3 – Bekalan Air H4 – Saliran dan Perparitan H5 – Telekomunikasi H6 – Pelupusan Sisa Pepejal H8 – Pembentungan - Sebahagian kawasan ini terlibat dengan PT 24 : Cadangan Pembinaan Tangki Sedutan serta Rumah Pam, Tangki Simpanan Air (Elevated) dan Jaringan Paip Bekalan Air yang melibatkan 2 lot seluas (<i>Rujuk Bab 4.9.2</i>) PT 25 : Cadangan Penyediaan Pencawang Masuk Utama (PMU) di sebahagian Lot 297 dan Pencawang Pembahagi Utama (PPU) di sebahagian lot 555 dan lot 1124 (<i>Rujuk Bab 4.9.3</i>) PT 26 : Cadangan Program Menaik Taraf Sistem Pembentungan (<i>Rujuk Bab 4.9.4</i>) PT 27 : Cadangan Program Pelupusan Sisa Pepejal (<i>Rujuk Bab 4.9.5</i>)		- Pemajuan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar garis panduan dan piawaian perancangan yang digunakan oleh PBN dan MPPG - Tertakluk kepada kelulusan dan keperluan jabatan teknikal

KOLUM 1	KOLUM 2	KOLUM 3	
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI LAIN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	
		AKTIVITI	SYARAT
	- PT 28 : Cadangan Peningkatan Keupayaan Rangkaian Telekomunikasi (<i>Rujuk Bab 4.9.6</i>)		
KELAS K Rizab Badan Air	K1 – Badan Air (<i>Sungai</i>) • Sebahagian kawasan ini terlibat dengan - PT 15 : Cadangan Pembangunan Rekreasi Pinggiran Sg. Tiram yang melibatkan 4.5km seluas 37.62 ekar (<i>Rujuk Bab 4.6.3</i>) - PT 23 : Cadangan Pemeliharaan dan Pemuliharaan Sg. Tiram (<i>Rujuk Bab 4.9.1</i>)		

Nota : Perincian jenis-jenis aktiviti perlu dirujuk bersama Kategori Kelas Penggunaan Tanah

Kategori Kelas Penggunaan Tanah RKK 2025

KELAS	AKTIVITI	KELAS	AKTIVITI
KELAS A	: PERUMAHAN	KELAS F	: TANAH LAPANG DAN REKREASI
KELAS B	: PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN	KELAS G	: PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN
KELAS C	: PERINDUSTRIAN	KELAS H	: INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
KELAS D	: KEMUDAHAN AWAM	KELAS I	: PERTANIAN DAN PENTERNAKAN
KELAS E	: INSTITUSI DAN KEGUNAAN KERAJAAN	KELAS K	: RIZAB BADAN AIR

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS A : PERUMAHAN	
A1 Rumah Sesebuah	a. Rumah sesebuah setingkat b. Rumah sesebuah bertingkat (maksimum 2 tingkat) c. Bungalow Link dan Zero Lot
A2 Rumah Berkembar	a. Rumah berkembar setingkat b. Rumah berkembar bertingkat (maksimum 2 tingkat)
A3 Rumah Kluster	a. Rumah Kuster setingkat b. Rumah Kluster bertingkat (maksimum 2 tingkat)
A4 Rumah Teres	a. Rumah teres setingkat b. Rumah teres bertingkat (maksimum 2 tingkat)
A5 Rumah Bertingkat	a. Pangsapuri/Apartment b. Rumah pangsa
A6 Perkampungan Terancang	a. Kampung Tersusun b. FELDA c. Ladang

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS B : PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN	
B1 Kedai	a. Runcit ▪Kedai akuarium (ikan peliharaan dan aksesori) ▪Kedai menjual barangan keperluan harian ▪Kedai menjual bunga dan barang perhiasan ▪Kedai menjual cermin mata (optikal) ▪Kedai menjual elektrik (peralatan dan kelengkapan) ▪Kedai menjual cenderamata dan barangan antik ▪Kedai menjual hamparan dan permaidani ▪Kedai menjual mesin jahit dan peralatan menjahit ▪Kedai menjual permainan kanak-kanak ▪Kedai menjual barang kemas dan aksesori ▪Kedai menjual lukisan (cat dan peralatan lukisan) ▪Kedai menjual barangan pewter ▪Kedai menjual peralatan makmal sains ▪Kedai menjual alat solek dan haruman ▪Kedai menjual barangan plastik, aluminium dan kaca

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS B : PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN	
B1 Kedai	▪Kedai menjual barangan plastik, aluminium dan kaca seperti sudu, garpu dan pinggan mangkuk ▪Kedai menjual barang tekstil ▪Kedai menjual alat tulis/buku ▪Kedai menjual perabot rumah dan pejabat ▪Lain-lain
B1 Kedai	b. Kedai Borong Runcit c. Kedai Menjual dan membaiki ▪Jam dinding dan jam tangan ▪Peralatan sukan ▪Peralatan elektrik ▪Barang kemas ▪Peralatan komputer ▪Lain-lain d. Kedai Sewaan ▪Peralatan rumah ▪Aksesori peribadi ▪Cakera padat ▪Buku ▪Lain-lain
B1 Kedai	e. Perkhidmatan khusus ▪Kedai salon rambut dan kecantikan Spa / Pusat kecantikan ▪Kedai muzik (peralatan dan rekod) ▪Kedai ubat dan farmasi ▪Kedai tukang jahit dan pembuat pakaian yang tidak termasuk kilang pakaian ▪Kedai muzik (peralatan dan rekod) ▪Kedai ubat dan farmasi ▪Kedai pengurup wang ▪Kedai pajak gadai ▪Kedai gambar dan menjual peralatan fotografi ▪Kedai telekom, menjual alat-alat telekomunikasi ▪Kafe Siber ▪Pusat video ▪Kedai bingkai dan cermin ▪Kedai membuat kunci pendua ▪Wakil Akhbar ▪Agensi Perkapalan ▪Agensi Pelancongan ▪Syarikat pengiklanan dan perfileman ▪Pusat kesihatan jasmani, senamrobik dan bina badan ▪Syarikat multimedia ▪Pejabat pos, kedai telekom, kurier dan aktiviti seumpamanya

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS B : PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN	
B1 Kedai	e. Kedai dobi ▪ Klinik haiwan ▪ Klinik swasta ▪ Lain-lain
B1 Kedai	f. Bilik pameran ▪ Balai seni lukis ▪ Bilik pameran kereta ▪ Bilik pameran perabot ▪ Hiasan dalaman dan dekorasi ▪ Lain-lain g. Perniagaan perkhidmatan ▪ Menjual kereta (sales, services and spare parts) ▪ Menjual dan membaiki motosikal ▪ Mempamer dan menjual kenderaan terpakai ▪ Menjual aksesori kenderaan ▪ Menjual alat ganti kenderaan ▪ Lain-lain h. Lain-lain
B3 Pusat Kewangan	a. Perkhidmatan kewangan, insuran dan hartanah b. Perbankan c. Broke saham
B4 Gerei	a. Gerai berkelompok b. Lain-lain
B5 Bangunan Penginapan	a. Hotel b. Tempat peranginan c. Hotel Apartmen d. Rumah tumpangan e. Rumah rehat f. Asrama g. Chalet
B6 Pasar	a. Pasar Borong b. Pasar Basah
B7 Pusat Makanan dan Minuman	a. Restoran b. Medan selera c. Kedai kopi d. Kedai kek dan roti e. Kafeteria dan kantin f. Kafe terbuka
B8 Stesen Minyak dan Gas	a. Stesen b. Stesen dengan servis
B9 Institusi Swasta	a. Pendidikan ▪ Tadika swasta ▪ Sekolah rendah swasta ▪ Sekolah menengah swasta ▪ Sekolah agama swasta ▪ Sekolah pendidikan khas swasta ▪ Sekolah antarabangsa ▪ Institusi pendidikan tinggi swasta b. Kesihatan ▪ Hospital swasta ▪ Pusat rawatan swasta ▪ Perkhidmatan kejururawatan ▪ Sanatorium c. Pusat jagaan

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS C : PERINDUSTRIAN (RUJUK PROGRAM PEMUTIHAN INDUSTRI RKK SG TIRAM 2025)	

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS D : INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	
D1 Institusi dan Kegunaan Kerajaan	a. Institusi pengajian tinggi awam (IPTA) b. Pusat latihan c. Maktab / politeknik d. Pejabat kerajaan e. Pihak berkuasa tempatan seperti majlis bandaraya, majlis perbandaran dan majlis daerah f. Pameran kebudayaan (muzium, galeri kesenian) g. Kedutaan h. Mahkamah i. Pusat-pusat tahanan/penjara reman j. Pusat makmal penyelidikan k. Kem tentera l. Badan berkanun m. Perpustakaan negeri / daerah

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS E : KEMUDAHAN AWAM	
E1 Kemudahan Pendidikan	a. Sekolah menengah (termasuk sekolah jenis kebangsaan) b. Sekolah rendah (termasuk sekolah jenis kebangsaan) c. Sekolah agama d. Tadika
E2 Kemudahan Kesihatan	a. Hospital negeri b. Hospital daerah c. Klinik kesihatan d. Poliklinik e. Klinik desa f. Klinik pergigian
E3 Kemudahan Keagamaan	a. Masjid b. Surau c. Gereja d. Tokong e. Kuil f. Tempat ibadat penganut lain g. Persatuan agama
E4 Kemudahan Perkuburan	a. Islam b. Jirat cina c. Buddha d. Kristian e. Hindu / sikh f. Jepun g. Rumah mayat h. Krematoria/tempat pembakaran mayat
E5 Kemudahan Keselamatan	a. Ibu Pejabat Polis Kontigen b. Ibu Pejabat Polis Negeri c. Balai polis d. Pondok Polis (Dalam Lot Kedai Pejabat) e. Balai bomba dan penyelamat f. RELA

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS E : KEMUDAHAN AWAM	
E6 Kemudahan Rumah Kebajikan	a. Rumah anak yatim b. Rumah warga emas c. Rumah orang kurang upaya/ istimewa (Multiple disabilities) d. Rumah persatuan/ pertubuhan e. Pusat pemulihan akhlak f. Taska
E7 Kemudahan lain-lain	a. Dewan serbaguna awam b. Dewan orang ramai c. Balai raya d. Perpustakaan awam e. Perpustakaan desa f. KRT

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS F : KEMUDAHAN REKREASI	
F1 Tanah Lapang	a. Lot permainan b. Padang permainan c. Padang kejiranan d. Taman tempatan
F2 Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a. Stadium b. Kompleks sukan c. Litar lumba kereta/motosikal d. Gelanggang permainan e. Padang Golf f. Padang sukan berkuda g. Gelanggang permainan kawalan jauh h. Lapang sasaran i. Taman tema j. Taman haiwan k. Rumah kelab l. Lain-lain

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS G : PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN	
G1 Pengangkutan Darat	a. Terminal/stesen bas b. Terminal/stesen teksi c. Terminal pengangkutan rel d. Depot bas e. Depot pengangkutan rel f. Depot lori/jentera berat g. Pelabuhan darat h. Terminal pengangkutan bersepadu i. Tempat letak kereta j. Terowong bawah tanah k. Landasan rel - Landasan kereta api - Landasan monorail - Landasan LRT/MRT l. l. Lain-lain
G2 Pengangkutan Air	a. Pelabuhan laut b. Marina c. Terminal feri/bot d. Jeti e. Stesen pemindahan kargo
G3 Jalan	a. Lebuhraya b. Jalan Persekutuan c. Jalan Negeri d. Jalan Bandaran e. Lain-lain

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS H : INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	
H1 Bekalan Elektrik	a. Talian Rentis b. Stesen janakuasa elektrik c. Loji janakuasa hidro d. Pencawang masuk utama (PMU) e. Pencawang pembahagi utama (PPU) f. Pencawang Elektrik (PE) g. Stesen suis utama (SSU)
H2 Bekalan Gas	a. Laluan paip gas PGU I, Laluan paip gas PGU II, Laluan paip gas PGU III b. City gates c. Stesen pengagih gas
H3 Bekalan Air	a. Empangan b. Paip pengaliran air antara negara/ negeri/daerah c. Loji rawatan air d. Loji air e. Takat pengambilan air f. Takat pengambilan air bawah tanah g. Rumah pam bekalan air h. Tangki air
H4 Saliran dan Perparitan	a. Kolam takungan, kolam tahanan b. Kolam tadahan c. Stesen pam d. Saliran pertanian e. Rangkaian sistem perparitan f. Pintu air
H5 Tele komunikasi	a. Satelit bumi b. Stesen VSAT c. Stesen radio selular d. 'Exchange' stesen e. Bangunan ibu sawat f. Stesen bukit g. Stesen radio / televisyen h. Menara radar/ Antena i. IT Hub j. Pemancar utama k. Rangkaian Telekomunikasi
H6 Pelupusan Sisa Pepejal	a. Pusat pemindahan ('transfer station') b. Tapak pelupusan c. Insinerator
H7 Pelupusan Sisa Toksik	a. Loji rawatan – kimia / berbahaya b. Pusat pertukaran – kimia / berbahaya c. Loji incinerator – kimia / berbahaya d. Loji rawatan – klinikal e. Pusat pertukaran – klinikal f. Loji Incinerator – klinikal g. Timbus terkawal – klinikal h. Loji rawatan – radioaktif i. Pusat pertukaran – radioaktif j. Timbus - radioaktif
H8 Pembentungan	a. Kolam pengoksidaan b. Loji rawatan kumbahan c. Tangki najis

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS I : PERTANIAN DAN PENTERNAKAN	
I1 Pertanian	a. Getah b. Kelapa sawit c. Padi d. Lain-lain jenis pertanian
I2 Penternakan	l. Ayam m. Lembu n. Tenusu o. Ternakan campuran p. Itik q. Angsa r. Kambing s. Biri-biri t. Lain-lain ternakan (kecuali khinzir)

KELAS	PENGUNAAN AKTIVITI/JENIS
KELAS K : RIZAB BADAN AIR	
K1 Badan Air	• Semulajadi seperti sungai, tasik, paya, lagun dan laut • Buatan seperti bekas lombong, tasik rekreasi dan tasik empangan



RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK) SUNGAI TIRAM, JOHOR 2025

BAB 1.0 PENGENALAN DAN PROFIL RKK

BAB 2.0 RUMUSAN PENEMUAN SEKTORAL

BAB 3.0 HALA TUJU PEMBANGUNAN RKK

BAB 4.0 PELAN TINDAKAN PEMBANGUNAN RKK

BAB 5.0 KAWALAN PEMBANGUNAN GUNA TANAH RKK

BAB 6.0 PELAN PENGURUSAN RKK

BAB 6.0

PELAN PENGURUSAN RKK

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 MPPG.

6.1 CADANGAN 'BUSINESS PLAN' AGENSI PELAKSANA RKK

Secara amnya, kajian RKK ini adalah bertujuan untuk **mengenal pasti dan memperkukuhkan program pelaksanaan** RKK melalui mekanisme pengurusan dan pelaksanaan projek pembangunan bagi memastikan **kebolehlaksanaan cadangan projek-projek pembangunan** oleh pihak-pihak yang berkenaan. Sehubungan itu, fokus utama kajian adalah berdasarkan aspek-aspek seperti berikut :

- Mengenal pasti **fasa dan anggaran kos pembangunan** bagi pelaksanaan projek RKK Sungai Tiram 2025.
- Mengenal pasti **agensi pelaksana** cadangan projek-projek pembangunan RKK Sungai Tiram 2025.
- Cadangan projek-projek pembangunan RKK Sungai Tiram 2025 adalah bertujuan untuk menyokong pembangunan di kawasan RKK Sungai Tiram. Cadangan projek pembangunan yang merangkumi aspek fizikal, ekonomi dan sosial dan **empat (4) fasa pelaksanaan** utama sepertimana berikut :

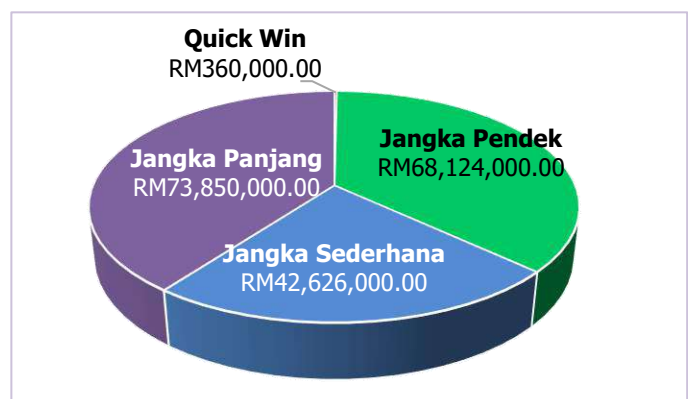
Rajah 6.1 : Empat (4) Fasa Pelaksanaan RKK Sungai Tiram 2025



6.1.1 Fasa Pembangunan RKK

Sebanyak **55 projek** telah dikenal pasti yang merangkumi setiap sektor pembangunan seperti yang disenaraikan dalam **Jadual 6.1-Jadual 6.4**. Jumlah projek dan anggaran kos mengikut fasa pembangunan adalah seperti ditunjukkan dalam **Rajah 6.2**.

Rajah 6.2 : Jumlah Projek dan Anggaran Kos Mengikut Fasa Pembangunan



a) Quick Win (2018-2019)

Dalam Quick Win, terdapat **12 projek** dengan anggaran kos keseluruhannya adalah **RM360,000.00**.

Jadual 6.1 : Quick Win (2018-2019)

BIL	KOD PROJEK	CADANGAN PROJEK/ PROGRAM	LOKASI/ KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	KAEDAH PELAKSANAAN	AGENCI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM Juta)
A SEKTOR PERNIAGAAN DAN PELANCONGAN							
1	PT 7	Cadangan Program Galakan Homestay dan Kampungstay	Melibatkan homestay sedia ada dan unit-unit kediaman yang ingin turut serta	Jabatan Pelancongan	Pelaksanaan Program oleh Pemilik Homestay	Pemilik Homestay	0.10
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							0.10
B SEKTOR PERINDUSTRIAN							
1	PT 10	Cadangan Pemantauan Aktiviti Lombong Pasir	Lima (5) lot kuari seluas 30.74 ekar	PTD, PTG	Pelaksanaan Projek Secara Bersepadu (PTD, PTG)	PTD, PTG	0.01
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							0.01
C SEKTOR REKREASI DAN LANDSKAP							
1	PT 13	Cadangan Menaik Taraf Padang Bola Sepak Kg. Mulia	Kg. Mulia, Lot 1928 (2.08 ekar)	MPPG	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)	MPPG	0.05
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							0.05
D SEKTOR IMEJ DAN REKA BENTUK DESA							
1	PT 17	Cadangan Menaik taraf 'Entrance Statement' Sempadan MPPG dan Papan Tanda Kampung	- Sempadan MPPG-MBJB (Kg Mulia), 0.24 ekar - Kg. Sg. Tiram, Lot 781 - Kg. Felda Sg. Tiram	MPPG	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)	MPPG	0.08
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							0.08
E SEKTOR INFRASTRUKTUR DAN UTILITI							
1	PT 27	Cadangan Program Pelupusan Sisa Pepejal	Jalan Perkhidmatan 66')	SWCorp, MPPG, JKK	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/Tender Terhad)	SWCorp, MPPG, JKK	0.05
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							0.05
F PROGRAM-PROGRAM							
1	PT 29.1	Cadangan Program Galakan Laman Tani (<i>From Yard to Fork</i>)	- Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram - Halaman rumah	Jabatan Pertanian Negeri Johor	Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (Pejabat Pertanian Daerah, JKKK)	Pejabat Pertanian Daerah, JKKK	0.01
2	PT 29.2	Cadangan Program Kitar Semula 3R (<i>Reduce, Reuse, Recycle</i>)	Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram	SWCorp	Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (SWCorp, MPPG, JKKK)	MPPG, SWCorp, JKKK	0.03
3	PT 29.3	Cadangan Program Pengkomposan Sisa	- MPPG - Kg Sg Tiram	MPPG	Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (MPPG, JKKK)	MPPG, JKKK	0.03
4	PT 29.4	Cadangan Projek Kebun Komuniti	- Jalan Hj. Mahmud, Pasar Khamis dan Kg. SC Sg. Tiram - Kawasan institusi (masjid, balai raya dan sekolah Kg. Sg. Tiram)	Jabatan Pertanian Negeri Johor, Pejabat Daerah	Pelaksanaan Projek Secara Bersepadu (MPPG, Pejabat Pertanian Daerah, JKKK, Penduduk)	MPPG, JKKK, Persatuan Penduduk	-

BIL	KOD PROJEK	CADANGAN PROJEK/ PROGRAM	LOKASI/ KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	KAEDAH PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM Juta)
5	PT 29.5	Cadangan Program MySuria	Galakan program kepada golongan B40	SEDA, KATS	Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (SEDA, KATS, JKKK, Penduduk)	SEDA dan Penduduk	-
6	PT 30.1	Cadangan Program Galakan Usahawan Tani	Galakan kawasan perumahan, tanah terbiar dan institusi (Balai raya dan sekolah)	Jabatan Pertanian Negeri Johor, Pejabat Daerah, Agrobank, TEKUN Nasional	Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (Jabatan Pertanian Negeri Johor, MPPG, PTD, JKKK, Pemilik Tanah)	JKKK, Penduduk	-
7	PT 30.2	Cadangan Program Galakan Usahawan Industri Kecil dan Sederhana (IKS)	Usahawan Sedia ada dan Baru bagi : • Kg. Mulia • Kg. Sg. Tiram • Kg. FELDA Sg. Tiram	KPLB, SMECorp, MARA, MIDF	Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (JKKK, Usahawan dan Agensi Berkaitan)	JKKK, Usahawan	-
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							0.07
JUMLAH KOS KESELURUHAN							0.36

b) Fasa Pelaksanaan Jangka Pendek (2020-2022)

Dalam fasa pelaksanaan jangka pendek, terdapat **13 projek** dengan anggaran kos keseluruhannya adalah **RM68,124,000.00**.

Jadual 6.2 : Fasa Pelaksanaan Jangka Pendek (2020-2022)

BIL	KOD PROJEK	CADANGAN PROJEK/ PROGRAM	LOKASI/ KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	KAEDAH PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM Juta)
A SEKTOR PERUMAHAN							
1	PT 1	Cadangan Program Pemuliharaan Perumahan	12 kawasan (23 lot seluas 89.96 ekar)	MPPG, PTD	- Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (MPPG, PTD, PTG) - Pelaksanaan oleh Pemilik Tanah	MPPG, PTD, PTG	0.03
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							0.03
B SEKTOR PERINDUSTRIAN							
1	PT 9	Cadangan Program Pemutihan Kawasan Industri	Dua (2) kawasan (Kg Mulia, Kg Sg Tiram) dan 15 aktiviti industri seluas 37.63 ekar	MPPG, PTD	Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (MPPG, PTD)	MPPG, PTD	0.02
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							0.02
C SEKTOR KEMUDAHAN MASYARAKAT							
1	PT 11	Cadangan Menaik Taraf Pusat Komuniti Kg. Sg. Tiram	Kg Sg Tiram, Lot 781 (1.16 ekar)	MPPG, KPLB, Pejabat Daerah, SKMM, PPAJ, JPNJ	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)	MPPG	5.00
2	PT 12	Cadangan Menaik Taraf Pengurusan dan Kemudahan Kawasan Perkuburan	Kg Sg Tiram, Lot 308 (10.0 ekar)	MAIJ	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)	MAIJ	2.00
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							7.00

BIL	KOD PROJEK	CADANGAN PROJEK/ PROGRAM	LOKASI/ KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	KAEDAH PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM Juta)
D SEKTOR PENGANGKUTAN DAN LALU LINTAS							
1	PT 18.2	Cadangan Menaik Taraf Jalan Sg. Tiram (J8)	5.3 km	UPEN, JKR Persekutuan	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah	JKR Johor	35.00
2	PT 19.2	Cadangan Menaik Taraf Persimpangan – Jalan Sungai Tiram (J8)/ Jalan Haji Mahmud/ Jalan Tengku Mariam	-	UPEN	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah	JKR Johor	0.30
3	PT 19.3	Cadangan Menaik Taraf Persimpangan – Jalan Sungai Tiram (J8)/ Jalan Sungai Redan (J11)	-	UPEN	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah	JKR Johor	0.50
4	PT 22.1	Cadangan Laluan Pejalan Kaki Berbumbung Kg. Sg. Tiram	553m	MPPG	Pengambilan Balik Tanah	MPPG	0.25
5	PT 22.2	Cadangan Laluan Pejalan Kaki Tidak Berbumbung Kg. Mulia	308m	MPPG	Pengambilan Balik Tanah	MPPG	0.05
6	PT 22.6	Cadangan Pemasangan Kamera Pemantau Kenderaan Berat	Di Persimpangan Jalan Sg Tiram (J8)/ Jalan Sg Redan (J11)	MPPG	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad)	MPPG, Swasta	0.10
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							36.20
E SEKTOR INFRASTRUKTUR DAN UTILITI							
1	PT 23.1	Cadangan Pemeliharaan dan Pemuliharaan Sg. Tiram (Fasa Pertama)	Sepanjang Sg. Tiram	MPPG, JPS	▪ Kontrak Kovenasional (Tender Terbuka/ Tender Terhad) ATAU Kontrak Reka dan Bina (<i>Design & Build</i>) ▪ Kajian terperinci bagi menentukan kesesuaian terhadap pemulihan benteng Sungai Tiram. (Jenis Gabion/Reno Mattress/Rock Revement/Flex-Slab) ▪ Kajian Soil Investigation perlu dilaksanakan	MPPG, JPS	9.444
2	PT 24	Cadangan Pembinaan Tangki Sedutan Serta Rumah Pam, Tangki Simpanan Air (<i>Elevated</i>) dan Jaringan Paip Bekalan Air	3 lot seluas 9,798m ² (Sebahagian Lot 516, Lot 1166, Sebahagian Lot 1167)	PAAB	▪ Pengambilan Balik Tanah ▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad) atau Kontrak Reka dan Bina (<i>Design & Build</i>)	PAAB	11.76
3	PT 26.1	Cadangan Program Menaik Taraf Sistem Pembetulan (Jenis Tangki Septik/SSTS – <i>Small Sewerage Treament System</i>)	Semua kediaman di dalam kawasan RKK	MPPG, KPLB, JPP	Naik Taraf Sistem Tradisional Tandas Curah Kepada IST/SST	MPPG, KPLB, JPP	3.67
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							24.874
JUMLAH KOS KESELURUHAN							68.124

c) Fasa Pelaksanaan Jangka Sederhana (2023-2025)

Dalam fasa pelaksanaan jangka sederhana, terdapat **20 projek** dengan anggaran kos keseluruhannya adalah **RM42,626,000.00**.

Jadual 6.3 : Fasa Pelaksanaan Jangka Sederhana (2023-2025)

BIL	KOD PROJEK	CADANGAN PROJEK/ PROGRAM	LOKASI/ KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	KAEDAH PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM Juta)
A SEKTOR PERUMAHAN							
1	PT 2	Cadangan Program Pemindahan Setinggan	Tiga (3) kawasan : ▪ Kg. Mulia (20 unit) ▪ Jalan Atmo (18 unit) ▪ Jalan Kg. SC (13 unit)	PTD, KPLB	Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (PTD, JPS, KPLB)	PTD, KPLB	0.20
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							0.20
B SEKTOR PERNIAGAAN DAN PELANCONGAN							
1	PT 4	Cadangan Pembangunan Perniagaan Terancang Secara Berpusat	Tiga (3) tiga pusat perkhidmatan ▪ Kg. Sg. Tiram ▪ Kg. Mulia ▪ Kg. FELDA Sg. Tiram	MPPG, Pemaju	Kerjasama Awam-Swasta	Pemaju	0.80
2	PT 5	Cadangan Pengurusan Pasar Khamis Secara Sistemik	3 lot individu dan rizab JPS, 9.94 ekar ▪ Sebahagian Lot 1562, 1.87 ekar ▪ Sebahagian Lot 2041, 2.53 ekar ▪ PA36269, 0.34 ekar ▪ Sebahagian rizab Sg Tiram, 5.20 ekar	MPPG, GLC	Pelaksanaan Projek oleh MPPG atau Kerjasama Awam-Swasta (MPPG, GLC, JPS, Pemilik Tanah)	MPPG, GLC, JPS, Pemilik Tanah	0.20
3	PT 6	Cadangan Menaik Taraf Kemudahan Sokongan Pelancongan	Melibatkan pelebaran Jalan Sg Tiram, penyediaan papan tanda pelancongan (warna coklat), papan tanda informatif dan pengindahan landskap	Pemaju, JKR, Jabatan Pelancongan Negeri Johor	▪ Pelaksanaan oleh Pemaju ▪ Pelaksanaan oleh JKR	Pemaju, JKR, Jabatan Pelancongan Negeri Johor	0.03
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							1.03
C SEKTOR PERTANIAN							
1	PT 8	Cadangan Projek Pembangunan Pertanian Melalui Program Tanah Terbiar	Tanah kosong dan terbiar, 487.55 ekar	Jabatan Pertanian Negeri Johor, Pejabat Daerah	Pelaksanaan Program Secara Bersepadu (Pejabat Pertanian Daerah, MPPG, PTD, JKKK, Pemilik Tanah)	Pejabat Pertanian Daerah, MPPG, PTD, JKKK, Pemilik Tanah	-
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							-
D SEKTOR REKREASI DAN LANDSKAP							
1	PT 14	Cadangan Pengindahan Landskap Jalan Sg. Tiram (J8) dan Jalan Sg. Redan (J11)	• Jalan Sg Tiram (J8), 5.7km • Jalan Sg Redan (J11), 2.7km	MPPG	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)	MPPG	1.30

BIL	KOD PROJEK	CADANGAN PROJEK/ PROGRAM	LOKASI/ KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	KAEDAH PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM Juta)
2	PT 15	Cadangan Pembangunan Rekreasi Pinggiran Sg. Tiram	Kawasan Pinggir Sg. Tiram (Kawasan Lingkaran Hijau), 37.62 ekar (4.5km)	MPPG, JLNJ	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka)	MPPG, JLNJ	10.00
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							11.30
E	SEKTOR PENGANGKUTAN DAN LALU LINTAS						
1	PT 18.1	Cadangan Jalan Baharu Jalan Sg. Tiram (J8)/ Jalan Nasiman	0.5 km	KPLB	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah	KPLB	2.00
2	PT 18.4	Cadangan Menaik Taraf Jalan Tengku Mariam hingga Jalan Rabani	2.5 km	KPLB	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah	KPLB	6.25
3	PT 18.6	Cadangan Menaik Taraf Jalan Ponorogo hingga Jalan Hj Mahmud	4.3 km	UPEN, KPLB	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah	PTD, KPLB	10.75
4	PT 19.4	Cadangan Menaik Taraf Persimpangan – Jalan Sungai Tiram (J8)/ Jalan Ponorogo	-	UPEN	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah	JKR Johor	0.25
5	PT 19.5	Cadangan Menaik Taraf Persimpangan – Jalan Sungai Tiram (J8)/ Jalan Felda Sungai Tiram/ Cadangan Jalan Baharu Jalan Sungai Tiram (J8)/ Jalan Nasiman	-	UPEN	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah	JKR Johor	0.20
6	PT 20.1	Cadangan Jambatan Baharu – Jalan Ponorogo/ Jalan Hj Mahmud	-	JPS	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad)	JPS	1.00
7	PT 20.3	Cadangan Menaik Taraf Jambatan – Jalan Abdullah	-	JPS	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad)	JPS	1.00
8	PT 21.1	Cadangan Penyediaan Bus Laybys dan Menaik Taraf Perhentian Bas Kg. Sg. Tiram	Kg. Sg. Tiram	MPPG	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad)	MPPG	0.20
9	PT 21.2	Cadangan Penyediaan Bus Laybys dan Menaik Taraf Perhentian Bas Kg. Mulia	Kg. Mulia	MPPG	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad)	MPPG	0.20
10	PT 22.3	Cadangan Laluan Basikal & Tempat Letak Basikal	5.2km (Dalam sempadan kawasan RKK Tiram sahaja)	UPEN, MPPG	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad)	MPPG	0.60
11	PT 22.5	Cadangan Jejantas Pejalan Kaki	Di hadapan Sekolah Kebangsaan Sg. Tiram	UPEN, MPPG	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad)	MPPG	1.00
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							23.45
F	SEKTOR INFRASTRUKTUR DAN UTILITI						
1	PT 23.2	Cadangan Pemeliharaan dan Pemuliharaan Sg. Tiram (Fasa Kedua)	Sepanjang Sg. Tiram	MPPG, JPS	- Pengambilan Balik Tanah - Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad) atau Kontrak Reka dan Bina (<i>Design & Build</i>)	MPPG, JPS	6.296

BIL	KOD PROJEK	CADANGAN PROJEK/ PROGRAM	LOKASI/ KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	KAEDAH PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM Juta)
2	PT 28	Cadangan Peningkatan Keupayaan Rangkaian Telekomunikasi	▪ Tapak sedia ada menara telekomunikasi	SUK, SKMM, Penyedia Perkhidmatan	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad)	SUK, SKMM, Penyedia Perkhidmatan	0.35
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							6.646
JUMLAH KOS KESELURUHAN							42.626

d) Fasa Pelaksanaan Jangka Panjang (Selepas 2025)

Dalam fasa pelaksanaan jangka panjang, terdapat **10 projek** dengan anggaran kos keseluruhannya adalah **RM73,850,000.00**.

Jadual 6.4 : Fasa Pelaksanaan Jangka Panjang (Selepas 2025)

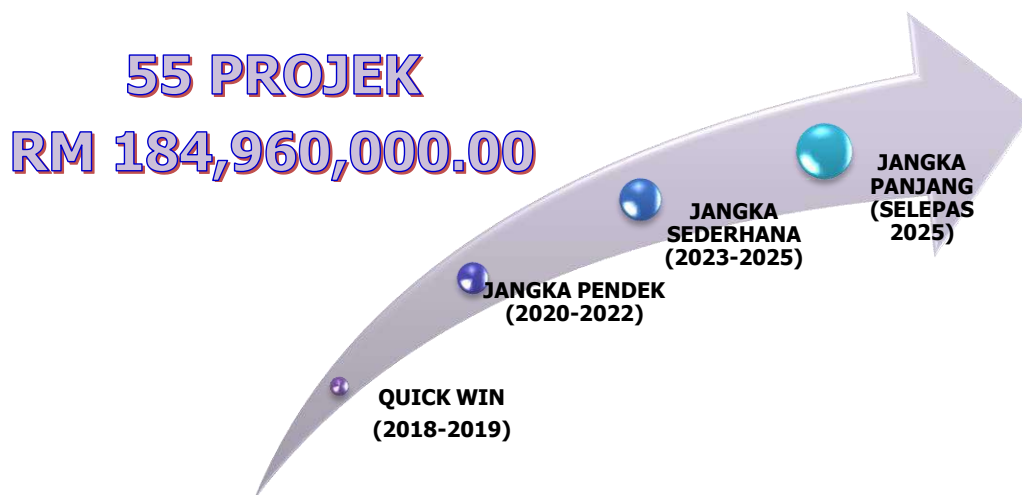
BIL	KOD PROJEK	CADANGAN PROJEK	LOKASI/ KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	KAEDAH PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM Juta)
A SEKTOR PENGANGKUTAN DAN LALU LINTAS							
1	PT 18.3	Cadangan Menaik Taraf Jalan Sg. Redan (J11)	4.8 km	UPEN	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah	JKR Johor	12.00
2	PT 18.5	Cadangan Menaik Taraf Jalan Ahmad Yusuf	1.2 km	UPEN, KPLB	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah	PTD, KPLB	3.00
3	PT 19.1	Cadangan Persimpangan Baharu – Jalan Sungai Tiram (J8)/ Cadangan Jalan Tiram 1/ Jalan Hj Kastari	-	Pemaju, Swasta	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah	Pemaju, Swasta	0.25
4	PT 19.6	Cadangan Menaik Taraf Persimpangan – Jalan Sungai Redan (J11)/ Jalan Ahmad Yusuf	-	UPEN	Pengambilan Balik Tanah/Serahan Tanah	JKR Johor	0.25
5	PT 19.7	Cadangan Menaik Taraf Persimpangan – Jalan Sungai Redan (J11)/ Jalan Rabani	-	UPEN	Pengambilan Balik Tanah	JKR Johor	0.25
6	PT 20.2	Cadangan Naik taraf Jambatan – Cadangan Jalan Baharu Jalan Sungai Tiram (J8)/ Jalan Nasiman	-	JPS	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad)	JPS	1.00
7	PT 22.4	Cadangan Laluan Basikal	Bermula dari Pusat Bandar Ulu Tiram hingga ke sempadan kawasan RKK Sungai Tiram – 4.9km	UPEN, MPPG	Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad)	MPPG	0.50
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							17.25
B SEKTOR INFRASTRUKTUR DAN UTILITI							
1	PT 25.1	Cadangan Penyediaan Pencawang Masuk Utama (PMU)	Sebahagian Lot 297, Jalan Sungai Tiram (Kg Bukit Dagang) - PMU	TNB	▪ Pengambilan Balik Tanah ▪ Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad) atau Kontrak Reka dan Bina (<i>Design & Build</i>)	TNB	35.00

BIL	KOD PROJEK	CADANGAN PROJEK	LOKASI/ KELUASAN	SUMBER KEWANGAN	KAEDAH PELAKSANAAN	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM Juta)
2	PT 25.2	Cadangan Penyediaan Pencawang Pembahagi Utama (PPU)	- PPU 1 (46m x 46m) – Sebahagian Lot 555 - PPU 2 (46m x 46m) – Sebahagian Lot 1124	TNB	- Pengambilan Balik Tanah - Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad) atau Kontrak Reka dan Bina (Design & Build)	TNB	3.00
3	PT 26.2	Cadangan Program Menaik Taraf Sistem Pembetungan (Loji Rawatan Kumbahan Serantau)	Lot 7145 & Sebahagian Lot 7146, 2.95 ekar	KATS	- Pengambilan Balik Tanah - Kontrak Konvensional (Tender Terbuka/ Tender Terhad) atau Kontrak Reka dan Bina (Design & Build)	KATS	18.60
JUMLAH KOS PEMBANGUNAN							56.60
JUMLAH KOS KESELURUHAN							73.85

6.1.2 Anggaran Kos Pembangunan RKK

Jumlah **kos keseluruhan projek** yang dianggarkan bagi semua cadangan projek ialah **RM184,960,000.00**.

Rajah 6.3 : Jumlah Anggaran Kos Pembangunan Projek Mengikut Fasa Pembangunan



Jadual 6.5 Anggaran Keseluruhan Kos Pembangunan Projek Mengikut Sektoral

BIL	TEMA	BIL PROJEK	KOS PROJEK (RM Juta)
1	Sektor Perumahan	2	0.23
2	Sektor Perniagaan dan Pelancongan	4	1.13
3	Sektor Pertanian	1	-
4	Sektor Perindustrian	2	0.03
5	Sektor Kemudahan Masyarakat	2	7.00
6	Sektor Rekreasi dan Landskap	3	11.35
7	Sektor Imej dan Reka Bentuk Desa	1	0.08
8	Sektor Pengangkutan dan Lalu Lintas	24	76.90
9	Sektor Infrastruktur dan Utiliti	9	88.17
10	Program-program	7	0.07
JUMLAH KOS KESELURUHAN PEMBANGUNAN		55	184.96

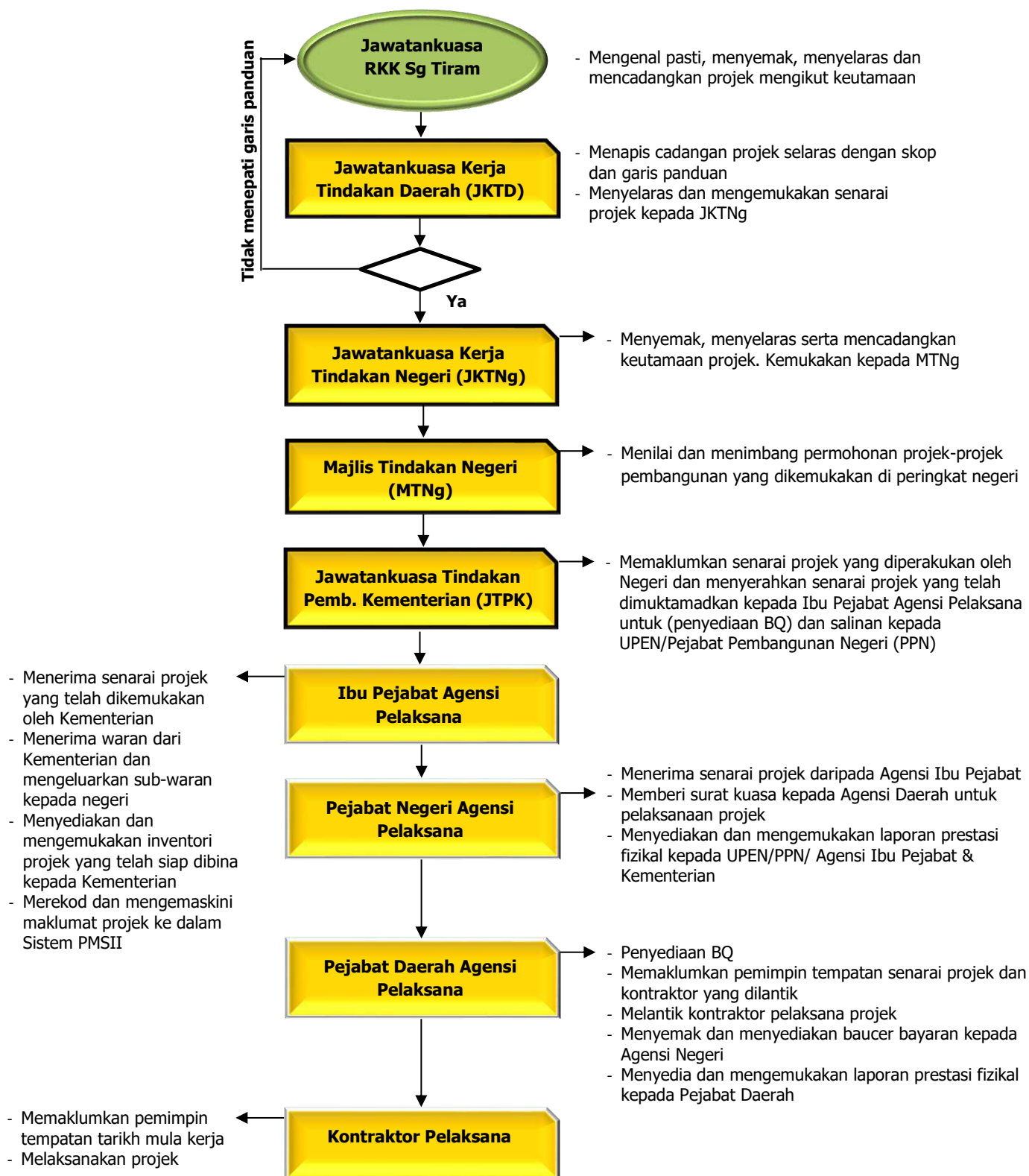
Jadual 6.6 Jumlah Anggaran Kos Pembangunan Projek Mengikut Fasa Pembangunan

BIL	FASA PELAKSANAAN	BIL PROJEK	KOS PROJEK (RM Juta)
QUICK WIN (2018-2019)			
1	Sektor Perniagaan dan Pelancongan	1	0.10
2	Sektor Perindustrian	1	0.01
3	Sektor Rekreasi dan Landskap	1	0.05
4	Sektor Imej dan Reka Bentuk Desa	1	0.08
5	Sektor Infrastruktur dan Utiliti	1	0.05
6	Program-program	7	0.07
JUMLAH		12	0.36
FASA PELAKSANAAN JANGKA PENDEK (2020-2022)			
1	Sektor Perumahan	1	0.03
2	Sektor Perindustrian	1	0.02
3	Sektor Kemudahan Masyarakat	2	7.00
4	Sektor Pengangkutan dan Lalu Lintas	6	36.20
5	Sektor Infrastruktur dan Utiliti	3	24.874
JUMLAH		13	68.124
FASA PELAKSANAAN JANGKA SEDERHANA (2023-2025)			
1	Sektor Perumahan	1	0.20
2	Sektor Perniagaan dan Pelancongan	3	1.83
3	Sektor Pertanian	1	-
4	Sektor Rekreasi dan Landskap	2	11.30
5	Sektor Pengangkutan dan Lalu Lintas	11	23.45
6	Sektor Infrastruktur dan Utiliti	2	6.646
JUMLAH		20	43.426
FASA PELAKSANAAN JANGKA PANJANG (SELEPAS 2025)			
1	Sektor Pengangkutan dan Lalu Lintas	7	17.25
2	Sektor Infrastruktur dan Utiliti	3	56.60
JUMLAH		10	73.85
JUMLAH KOS KESELURUHAN PEMBANGUNAN		55	185.76

6.2 STRUKTUR TADBIR URUS RKK

6.2.1 Carta Alir Pelaksanaan Projek/ Program RKK

Rajah 6.5 : Carta Alir Pelaksanaan Projek/Program



Sumber : Kementerian Kemajuan Luar Bandar dan Wilayah : http://www.rurallink.gov.my/wp-content/uploads/2015/05/Carta-Alir-PelaksanaanPJK_unitA.pdf

6.2.2 Jawatankuasa RKK Sungai Tiram

Bagi memantau dan memastikan pelaksanaan projek, satu **Jawatankuasa RKK Sungai Tiram** akan ditubuhkan di peringkat MPPG.

i. Fungsi

1. **Memantau dan menyelaraskan cadangan projek-projek agensi pelaksana RKK** kepada **Mesyuarat Jawatankuasa Kerja Tindakan Daerah** yang dipengerusikan oleh Pegawai Daerah Johor Bahru;
2. **Memantau dan menyelaraskan kajian kemungkinan tapak** bagi senarai projek untuk mendapatkan bajet daripada pihak kerajaan Negeri/Persekutuan.
3. **Memantau dan menyelaraskan** setiap projek yang akan dilaksanakan oleh Jabatan Teknikal dalaman dan luaran dengan teratur mengikut jadual serta tempoh yang ditetapkan; dan
4. **Memantau dan menyelaraskan pelaksanaan projek-projek RKK** antara agensi Negeri/Persekutuan.

ii. Keahlian

Dicadangkan Jawatankuasa RKK ini dipengerusikan oleh **Yang Dipertua MPPG** dengan Jabatan Perancangan MPPG sebagai **urus setia** Jawatankuasa RKK. Ahli-ahli yang dicadangkan adalah terdiri daripada :

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

Rajah 6.6 : Struktur Organisasi Jawatankuasa RKK Sungai Tiram

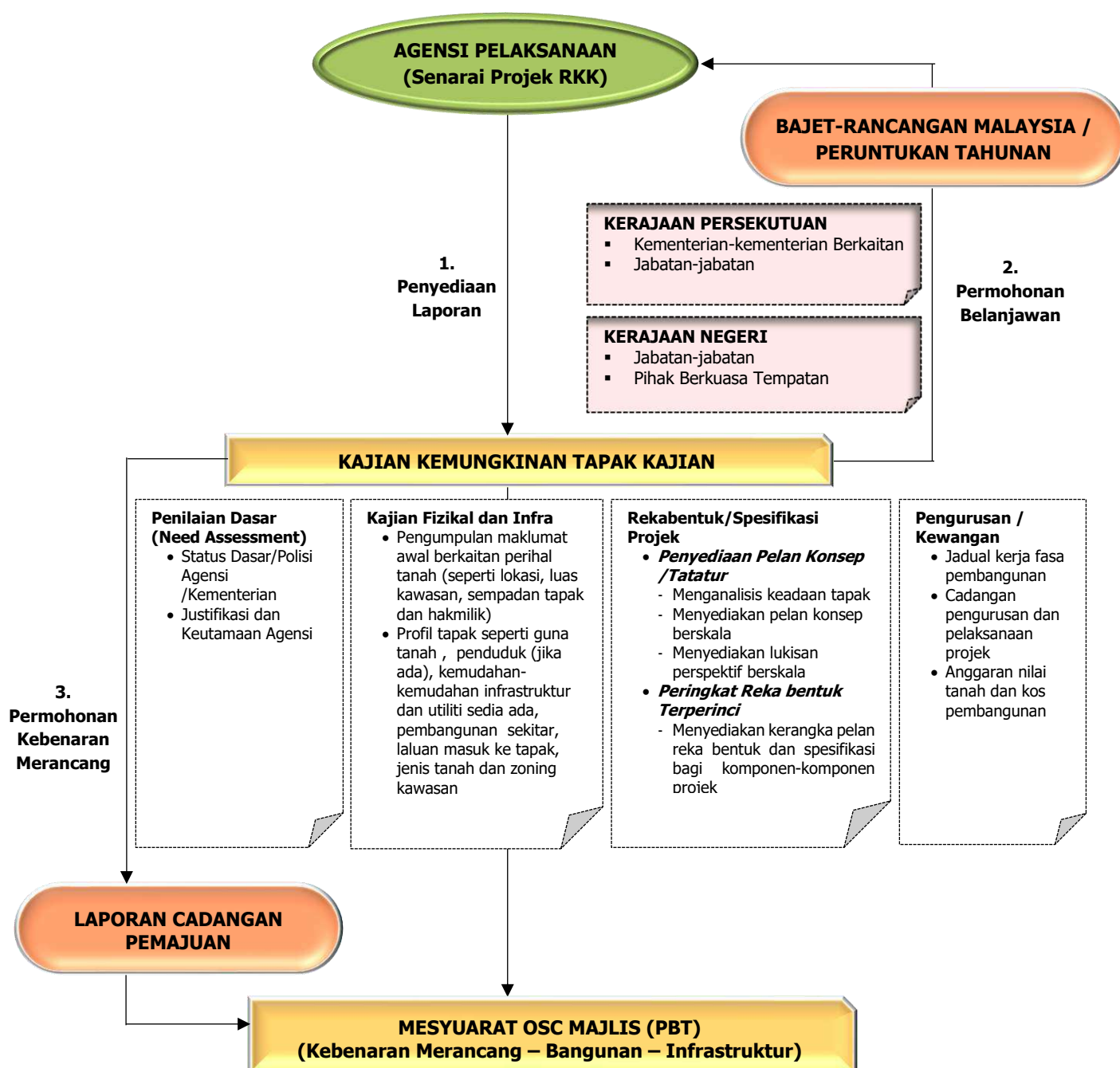


iii. Kajian Kemungkinan Tapak

Jawatankuasa RKK Sungai 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. Ianya perlu disediakan bagi menilai kesesuaian dan kebolehlaksanaan pembangunan di suatu tapak pembangunan yang akan dijalankan merangkumi aspek-aspek sepertimana **Rajah 6.7** yang akan melalui tiga (3) proses utama iaitu :

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

Rajah 6.7 : Proses Kajian Kemungkinan Tapak Projek RKK



6.2.3 Jawatankuasa Kerja Tindakan Daerah (JKTD)

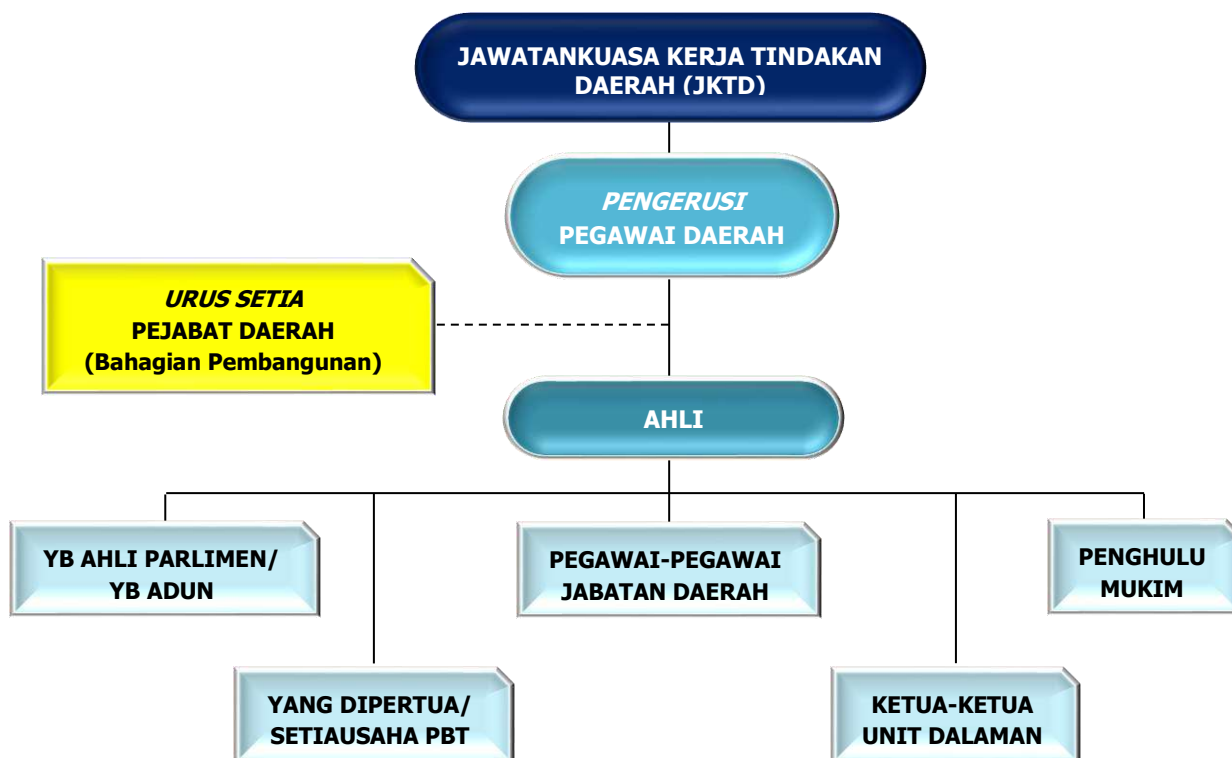
Jawatankuasa Kerja Tindakan Daerah (JKTD) adalah badan utama di peringkat daerah yang bertanggungjawab memastikan keputusan Majlis Tindakan Negeri (MTNg) dan Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKTNg) dilaksanakan. JKTD juga perlu menangani isu/masalah pelaksanaan projek/program pembangunan di daerah 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 sasar mendapat faedah maksimum** daripada projek/program pembangunan yang dilaksanakan.
4. **Menyelaras dan mengemukakan cadangan pelaksanaan** projek/program kementerian/agensi yang berkaitan.
5. Memastikan **pelaksanaan projek/program** yang **berkaitan dengan penyertaan Bumiputera dan pembasmian kemiskinan**.
6. Memastikan **masalah pelaksanaan projek pembangunan yang tidak dapat diselesaikan** di peringkat daerah **dikemukakan untuk tindakan JKTNg**.

ii. Keahlian

Rajah 6.8 : Struktur Organisasi Jawatankuasa Kerja Tindakan Daerah (JKTD)



Sumber : http://www.phg.icu.gov.my/edoc/Arahan1_2010.pdf

6.2.4 Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKTNg)

Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKTNg) adalah badan utama di peringkat pegawai yang bertanggungjawab memastikan keputusan Majlis Tindakan Negeri (MTNg) dilaksanakan. JKTNg juga perlu menangani isu/masalah pelaksanaan dasar dan strategi projek/program pembangunan di peringkat negeri.

i. Fungsi

1. **Memastikan keputusan MTNg 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 projek/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 6.9 : Struktur Organisasi Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKTNg)



Sumber : http://www.phg.icu.gov.my/edoc/Arahan1_2010.pdf

6.2.5 Majlis Tindakan Negeri (MTNg)

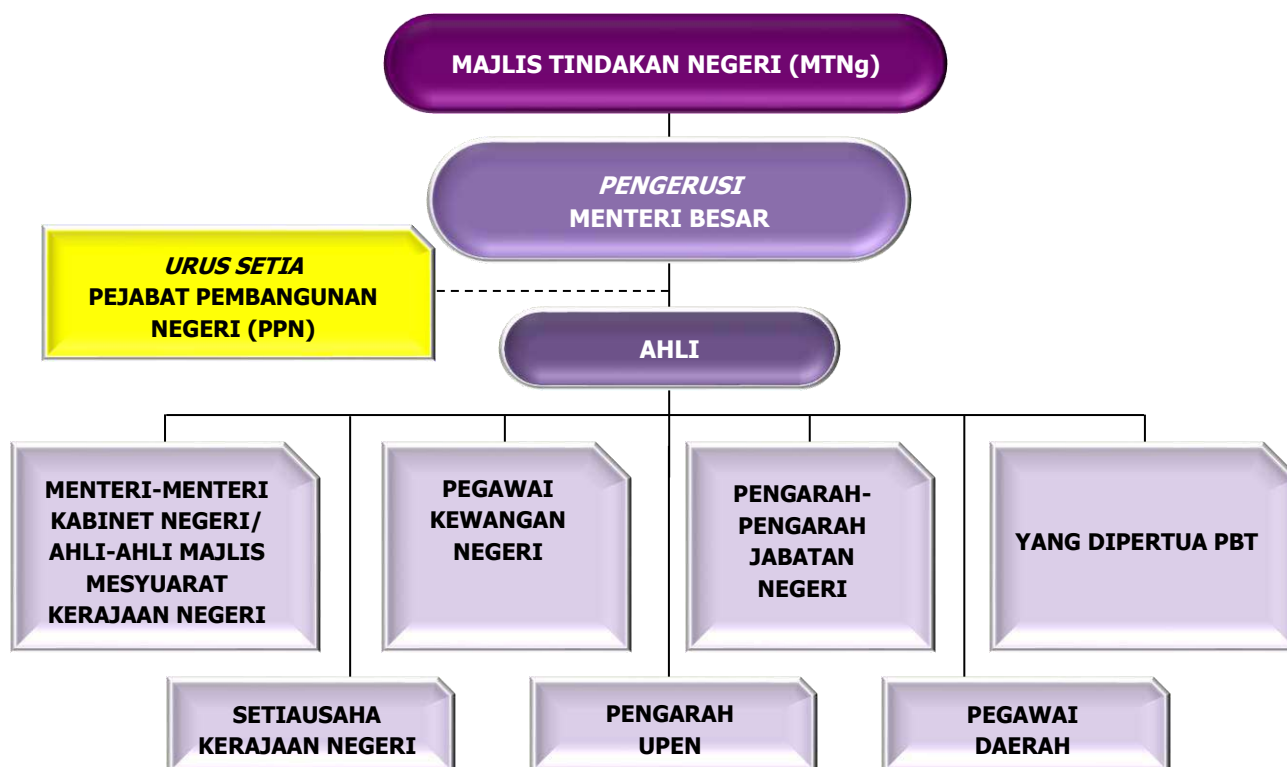
Majlis Tindakan Negeri (MTNg) adalah bertanggungjawab memastikan keputusan Majlis Tindakan Negara (MTN) dilaksanakan. MTNg juga perlu menangani isu/masalah pelaksanaan program/projek pembangunan di negeri masing-masing.

i. Fungsi

1. **Memastikan keputusan MTN dilaksanakan** sepenuhnya.
2. **Mengawasi, memantau dan menilai pelaksanaan program/projek** pembangunan di peringkat negeri dengan memberi penekanan kepada 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. **Mengenal pasti dan menyelesaikan sebarang isu yang dihadapi** semasa melaksanakan program/projek pembangunan termasuk kawasan tumpuan sama ada dari segi dasar atau jentera kerajaan.
6. **Memastikan pelaksanaan projek-projek infrastruktur berkepentingan nasional** yang dilaksanakan di negeri berjalan mengikut perancangan.
7. **Memantau pelaksanaan inisiatif-inisiatif kerajaan** yang diumumkan dari semasa ke semasa.

ii. Keahlian

Rajah 6.10 : Struktur Organisasi Majlis Tindakan Negeri (MTNg)



Sumber : http://www.phg.icu.gov.my/edoc/Arahan1_2010.pdf

6.2.6 Jawatankuasa Tindakan Pembangunan Kementerian (JTPK)

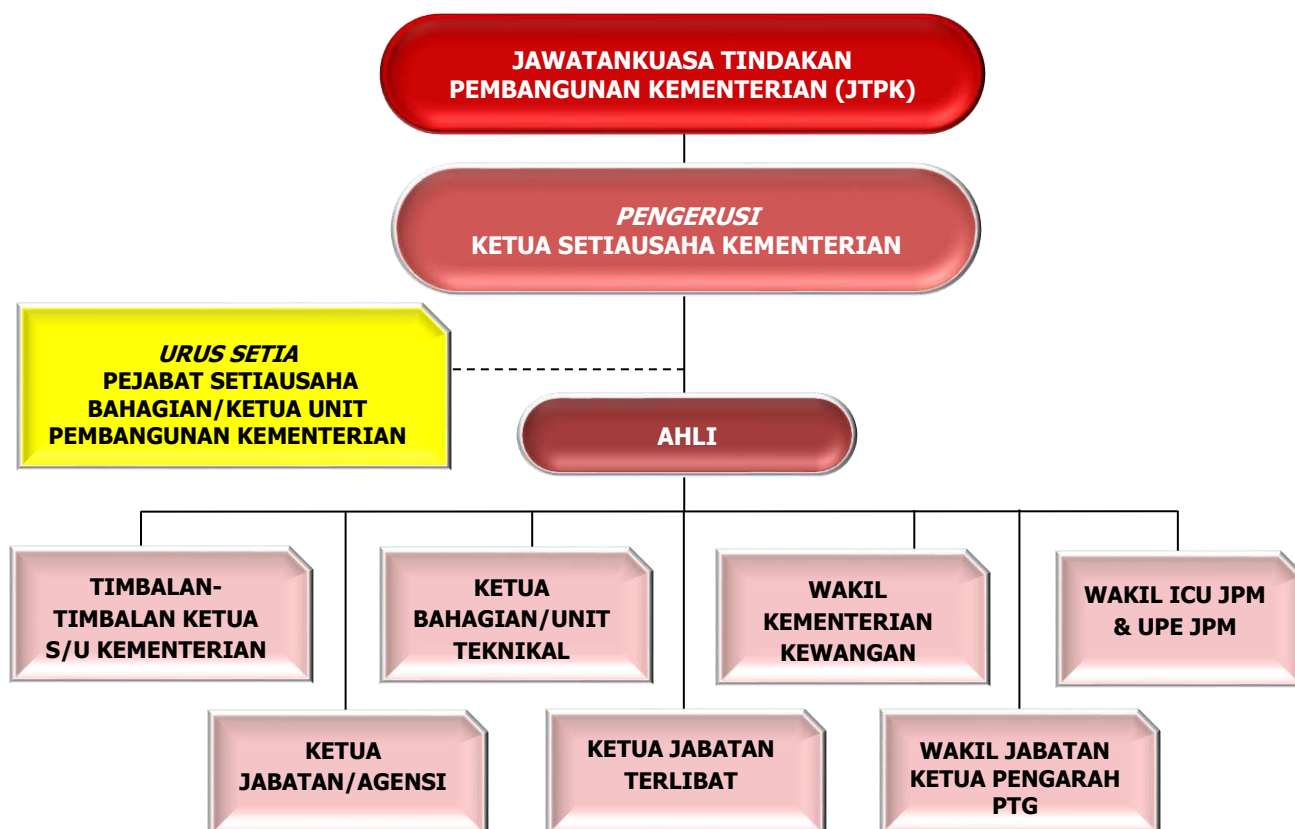
Jawatankuasa Tindakan Pembangunan Kementerian (JTPK) ditubuhkan bagi memastikan keputusan Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri (JKTNg) dilaksanakan. JTPK juga perlu menangani isu/masalah pelaksanaan dasar dan strategi projek/program pembangunan di peringkat kementerian masing-masing.

i. Fungsi

1. **Memastikan keputusan JKTNg 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 6.11 : Struktur Organisasi Jawatankuasa Tindakan Pembangunan Kementerian



Sumber : http://www.phg.icu.gov.my/edoc/Arahan1_2010.pdf

Kuasa pengambilan balik tanah boleh dikatakan merupakan kuasa mutlak PBT. 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. Pengambilan tanah secara wajib boleh dilaksanakan sekiranya tanah tersebut tidak dapat dibeli di pasaran. **Kuasa pengambilan balik tanah ini diperuntukkan di bawah Seksyen 3, Akta Pengambilan Balik Tanah** 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; dan
- 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 diperuntukkan oleh agensi yang terlibat.

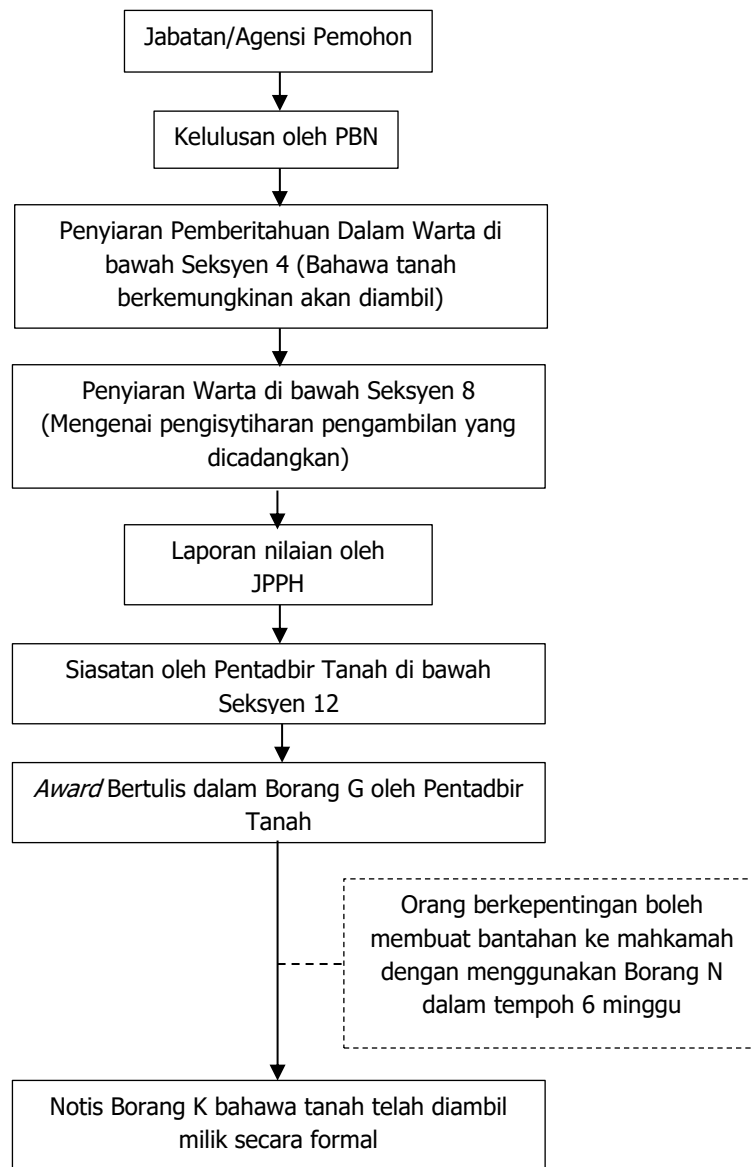
Proses Pengambilan Tanah di bawah Akta 468



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 468.
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 468. 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 468. Tarikh siasatan tersebut hendaklah tidak awal dari 21 hari dari tarikh tersiarnya Borang E melalui Notis Awam.
 - ii. Disamping tindakan di perenggan (i) di atas, Pentadbir tanah hendaklah juga menyampaikan salinan Borang E mengikut tatacara yang digariskan di bawah seksyen 53 Akta 468 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 468.
 - 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 468.

Rajah 6.12 : Carta Alir Pengambilan Balik Tanah



Sumber : Laman web Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia, Putrajaya

6.3.2 Penswastaan

Dasar Penswastaan telah diumumkan oleh kerajaan sebagai satu dasar negara pada **tahun 1983** dan merupakan satu pendekatan baru dalam dasar pembangunan negara. Bagi melaksanakan dasar ini, kerajaan telah mengeluarkan satu garis panduan iaitu Garis Panduan Penswastaan pada tahun 1985 yang menggariskan secara terperinci mengenai objektif, bentuk-bentuk penswastaan dan kaedah pelaksanaannya. Pada tahun 1991, Pelan Induk Penwasataan diwujudkan bagi menggantikan Garis Panduan Penswastaan di mana ianya memaparkan lebih terperinci mengenai penswastaan.

Selepas pengambilan balik tanah dilakukan, kawasan cadangan projek yang terlibat boleh dibangunkan secara penswastaan kepada pihak swasta. **Penswastaan bermaksud pemindahan perkhidmatan atau pembangunan sama ada sedia ada atau yang baru untuk dikendalikan oleh pihak swasta** yang mempunyai kepakaran teknikal tersendiri. **Antara bentuk kaedah penswastaan** yang boleh dilakukan adalah secara :

i. Pajakan

Kaedah pajakan melibatkan **pemindahan hak menggunakan aset untuk tempoh tertentu dengan bayaran pajakan**. Kaedah ini biasanya digunakan bagi penswastaan entiti yang mempunyai aset yang bernilai tinggi dan bersifat strategik seperti pelabuhan dan lapangan terbang. Walaupun tidak ada pemindahan hakmilik aset berkenaan, tetapi peraturan-peraturan boleh dibuat bagi pemajak membeli aset berkenaan di akhir tempoh pajakan.

ii. Kontrak Pengurusan

Kaedah ini melibatkan **penggunaan kepakaran pengurusan sektor swasta untuk mengurus sesuatu entiti Kerajaan dengan dibayar yuran pengurusan**. Kaedah ini meliputi pemindahan tanggungjawab pengurusan sektor swasta dan kakitangan tetapi tidak melibatkan pemindahan hakmilik aset.

iii. Bina-Kendali (BK) / Bina-Kendali-Pindah (BKP)

Kedua-dua kaedah ini digunakan bagi penswastaan projek-projek baru yang dimajukan oleh sektor awam termasuk projek infrastruktur dan kemudahan awam seperti jalan dan bekalan air.

Kaedah BKP ini melibatkan **pembinaan sesuatu kemudahan awam oleh pihak swasta dengan pembiayaannya sendiri dan mengendalikannya bagi tempoh yang dinamakan tempoh konsesi**. Kemudahan-kemudahan ini akan diserahkan balik kepada Kerajaan di akhir tempoh konsesi tersebut. Dalam tempoh konsesi tersebut, sektor swasta dibenarkan mengutip caj terus daripada pengguna kemudahan berkenaan atau secara tidak langsung daripada pihak perantaraan biasanya institusi Kerajaan. **Kaedah BK** adalah hampir sama dengan kaedah BKP kecuali ianya **tidak melibatkan penyerahan balik kemudahan berkenaan kepada Kerajaan**. Kedua-dua kaedah ini biasanya melibatkan pemberian lesen dan/atau konsesi.

iv. Bina-Pindah / Bina-Pajak-Pindah

Kaedah **Bina-Pindah** ini adalah pengaturan kontrak di mana **pihak swasta akan menanggung pembiayaan bagi pembinaan projek** pada mulanya dan **menyerahkan kepada Kerajaan selepas siap dibina**. **Agensi Kerajaan** pula akan **membayar balik jumlah pelaburan projek** tersebut kepada pihak swasta **berdasarkan perjanjian yang telah dipersetujui**.

Manakala kaedah **Bina-Pajak-Pindah** pula melibatkan pajakan di mana **projek yang telah siap dibina akan diserahkan kepada Kerajaan semula secara automatik setelah tamat tempoh pajakan tersebut**. Kedua-dua kaedah ini boleh digunakan dalam pembinaan apa-apa projek infrastruktur.

6.3.3 Kerjasama Awam-Swasta (*Public Private Partnership, PPP*)

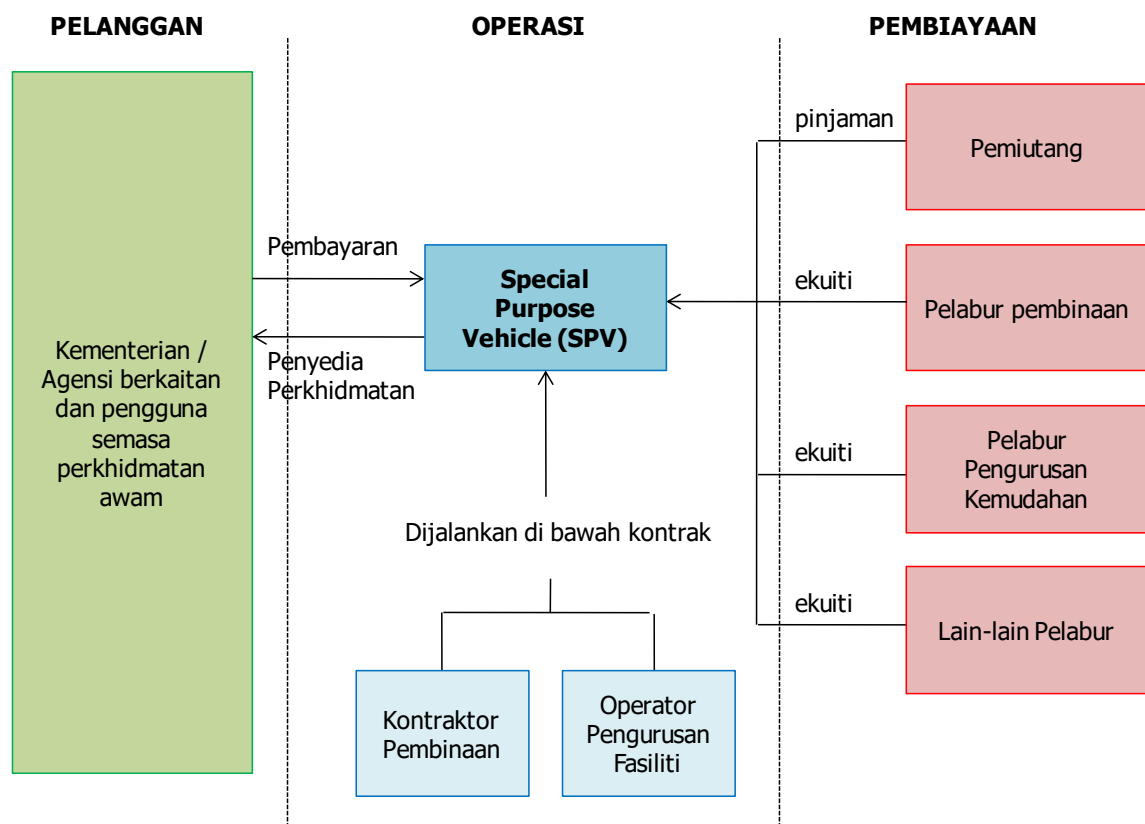
Program PPP melibatkan **pemindahan kepada sektor swasta tanggungjawab untuk membiaya dan mengurus satu pakej pelaburan modal dan perkhidmatan termasuk pembinaan, pengurusan, penyelenggaraan, pembaikan dan penggantian aset sektor awam** meliputi bangunan, infrastruktur, peralatan dan kemudahan.

Sektor swasta akan menjana dananya sendiri untuk membiayai keseluruhan atau sebahagian aset seterusnya memberikan perkhidmatan berdasarkan tahap prestasi yang telah dipersetujui. Sebagai balasan, Kerajaan atau dalam sesetengah projek orang awam 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 :

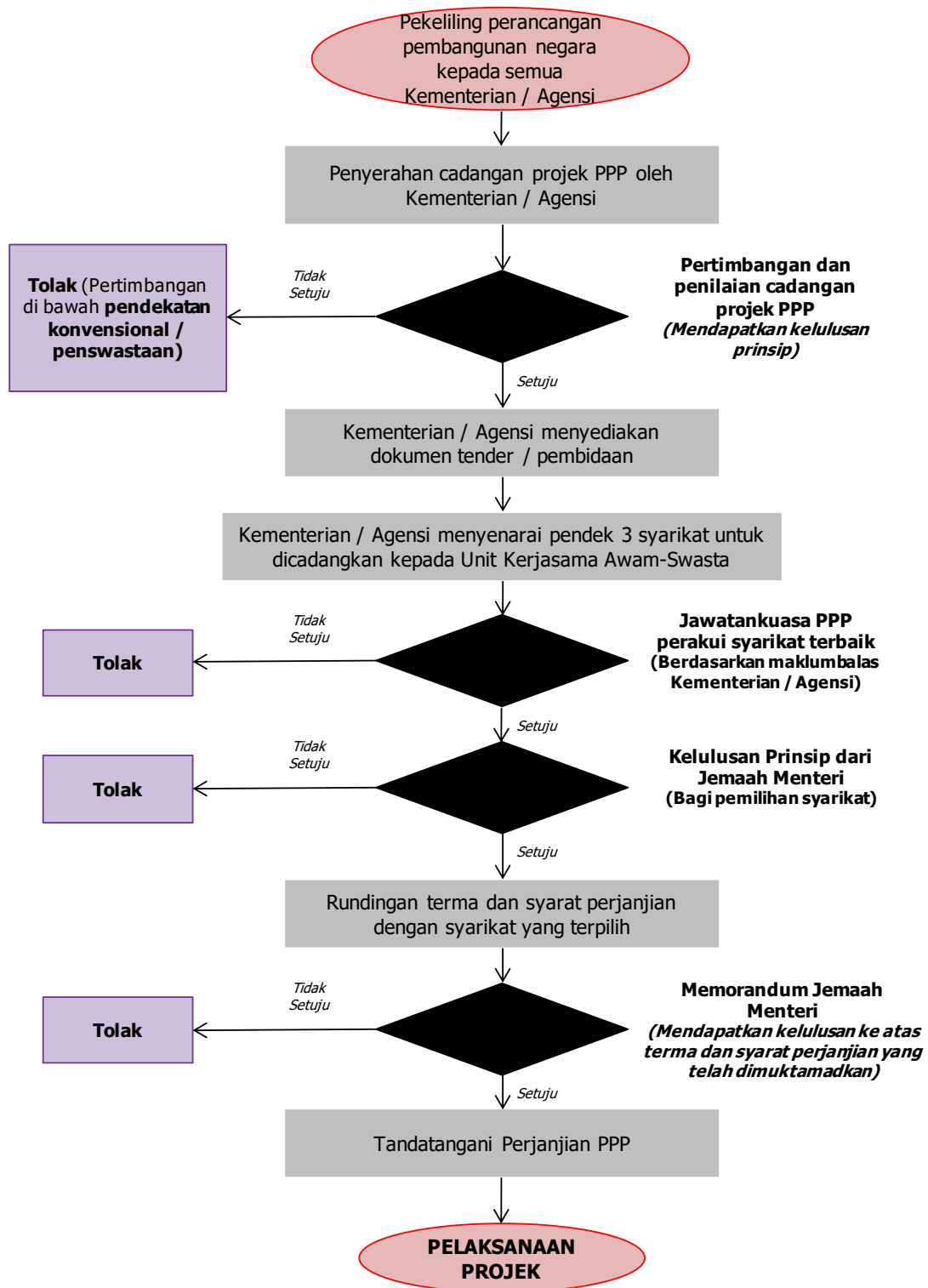


Rajah 6.13 : Struktur PPP



Sumber : Garis Panduan Kerjasama Awam-Swasta (*Public Private Partnership, PPP*), 2009

Rajah 6.14 : Carta Alir Projek PPP



Sumber : Garis Panduan Kerjasama Awam-Swasta (Public Private Partnership, PPP), 2009

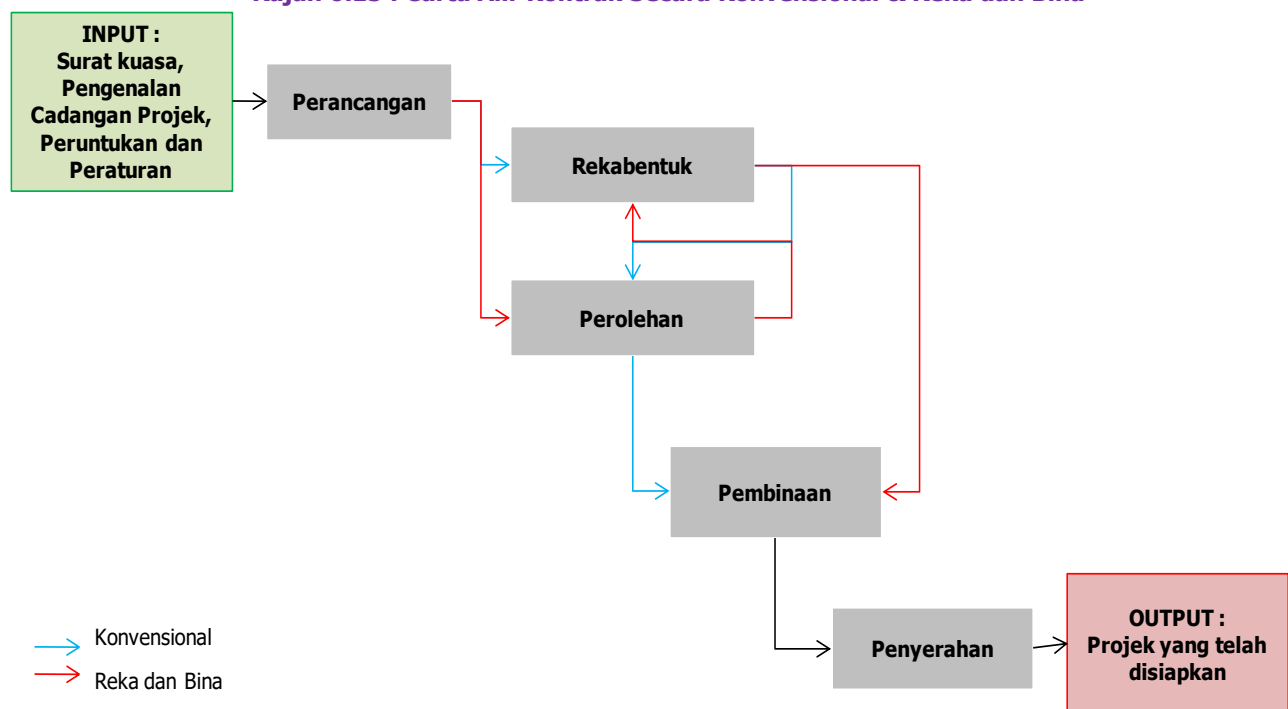
6.3.4 Kontrak Konvensional (Tender Terbuka / Tender Terhad) atau Kontrak Reka dan Bina (*Design & Build*)

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 dan 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 berkelayakan dan 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.

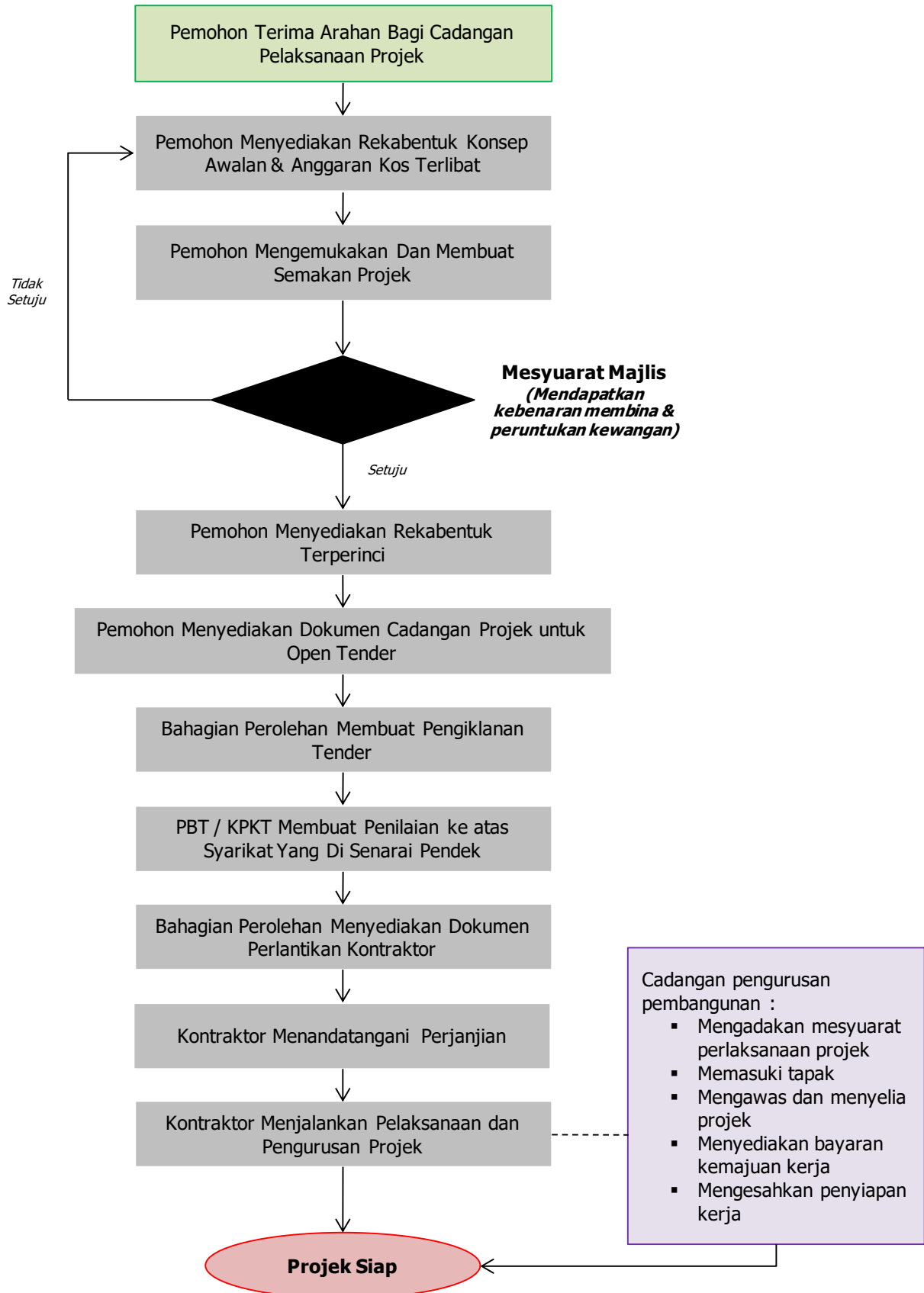
Kaedah pelaksanaan projek secara reka dan bina bermaksud **kontraktor bertanggungjawab untuk merancang, mereka bentuk, membina dan menyiapkan, menyelia, melengkapkan, menguji, mentauliah dan menyenggara keseluruhan kerja dan apa-apa perkhidmatan/peralatan selaras dengan kehendak Kerajaan.** Penyeliaan projek dilaksanakan oleh perunding profesional yang dilantik oleh kontraktor manakala peranan dan tanggungjawab Agensi adalah sebagai pengurus projek dan pentadbir kontrak.

Rajah 6.15 : Carta Alir Kontrak Secara Konvensional & Reka dan Bina



Sumber : Prosedur Perancangan Pelaksanaan Projek Jabatan Kerja Raya Malaysia, 2013

Rajah 6.16 : Perincian Carta Alir Kontrak Secara Konvensional & Reka dan Bina



Sumber : Laporan Manual Prosedur Kerja Majlis Bandaraya Ipoh, 2012

6.3.5 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 kepada *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. Seseengah 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 pemilik tanah perlu tempoh usahasama ini kebiasaannya adalah antara 3 hingga 4 tahun. Dalam tempoh tersebut segala kemungkinan boleh 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 ganti rugi 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 serta terlibat secara langsung dalam pembangunan projek termasuk urusan menandatangani sebarang dokumen atau pelan seperti dokumen pindah milik, pelan susun atur, pelan bangunan dan lain-lain dokumen tersebut. Sekiranya pemilik tanah tidak dapat memberikan sepenuhnya komitmen di dalam urusan ini, disarankan pemilik 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 pindah milik kepada pembeli kelak dan lain-lain urusan yang melibatkan tanah tersebut bagi mengelakkan perkara-perkara yang tidak diingini berlaku contohnya pemaju 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 Oleh 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.

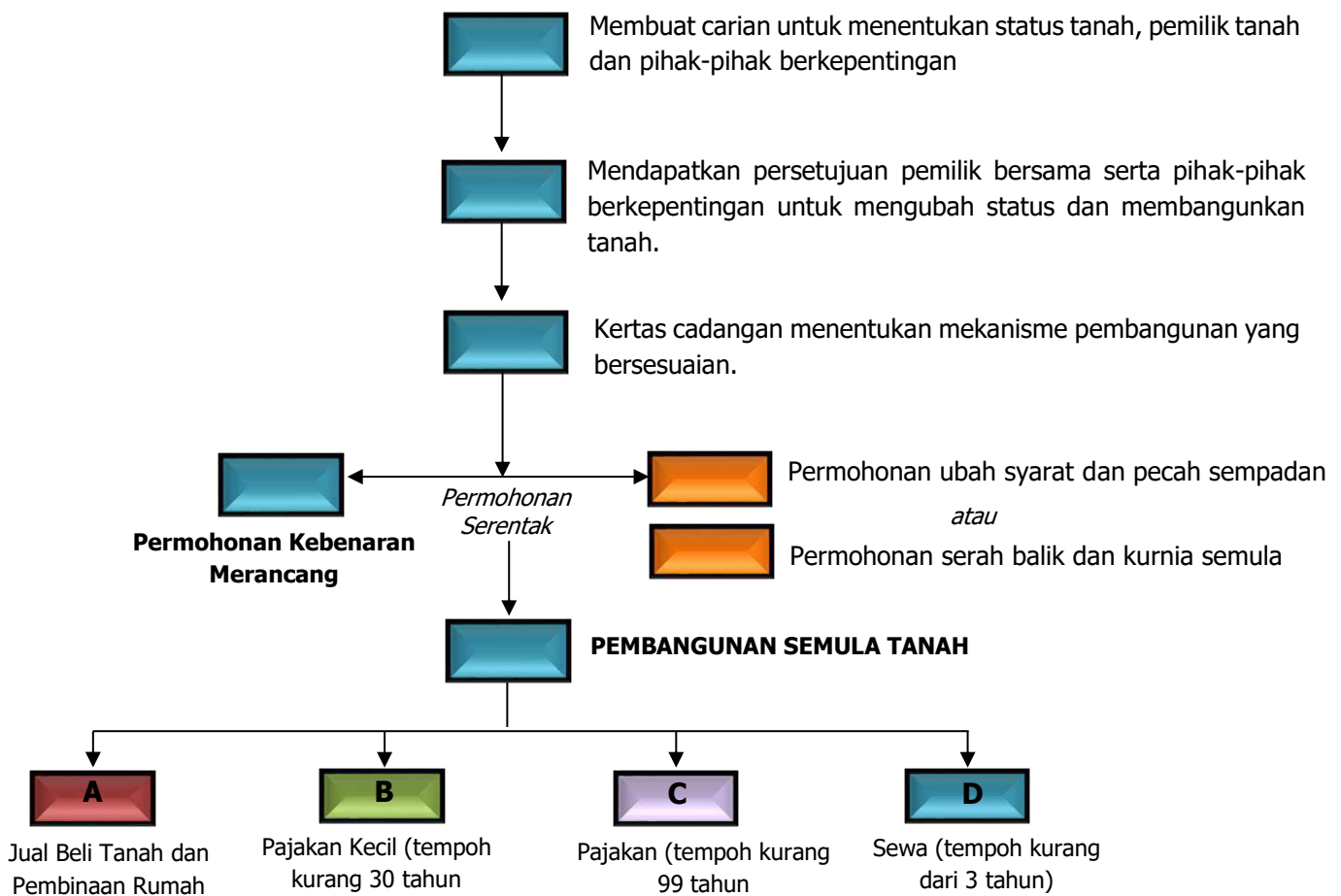


Sumber : *ersistent Aluminium Sdn Bhd*

6.3.6 Pelaksanaan Projek Oleh Pemilik Tanah

Penyediaan pelan susun atur terperinci bertujuan 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 6.17 : 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 dimasuki di antara pembeli dan tuan tanah, antara perkara-perkara yang perlu dihalusi dan disemak adalah :

- i. Sama ada hakmilik berasingan telahpun dikeluarkan dan merupakan salinan asal;
- ii. Laporan carian tanah di pejabat tanah akan status terkini untuk memastikan antara lain :



Ketuanan atau pemilik berdaftar sebenar lot yang terlibat;



Status kategori kegunaan tanah;



Lot adalah bebas daripada sekatan kepentingan. Sekiranya terdapat sekatan kepentingan iaitu sekatan urus niaga 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 hakmilik 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

Urus niaga 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 sama ada 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. Urus niaga di dalam kategori ini adalah lebih mudah dan selamat dan kurang risiko bagi pihak pembeli. Semua bayaran akan mengikut kemajuan / progres dan tertakluk kepada Akaun Pemajuan yang terkawal.

ii. **Jual Beli Tanah Beserta 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 Beserta 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 opsyen untuk membina rumah idaman dengan memilih reka bentuk 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 :

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 memindah milik atau menggadai lot tanah kepada sesiapa jua pun.
1. Masa Adalah Pati Kontrak	Masa adalah merupakan pati kontrak berhubungan perjanjian khususnya bagi pembayaran terhadap harga beli atau mana-mana bahagian darinya.
2. 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 ganti rugi. - 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 ganti rugi boleh dituntut daripada pembeli terhadap segala kerugian atas perbelanjaan yang dikeluarkan oleh tuan tanah bersabit dengan kegagalan pembeli.
3. Keingkaran Tuan Tanah	- Sekiranya tuan tanah gagal atau enggan untuk memindah milik 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 ganti rugi 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.
4. Pindahmilik dan Bayaran Baki Belian	Pindah milik 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 pindah milik didaftarkan di pejabat tanah yang berkenaan.
5. Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan	▪ Sekiranya tanah Lot dijual berserta dengan rumah di atasnya, maka sijil Perakuan Siap dan Pematuhan yang telah dikeluarkan oleh pihak berkuasa berkenaan perlu disertakan di dalam perjanjian sebagai lampiran.
6. 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.
7. Kos	▪ Semua kos iaitu kos guaman, duti setem pindah milik serta pendaftaran pindah milik adalah menjadi tanggungjawab pembeli. Walau bagaimanapun 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 reka bentuk yang telah ditetapkan. Antara terma dan syarat yang penting di dalam perjanjian adalah:

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.
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 ✓ Memindah milik 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, ganti rugi, 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 terkilan 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 sepenuhnya. - 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 (sama ada 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 menggadai 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 sama ada 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 :

Ini bermakna, pihak bank akan membuat dua (2) gadaian atau cagaran yang berbeza (*first and second legal charge*). Manakala kandungan perjanjian akan berbeza di antara bank / institusi kewangan tertakluk kepada jenis pinjaman / pembiayaan serta syarat bank masing-masing.

b) Proses Pajak (Melibatkan Keseluruhan Tanah)

Menurut seksyen 221 KTN, pemilik tanah boleh memberi pajak keseluruhan tanahnya untuk tempoh minimum 3 tahun dan maksimum 99 tahun. Pajak ini perlulah melalui suratcara **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. 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 :

- (bi) Larangan atau batasan yang dikenakan oleh KTN atau mana-mana undang-undang bertulis pada masa itu berkuatkuasa;
- (bii) Mana-mana sekatan kepentingan yang berkuatkuasa pada masa itu yang berkaitan dengan tanah berkenaan; dan
- (biii) Sekiranya melibatkan tanah rizab Melayu, larangan memajak kepada orang bukan Melayu.

c) Proses Pajak Kecil (Melibatkan Sebahagian Tanah)

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) di atas, pajak kecil juga tertakluk kepada persetujuan pemegang gadaian (jika ada) dan sekatan yang dinyatakan pada bahagian (bi) hingga (biii) di atas.

d) Sewa (Tempoh Kurang Dari 3 Tahun)

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, urusan niaga ini adalah bebas pendaftaran. 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

Berikut merupakan aspek-aspek peraturan dan perundangan yang perlu diberi penekanan bagi memastikan kawalan ke atas cadangan pembangunan RKK Sungai Tiram dapat dimantapkan.

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**. Ianya 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 MPPG 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 MPPG.

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 sepertimana 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 Liputan Rumah Yang Lebih Daripada 1/5 Keluasan Lot Tanah Pertanian Atau Melebihi 2 Hektar Di Atas Tanah Pertanian

Liputan rumah yang melebihi 1/5 keluasan tanah atau melebihi 2 hektar (mana yang kecil) di atas lot pertanian adalah menyalahi syarat tersirat penggunaan tanah yang diperuntukan di dalam Kanun Tanah Negara 1965 (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 PBN.

Justeru itu, pelanggaran syarat tersirat ini boleh dikuatkuasakan mengikut peruntukan Bab 5 Bahagian 7 Kanun Tanah Negara. Apabila apa-apa pelanggaran syarat berbangkit, PBN boleh menguatkuasakan kesalahan tersebut melalui 3 cara berikut mengikut tahap keseriusan kesalahan :

Jadual 6.7 : Peruntukan Bab 5 Bahagian 7 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 : ✓ Kesalahan adalah serius dan 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 B (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 terletakkan kepada PBN sebagai tanah kerajaan, dibebas dan dilepaskan dari semua hakmilik dan kepentingan sedia ada.

Sehubungan itu, pemilik tanah perlu membuat permohonan kepada Pentadbir Tanah dan Majlis Perbandaran Pasir Gudang 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 ianya 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 lot pemilik tanah yang berkeluasan kurang daripada 2 ekar adalah tidak perlu menyediakan kawasan lapang di dalam kawasan pemajuan terlibat. Adalah disyorkan pemilik tanah tersebut perlu menyumbangkan kepada Majlis Perbandaran Pasir Gudang (MPPG) dalam bentuk nilai wang yang bersamaan dengan nilai tanah semasa (selepas tukar syarat) daripada 10% kawasan pemajuan tersebut.

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 MPPG 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 MPPG menyediakan undang-undang kecil berkaitan dengan penyediaan tabung kawasan lapang. Tabung itu akan diuruskan oleh pihak MPPG yang akan mempunyai akaun berasingan bagi setiap kawasan atau zon perancangan.

6.4.4 Tabung Membaik Pulih 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 MPPG. Ianya bertujuan untuk membolehkan pihak MPPG 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 dan Unit Kediaman dan Komersil

Langkah-langkah kawalan ke atas pemilikan kediaman dan unit komersial perlu dijalankan bagi memastikan ianya 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 berasal dari Bangsa Melayu atau mana-mana bangsa Malaysia yang lazim bercakap Bahasa Malayan dan menganut Ugama 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 adalah **tidak dibenarkan** di dalam kawasan RKK ini dan tertakluk kepada Enakmen Rizab Melayu Johor, Kanun Tanah Negara, serta pekeliling Pejabat Tanah dan Galian (PTG).

6.4.6 Pembangunan Tanah GSA

Kawasan Penempatan Berkelompok merupakan kawasan tanah kerajaan yang telah diisytiharkan menurut seksyen 4 Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 [*Akta 530*] bagi mewujudkan satu penempatan baru secara terancang dengan menyediakan sumber-sumber ekonomi melalui pembukaan ladang-ladang. Ia seterusnya terbahagi kepada sebagai penempatan luar bandar (yang berfokus kepada pembangunan pertanian) dan penempatan bandaran (yang berfokus kepada perdagangan, perindustrian, kediaman atau utiliti awam).

Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (FELDA) yang ditubuhkan di bawah Ordinan Kemajuan Tanah 1956 pada tahun 1956 merupakan Pihak Berkuasa Pembangunan menurut seksyen 2 Akta 530. Felda bertindak selaku pelaksana dalam membangunkan tanah-tanah negeri sebagai kawasan tanah berkelompok bagi menangani isu kemiskinan melalui sektor pertanian khususnya tanaman minyak sawit dan getah.

Apabila sesebuah kawasan itu telah diluluskan dan diwartakan oleh Kerajaan Negeri sebagai kawasan penempatan berkelompok, FELDA selaku agensi pelaksana akan mengadakan perjanjian bersama Pihak Berkuasa Negeri (PBN) menurut seksyen 34 yang mengandungi antara lain :

- i. Lokasi dan keluasan tanah
- ii. Pecahan tanah kepada kawasan luar bandar dan keliling bandar
- iii. Jenis tanaman
- iv. Kadar bayaran cukai yang ditentukan dan tempoh bayaran

Terdapat beberapa limitasi yang digariskan di dalam Akta 530 bagi memastikan pembangunan ekonomi yang maksimum dapat dicapai melalui hasil ladang dan pendapatan peneroka. Antara syarat pembangunan kawasan penempatan berkelompok adalah :

i. Pegangan Luar Bandar

PERKARA	PERUNTUKAN	PENERANGAN
Sekatan	Seksyen 14	(a) Satu pegangan hanya boleh diberikan kepada satu orang sahaja yang berkelayakan seperti yang ditetapkan di bawah seksyen 19. (b) Walau bagaimanapun, satu pegangan tersebut boleh diberi milik dan dipegang bersama tidak melebihi 2 orang .
	Seksyen 15	(a) Tanah yang terkandung dalam pegangan luar bandar tidak boleh sama sekali dipecah bahagi atau dipecah bahagian. (b) Tanah yang terkandung dalam pegangan luar bandar tidak boleh dipegang secara bahagian tidak dibahagi (<i>undivided shares</i>) kecuali dengan : (i) Kebenaran PBN bagi pegangan bersama isteri, bekas isteri atau waris kadim; atau (ii) Perintah mahkamah di bawah Enakmen Undang-undang Keluarga Islam Negeri atau Akta Memperbaharui Undang-undang Perkahwinan 1976. (c) Pegangan tersebut tidak boleh sepenuhnya atau sebahagiannya dipajak atau disubpajak.
Syarat	Seksyen 17	(a) Keseluruhan kawasan pegangan hendaklah ditanam dengan tanaman yang sesuai sahaja (tanaman yang dipersetujui dalam perjanjian antara Kerajaan Negeri/Agensi pelaksana) dan disenggarakan dan ditanam menurut amalan pertanian yang baik. (a) Tidak boleh mendirikan apa-apa bangunan selain tempat kediaman yang didirikan di bahagian yang diarahkan oleh Pemungut sahaja .

ii. Pegangan Bandaran

PERKARA	PERUNTUKAN	PENERANGAN
Sekatan	Seksyen 27	(a) Pegangan hendaklah diguna pakai sebagaimana yang menurut maksud yang ditetapkan Pengarah atau Pihak Berkuasa Negeri seperti : (i) Perdagangan; (ii) Perindustrian; (iii) Kediaman; atau (iv) Utiliti Awam

Penamatan Pembangunan Kawasan Penempatan Berkelompok

- Penamatan status sebagai kawasan penempatan berkelompok boleh dilakukan menurut seksyen 44. Di dalam hal ini, PBN perlu terlebih dahulu berunding dengan menteri (kecuali jika kawasan GSA terletak di dalam kawasan Pembangunan Persekutuan) dan selanjutnya mengisytiharkan di dalam Warta bahawa keseluruhan atau mana-mana bahagian kawasan penempatan berkelompok itu ditamatkan.
- Penamatan ini tidak menjejaskan tanah-tanah yang direzabkan di bawah seksyen 8. Ini bermakna tanah tersebut secara automatiknya disifatkan sebagai telah direzab oleh PBN menurut seksyen 62 KTN. Begitu juga dengan hakmilik pemegang yang mana tidak terjejas akibat penamatan tersebut.
- Seksyen 44 (2)(c) menegaskan bahawa peruntukan-peruntukan di dalam Akta 530 tidak lagi terpakai kepada pegangan-pegangan terlibat setelah penamatan. Walau bagaimanapun, perlu ditekankan bahawa menurut seksyen 47, syarat nyata dan kepentingan yang sedia ada diendors pada hakmilik adalah terus terpakai sehingga dipinda atau dibatalkan. PBN dengan persetujuan secara bertulis oleh pemegang hakmilik boleh selanjutnya mengenakan, meminda atau membatalkan syarat atau sekatan kepentingan dan tertakluk kepada prosedur seksyen 124 KTN.
- Melihatkan kepada sekatan serta syarat yang terkandung di bawah Akta 530, kebolehlaksanaan pembangunan di kawasan ini adalah terhad terutamanya yang melibatkan pegangan luar bandar. Hal ini demikian kerana fokus utama kawasan tanah ini adalah untuk penerokaan dan pembangunan sektor pertanian. Sekiranya

pembangunan adalah perlu, maka penamatan status sebagai kawasan penempatan berkelompok boleh ditamatkan melalui prosedur khas seksyen 44 Akta 530, dan selanjutnya melakukan permohonan mengubah, membatalkan atau meminda syarat guna tanah, atau sekatan kepentingan mengikut peruntukan KTN.

6.4.7 Pemutihan Kawasan Setinggalan

Isu setinggalan 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.

Sebagaimana yang dijelaskan di bahagian 2.2.4, pendudukan tidak sah merupakan suatu kesalahan yang boleh didakwa di bawah seksyen 425 KTN dan PBT mempunyai kuasa untuk merobohkan apa-apa struktur setinggalan menurut Peraturan-Peraturan Perlu (Mengeluarkan Setinggalan) 1969 tanpa notis dan PBT mempunyai kuasa untuk merobohkan apa-apa struktur setinggalan menurut Peraturan-Peraturan Perlu (Mengeluarkan Setinggalan) 1969 tanpa notis.

Namun demikian, dalam menangani isu setinggalan, tindakan penguatkuasaan undang-undang perlulah juga disokong dengan inisiatif-inisiatif tambahan bagi memastikan isu setinggalan ini dapat ditangani secara komprehensif.

Antara inisiatif yang boleh diambil :

- i. Pemberian hakmilik seperti yang diberi kepada penduduk di Kampung Plentong Baru dan Kampung Melayu Pandan.
- ii. Perpindahan atau penempatan semula setinggalan ke kawasan baru.
- iii. Mengadakan program pembiayaan khas bagi membantu penduduk mendapatkan dana membeli / menyewa rumah.



MAJLIS PERBANDARAN PASIR GUDANG

Aras 19, Menara Aqabah,
Jalan Bandar,
81700 Pasir Gudang, Johor.

Tel No:07-254 7777, 07-251 3720/21/22

Fax No:07-251 5260

Email: mppg@johor.gov.my