



SCAN ME !

PUBLISITI AWAL

RANCANGAN KAWASAN KHAS CAHAYA BARU : PUSAT PENTADBIRAN BANDARAYA PASIR GUDANG





SCAN ME !

MATLAMAT & OBJEKTIF KAJIAN



MATLAMAT

Menjadikan Pusat Pentadbiran Bandaraya Pasir Gudang 2030 sebagai mercu tanda bandar industri pintar bertaraf global yang meneraju arus revolusi teknologi, menjulang prinsip kelestarian, serta memperkasa kesejahteraan komuniti ke arah peradaban bandar masa depan yang progresif, berdaya cipta dan ultra-kompetitif.

OBJEKTIF KAJIAN

01

Membangunkan Rancangan Kawasan Khas yang memperkenalkan konsep bandar pintar berasaskan teknologi tinggi dan kemampuan untuk Pusat Pentadbiran Bandaraya Pasir Gudang 2030.

02

Menyediakan cadangan pembangunan ruang awam yang inklusif dan mesra teknologi, memastikan kemudahan yang bersesuaian dengan keperluan komuniti moden.

03

Mengintegrasikan keperluan sosioekonomi, persekitaran, dan fizikal bagi mewujudkan hab pentadbiran yang efisien dan berdaya huni untuk mewujudkan ekosistem perniagaan yang progresif dan inovatif .

04

Menyediakan garis panduan pembangunan fizikal dan guna tanah yang komprehensif dan selari dengan dasar-dasar perancangan bandar di peringkat nasional, negeri dan tempatan.

05

Memastikan keseimbangan antara pembangunan fizikal, pertumbuhan ekonomi, kesejahteraan sosial dan pemeliharaan alam sekitar dalam membentuk sebuah bandar yang holistik dan lestari.

06

Merangka pelan pembangunan terperinci bersama pihak pemegang taruh, pemilik tanah, dan pemaju bagi memberikan pertimbangan sewajarnya terhadap penggunaan sumber secara menyeluruh.





SCAN ME !

KAWASAN KAJIAN

Rancangan tempatan Pasir Gudang 2030 (RTPG 2030) telah mengariskan Kawasan Cahaya Baru sebagai Strategi KP3 iaitu meningkatkan fungsi bandar pasir gudang sebagai Bandar Utama. Pemindahan kawasan pentadbiran dan kewujudan pusat bandar baharu tersebut akan meningkatkan imej serta fungsi Pasir Gudang sebagai sebuah destinasi pilihan untuk didiami, beriadah dan menjalankan aktiviti ekonomi. Selain itu, strategi ini bertujuan untuk jadikan Cahaya Baru sebagai Perbandaran Baharu (New Urbanism) yang menjadi nukleus pembangunan di bahagian utara dan timur Pasir Gudang dan penambahbaikan ekonomi setempat.

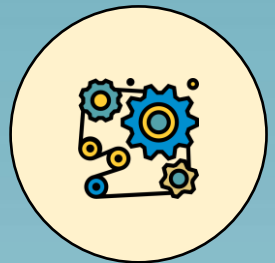
ZON PERANCANGAN 1 : CAHAYA BARU

Presint 1.1	Cahaya Baru	1,299.32 Hek
Presint 1.2	Hutan Simpan Sungai Johor 2	2,271.88 Hek
Presint 1.3	Empangan Sultan Iskandar	2,336.4 Hek
Presint 1.4	Bandar Layangkasa	955.33 Hek
JUMLAH		6,862.93 Hek

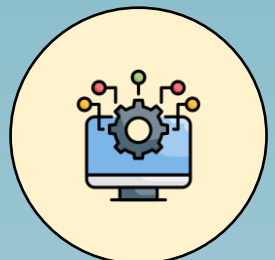
Kawasan kajian ini tertelak di Zon Perancangan 1 (ZP1) : Cahaya Baru yang merangkumi kawasan seluas 6,862.93 hektar iaitu 19.09% dari keseluruhan kawasan MBPG. Zon ini merupakan kawasan pentadbiran baharu bagi MBPG. Guna tanah utama bagi zon ini adalah pertanian, perumahan dan industri.

Berdasarkan Rancangan Tempatan Pasir Gudang 2030 (RTPG 2030), kawasan ini terletak dalam lingkungan kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Pasir Gudang (MBPG) dan bersempadan dengan kawasan perumahan, komersial, serta infrastruktur sokongan yang sedia ada. Lokasi ini dipilih berdasarkan potensinya untuk menyokong pertumbuhan ekonomi, meningkatkan kebolehcapaian pentadbiran, serta menyediakan perkhidmatan yang lebih efisien kepada komuniti setempat.

Justifikasi Keperluan RKK :



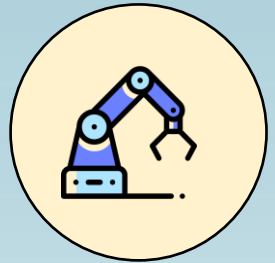
Untuk menghasilkan satu pelan tindakan pembangunan komprehensif & berdaya laksana



Peranan Pasir Gudang sebagai nadi kemampanan perancangan berteraskan 'Daya Huni'

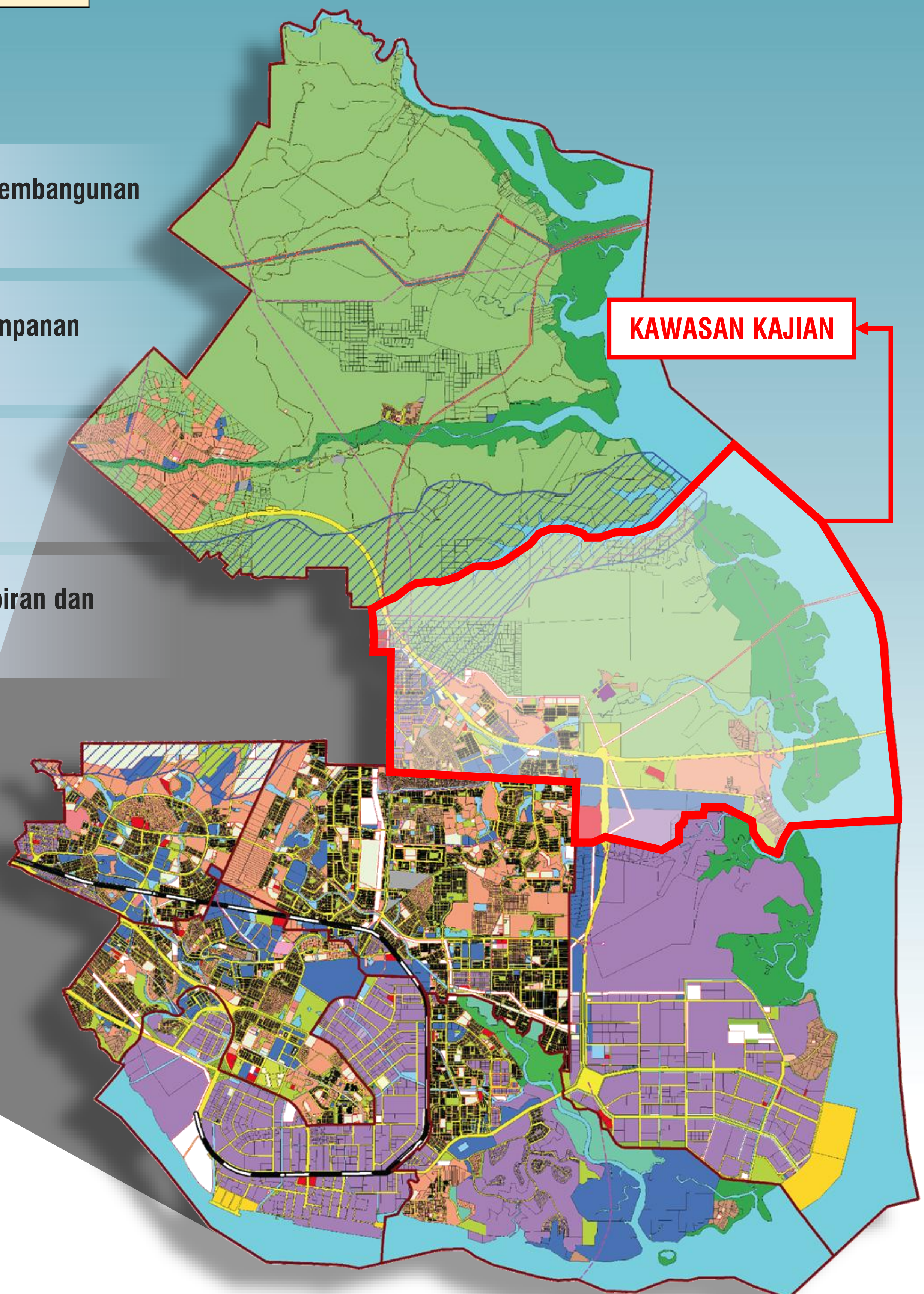
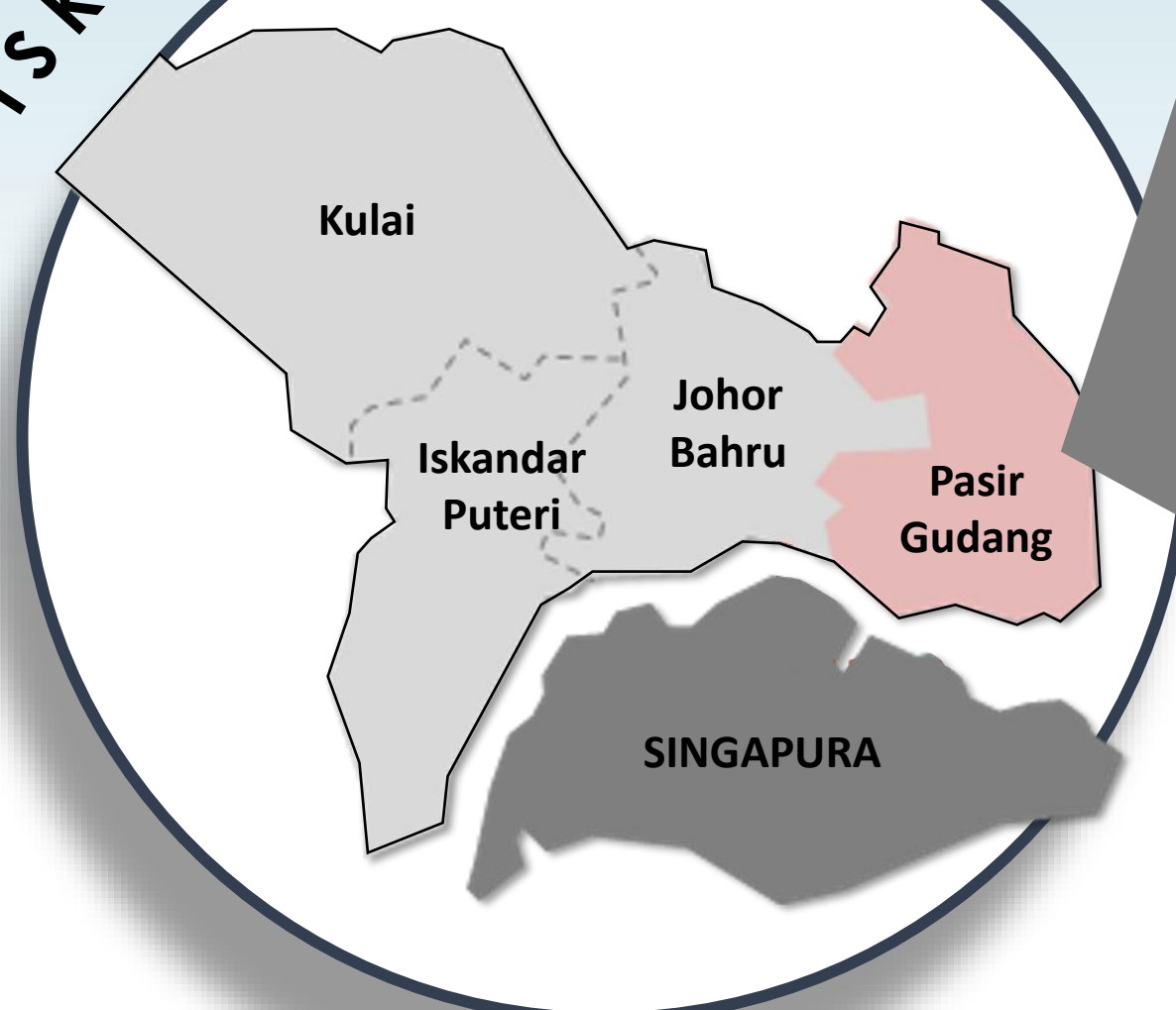


Menyokong pertumbuhan ekonomi, sosial, dan alam sekitar yang harmoni



Sasaran Cahaya Baru sebagai hab pentadbiran dan pembangunan Baharu di Pasir Gudang

ISKANDAR MALAYSIA





SCAN ME !

PENEMUAN AWAL

STRENGTHS (KEKUATAN)

- **Lokasi Strategik:** Terletak di persimpangan utama antara Jalan Kong Kong dan Senai-Desaru Expressway, memudahkan akses ke Johor Bahru, Desaru, dan kawasan perindustrian utama seperti Tanjung Langsat dan Johor Port.
- **Ketersediaan Tanah:** Kawasan Cahaya Baru dan Kong Kong masih mempunyai tanah yang luas dan belum dibangunkan sepenuhnya, memberikan peluang untuk perancangan bandar yang holistik dan bersepadu.
- **Tapak Pembangunan Baharu:** Cahaya Baru masih dalam fasa awal pembangunan, membolehkan perancangan bandar dibuat dari awal secara menyeluruh dengan terkawal dan terancang, berasaskan prinsip bandar pintar dan kelestarian tanpa perlu mengubah struktur guna tanah sedia ada secara besar-besaran.

WEAKNESSES (KELEMAHAN)

- **Kekurangan Infrastruktur Awam:** Sebahagian besar kawasan kajian merupakan tanah yang belum dibangunkan. Ketiadaan kemudahan awam seperti pengangkutan awam yang efisien, pusat komuniti, dan kemudahan rekreasi boleh mengurangkan daya tarikan kawasan sebagai pusat pentadbiran.
- **Isu Alam Sekitar:** Insiden pencemaran Sungai Kim Kim pada 2019 menimbulkan kebimbangan terhadap pengurusan alam sekitar dan persepsi awam terhadap apa apa pembangunan baru berhampiran kawasan sungai di Pasir Gudang.

OPPORTUNITIES (PELUANG)

- **Pembangunan Bandar Pintar:** Integrasi teknologi seperti IoT, AI, dan sistem pengurusan pintar dalam perancangan bandar boleh meningkatkan kecekapan perkhidmatan awam dan kualiti hidup penduduk.
- **Kerjasama Awam-Swasta (PPP):** Peluang untuk menjalin kerjasama dengan sektor swasta dalam pembangunan infrastruktur dan perkhidmatan pintar, seperti sistem pengangkutan dan pengurusan sisa pintar.
- **Peningkatan Aksesibiliti:** Projek-projek infrastruktur seperti Cadangan Laluan Ketiga Malaysia (CJ1) – Singapura dan cadangan Jalan Kong-Kong – Sungai Tiram (CJ13) yang dirancang berdasarkan RTPG 2030 akan meningkatkan akses dan kesinambungan kawasan tersebut.
- **Pembangunan Ekonomi Baru:** Pusat pentadbiran baharu boleh menjadi pemangkin kepada pertumbuhan ekonomi setempat melalui penciptaan peluang pekerjaan dan perniagaan baharu.

THREATS (ANCAMAN)

- **Penentangan Komuniti Setempat:** Perubahan Guna Tanah Cadangan pembangunan skala besar di kawasan yang sebelum ini bersifat kampung tradisional atau pertanian mungkin menerima bantahan daripada komuniti setempat yang bimbang kehilangan identiti setempat, sumber pendapatan dan tempat tinggal.
- **Risiko Banjir dan Saliran Tidak Efisien:** Kedudukan tapak kajian yang berdekatan kawasan tadahan hujan dan tanah rendah seperti di sekitar Sungai Kong Kong serta aktiviti pembangunan yang pesat berisiko menyebabkan banjir kilat sekiranya sistem saliran tidak dirancang dengan efisien. Ancaman ini boleh menjejaskan keselamatan infrastruktur, operasi pusat pentadbiran dan kesejahteraan penduduk sekitar, terutama semasa musim hujan lebat.





SCAN ME !

PROGRAM PUBLISITI AWAL

TUJUAN PUBLISITI AWAL

Seperti yang diperuntukkan di bawah seksyen 12A, Akta 172 dan Peringkat Draf RKK seperti yang termaktub di bawah subseksyen 16B(2) dan 16B(3), tujuan publisiti awal ini adalah untuk memaklumkan kepada orang ramai khasnya penduduk tempatan mengenai penyediaan RKK ini dan memberi peluang kepada anda untuk memberi pandangan, cadangan awal, hasrat dan aspirasi untuk diambilkira dalam kajian yang akan dijalankan.

PROSES PENYEDIAAN RT

Peringkat 01 : Pra-Kajian

01 Pengenalpastian Kawasan RKK

- Penentuan saiz kawasan RKK
- Kedapatan Peruntukan Bagi Projek Dan Penyediaan RKK
- Justifikasi dan Halatuju RKK Berkenaan

02 Publisiti Awal

- Dapatan Maklum Balas Orang Ramai Berkaitan Visi, Matlamat. Objektif dan Strategi serta Lain-lain Perkara Berkaitan Akan dimasukkan de dalam Draf RKK

03 Penyediaan Asas Rujukan

- Pengenalan
- Asas Keperluan Kajian
- Latar Belakang Kawasan Kajian
- Matlamat dan Objektif
- Skop dan Bidang
- Hasil dan *Output*
- Struktur Pengurusan
- Pengurusan Kewangan

04 Pelantikan Pasukan Kajian

Peringkat 02 : Penyediaan Draf RT

05 Rekod Maklumat Teknikal

- Merumuskan Cadangan dan Tindakan RKK
- Menjustifikasikan Cadangan-cadangan Utama Kawasan Kajian RKK
- Sebagai Data dan Maklumat Sokongan bagi Cadangan dan Tindakan RKK
- Sebagai Petunjuk Asas untuk Mengukur *Outcome* dan Impak Cadangan-cadangan RKK

06 Draf Rancangan Kawasan Khas

- Hendaklah Mengandungi Panduan Terperinci bagi Pelaksanaan dan Pengurusannya. Kandungan DRKK Merujuk 5 Perkara Utama iaitu :
 - Pendahuluan
 - Prospek dan Cabaran
 - Pelan Tindakan Pembangunan
 - Pelan Pengurusan
 - Rumusan

24 Minggu (6 Bulan)

Peringkat 03 : Publisiti dan Penyertaan Awam

07 Publisiti dan Penyertaan Awam DRKK (Seksyen 12 Akta 172)

- Pemberitahuan Melalui Notis Akhbar
- Penyediaan DRKK untuk Disemak / Diperiksa oleh Orang Awam
- Tempoh Bantahan Tidak Kurang dari Empat Minggu (Subseksyen 13 (2) Akta 172) dan Boleh Dilanjutkan Sekali Selama tidak Lebih Empat (4) Minggu Sekiranya ada Permohonan (Subseksyen 13 (3) Akta 172)

08 Penyiasatan Tempatan

- Mengadakan Mesyuarat Penyiasatan dan Perbicaraan Awam
- Hasil / Rumusan daripada Mesyuarat Jawatankuasa Tersebut Dikemukakan kepada PBT
- Bantahan atau Rayuan Berkenaan DRKK yang Memerlukan Sesuatu Penyiasatan atau Perbicaraan Tempatan (Seksyen 56, Akta 172)

09 Pindaan RKK

- Pindaan Berdasarkan kepada Perakuan-Perakuan PBP Berkenaan serta Kelulusan Jawatankuasa Perancangan Negeri
- Hendaklah Mengambilkira Bantahan-bantahan atau Rayuan-rayuan yang dikemukakan dan juga Pengesyoran daripada Jawatankuasa Penyiasatan dan Perbicaraan Awam (Subseksyen 15 (1) Akta 172)

Peringkat 04 : Kelulusan dan Pewartaan

10 Kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN)

11 Kelulusan Pihak Berkuasa Negeri

12 Pewartaan Draf RKK (PBPT)





SCAN ME !

APAKAH PERANAN ANDA ?

ANDA DIJEMPUT UNTUK BERSAMA MERANCANG KAWASAN PASIR GUDANG



Aspirasi anda terhadap masa depan pembangunan kawasan RKK Pasir Gudang



Mengenalpasti potensi utama kawasan RKK Pasir Gudang



Pandangan anda terhadap isu-isu perancangan terkini



Cadangan-cadangan bagi mengatasi isu semasa

TERBUKA KEPADA SEMUA !

TEMPAT

Majlis Bandaraya Pasir Gudang

MASA

21 Julai 2025 – 03 Ogos 2025

TARIKH

**Isnin - Jumaat
(9.00 pg – 4.00 ptg)**

**QR CODE
BORANG MAKLUMBALAS :**

DOKUMEN PUBLISITI



BORANG MAKLUMBALAS



**KAMI SEDIA
MENDENGAR ASPIRASI ANDA**

Kemukakan kepada kami segala pandangan mahupun cadangan pembangunan yang anda fikirkan boleh menyumbang ke arah kehidupan yang lebih berkualiti di masa hadapan kepada :

Majlis Bandaraya Pasir Gudang
Aras 8, Jabatan Perancang Bandar,
Menara Aqabah, Jalan Bandar,
81700 Pasir Gudang,
Johor Darul Ta'zim.

Tel : 07-254 7861

Email : mbpg@johor.gov.my