



PIAWAIAN PERANCANGAN

PEMBANGUNAN
FIZIKAL PULAU-PULAU

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Malaysia

PIAWAIAAN PERANCANGAN

PEMBANGUNAN

FIZIKAL PULAU-PULAU



12.1.2016

KATA ALU-ALUAN

Ketua Pengarah Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa Semenanjung Malaysia



Sejak akhir-akhir ini, telah timbul kesedaran perlunya usaha menangani isu-isu persekitaran fizikal secara lebih serius seperti penghijauan alam, pengekalan dan pemeliharaan sumber-sumber semulajadi. Atas kesedaran inilah pembangunan pulau-pulau perlu dirancang dengan bersepadu demi mencapai pembangunan yang mampan (sustainable development).

***M**enyedari hakikat ini, Jemaah Menteri telah memutuskan supaya Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan mengkaji kemungkinan mewujudkan sebuah perbadanan khas untuk merancang pembangunan dan mengurus pulau-pulau yang boleh dibangunkan sebagai pulau peranginan di Semenanjung Malaysia. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) pula telah diarah untuk menyediakan satu Piawaian yang dapat memandu perancangan bagi pembangunan fizikal di kawasan pulau-pulau.*

***P**embangunan yang pesat masakini memerlukan rujukan pemajuan yang konsisten bagi mengelakkan kesan negatif ke atas alam sekitar. Oleh itu Piawaian ini disediakan bertujuan untuk membantu pihak berkuasa tempatan serta pemaju di dalam menetapkan aktiviti pembangunan, perletakan, kepadatan dan sebagainya di dalam sesuatu pemajuan pulau. Ia juga bertujuan menyediakan syarat-syarat piawaian perancangan minima bagi bangunan kediaman dan perniagaan serta rizab jalan. Adalah diharapkan piawaian ini dapat menyokong usaha-usaha kerajaan ke arah pembangunan fizikal dan pemeliharaan alam sekitar yang seimbang ke arah mencapai pembangunan mampan yang tidak menjejaskan daya tarikan semula jadi pulau.*

***A**khir kata saya ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat terutama seperti Jabatan Pengairan dan Saliran, Jabatan Perikanan, Jabatan Alam Sekitar dan jabatan-jabatan serta agensi-agensi lain yang terlibat di atas kerjasama yang diberikan kerana telah berjaya menghasilkan piawaian ini.*


DATO' PROF. ZAINUDDIN BIN MUHAMMAD
(D.P.M.T., J.S.M., S.M.T., K.M.N., A.S.K.)

ISI KANDUNGAN

	muka surat
Isi Kandungan	i
Senarai Jadual	ii
Senarai Rajah	iii
Senarai Lampiran	iv
1.0 TUJUAN	1
2.0 LATAR BELAKANG	1
2.1 Pulau Pembangunan	4
2.2 Pulau Peranginan	4
2.3 Pulau Taman Laut dan Pulau Yang Dilindungi	6
3.0 ASAS PENENTUAN PIAWAIAN	7
3.1 Falsafah Pembangunan	7
3.1.1 Hubungan Manusia Dengan Pencipta	8
3.1.2 Hubungan Manusia Dengan Manusia	8
3.1.3 Hubungan Manusia Dengan Alam Sekitar	8
3.2 Strategi Pembangunan	8
3.2.1 Pulau Pembangunan	8
3.2.2 Pulau Peranginan	9
3.2.3 Pulau Taman Laut dan Pulau Yang Dilindungi	9
3.3 Keupayaan Tampungan	9
3.4 Kemudahan Infrastruktur	10
3.5 Kesejahteraan dan Keselesaan Penduduk	10
4.0 PIAWAIAN PERANCANGAN	10
4.1 Piawaian Perancangan Pembangunan Fizikal Pulau-pulau	10
4.2 Piawaian Perancangan Bangunan Dan Jalan Bagi Pulau Peranginan Dan Pulau Taman Laut dan Pulau Yang Dilindungi	22
4.2.1 Anjak Belakang/ruang lega (clear space)	22
4.2.2 Tanah Lapang	22
4.2.3 Jarak Antara Garis Bangunan Dengan Rizab Jalan	23
4.2.4 Rizab dan lebar jalan	24
5.0 PENUTUP	25

Senarai Jadual**muka surat**

Jadual 1.0	:	Pulau Peranginan	5
Jadual 2.0	:	Pulau Taman Laut	6
Jadual 3.0	:	Piawaian Perancangan Pembangunan Fizikal Pulau-pulau Di Malaysia	11

Rajah 1	:	Pulau-pulau Utama Di Semenanjung Malaysia	2
Rajah 2	:	Pulau-pulau Utama Di Sabah, Sarawak Dan Wilayah Persekutuan Labuan	3
Rajah 3	:	Anjak Belakang/Ruang Lega(Kawasan Kediaman)	22
Rajah 4	:	Tanah Lapang(Kawasan Kediaman)	23
Rajah 5	:	Jarak Antara Garis Bangunan Dengan Rizab Jalan	23
Rajah 6	:	Rizab dan Lebar Jalan	24
Rajah 7	:	Lorong Belakang/Sisi	24

Senarai Lampiran

- Lampiran 1 : Kawalan Aktiviti Pembangunan Pulau Taman Laut dan Pulau Yang Dilindungi
- Lampiran 2 : Keperluan Kemudahan Saliran
- Lampiran 3 : Penyediaan Laporan Cadangan Pemajuan
- Lampiran 4 : EIA Untuk Sesuatu Pemajuan
- Lampiran 5 : Kerja-kerja Tanah

PIAWAIAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN FIZIKAL PULAU-PULAU

1.0 TUJUAN

Piawaian Perancangan Pembangunan Fizikal Pulau-pulau di Malaysia ini disediakan bertujuan:

- Untuk membantu pihakberkuasa tempatan serta pemaju di dalam menetapkan aktiviti pembangunan, perletakan, kepadatan dan sebagainya di dalam sesuatu pemajuan pulau; dan
- Menyediakan syarat-syarat piawaian perancangan minima bagi bangunan kediaman dan perniagaan serta rizab jalan.

2.0 LATAR BELAKANG

Dalam menyediakan piawaian ini pulau-pulau di Malaysia dibahagi kepada tiga kategori utama iaitu:

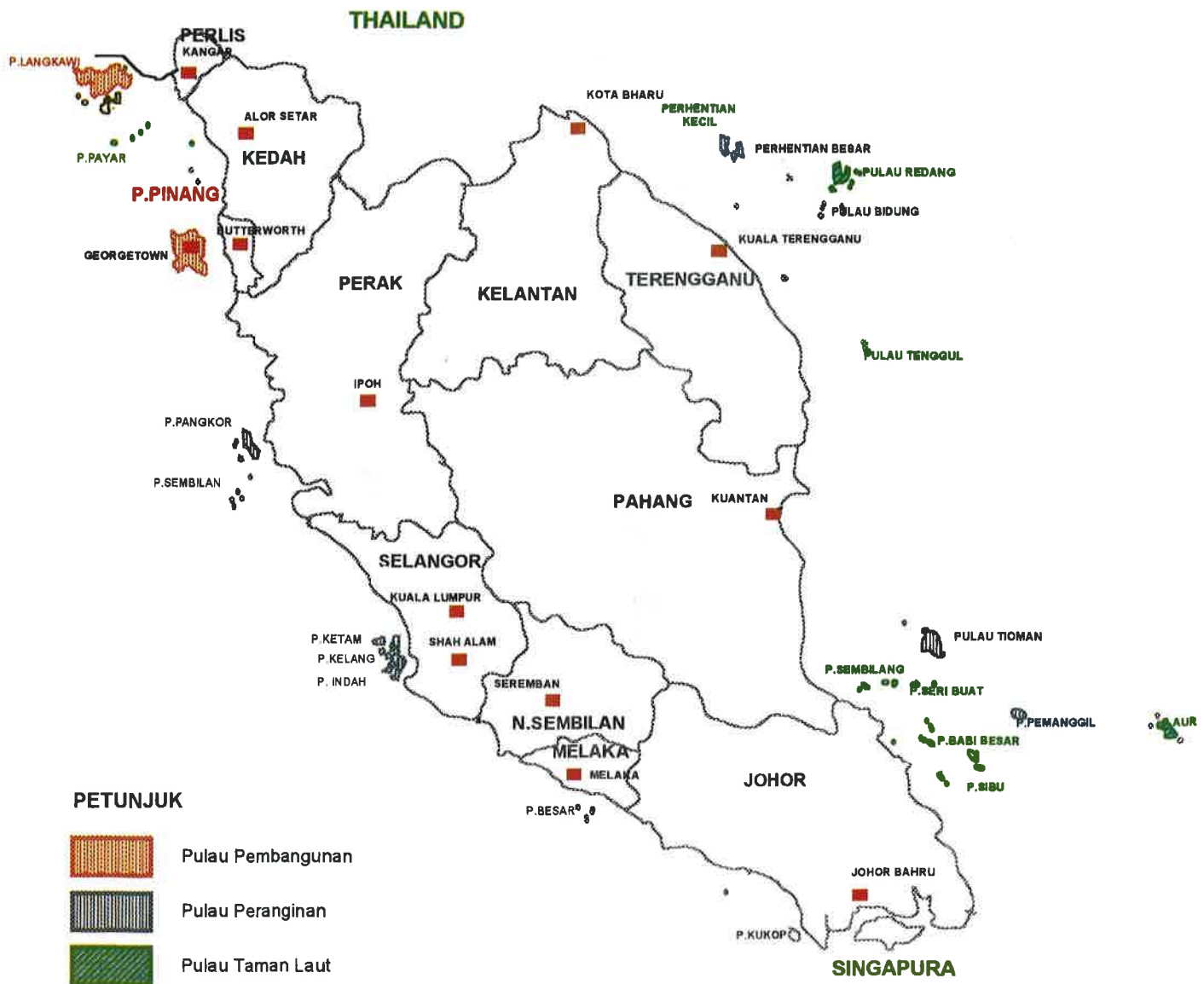
- *Kategori 1 - Pulau Pembangunan;*
- *Kategori 2 - Pulau Peranginan; dan*
- *Kategori 3 - Pulau Taman Laut dan Pulau Yang Dilindungi.*

Pembahagian ini adalah perlu oleh kerana jenis dan syarat aktiviti pembangunan bagi ketiga-tiga kategori adalah berbeza berdasarkan fungsi setiap kategori yang berlainan. Ini bermakna jenis aktiviti pembangunan di Pulau Pembangunan boleh dilaksanakan di Pulau Peranginan tetapi tidak "compatible" untuk dilaksanakan di Pulau Taman Laut dan Pulau Yang Dilindungi. Sementara itu Pulau-Pulau Taman Laut dan Pulau Yang Dilindungi boleh menjadi Pulau Peranginan tetapi dengan aktiviti pembangunan yang terhad.

SENARAI PULAU-PULAU UTAMA DI SEMENANJUNG MALAYSIA



TIDAK MENGIKUT SKALA



SENARAI PULAU-PULAU UTAMA DI SABAH, SARAWAK DAN WILAYAH PERSEKUTUAN LABUAN



TIDAK MENGIKUT SKALA



PETUNJUK

-  Pulau Pembangunan
-  Pulau Peranginan
-  Pulau Taman Laut

2.1 PULAU PEMBANGUNAN

Pulau Pembangunan meliputi pulau-pulau yang mempunyai kedua-dua kriteria atau salah satu dari kriteria seperti berikut:

- Mempunyai keluasan lebih daripada 90 kilometer persegi dan bilangan penduduk melebihi 20,000 orang; dan
- Merupakan pulau-pulau terpenting yang menjadi "impetus" kepada ekonomi negara, dan mempunyai berbagai rancangan pembangunan untuk meningkatkan ekonomi setempat dan negara.

Senarai Pulau Pembangunan di bawah kategori ini adalah:

NEGERI

NAMA PULAU

Pulau Pinang

Pulau Pinang;

Wilayah Persekutuan

Pulau Labuan; dan

Negeri Kedah

Pulau Langkawi.

2.2 PULAU PERANGINAN

Secara am, pulau peranginan atau pulau destinasi pelancongan adalah bermaksud pulau yang mempunyai potensi untuk dibangunkan sebagai sebuah pusat pelancongan antarabangsa dan tempatan yang diwartakan sebagai Pulau Peranginan oleh Pihakberkuasa Negeri. Ciri-ciri pulau kategori ini ialah:

- Pulau-pulau di mana sebahagian besar asas ekonomi setempat bergantung kepada sektor pelancongan;
- Terkenal di dalam dan luar negara sebagai tumpuan pelancongan; dan
- Mempunyai sumber-sumber semula jadi dan daya tarikan pelancongan seperti kesan sejarah, warisan dan lain-lain produk pelancongan.

Senarai Pulau Peranginan yang dicadangkan adalah seperti dalam Jadual 1.0.

JADUAL 1.0: PULAU PERANGINAN

NEGERI	NAMA PULAU
Kedah	Pulau Langkawi, Gugusan pulau-pulau di Daerah Langkawi yang terkenal sebagai Pulau Peranginan kecuali Pulau Payar;
Pulau Pinang	Pulau Pinang, Pulau Jerejak, Pulau Rimau, Pulau Pinang, Pulau Aman, Pulau Kendi, dan Pulau Gedong;
Perak	Pulau Pangkor, Pulau Pangkor Laut, dan Pulau Sembilan;
Selangor	Pulau Angsa, Pulau Ketam, dan Pulau Lumut;
Melaka	Pulau Besar, dan Pulau Upeh;
Johor	Pulau Besar, Pulau Aur, Pulau Pemanggil, Pulau Sibu, Pulau Tinggi, Pulau Rawa, Pulau Setindan, Pulau Hujung Tengah, dan Pulau Dayang;
Pahang	Pulau Tioman;
Terengganu	Pulau Perhentian Kecil; Pulau Perhentian Besar, Pulau Redang, Pulau Gumia, Pulau Kapas, Pulau Bidong, dan Pulau Duyong;
Sabah	Pulau Sipadan, Pulau Ligitan, Pulau Gaya, dan Pulau Layang-Layang,
Wilayah Persekutuan Labuan	Pulau Labuan, Pulau Kuraman, Pulau Rusukan Kecil, dan Pulau Rusukan Besar.

Sumber: Jabatan Perancangan Bandar & Desa Negeri dan Lembaga Penggalakan Pelancongan Malaysia, 1995.

2.3 PULAU TAMAN LAUT DAN PULAU YANG DILINDUNGI

Pulau Taman Laut adalah pulau yang diwartakan di bawah "Establishment of Marine Parks Malaysia Order 1994" yang dikeluarkan oleh Jabatan Perikanan bagi tujuan pemeliharaan dan pelancongan. Mengikut perintah ini, had pembangunan bagi Taman Laut adalah 2 batu nautika(3.2 km) ke sebelah laut dari paras minima air pasang penuh(low water mark). Senarai pulau-pulau di bawah Pulau Taman Laut adalah seperti di Jadual 2.0.

JADUAL 2.0: PULAU TAMAN LAUT

NEGERI	NAMA PULAU
Kedah	Pulau Segantang, Pulau Kaca, Pulau Lembu, dan Pulau Payar;
Terengganu	Pulau Susu Dara, Pulau Perhentian Kecil, Pulau Perhentian Besar, Pulau Redang, Pulau Lang Tengah, Pulau Pinang, Pulau Ekor Tebu, Pulau Lima, dan Pulau Kapas;
Pahang	Pulau Chebeh, Pulau Tulai, Pulau Sepoi Pulau Tioman, Pulau Labas, Pulau Sembilan, Pulau Seri Buat, Pulau Tokong Bahara, dan Pulau But;
Johor	Pulau Harimau, Pulau Mensirip, Pulau Goal, Pulau Rawa, Pulau Hujung, Pulau Tengah, Pulau Besar, Pulau Tinggi; Pulau Mentinggi, Pulau Sibul, Pulau Sibul Hujung, Pulau Pemanggil, dan Pulau Aur;
Wilayah Persekutuan Labuan	Pulau Kuraman, Pulau Rusukan Kecil, dan Pulau Rusukan Besar;

Sumber: Jabatan Perikanan Malaysia, 1995.

Bagi pulau yang dilindungi, ia diklasifikasi di bawah "Fisheries(Prohibited Areas) Regulation 1994". Bagi kepulauan ini, pemungutan kekerang, siput dan batu karang adalah dilarang. Senarai pulau yang dilindungi adalah:

<u>NEGERI</u>	<u>NAMA PULAU</u>
Terengganu	Pulau Nyireh; dan Pulau Tenggol.
Sarawak	Pulau Talang-Talang Besar; Pulau Talang-Talang Kecil; dan Pulau Satang Besar.

3.0 ASAS PENENTUAN PIAWAIAN

Piawaian ini telah mengambil kira lima(5) parameter sebagai asas penentuan piawaian iaitu:

- Falsafah Pembangunan
- Strategi Pembangunan
- Keupayaan Tampungan
- Kemudahan Infrastruktur
- Kesejahteraan dan Keselesaan Penduduk

3.1 Falsafah Pembangunan

Di dalam merumuskan piawaian ini, falsafah utama yang dipegang ialah Pembangunan Mampan(Sustainable Development) dan Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejagat(DPPS). Pembangunan mampan menghubungkan pembangunan dengan kepentingan alam sekitar, bagi kepentingan generasi akan datang atau sesuatu pembangunan untuk keperluan generasi hari ini yang tidak menjejaskan kepentingan generasi akan datang. Ini bermaksud sesuatu pembangunan sebelum diluluskan perlu mengambilkira keperluan mengekalkan tanah-tanah tinggi termasuk yang curam, anak-anak sungai, persisiran pantai, kawasan-kawasan menarik dan unik dari segi pemandangan dan sebagainya di pulau-pulau. Manakala teras utama DPPS ialah mengintegrasikan dan memperseimbangkan hubungan tiga hala dalam perancangan dan pembangunan. Jalinan tiga hubungan yang menjadi asas sesuatu masyarakat ialah:

- Hubungan Manusia dengan Pencipta;
- Hubungan Manusia dengan Manusia; dan
- Hubungan Manusia dengan Alam Sekeliling.

3.1.1 Hubungan Manusia Dengan Pencipta

Di dalam konteks ini, setiap aktiviti pembangunan khususnya pulau pembangunan hendaklah tidak mengabaikan penyediaan tempat-tempat beribadat bagi memperkukuhkan ketakwaan penduduk mahupun pelancong-pelancong kepada Pencipta. Di samping itu apa jua bentuk perancangan dan pembangunan pulau-pulau hendaklah mempunyai pengertian yang sentiasa berupaya memperdekatkan manusia dengan Pencipta dan tidak mencetuskan kemungkaran dan keruntuhan moral serta akhlak.

3.1.2 Hubungan Manusia Dengan Manusia

Perancangan dan pembangunan pulau-pulau harus mampu mewujudkan persekitaran kehidupan masyarakat yang serba lengkap, dapat memupuk semangat kejiranan dan kekeluargaan serta menggalakkan interaksi di kalangan pelbagai lapisan masyarakat. Interaksi ini dapat dicapai dengan pengwujudan kelompok komuniti dan unit-unit kejiranan serta program-program pembangunan insan. Di samping itu, adat resam dan tradisi penduduk setempat perlu dipelihara untuk memastikan hubungan ini tidak terjejas dan akan terus berkekalan.

3.1.3 Hubungan Manusia Dengan Alam Sekeliling

Perancangan dan pembangunan yang berasaskan konsep pembangunan mampan akan dapat memastikan pulau-pulau yang kaya dengan sumber alam akan dapat dikekalkan dan dijaga dengan sebaik mungkin untuk dinikmati oleh generasi akan datang.

3.2 Strategi Pembangunan

Strategi pembangunan secara am bagi setiap kategori pulau seperti berikut perlu dipatuhi:

3.2.1 Pulau Pembangunan

Semua jenis aktiviti pembangunan boleh dilaksanakan di pulau-pulau pembangunan dengan syarat aktiviti-aktiviti yang dicadangkan selaras dengan Rancangan Pembangunan (Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan) di kawasan masing-masing.

3.2.2 Pulau Peranginan

Strategi pembangunan bagi Pulau Peranginan adalah untuk mengekalkan dan memelihara alam sekitar bagi memastikan daya tarikan alam semula jadi tidak terjejas. Ini adalah bertujuan untuk meningkatkan keupayaan pusat tarikan pelancong sedia ada dengan menyediakan kemudahan yang diperlukan oleh pelancong.

3.2.3 Pulau Taman Laut dan Pulau Yang DiLindungi

Strategi pembangunan bagi pulau kategori ini adalah pembangunan yang amat terhad (restricted). Ini bermakna sebarang bentuk pembangunan untuk mempertingkatkan taraf perkhidmatan dan kemudahan pelancong hendaklah mengekalkan alam sekitar, sumber dan hidupan laut. Manakala bagi pulau yang dilindungi, pemungutan kekarang, siput dan batu karang adalah dilarang.

3.3 Keupayaan Tampungan

Semua pembangunan samada di darat dan di laut perlu mengambilkira keupayaan tampungan (carrying capacity). Keupayaan tampungan ini bermaksud sebagai satu tahap pembangunan yang dibenarkan bagi memastikan kualiti alam sekitar tidak terjejas. Pengiraan keupayaan tampungan perlu diambilkira dalam pembangunan setiap pulau Kategori Dua atau Kategori Tiga, iaitu Pulau Peranginan serta Pulau Taman Laut dan Pulau Yang Dilindungi. Pendekatan yang diambil ialah:

- Menetapkan keupayaan tampungan (carrying capacity) sesuatu pulau itu semasa menyediakan rancangan-rancangan pembangunan. (Pelan Pembangunan Pelancongan atau Rancangan Tempatan); dan
- Meminta pemaju yang mengemukakan cadangan permohonan untuk membuat kiraan mengenai keupayaan tampungan di dalam Laporan Cadangan Pemajuan (LCP). LCP ini hendaklah menghuraikan impak pembangunan berkenaan terhadap keupayaan tampungan ke atas keseluruhan atau sebahagian pulau. Pihakberkuasa Perancang Tempatan (PBPT) perlu juga menentukan keluasan kawasan yang perlu dikaji untuk penentuan keupayaan tampungan;

3.4 Kemudahan Infrastruktur

Kemudahan asas utama yang perlu disediakan adalah termasuk sistem jalan utama, kemudahan pengangkutan, sistem perparitan, bekalan air dan bekalan elektrik, sistem pembetulan, sistem pembuangan sampah sarap, lampu-lampu jalan, sistem komunikasi, tempat letak kereta dan kemudahan-kemudahan asas yang lain. Kemudahan ini adalah sangat penting di dalam pembangunan pulau-pulau. Kemudahan asas seperti tapak pembuangan sampah sarap dan bahan-bahan buangan, pembetulan dan perparitan adalah perlu diberikan perhatian khusus bagi menentukan pembangunan mampan ke atas pulau-pulau;

3.5 Kesejahteraan dan Keselesaan Penduduk

Kesejahteraan dan keselesaan penduduk adalah bergantung kepada persepsi penduduk-penduduk setempat. Bagi memastikan masyarakat yang sihat dari segi rohani, mental dan fizikal, kemudahan-kemudahan asas yang perlu disediakan adalah di antaranya termasuk:

- Kemudahan ibadat;
- Kemudahan masyarakat seperti sekolah dan klinik;
- Kemudahan pekerjaan dan perniagaan; dan
- Kemudahan rekreasi dan alam persekitaran yang sihat dan bersih.

4.0 PIAWAIAN PERANCANGAN

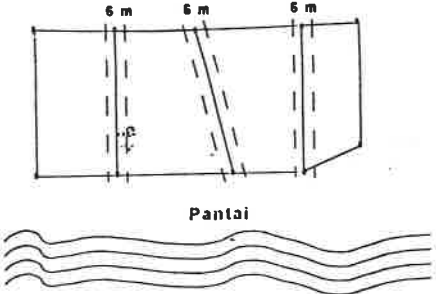
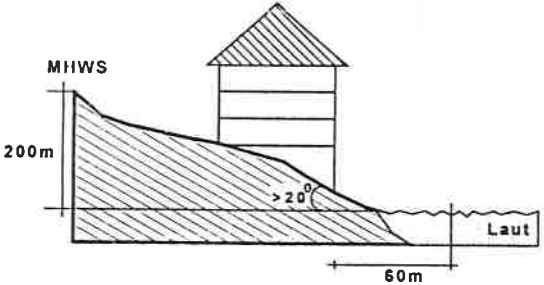
4.1 Piawaian Perancangan Pembangunan Fizikal Pulau-pulau

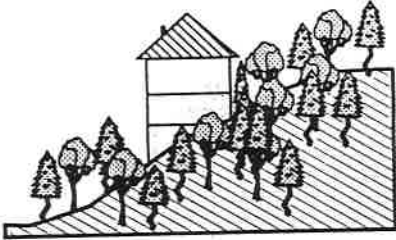
Piawaian Perancangan adalah mengikut tiga (3) kategori pulau iaitu Pulau Pembangunan, Pulau Peranginan dan Pulau Taman Laut dan Pulau Yang Dilindungi. Piawaian adalah berdasarkan jenis aktiviti pembangunan iaitu mengikut zon pantai, zon kawasan berbukit dan zon tebing sungai. Ini dijelaskan dengan terperinci dalam Jadual 3.0.

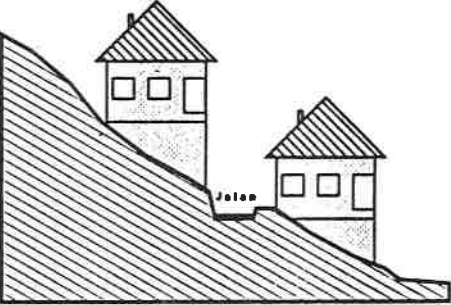
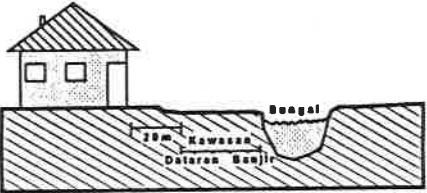
JADUAL 3.0: PIAWAIAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN FIZIKAL PULAU- PULAU

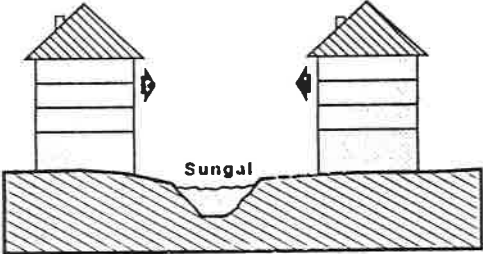
AKTIVITI	ZON	PULAU PEMBANGUNAN	PULAU PERANGINAN	PULAU TAMAN LAUT*
1. Hotel, Kondo, Pangsa; chalet; motel; dan lain-lain jenis perumahan seperti teres, berkembar, sesebuah dan pembangunan perniagaan.	P A N T A I	<p>i)(a) Anjak undur bangunan di pantai berpasir dan berbatu ialah 60 meter dari paras purata air pasang perbani(Mean High Water Spring-MHWS).</p> 	(i)(a) Sama	(i)(a) Sama
		<p>(b) Bagi pantai berlumpur, anjak undur bangunan ialah 400 meter.</p> 	(b) Sama	(b) Sama
		(ii) Bagi pantai berpasir, pengecualian boleh diberikan kepada anjak undur 20 meter dengan syarat menyediakan kerja-kerja kawalan hakisan.	(ii) Sama	(ii) Sama
		<p>(iii) Sebarang bangunan atau pembinaan yang melintasi pantai hingga kepergigian air tidak dibenarkan sama sekali.</p> <p>(iv) Nisbah plot bangunan ialah 1:3 dan ketinggian bangunan hendaklah mengikut Rancangan Tempatan.</p>	<p>(iii) Sama</p> <p>(iv) Nisbah plot ialah 1:2 dan ketinggian tidak melebihi 12 meter.</p>	<p>(iii) Sama</p> <p>(iv) Sama</p>

* nota: Termasuk Pulau Yang Dilindungi

AKTIVITI	ZON	PULAU PEMBANGUNAN	PULAU PERANGINAN	PULAU TAMAN LAUT*
sambungan 1..		<p>(v) Menyediakan laluan awam selebar 6 meter di antara sempadan lot bersebelahan yang berhadapan pantai.</p>  <p>(vi) Rekabentuk bangunan perlu menggambarkan warisan negara.</p> <p>(vii) Pembuangan kumbahan mempunyai sistem kolam stabilisasi dan pengudaraan berterusan.</p> <p>(viii) Mematuhi Rancangan Tempatan</p>	<p>(v) Sama</p> <p>(v) Sama</p> <p>(vi) Sama</p> <p>(vii) Mematuhi Pelan Pembangunan Pulau Peranginan.</p>	<p>(v) Sama</p> <p>(v) Sama</p> <p>(vi) Sama</p> <p>(vii) Sama</p>
	B U K I T	<p>(i) Dibenarkan di kawasan lereng bukit yang tidak melebihi 20 darjah dan tidak melebihi 60 meter(200 kaki) kontor.</p> 	(i) Sama	(i) Sama

AKTIVITI	ZON	PULAU PEMBANGUNAN	PULAU PERANGINAN	PULAU TAMAN LAUT*
Sambungan 1		<p>(ii) Mengekalkan 30 peratus kawasan dengan tumbuhan semulajadi</p> <p>(iii) (a) Penebangan pokok hendaklah mematuhi syarat-syarat dalam Akta Pemuliharaan Tanah 1960 dan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 dan Akta Perancangan Bandar dan Desa (Pindaan)1995.</p> <p>(b) Penebangan pokok hanya dibenarkan di atas tapak 'plinth' setiap bangunan.</p>  <p>(iv) Rekabentuk bangunan menggambarkan warisan negara</p> <p>(v) Ketinggian bangunan hendaklah mematuhi kepadatan yang dibenarkan mengikut Rancangan Tempatan.</p>	<p>(ii) Sama</p> <p>(iii) Sama</p> <p>(iv) Sama</p> <p>(v) Ketinggian bangunan tidak melebihi 9 meter atau pokok yang tertinggi dalam kawasan pemajuan yang mana yang lebih tinggi.</p>	<p>(ii) Sama</p> <p>(iii) Sama</p> <p>(iv) Sama</p> <p>(v) Sama</p>

AKTIVITI	ZON	PULAU PEMBANGUNAN	PULAU PERANGINAN	PULAU TAMAN LAUT*
sambungan 1..		<p>(vi) Mematuhi Rancangan Tempatan</p> <p>(vii) Kepadatan mengikut Rancangan Tempatan.</p> <p>(vii) Tapak pembangunan dan sistem jalan mengikut kontor asal kawasan.</p> 	<p>(vi) Mematuhi Pelan Pembangunan Pulau Peranginan.</p> <p>(vii) Kepadatan tidak melebihi 20 bilik hotel/unit kondominium seekar</p> <p>(viii) Sama</p>	<p>(vi) Sama.</p> <p>(vii) Kepadatan tidak melebihi 5 bilik hotel/unit kondominium seekar</p> <p>(vii) Sama</p>
	S U N G A I	<p>(i) Anjak undur bangunan ialah 20 meter dari rizab sungai seperti yang ditetapkan oleh JPS.</p> 	(i) Sama	(i) Sama

AKTIVITI	ZON	PULAU PEMBANGUNAN	PULAU PERANGINAN	PULAU TAMAN LAUT*
sambungan 1..		<p>(ii) Bangunan hendaklah menghadap ke sungai.</p>  <p>(iii) Ketinggian dan kepadatan bangunan mengikut Rancangan Tempatan</p>	<p>(ii) Sama</p> <p>(iii) Had ketinggian 12 meter dan Kepadatan tidak melebihi 20 bilik hotel/unit kondominium seekar.</p> <p>(vi) Mematuhi Pelan Pembangunan Pulau Peranginan.</p>	<p>(ii) Sama</p> <p>(iii) Had ketinggian 12 meter dan kepadatan tidak melebihi 5 bilik hotel/unit seekar.</p>
	L A U T	<p>Pembangunan Atas Air hendaklah mematuhi syarat-syarat berikut:</p> <p>(i) Jarak antara bangunan hendaklah sekurang-nya 3.3 meter</p> <p>(ii) Kepadatan tidak melebihi 5 bilek hotel/unit kondominium seekar.</p> <p>(iii) Sistem pembetungan hendaklah melalui paip ke saluran utama atas darat.</p>	<p>(i) Sama</p>	<p>Tidak dibenarkan</p>
2. Padang Golf	P A N T A I	<p>(i) Kelulusan kajian EIA hendaklah diperolehi.</p> <p>(ii) Mewujudkan zon penampakan selebar 20 meter dari MHWS.</p> <p>(iii) Tiada bangunan kekal di dalam kawasan 60 meter dari MHWS.</p> <p>(iv) Kawasan untuk struktur pembinaan/bangunan hendaklah tidak melebihi 10 peratus daripada keseluruhan kawasan projek.</p>	<p>(i) Sama.</p> <p>(ii) Sama</p> <p>(iii) Sama</p> <p>(iv) Sama</p>	<p>Tidak dibenarkan</p>

AKTIVITI	ZON	PULAU PEMBANGUNAN	PULAU PERANGINAN	PULAU TAMAN LAUT*
sambungan 2..		(v) Ketinggian bangunan tidak melebihi 2 tingkat daripada tanah tertinggi. (vi) Rekabentuk bangunan menggambarkan warisan negara. (vii) Ketinggian bangunan bersebelahan padang golf hendaklah tidak melebihi 4 tingkat. (viii) Keadaan asal topografi hendaklah dikekalkan dan penebangan pokok hanya dibenarkan di mana perlu.	(v) Sama (vi) Sama (vii) Sama (viii) Sama	
	B U K I T	(i) Dibenarkan di kawasan berlereng tidak melebihi 12 darjah dan tidak melebihi 60 meter (200 kaki) kontor. (ii) Tiada bangunan kekal di kawasan melebihi 12 darjah dan 60 meter (200 kaki) tinggi. (iii) Sistem jalan hendaklah mengikut kontor asal tapak.	(i) Sama (ii) Sama (iii) Sama	Tidak dibenarkan
	S U N G A I	(i) Mewujudkan zon penampian selebar 10 meter dari rizab sungai. (ii) Anjak undur bangunan ialah 20 meter dari rizab sungai.	(i) Sama (ii) Sama	Tidak dibenarkan
3. Tanah Lapang	P A N T A I	(i) Tiada bangunan kekal dalam lingkungan 20 meter dari MHWS.	(i) Sama	(i) Tiada bangunan kekal dalam lingkungan 40 meter dari MHWS

AKTIVITI	ZON	PULAU PEMBANGUNAN	PULAU PERANGINAN	PULAU TAMAN LAUT*
sambungan 3..	B U K I T	(i) Tiada bangunan kekal di atas tapak melebihi 20 darjah dan melebihi 60 meter (200 kaki) tinggi.	(i) Sama	(i) Sama
	S U N G A I	(i) Tiada bangunan kekal di dalam kawasan rizab sungai.	(i) Sama	(i) Sama
4. Taman Bertema	P A N T A I	(i) Tiada bangunan kekal di dalam lingkungan 20 meter dari MHWS.	(i) Sama	(i) Tiada bangunan kekal dalam lingkungan 40 meter dari MHWS.
		(ii) Mewujudkan laluan awam selebar 6 meter di antara sempadan lot pemajuan.	(ii) Sama	(ii) Sama
		(iii) Luas maksima kawasan pembangunan 20.25 hektar.	(iii) Sama	(ii) Luas maksima kawasan pembangunan 2 hektar
	B U K I T	(i) Dibenarkan di kawasan berlereng tidak melebihi 20 darjah dan tidak melebihi 60 meter (200 kaki) kontor.	(i) Sama	(i) Sama
		(ii) Luas maksima kawasan pembangunan 20.25 hektar	(ii) Sama	(ii) Luas maksima kawasan pembangunan adalah 2 hektar.
	S U N G A I	(i) Tidak dibenarkan pembangunan di kawasan rizab sungai kecuali untuk tujuan landskap.	(i) Sama	(i) Sama
		(ii) Anjak undur bangunan ialah 20 meter dari rizab sungai.	(ii) Sama	(ii) Sama
		(iii) Luas maksima kawasan pembangunan 20.25 hektar	(iii) Sama	(iii) Luas maksima kawasan pembangunan 2 hektar

[illegible]

AKTIVITI	ZON	PULAU PEMBANGUNAN	PULAU PERANGINAN	PULAU TAMAN LAUT*
sambungan 7..	S U N G A I	Tidak dibenarkan	Tidak dibenarkan	Tidak dibenarkan
	L A U T	Tidak dibenarkan	Tidak dibenarkan	Tidak dibenarkan
8. Tapak Perkuburan	P A N T A I	(i) Anjak undur bangunan kekal ialah 60 meter dari MHWS. (ii) Mewujudkan rizab zon penampungan selebar 10 meter disekeliling sempadan lot.	(i) Sama (ii) Sama	(i) Sama (ii) Sama (iii) Luas maksima 2 hektar.
	B U K I T	(i) Dibenarkan di kawasan tidak melebihi 20 darjah.	(i) Sama	(i) Sama (ii) Luas maksima 2 hektar.
	S U N G A I	(i) Anjakan minima kawasan pembangunan ialah 10 meter dari rizab sungai.	(i) Sama	(i) Sama (ii) Luas maksima 2 hektar.
9. Tapak Pelupusan Sampah	P A N T A I	(i) Penggunaan mini incinerator dibenarkan dengan kelulusan Kajian EIA.	(i) Sama	Tidak dibenarkan
	B U K I T	Tidak dibenarkan	Tidak dibenarkan	Tidak dibenarkan

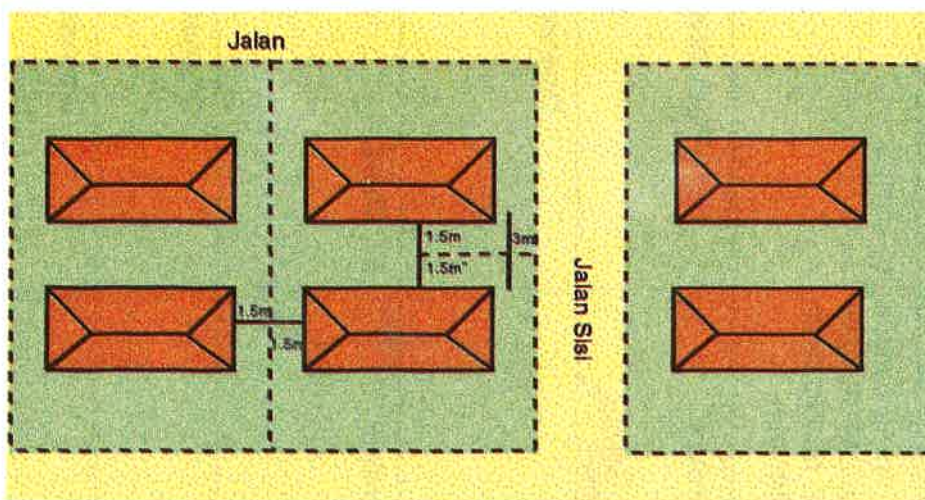
AKTIVITI	ZON	PULAU PEMBANGUNAN	PULAU PERANGINAN	PULAU TAMAN LAUT*
sambungan 9..	S U N G A I	Tidak dibenarkan	Tidak dibenarkan	Tidak dibenarkan
10. Pengambilan/ Pengorekan Pasir	P A N T A I	(i) Tidak dibenarkan di kawasan yang mana kedalaman air kurang 10 meter dari LAT (Lowest Astromical Tide) atau 1.5 meter dari MLWL(Mean Low Water Line) yang mana yang lebih jauh.	(i) Sama	Tidak dibenarkan
11. Kuari	B U K I T	(i) Kelulusan kajian EIA hendaklah diperolehi.	Tidak dibenarkan	Tidak dibenarkan
12 Pembinaan Pelantar Rekreasi	L A U T	Dibenarkan-	Dibenarkan-	(i) Struktur kekal(fixed) tidak dibenarkan manakala struktur terapung perlu mendapat kelulusan Jabatan Perikanan
13. Pemasangan kabel dan Saluran Paip Dasar Laut (petroleum)	L A U T	(i) Kelulusan kajian EIA hendaklah diperolehi.	(i) Sama	(i) Sama. (ii) Tidak dibenarkan menggali dasar laut untuk menanam kabel/paip laut
14. Pembinaan Sangkar Ikan Terapung	L A U T	Dibenarkan-	Dibenarkan-	(i) Perlu mendapat kelulusan dari Jabatan Perikanan
15. Pembinaan Pontoon atau Lain-lain Struktur	L A U T	Dibenarkan-	Dibenarkan-	(i) Perlu mendapat kelulusan dari Jabatan Perikanan

4.2 PIAWAIAN PERANCANGAN BANGUNAN DAN JALAN BAGI PULAU PERANGINAN DAN PULAU TAMAN LAUT DAN PULAU YANG DILINDUNGI

4.2.1 Anjak belakang/ruang lega(clear space)

Jarak anjak belakang iaitu antara hujung bangunan dengan mana-mana sempadan lot ialah 1.5 meter dan jarak antara hujung bangunan dengan hujung bangunan ialah 3 meter seperti di Rajah 3.

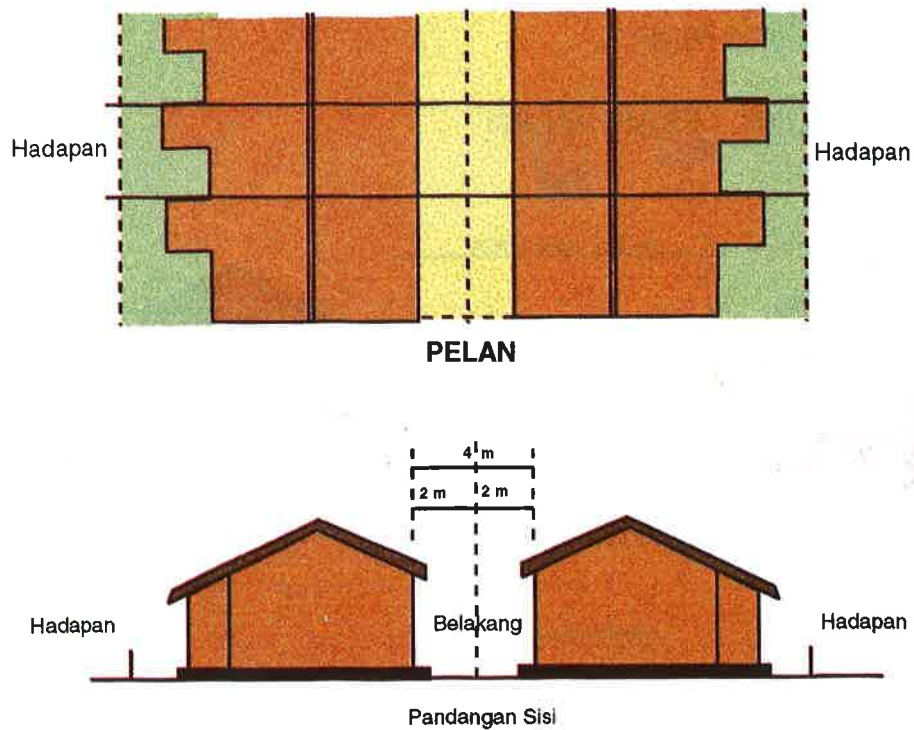
RAJAH 3 : ANJAK BELAKANG/RUANG LEGA
(Kawasan Kediaman)



4.2.2 Tanah Lapang

Berhubung dengan ruang lega, bagi kawasan yang tidak bersempadan dengan lorong belakang, tanah lapang (ruang lega) ialah 2 meter seperti di Rajah 4,

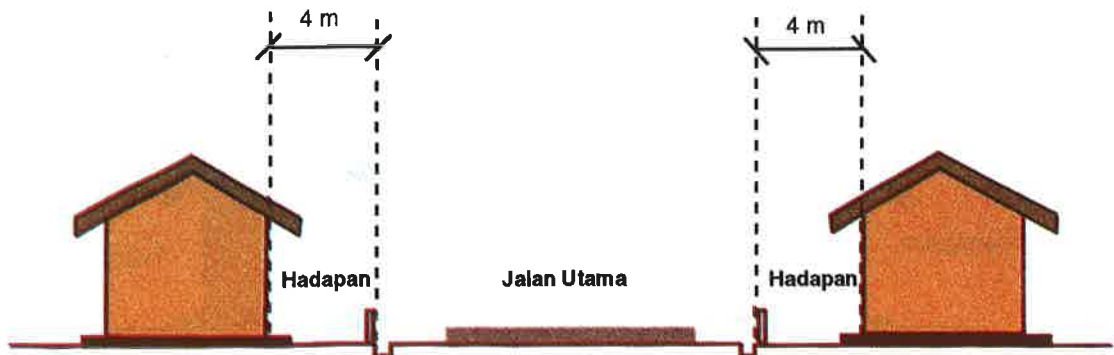
RAJAH 4 : TANAH LAPANG (Kawasan Kediaman)



4.2.3 Jarak Antara Garis Bangunan Dengan Rizab Jalan

Bagi bangunan yang menghadap rizab jalan utama jarak antara garis bangunan dengan rizab jalan ialah 4 meter seperti di Rajah 5.

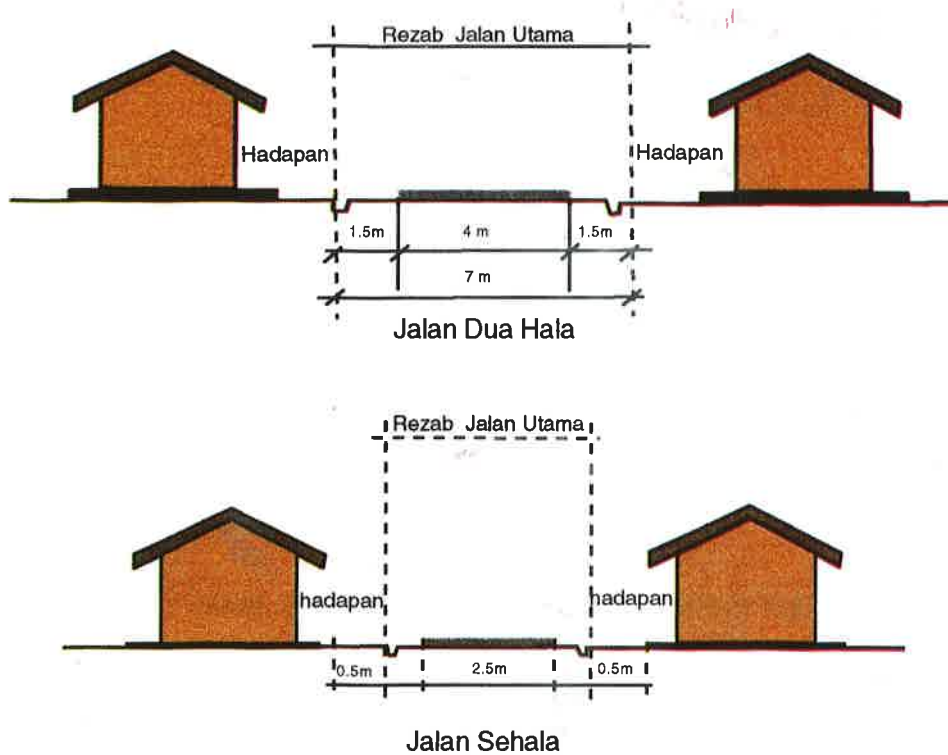
RAJAH 5 : JARAK ANTARA GARIS BANGUNAN DENGAN RIZAB JALAN (Kawasan Kediaman)



4.2.4 Rizab dan lebar jalan

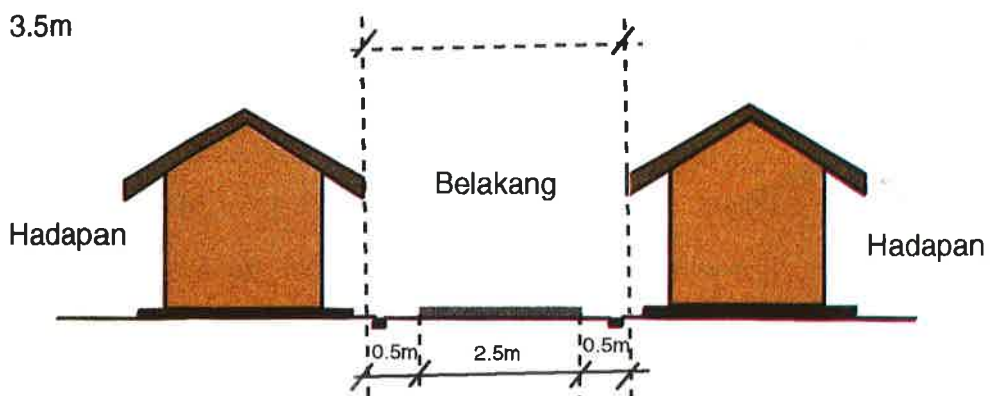
- i. Rizab jalan utama dalam kawasan perumahan ialah 7 meter bagi jalan dua hala dan 3.5 meter bagi jalan sehalu. Ini dapat dilihat di Rajah 6.

rajah 6 : RIZAB DAN LEBAR JALAN



- ii. Rizab lorong belakang ialah 3.5 meter seperti di Rajah 7

RAJAH 7 : REZAB LORONG BELAKANG/SISI



5.0 PENUTUP

Walaupun masih terdapat banyak ruang yang boleh diperbaiki dalam piawaian ini, adalah diharapkan ia akan dapat membantu pihak-pihak yang terlibat dalam menangani masalah pembangunan fizikal pulau di Malaysia. Bagi melengkapkan kawalan perancangan dan pembangunan pulau-pulau di Malaysia, pelan pembangunan pulau-pulau peranginan perlu disediakan. Melalui penyediaan pelan pembangunan ini, perancangan pulau-pulau dapat dijalankan secara bersepadu bagi mewujudkan pembangunan mampan berlandaskan Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejagat.

LAMPIRAN

1.0 KAWALAN AKTIVITI PEMBANGUNAN PULAU TAMAN LAUT/PULAU YANG DILINDUNGI

1.1 Aktiviti-aktiviti Yang Dibenarkan

Bagi Pulau Taman Laut, di bawah Akta Perikanan 1985, aktiviti-aktiviti yang dibenarkan bagi kawasan 2 batu nautika dari kepulauan tersebut adalah;

1. Penyelidikan yang dibenarkan hendaklah juga mendapat kebenaran Jabatan Perikanan seperti aktiviti berkaitan, penyelidikan saintifik dan ekologi dengan syarat terhadap kepada keupayaan tampungan;
2. Aktiviti perkapalan yang dibenarkan hanya bagi bot-bot yang berlesen dan berdaftar sahaja. Laluan kapal juga hendaklah mengikut laluan yang dibenarkan oleh Jabatan Laut dan Jabatan Perikanan;
3. "Beach combing" dibenarkan dengan syarat-syarat:
 - a) Menyediakan "coastal trails" mengikut kontor;
 - b) Menyediakan bangku;
 - c) Menyediakan "platform" tempat perhentian;
 - d) Menyediakan tangga ke kawasan tinggi; dan
 - e) Tidak mengambil objek-objek dari kawasan pantai.
4. Perkelahan dengan syarat-syarat:
 - a) Menyediakan meja dan bangku;
 - b) Menyediakan tempat pembuangan sampah;
 - c) Menyediakan tempat bersalin pakaian, tandas bekalan air serta ruang "barbeque pits"; dan
 - d) Menyediakan tempat berkhemah dengan kemudahan tempat-tempat mandi, mencuci, tandas, "barbeque" serta menyediakan meja dan bangku.
5. Aktiviti snorkeling menyelam dan penghayatan.

1.2 Aktiviti-aktiviti Tidak Dibenarkan

Aktiviti-aktiviti berikut adalah tidak dibenarkan:

1. Menangkap ikan atau cuba menangkap ikan;

2. Mengambil, mengalih atau memiliki mana-mana haiwan akuatik atau tumbuhan akuatik atau sebahagian darinya sama ada yang hidup atau yang mati;
3. Memungut atau memiliki mana-mana karang, mengorek atau mengeluarkan mana-mana pasir atau batu kelikir, membuang atau meletakkan apa-apa pencemar, mengubah atau memusnahkan tapak pembiak-biak semulajadi atau habitat hidupan akuatik, atau memusnahkan mana-mana hidupan akuatik;
4. Membina atau mendirikan apa-apa bangunan atau lain-lain binaan atas atau yang merintangai mana-mana tanah atau perairan dalam sesuatu taman laut atau rizab laut;
5. Melabuhkan mana-mana vesel dengan menjatuhkan apa-apa jenis pemberat, atau dengan menyangkutkan apa-apa jenis tali atau rantai, kepada mana-mana karang, batu atau lain-lain benda yang timbul; atau
6. Memusnahkan, mencacatkan atau mengalih apa-apa benda sama ada bernyawa atau tidak bernyawa, dalam taman laut atau rizab laut;
7. Tiada seorang pun boleh membawa, menggunakan atau memiliki dalam Taman Laut atau Rezab Laut di Perairan Malaysia;
8. Apa jua senapang angin, serampang kelengkapan melembing ikan, tempuling atau senapang sedutan atau apa jua jenis senjata lain yang berkemungkinan merbahaya kepada hidupan tumbuhan akuatik, hidupan haiwan akuatik atau struktur terumbu karang dan
9. Aktiviti jet-ski, skuter air dan ski air tidak dibenarkan di kawasan Taman Laut.

1.3 Pembangunan yang tidak dibenarkan:

Pembangunan yang tidak dibenarkan di taman laut/pulau yang dilindungi ialah.

1. Tapak pelupusan sisa toksid;
2. Pertanian secara besar-besaran;
3. Taman bertema(theme parks) melebihi 2 hektar;
4. Aktiviti-aktiviti industri besar dan kecil kecuali industri kampung/tradisional;
5. Tidak dibenarkan pengambilan/pengorekkan pasir dalam kawasan yang mana kedalaman air adalah kurang dari 10m dari MHWS (atau 1.5km dari garisan pantai, yang mana satu yang jauh);
6. Penternakan;
7. Tapak perkuburan yang melebihi 2 hektar; dan
8. Kuari.

2.0 KEPERLUAN KEMUDAHAN SALIRAN

Keperluan kemudahan saliran bagi Pulau Pembangunan, Pulau Peranginan/Destinas Pelancongan dan Pulau Taman Laut/Pulau Yang Dilindungi hendaklah mematuhi perkara-perkara berikut:

1. Semua pembangunan perlu menyediakan kemudahan sistem saliran dan struktur-struktur hidraulik serta saluran keluar darinya ke sungai atau saluran utama yang dibenarkan;
2. Menyediakan perkiraan hidraulik(hydraulic design calculation) bagi perkara (i) di atas berpandukan kepada "Urban Drainage Design Standard and Procedures for Peninsular Malaysia" oleh JPS; dan
3. Air larian/buangan dari sistem saliran dan kumbahan perlu dibuat 'treatment' sebelum dibenarkan dialirkan ke sungai/laut.

3.0 PENYEDIAAN LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

Pihak pemaju juga mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) bagi keseluruhan kawasan yang akan dibangunkan. Ia disediakan mengikut kehendak dan keperluan Akta Perancangan Bandar dan Desa dan meliputi perkara-perkara berikut :

1. Hakmilik tanah dan sekatan-sekatan;
2. Analisa gunatanah dan intensiti pembangunan;
3. Analisa isu dan potensi tapak;
4. Analisa pembangunan sekitar;
5. Dasar rancangan struktur dan rancangan tempatan;
6. Dasar dan garis panduan pembangunan JPBD dan Kerajaan Negeri;
7. Piawaian perancangan; dan
8. Konsep pembangunan.

Bibliografi

1. Akta Kanun Tanah Negara, 1965
2. Akta Kualiti Alam Sekitar (1974); Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan)(Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling (1987).
3. Akta Pemuliharaan Tanah, 1960.
4. Akta Perancangan Bandar dan Desa(1976); Akta Perancangan Bandar dan Desa(Pindaan) 1995.
5. Akta Perikanan, 1985.
6. Garis Panduan Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai, Jabatan Pengairan dan Saliran (1995).
7. Garis Panduan Landskap Negara, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, (1995)
8. Garis Panduan Pembangunan Kawasan Berbukit, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (1995).
9. Garis Panduan Teknikal Bagi Perancangan Pembangunan Di Kawasan Pantai (Kertas Kerja Untuk Mesyuarat Majlis Kawalan Hakisan Pantai Negara) 1995.
10. Marine Park Island Management Conceptual Plan for Peninsular Malaysia oleh Jabatan Perikanan Malaysia, WWF Malaysia dan Canada Fund Malaysia.
11. National Conservation Strategy, (1993)
12. National Marine Parks Malaysia: Policy and Concepts by Jabatan Perikanan, Kementerian Pertanian Malaysia.
13. Pelan Pembangunan Pelancongan Negara (1975) dan Kajian Polisi Pelancongan Negara (1991).
14. Recommended Guidelines for The Management and Development of Islands Adjacent to Marine Park (1990).
15. Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984: Cadangan Kehendak-kehendak Minimum Anjak Belakang, Garis Bangunan dan Rizab Jalan Bagi Pulau Destinasi Pelancongan (Memorandum Daripada Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan).

