

The background of the image is a photograph of an urban landscape from an aerial perspective. A wide river flows through the center-left, bordered by dense green trees and some residential buildings. In the upper right, there are larger industrial complexes with multiple white buildings and parking lots. The overall scene is hazy, suggesting overcast weather.

# **BAB 1**

# **PENGENALAN**



## 1.1 PENDAHULUAN

Rancangan Kawasan Khas (RKK) adalah hierarki terakhir dalam sistem perancangan pemajuan yang mana melibatkan perincian cadangan disediakan mengikut peruntukan **Seksyen 16B, Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 [Akta 172]**.

RANCANGAN FIZIKAL NEGARA (Seksyen 6B, Akta 172)	RANCANGAN STRUKTUR NEGERI JOHOR (Seksyen 8, Akta 172)	RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU & KULAI 2025 (Seksyen 12, Akta 172)	RANCANGAN KAWASAN KHAS SUNGAI TEBRAU, MBJB (Seksyen 16B, Akta 172)
 <b>RFN4</b> RANCANGAN FIZIKAL NEGARA KEMPAIT	 <b>JOHOR 2030</b> RANCANGAN STRUKTUR NEGERI JOHOR	 DRAFT RANCANGAN TEMPATAN DAERAH <b>JOHOR BAHRU &amp; KULAI 2025</b> (PENGANTIAN)	 <b>Laporan Draft Akhir RANCANGAN KAWASAN KHAS SUNGAI TEBRAU, MBJB</b>

Merumuskan dasar-dasar strategik yang menentukan Haluan dan arah aliran pemajuan fizikal dan guna tanah negara, koridor pembangunan dan perindustrian serta pemuliharaan sumber-sumber.

Dokumen pernyataan bertulis yang merumuskan dasar dan cadangan am Pihak Berkuasa Negeri (PBN) berkenaan dengan pemajuan dan penggunaan tanah di dalam sebuah negeri

Menerangkan perincian cadangan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dalam memaju dan menggunakan tanah, memperbaiki sistem lalu lintas, membangunkan tanah lapang serta memelihara kawasan PBT

Disediakan untuk tujuan pelaksanaan segera yang mengandungi cadangan dan panduan terperinci bagi pengolahan yang khas untuk sesuatu kawasan yang ditetapkan. Hasil utama RKK ialah Pelan Tindakan Pembangunan atau pelan pengurusan atau kedua-duanya sekali

Secara amnya, terdapat lima (5) **kategori** atau jenis kawasan yang memerlukan penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK) iaitu:



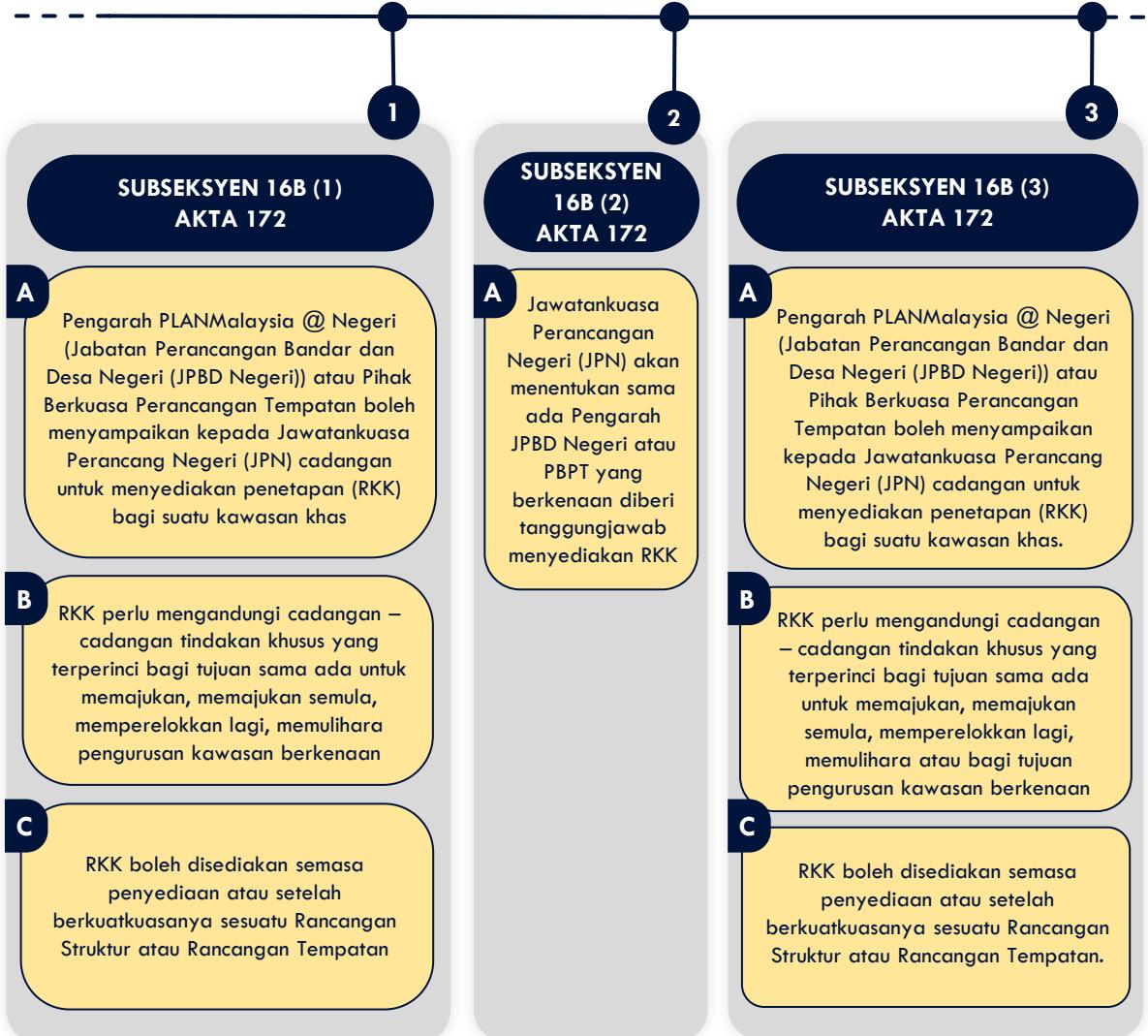
Kesimpulannya, kajian ini berada di **kategori 2** iaitu **RKK bagi kawasan Sensitif Alam Sekitar (rank 1 dan 2 berdasarkan RFN)** atas faktor kesesuaian kawasan kajian RKK Sungai Tebrau, MBJB.



## 1.2 ASAS PENYEDIAAN RKK

### 1.2.1 KEPERLUAN PERUNDANGAN

Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 [Akta 172] menyatakan kepentingan penyediaan Rancangan Kawasan Khas di bawah Seksyen 16B



### 1.2.2 KEPERLUAN PERANCANGAN

- 1** Guna tanah sekitar di kawasan tadahan sungai memberi kesan besar keatas kualiti air Sungai Tebrau
- 2** Keperluan perundangan dan sebagai mekanisme kawalan pembangunan dan perancangan
- 3** Mengambil kira pandangan jabatan-jabatan teknikal.
- 4** Tersenari sebagai salah satu lembangan sungai yang tercemar (Kelas IV)
- 5** Alternatif pemuliharaan mutu dan kualiti air Sungai Tebrau sebagai sumber air
- 6** Pemeliharaan kepelbagai biodiversiti, habitat flora dan fauna di sepanjang Sungai Tebrau

### 1.3 MATLAMAT DAN OBJEKTIF KAJIAN

#### 1.3.1 MATLAMAT KAJIAN

**"MENYEDIAKAN PELAN TINDAKAN PELAKSANAAN BAGI TUJUAN PEMULIHARAAN DAN PEMELIHARAAN KUALITI ALAM SEKITAR TERUTAMA KUALITI AIR SUNGAI TEBRAU"**

#### 1.3.2 OBJEKTIF KAJIAN



#### 1.3.3 OUTCOME KAJIAN

01  
02  
03  
04  
05  
06

Penerapan dokumen oleh PBT, jabatan dan agensi pelaksana

Pembangunan yang dirancang dan dilaksanakan oleh pihak kerajaan atau swasta yang merujuk dokumen RKK

Peningkatan pertumbuhan ekonomi MBJB melalui penyusunan semula aktiviti guna tanah di sepanjang Sungai Tebrau di masa akan datang

Peningkatan kualiti petempatan dan aktiviti pembangunan di sepanjang Sungai Tebrau

Meningkatkan pencapaian indeks pembangunan mampan dan kualiti alam sekitar

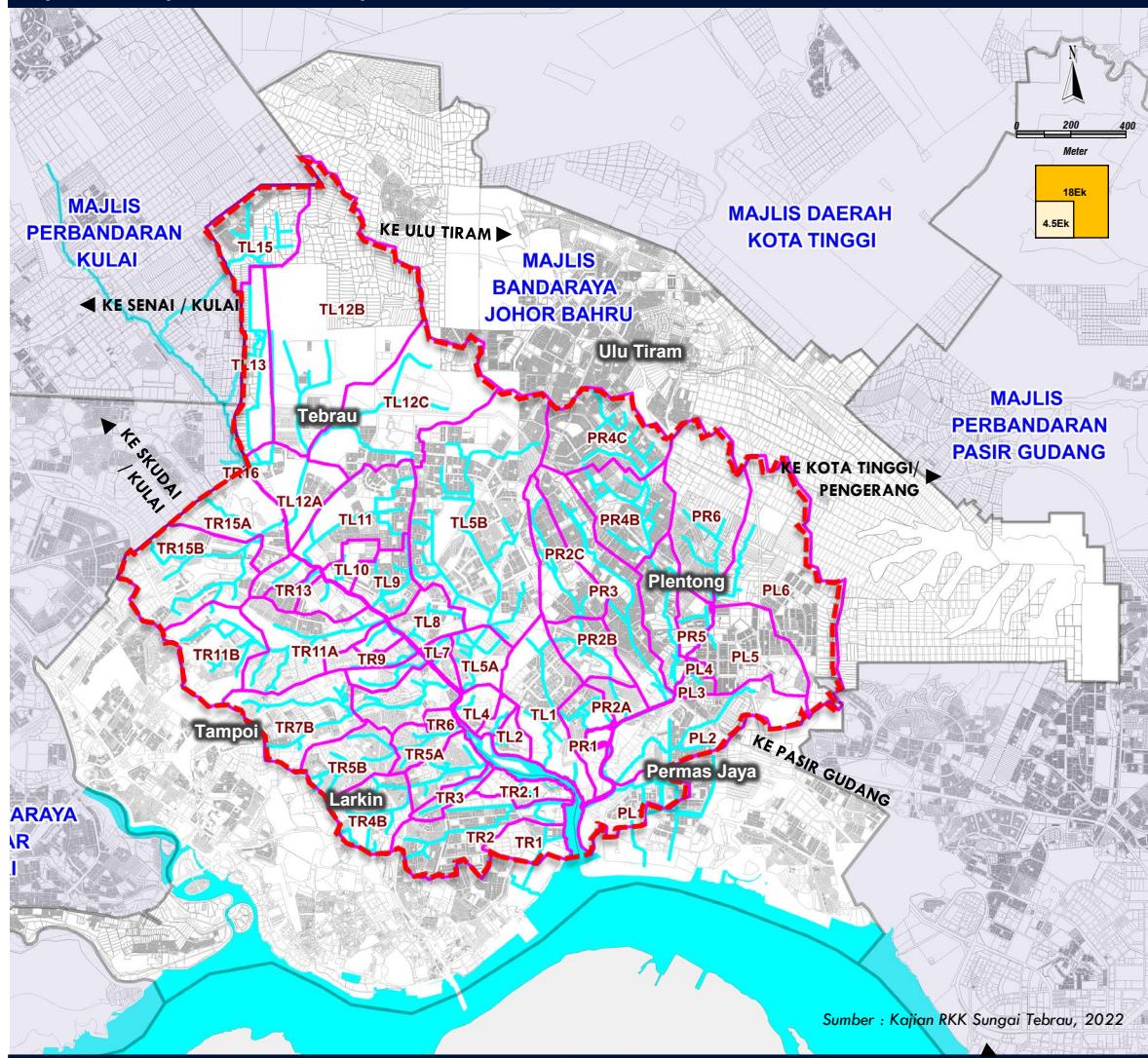
Pematuhan terhadap peta cadangan guna tanah dan jadual klasifikasi guna tanah

## 1.4 PROFIL KAWASAN RKK

### 1.4.1 LATAR BELAKANG KAWASAN RKK

Sungai Tebrau merupakan salah satu sungai utama Negeri Johor. Sungai ini mengalir dari Bahagian Utara iaitu kawasan Senai ke Selat Johor yang berhampiran dengan Pusat Bandaraya Johor Bahru. **Lembangan Sungai Tebrau-Plentong** ini seluas **18,861.34 hektar/188.61 km<sup>2</sup>**. Kawasan ini meliputi kawasan pentadbiran Daerah Johor Bahru yang melibatkan Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB). Kawasan kajian RKK Sungai Tebrau terletak di dalam **Mukim Tebrau, Daerah Johor Bahru**. Kawasan kajian ini merangkumi anak-anak sungai iaitu **Sungai Bala, Sungai Pandan, Sungai Plentong, Sungai Sebulong, Sungai Sengkuang, Sungai Tampoi dan Sungai Tebrau**.

Rajah 1.1: Sempadan Kawasan Kajian RKK



#### PETUNJUK

- Sempadan PBT
- Sempadan Kawasan Kajian
- Sempadan Sub Lembangan RKK

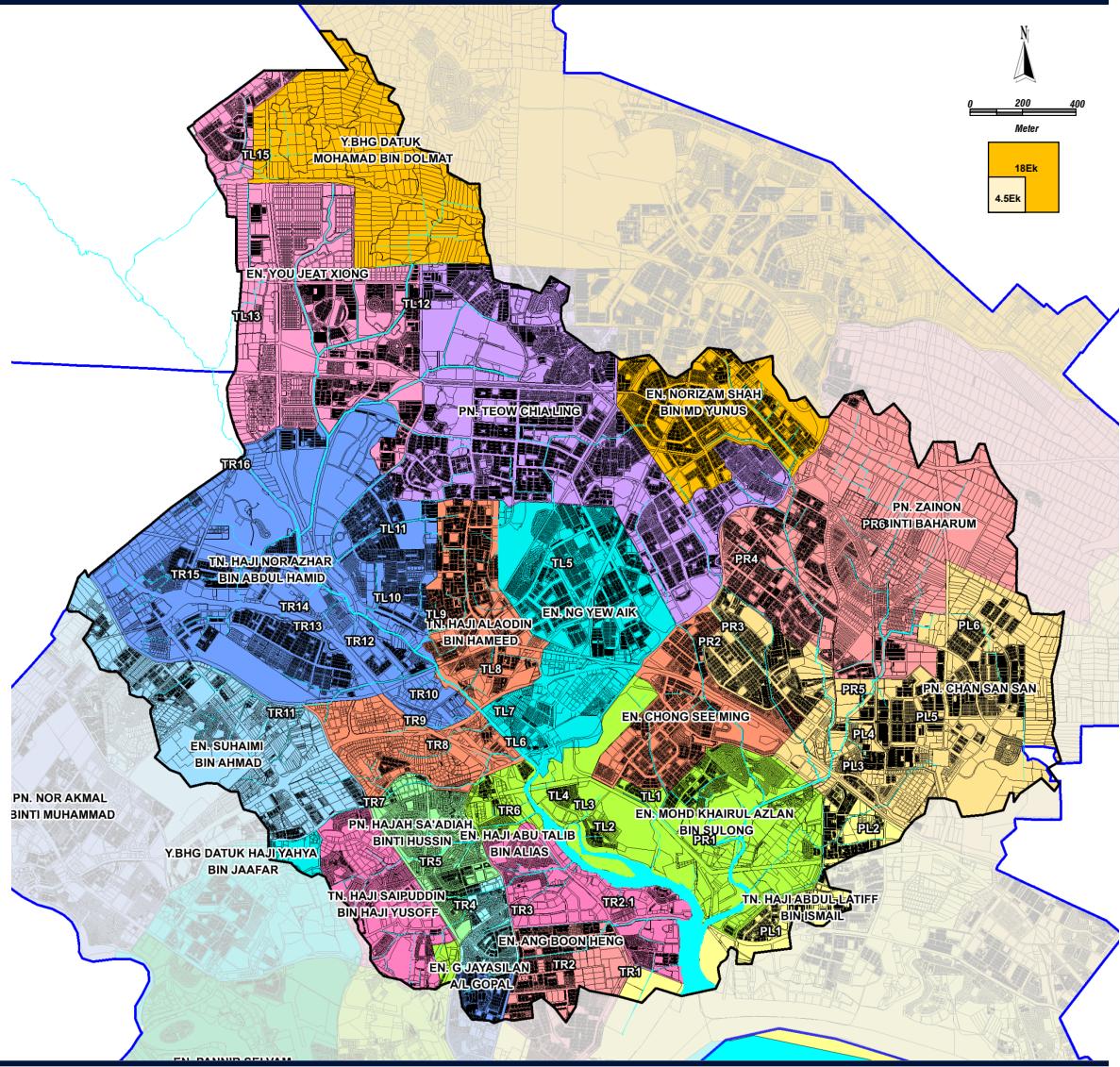
#### PELAN LOKASI



## 1.4.2 KAWASAN SEMPADAN AHLI MAJLIS, MBJB

Tindakan bagi kawasan Kajian Rancangan Khas Sungai Tebrau, MBJB tertakluk dibawah kawasan beberapa orang ahli majlis seperti :

Rajah 1.2: Sempadan Kawasan Ahli Majlis bagi Kajian RKK Sungai Tebrau



### PETUNJUK

- |                    |   |
|--------------------|---|
| [Yellow Box]       | Kawasan Tiram                                     |
| [Pink Box]         | Kawasan Austin Duta                               |
| [Purple Box]       | Kawasan Setia Austin                              |
| [Blue Box]         | Kawasan Dato' Onn                                 |
| [Orange Box]       | Kawasan Taman Daya                                |
| [Cyan Box]         | Kawasan Mount Austin                              |
| [Light Blue Box]   | Kawasan Kempas                                    |
| [Light Green Box]  | Kawasan Kg. Melayu Majidee / Tmn Suria            |
| [Dark Cyan Box]    | Kawasan Bandar Baru Uda                           |
| [Light Pink Box]   | Kawasan Larkin                                    |
| [Yellow Box]       | Kawasan Pelangi Indah                             |
| [Red Box]          | Kawasan Desa Cemerlang                            |
| [Light Yellow Box] | Kawasan Johor Jaya / Sri Plentong / Taman Rinting |

### PELAN LOKASI

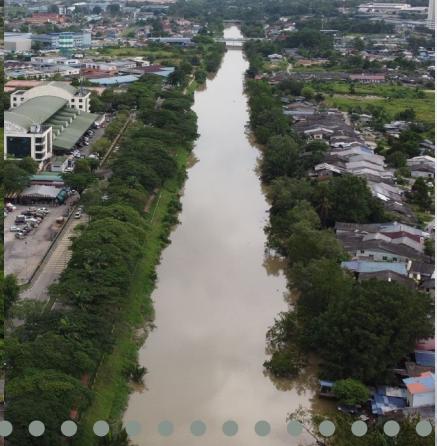




## LEMBANGAN SUNGAI TEBRAU



## LEMBANGAN SUNGAI PLENTONG



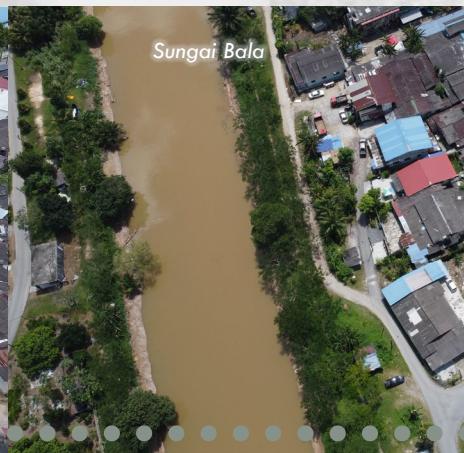


# LEMBANGAN SUNGAI TEBRAU-PLENTONG





# ANAK SUNGAI UTAMA



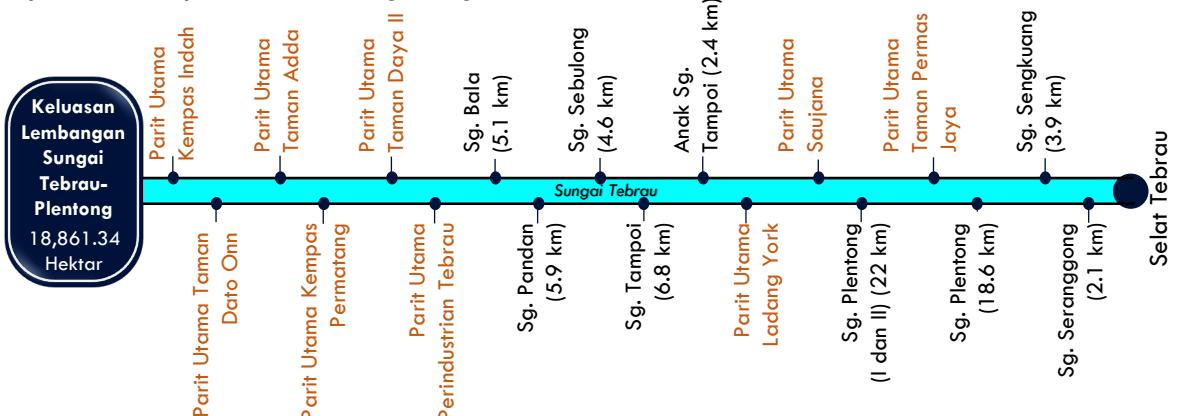
#### 1.4.3 LEMBANGAN SUNGAI TEBRAU-PLENTONG

Lembangan Sungai Tebrau-Plentong terletak di dalam **kawasan pentadbiran MBJB** (di bahagian utara), Majlis Bandaraya Johor Bahru dengan **keluasan 18,861.34 hektar** bersamaan dengan 50.54% dari keluasan kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru, iaitu sepanjang 52.8km. Sungai Tebrau melibatkan beberapa **Keluasan kawasan tадahan Sungai Tebrau adalah 212.71 hektar** anak sungai utama iaitu Sungai Plentong, Sungi Tebrau, Sungai Tampoi, Sungai Sebulong, Sungai Pandan, Sungai Bala, Sungai Seranggong dan Sungai Sengkuang adalah termasuk dalam 55 sub lembangan Sungai Tebrau-Plentong.

Rajah 1.3: Sempadan Lembangan Sungai Tebrau-Plentong



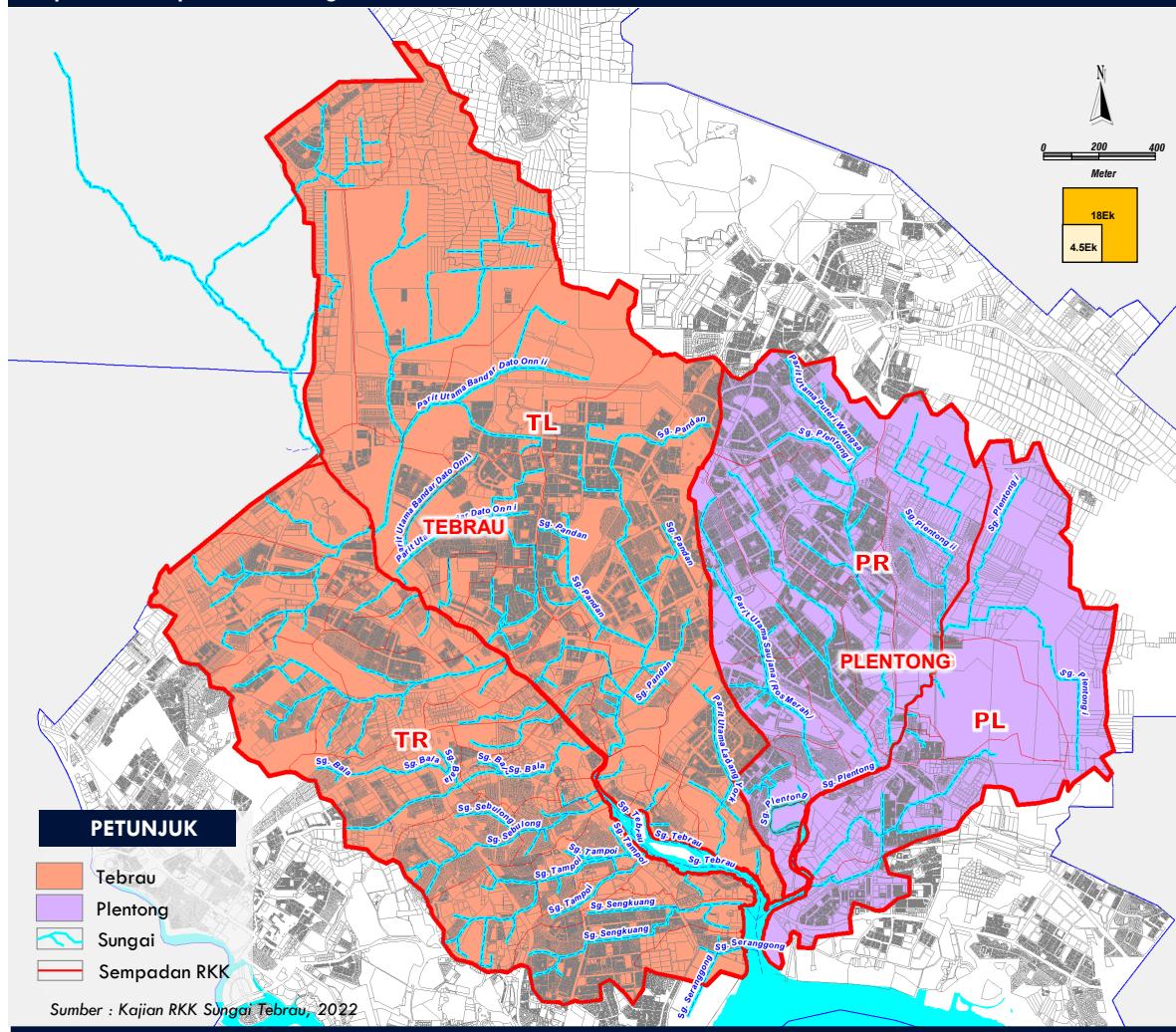
Rajah 1.4: Laluan parit utama dan sungai-sungai ke Selat Tebrau





## A. LEMBANGAN UTAMA

Rajah 1.5: Sempadan Lembangan Utama

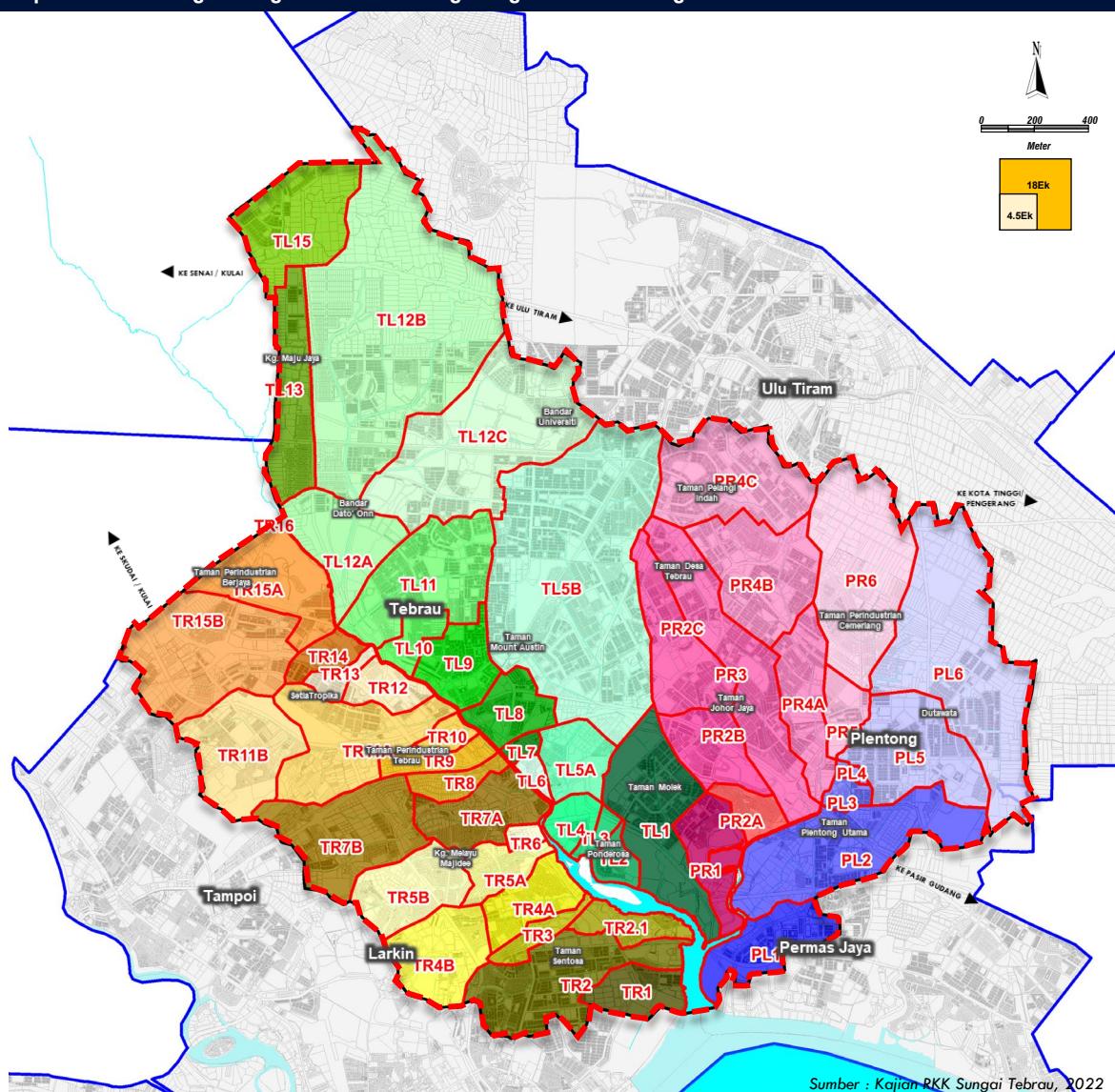


Jadual 1.1: Keluasan keseluruhan lembangan utama

LEMBANGAN UTAMA	HEKTAR	%
TEBRAU RIGHT (TR)	5,088.16	26.98%
TEBRAU LEFT (TL)	7,466.83	39.58%
<b>JUMLAH LEMBANGAN SUNGAI TEBRAU</b>	<b>12,555.99</b>	<b>66.56%</b>
PLENTONG RIGHT (PR)	3,578.01	18.97%
PLENTONG LEFT (PL)	2,481.58	13.16%
<b>JUMLAH LEMBANGAN SUNGAI PLENTONG</b>	<b>6,059.61</b>	<b>32.13%</b>
<b>JUMLAH KESELURUHAN LEMBANGAN</b>	<b>18,614.60</b>	<b>98.69%</b>
<b>SUNGAI TEBRAU (AIR)</b>	<b>246.74</b>	<b>1.31%</b>
<b>JUMLAH KAWASAN RKK</b>	<b>18,861.34</b>	<b>100.00%</b>

Lembangan Sungai Tebrau-Plentong meliputi **dua lembangan** iaitu Lembangan Sungai Tebrau dan Lembangan Sungai Plentong. Setiap lembangan merangkumi **Tebrau Right, Tebrau Left, Plentong Right dan Plentong Left**. Keluasan bagi keseluruhan lembangan utama adalah tidak termasuk Sungai Tebrau iaitu sejumlah 18,614.60 Hektar.

1 2 3 4 5

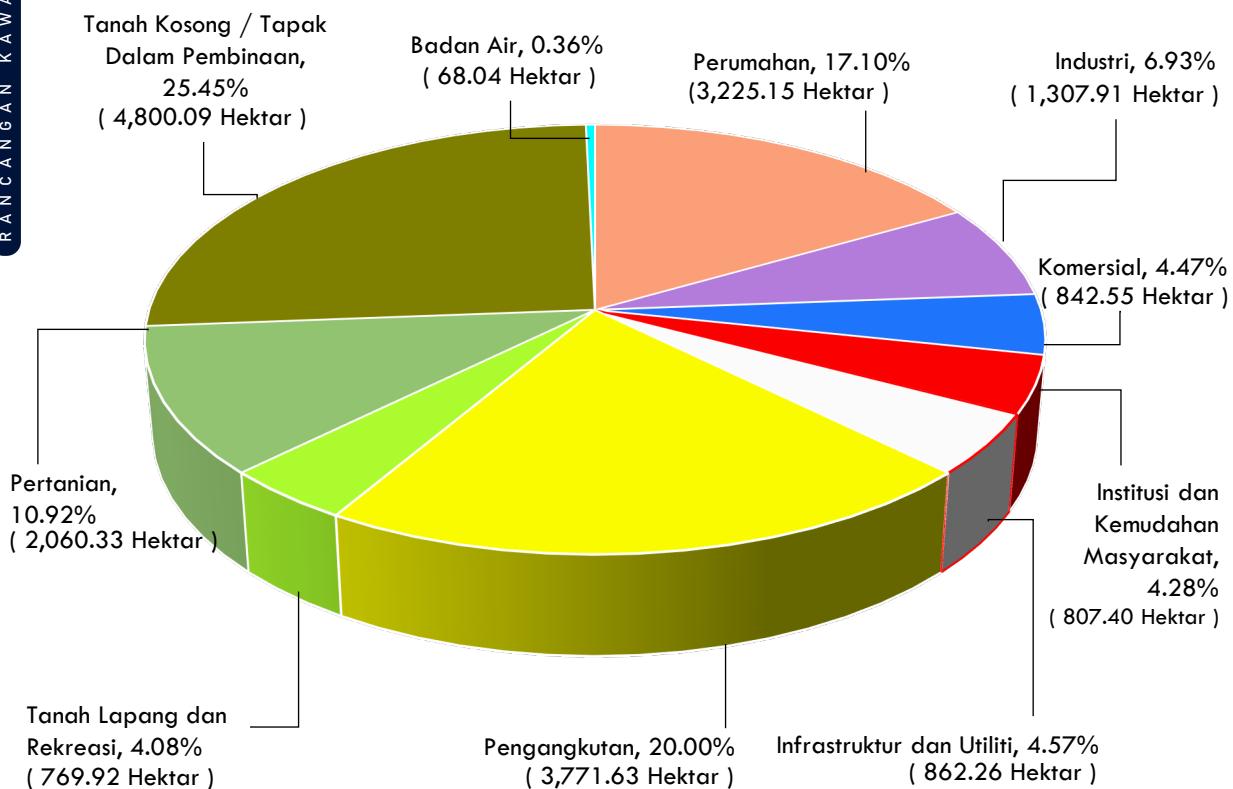
**B. SUB LEMBANGAN**
**Rajah 1.6 : Lembangan Sungai Tebrau-Plentong mengikut sub lembangan**

**PETUNJUK**

TR1	Sg. Seranggong	TR15B	Parit Utama Kempas Indah	TL12C	Parit Utama Taman Dato Onn II
TR2	Sg. Sengkuang	TR16	Parit 4 Kg. Maju Jaya	TL13	Parit Utama Kg. Maju Jaya
TR2.1	Parit Utama Kg. Bakar Batu	TL1	Parit Utama Ladang York	TL15	Parit Utama Kg. Seelong Jaya
TR3	Anak Sg. Tampoi	TL2	Parit Utama Panderosa I	PR1	Parit Utama Desa Harmoni
TR4A	Sg. Tampoi	TL3	Parit Utama Panderosa II	PR2A	Parit Utama Saujana (Ros Merah)
TR4B	Sg. Tampoi	TL4	Parit Utama Kg. Pandan	PR2B	Parit Utama Saujana (Ros Merah)
TR5A	Sg. Sebulong	TL5A	Sg. Pandan	PR2C	Parit Utama Saujana (Ros Merah)
TR5B	Sg. Sebulong	TL5B	Sg. Pandan	PR3	Parit Utama Johor Jaya
TR6	Anak Sg. Sebulong	TL6	Parit Utama Kg. Bunga Ros I	PR4A	Sg. Plentong I
TR7A	Sg. Bala	TL7	Parit Utama Kg. Bunga Ros II	PR4B	Sg. Plentong I
TR7B	Sg. Bala	TL8	Parit Utama Taman Daya I	PR4C	Sg. Plentong I
TR8	Parit Utama Perindustrian Tebrau	TL9	Parit Utama Taman Daya	PR5	Parit Utama Kg. Sri Makmur
TR9	Parit Utama Kg. Kangkar Tebrau	TL10	Parit Utama Taman Adda	PR6	Sg. Plentong II
TR10	Parit Utama Paya Kenangan	TL11	Onn I	PL1	Sg. Plentong III
TR11A	Parit Utama Kempas Permatang	Parit Utama Taman Dato	PL2	Parit Utama Taman Permas Jaya	
TR11B	Parit Utama Kempas Permatang	TL12A	Onn II	PL3	Parit Utama Taman Plentong Baru
TR12	Parit Utama Desa Palma	Parit Utama Taman Dato			
TR13	Parit Utama nasa City	TL12B	Onn II		
TR14	Parit Utama Setia Tropika				
TR15A	Parit Utama Kempas Indah				

#### 1.4.4 GUNA TANAH SEMASA KAWASAN RKK

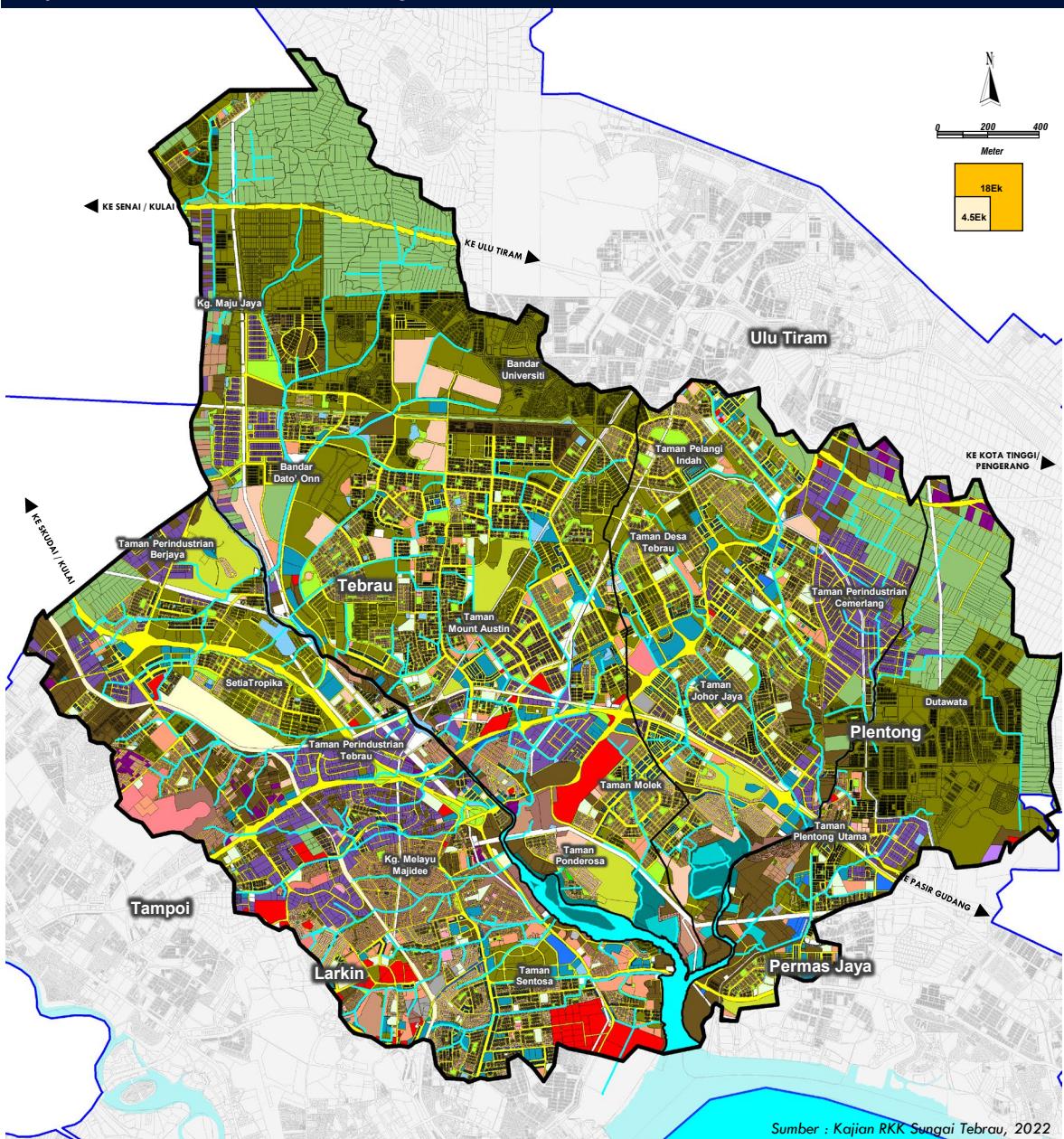
- Secara keseluruhannya, keluasan keseluruhan kawasan RKK adalah **18,861.34 hektar** yang merangkumi dua lembangan utama iaitu Lembangan **Sungai Tebrau** seluas **12,555.99 hektar (66.56%)**, Lembangan **Sungai Plentong** seluas **6,059.61 hektar (32.13%)** dan **badan air Sungai Tebrau** seluas **246.74 hektar (1.31%)**
- Guna tanah tepu bina utama kawasan RKK adalah merupakan guna tanah **pengangkutan** seluas **3,771.63 hektar (20.00%)** diikuti dengan guna tanah **perumahan** seluas **3,225.14 hektar (17.10%)**
- Manakala, bagi guna tanah bukan tepu bina, guna tanah **tanah kosong** merupakan guna tanah yang dominan dengan keluasan seluas **4,800.09 hektar (25.45%)** yang kemudiannya diikuti guna tanah pertanian seluas **2,060.33 hektar (10.92%)**

Rajah 1.7 : Guna Tanah Semasa, 2022



Sumber: Kajian RKK Sungai Tebrau, 2022

Rajah 1.8 : Guna Tanah Semasa RKK Sungai Tebrau



Sumber : Kajian RKK Sungai Tebrau, 2022

**PETUNJUK**
**PERUMAHAN**

- Strata
- Bukan Strata
- Kampung Terancang
- Kampung Tidak Terancang
- Setinggan

**KOMERSIAL**

- Teres
- Bangunan Sesebuah
- Kegunaan Khusus
- Rumah Pekerja

**INDUSTRI**

- Bukan Taman Perindustrian
- Taman Perindustrian
- Perlombongan / Kuari
- Rumah Pekerja

**PENGANGKUTAN**

- Pengangkutan Darat
- Jalan

**INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT**

- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Rumah Persatuan/Pertubuhan

**TANAH LAPANG DAN REKREASI**

- Tanah Lapang
- Kemudahan Sukan & Rekreasi
- Kawasan Hijau

**PERTANIAN**

- Tanaman
- Akuakultur

**INFRASTRUKTUR DAN UTILITI**

- Bekalan Elektrik
- Bekalan Gas/Petroleum
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pembentangan

**TANAH KOSONG**

- Tanah Kosong
- Tanah Pembangunan

**BADAN AIR**

- Semulajadi
- Buatan

**HUTAN**

- Hutan Paya Bakau

**PELAN LOKASI**

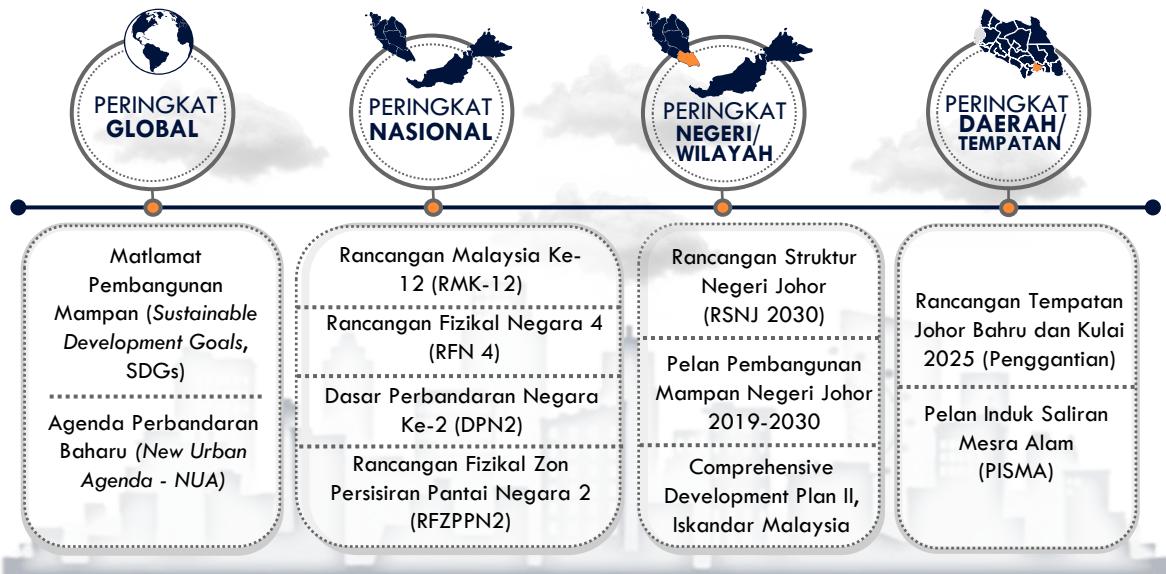
**LAIN LAIN PETUNJUK**

- Sempadan RKK
- Sempadan Lembangan Utama
- Sempadan PBT



## 1.5 RANGKA KERJA WILAYAH DAN PEMBANGUNAN

Kajian RKK Sungai Tebrau ini disediakan adalah untuk mengatasi isu dan masalah dengan merujuk serta mengambil kira keperluan dasar dan polisi sedia ada dalam memandu perancangan kawasan RKK yang lebih terpelihara dan berdaya laksana. Berikut merupakan senarai dasar dan polisi pembangunan yang dirujuk bagi kajian RKK Sungai Tebrau.



### 1.5.1 RINGKASAN DASAR-DASAR PEMBANGUNAN DI PERINGKAT GLOBAL

Berikut menunjukkan pernyataan dasar dari aspek global yang berkait rapat dalam mencapai pelaksanaan Kajian Rancangan Kawasan Khas Sungai Tebrau, MJB.

Jadual 1.2: Dasar-dasar Pembangunan Peringkat Global

PELAN	RINGKASAN PERINCIAN
<b>A. AGENDA PERBANDARAN BAHRU (NEW URBAN AGENDA - NUA)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menyokong <b>Agenda Pembangunan Mampan 2030</b> ke arah mewujudkan bandar-bandar yang inklusif, selamat, resilient dan mampan</li> <li>▪ <b>Tujuh (7) komitmen NUA</b> yang terlibat secara umum dengan kawasan kajian:           <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mempromosi ruang yang selamat, mudah dicapai, hijau dan berkualiti</li> <li>2. Mempromosikan langkah yang menyokong kepada bandar bersih</li> <li>3. Menguatkan daya tahan bandar dalam mengurangi risiko dan kesan bencana</li> <li>4. Mengambil tindakan dalam menangani perubahan iklim melalui pengurangan pelepasan gas rumah hijau</li> <li>5. Meningkatkan kemudahsampaian dan menyokong kepada inisiatif yang berinovasi dan hijau</li> <li>6. Memberi pertimbangan khusus kepada kawasan sensitif alam sekitar</li> <li>7. Mengukuh pengurusan sumber yang mampan</li> </ol> </li> </ul>
<b>B. MATLAMAT PEMBANGUNAN MAMPAN (SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS, SDGS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matlamat SDGs yang khusus dengan kawasan kajian ialah :           <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ SDG 6 - Air Bersih &amp; Sanitasi</li> <li>➢ SDG 7 - Tenaga Mampu Milik &amp; Bersih</li> <li>➢ SDG 9 - Industri, Inovasi &amp; Infrastruktur</li> <li>➢ SDG 11 - Bandar &amp; Komuniti Mampan</li> <li>➢ SDG 13 - Tindakan Perubahan Iklim</li> <li>➢ SDG 14 - Kehidupan dalam Air</li> <li>➢ SDG 15 - Kehidupan di Darat</li> <li>➢ SDG 17 - Perkongsian Matlamat</li> </ul> </li> </ul>



## A. AGENDA PERBANDARAN BARU (NUA)

Agenda Perbandaran Baharu iaitu New Urban Agenda (NUA) merupakan pelan tindakan perbandaran bagi menyokong **Agenda Pembangunan Mampan 2030 (Sustainable Development Goals, SDGs)** ke arah mewujudkan **bandar-bandar yang inklusif, selamat, resilien dan mampan**.

Jadual 1.3 : Aspek Perancangan NUA dalam Konteks Malaysia

ASPEK PERANCANGAN NUA	KONTEKS MALAYSIA
<b>National Urban Policy</b>	Malaysia telah menggariskan RMK12, RFN4, DPN2, DPLB sebagai acuan untuk membentuk pembangunan mampan hijau sektor ekonomi, alam sekitar dan sosial
<b>Urban Legislation Rules and Regulations</b>	Melalui peruntukan akta terhadap setiap sektor yang memberi impak kepada pembangunan ekonomi sosial dan persekitaran
<b>Urban Planning and Design</b>	Menekankan pembangunan hijau, mampan, reka bentuk sensitive climate dan lain-lain
<b>Urban Economy and Municipal Finance</b>	Mewujudkan mekanisma kewangan fiskal untuk pembangunan hijau melalui kerjasama negara maju yang aktif dengan usaha menangani perubahan iklim
<b>Local Implementation</b>	Memastikan pembangunan mampan dapat diterjemah secara fizikal terhadap kawasan bandar seiring dengan pelan pembangunan mampan negara

Sumber: United Nations, 2016

Isu yang ingin ditangani oleh NUA & SDGs menjelang 2030 berkaitan dengan Sungai Tebrau

- Masalah perkhidmatan kurang efisien
- Isu perumahan mampu milik
- Pengangkutan awam yang tidak berkesan
- **Alam sekitar yang tidak sihat**
- **Banjir kilat**
- **Kekurangan tanah lapang**
- Masalah pengangguran tinggi
- Masalah kesihatan
- Pengurusan sisa pepejal yang tidak efisien
- Kadar jenayah tinggi
- Kesesakan lalu lintas
- Tiada pengangkutan awam

Tujuh (7) komitmen NUA yang boleh diterapkan dalam perancangan Sungai Tebrau adalah:

Mempromosi ruang selamat, mudah dicapai, hijau dan berkualiti	Meningkatkan kemudahsampaian dan menyokong kepada inisiatif yang berinovasi dan hijau			
	Mempromosi langkah yang menyokong kepada bandar bersih	Memberi pertimbangan khusus kepada kawasan sensitif alam sekitar	Menguatkan daya tahan bandar dalam mengurangi risiko dan kesan bencana	Mengambil tindakan dalam menangani perubahan iklim melalui pengurangan pelepasan gas rumah hijau

Komitmen NUA yang digariskan perlu diambil kira dalam pembangunan RKK Sungai Tebrau bagi memastikan isu yang ingin ditangani dapat dikurangkan atau diselesaikan.

## B. MATLAMAT PEMBANGUNAN MAMPAN (SDGs)

Malaysia telah komited dalam menerapkan teras pembangunan mampan bersama 193 negara lain untuk menyokong dan melaksanakan Agenda 2030 Pembangunan Mampan menjelang 2030 pada tahun 2015. Matlamat Pembangunan Mampan (*Sustainable Development Goals - SDGs*) menggariskan 17 matlamat dan 169 sasaran yang merangkumi kepada pembangunan sosial, persekitaran dan ekonomi. Matlamat dan sasaran ini akan diterjemahkan secara *top down* dari peringkat nasional ke peringkat tempatan dalam penyediaan RKK Sungai Tebrau agar dapat menyelesaikan isu masalah dan mencapai objektif pembangunan berpaksikan kepada pembangunan masyarakat dalam segi persekitaran, ekonomi dan sosial.

Rajah 1.9: Matlamat Pembangunan Mampan (*Sustainable Development Goals, SDGs*).



Malaysia telah komited dalam menerapkan teras pembangunan mampan bersama 193 negara lain untuk menyokong dan melaksanakan Agenda 2030 Pembangunan Mampan menjelang 2030 pada tahun 2015. Matlamat Pembangunan Mampan (*Sustainable Development Goals - SDGs*) menggariskan 17 matlamat dan 169 sasaran yang merangkumi kepada pembangunan sosial, persekitaran dan ekonomi. Matlamat dan sasaran ini akan diterjemahkan secara *top down* dari peringkat nasional ke peringkat tempatan dalam penyediaan RKK Sungai Tebrau, MBJB agar dapat menyelesaikan isu masalah dan mencapai objektif pembangunan berpaksikan kepada pembangunan masyarakat dalam segi persekitaran, ekonomi dan sosial.

Daripada 17 matlamat pembangunan mampan yang digariskan, **terdapat 8 matlamat yang berkait secara langsung dan perlu diambil kira dalam pembangunan Sungai Tebrau** bagi memastikan perancangan yang dicadangkan dapat menyelesaikan isu masalah dan mencapai objektif pembangunan selaras dengan matlamat SDGs.



## 1.5.2 RINGKASAN DASAR-DASAR PEMBANGUNAN DI PERINGKAT NASIONAL

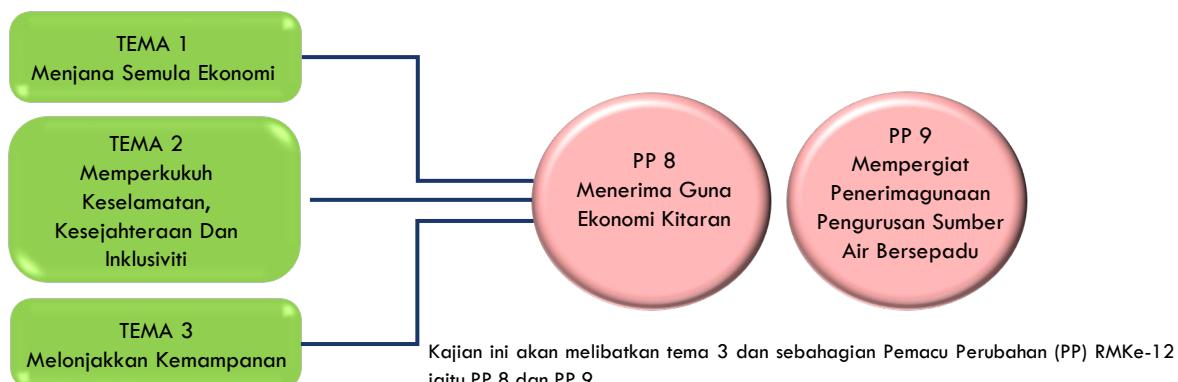
Berikut menunjukkan pernyataan dasar dari aspek nasional yang berkait rapat dalam mencapai pelaksanaan Kajian Rancangan Kawasan Khas Sungai Tebrau, MBJB

Jadual 1.4: Dasar-dasar Pembangunan Peringkat Nasional

PELAN	RINGKASAN PERINCIAN
A. RANCANGAN MALAYSIA KE-12 (RMK-12)	Kajian akan memberi penekanan selaras dengan tema 3 RMK-12 iaitu Melonjakkan Kemampuan yang diterjemah melalui : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bidang Keutamaan B : Mengurus Sumber Asli dengan cekap bagi Melindungi Aset Semula Jadi</li> <li>➤ Bidang Keutamaan C : Memperkuuh Persekitaran yang Menyokong Tadbir Urus Berkesan</li> </ul>
B. RANCANGAN FIZIKAL NEGARA 4 (RFN 4)	RFN Ke-4 mengandungi tiga (3) teras pembangunan, 11 hala tuju strategik, 40 strategi dan 128 tindakan. Dalam konteks Kajian RKK Sungai Tebrau berfokus kepada Teras 2 iaitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Teras 2: Kemampuan Spatial dan Daya Tahan Perubahan Iklim</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ KD 1 – Perancangan Guna Tanah Holistik.</li> <li>- KD 1.5 Melaksanakan mitigasi untuk mengurangkan risiko bencana semula jadi dan perubahan iklim</li> </ul> </li> </ul>
C. DASAR PERBANDARAN NEGARA KEDUA (DPN 2)	Secara amnya, penekanan DPN2 kepada kajian ini adalah melibatkan <b>Prinsip 5: Pembangunan Hijau dan Persekitaran Bersih</b> yang mensasar kearah: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Strategi 5.4.1: Pengurangan Pencemaran Air Dalam Kawasan Bandar.</li> </ul>
D. RANCANGAN FIZIKAL ZON PERSISIRAN PANTAI NEGARA 2 (RFZPPN 2)	Rancangan Fizikal Zon Persisiran Pantai Negara 2 memfokuskan kepada Mukim Plentong di bawah J23 (Unit Perancangan Zon Pantai UPZP) yang merangkumi: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>STRATEGI PB1</b> : Menerapkan aspek risiko bencana dalam perancangan dan kawalan Pembangunan Peringkat Negeri dan Tempatan</li> <li>➤ <b>STRATEGI PB2</b> : Melindungi kawasan pembangunan sedia ada</li> <li>➤ <b>STRATEGI PB3</b> : Meningkatkan kesiapsiagaan kemudahan awam dan infrastruktur dalam menghadapi bencana</li> <li>➤ <b>STRATEGI PB4</b> : Meningkatkan kemampuan amaran bencana</li> </ul>

### A. RANCANGAN MALAYSIA KE-12 (RMKe-12)

Penekanan akan diberi kepada usaha menjana semula ekonomi, memperkuuh keselamatan, kesejahteraan dan inklusiviti serta melonjakkan kemampuan berdasarkan 3 tema, 4 pemangkin dasar dan 14 pemacu perubahan dalam RMKe-12 seperti berikut:





## B. RANCANGAN FIZIKAL NEGARA KE-4 (RFN4)

Rancangan Fizikal Negara merupakan dokumen perancangan tertinggi dalam rangka kerja perancangan pembangunan fizikal negara, yang menterjemahkan dasar-dasar strategik dan sektoral negara ke dalam dimensi spatial serta fizikal. Dokumen ini juga disediakan selaras dengan penyediaan Rancangan Malaysia Lima Tahun meliputi Semenanjung Malaysia.



Matlamat RFN 4 adalah untuk mencapai:

### **“ Malaysia Makmur, Berdaya Tahan dan Sejahtera ”**

- Matlamat ini dijangka mampu menjadi aspirasi utama dalam mencorak pembangunan negara untuk mencapai status negara maju, berharmoni dan sejahtera.
- RFN Ke-4 ini mengandungi tiga teras pembangunan, 11 hala tuju strategik, 40 strategi dan 128 tindakan seperti berikut:

Rajah 1.10 : Teras Pembangunan, Hala Tuju Strategik, Strategi dan Tindakan

### 3 TERAS PEMBANGUNAN



### 11 HALA TUJU STRATEGIK



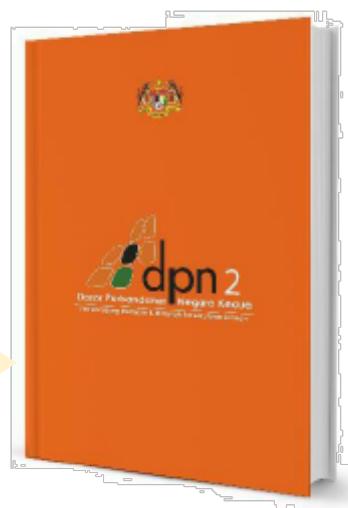
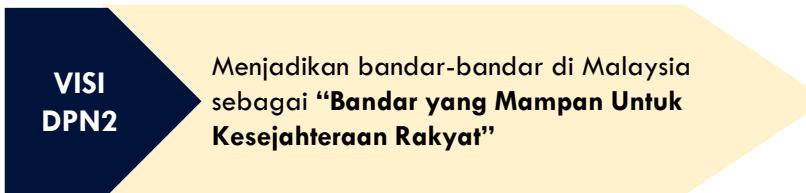
### 40 STRATEGI



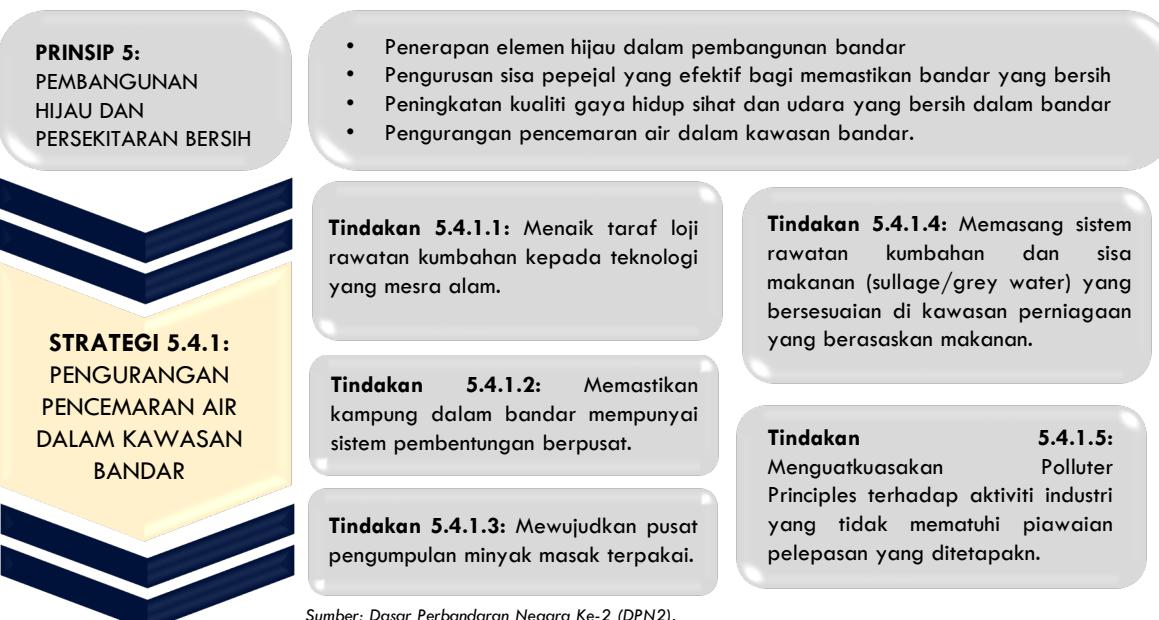
Terdapat satu teras yang berkaitan dengan kajian RKK dengan memfokuskan perancangan pengurusan lembangan sungai dan kawasan berisiko banjir yang perlu diambil kira iaitu di bawah **Teras 2: Kemampuan Spatial dan Daya Tahan Terhadap Perubahan Iklim**.

## C. DASAR PERBANDARAN NEGARA KE-2 (DPN2)

Dasar Perbandaran Negara (DPN) merupakan dasar yang memandu dan menyelaras perancangan pembangunan serta pentadbiran perbandaran, agar menjadi lebih efisien dan sistematik dengan penekanan terhadap **keseimbangan pembangunan sosial, ekonomi serta fizikal**. DPN2 menggariskan cabaran-cabaran baharu yang memerlukan satu perancangan dan pengurusan bandar agar lebih sistematik, isu rebakan bandar (*urban sprawl*) dan penetapan sempadan Bandar.



Untuk mencapai visi ini, lima (5) prinsip telah digariskan; seterusnya disokong oleh pembentukan 36 objektif, 62 strategi dan 113 tindakan.

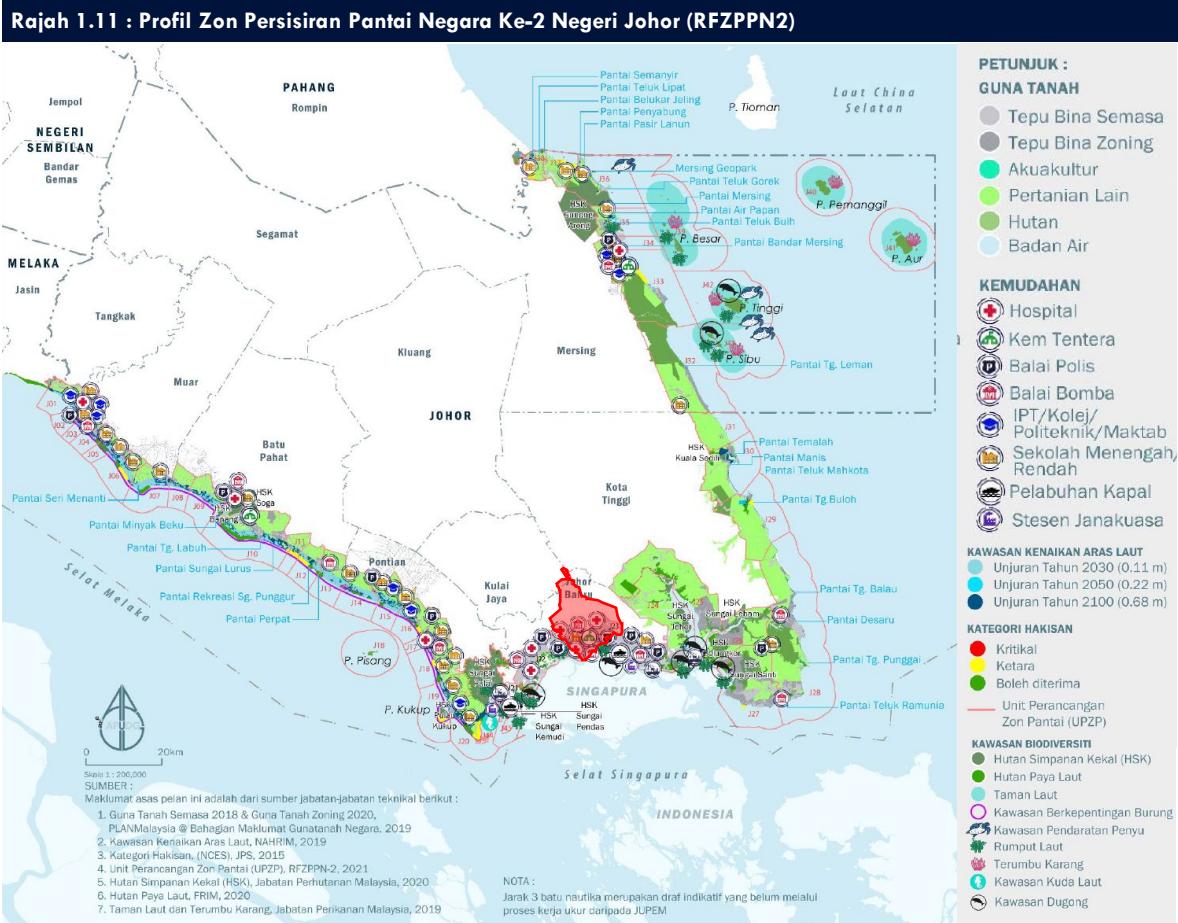


Sumber: Dasar Perbandaran Negara Ke-2 (DPN2).

## D. RANCANGAN FIZIKAL ZON PERSIRIAN PANTAI NEGARA KE-2 (RFZPPN2)

Rancangan Fizikal Zon Persirian Pantai Negara ke-2 merupakan penyataan dan penulisan teras, strategi dan tindakan untuk tujuan pengurusan Zon Persirian Pantai Negara.





Jadual 1.5 : Strategi dan Tindakan Rancangan Fizikal Zon Persisiran Pantai Negara Ke-2 (RFZPPN2)

STRATEGI	TINDAKAN
<b>STRATEGI PB1 :</b> Menerapkan aspek risiko bencana dalam perancangan dan kawalan Pembangunan Peringkat Negeri dan Tempatan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tindakan PB1.1: Memperincikan parameter risiko bencana dan kerapuhan persisiran pantai di peringkat Rancangan Pemajuan</li> </ul>
<b>STRATEGI PB2 : Melindungi kawasan pembangunan sedia ada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tindakan PB2.1: Memperkuuhkan kestabilan zon persisiran pantai</li> </ul>
<b>STRATEGI PB3 : Meningkatkan kesiapsiagaan kemudahan awam dan infrastruktur dalam menghadapi bencana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tindakan PB3.1: Menambahbaik kemudahan awam di Kawasan berisiko bencana</li> <li>Tindakan PB3.2: Memastikan ketersediaan infrastruktur dan utility di Kawasan risiko bencana</li> </ul>
<b>STRATEGI PB4 : Meningkatkan kemampuan amaran bencana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tindakan PB4.1: Menaik taraf dan mempelbagaikan variasi system amaran bencana</li> </ul>

Sumber: Rancangan Fizikal Zon Persisiran Pantai Negara Ke-2 (RFZPPN2)

Perancangan di Kawasan RKK perlu mengambil kira dan menyokong Hasrat yang digariskan dalam RFZPPN2 bagi memperkasa pengurusan sumber jaya yang optimum ke arah pembangunan mampan, kelangsungan sosio-ekonomi dan kelestarian alam sekitar.



1 2 3 4 5

### 1.5.3 RINGKASAN DASAR-DASAR PEMBANGUNAN DI PERINGKAT NEGERI/ WILAYAH

Berikut menunjukkan pernyataan dasar dari peringkat Negeri dan Wilayah yang berkait rapat dalam mencapai pelaksanaan Kajian Rancangan Kawasan Khas Sungai Tebrau, MBJB

Jadual 1.6: Dasar-dasar Pembangunan Peringkat Negeri/Wilayah

PELAN	RINGKASAN PERINCIAN
<b>A. RANCANGAN STRUKTUR NEGERI JOHOR 2030</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bagi mencapai matlamat pembangunan RSN Johor 2030, terdapat dua (2) teras yang berkaitan dengan kajian RKK ini iaitu:           <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <b>Teras 2: Sistem Perhubungan Pengangkutan dan Infrastruktur Bertaraf Antarabangsa</b> (menfokuskan kepada pemeliharaan sungai dan masalah banjir).</li> <li>➢ <b>Teras 3: Kesejahteraan dan Kelestarian Negeri Johor (Pengirisan KSAS).</b></li> </ul> </li> </ul>
<b>B. PELAN PEMBANGUNAN MAMPAK JOHOR 2030</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matlamat PPMJ ialah: <b>Negeri Maju Berpedapatan Tinggi Disokong Pertumbuhan Saksama, Berarusperdanakan Kelestarian dan Berpaksikan Sekjahteraan Rakyat.</b></li> <li>▪ Terdapat 2 (dua) strategi yang perlu diambil kira dalam kajian ini iaitu:           <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <b>Strategi 4.1: Melestarikan Alam Sekitar.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>S3:</b> Melindungi dan menguruskan kehidupan liar dan akuatik.</li> <li>- <b>S4:</b> Melindungi dan mengurus sumber air.</li> <li>- <b>S5:</b> Membangunkan daya tahan perubahan iklim dan pengurangan risiko bencana.</li> </ul> </li> <li>➢ <b>Strategi 4.2: Mengawal Pencemaran Alam Sekitar.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>S7:</b> Menambahbaiki sistem pemantauan pencemaran.</li> <li>- <b>S8:</b> Memantapkan teknologi pengawalan pencemaran.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<b>C. RANCANGAN PEMBANGUNAN KOMPREHENSIF ii (CDPii), ISKANDAR MALAYSIA 2014-2025)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Visi Iskandar Malaysia adalah kearah <b>Metropolis Bertaraf Antarabangsa yang Kukuh dan Mampan.</b></li> <li>▪ Dalam konteks Kajian RKK Sungai Tebrau berfokus kepada Hala Tuju Utama RO 2.1 iaitu:           <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <b>RO 2.1: Melindungi Aset Alam Sekitar</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ RO 2.1.1 – Menggalakan Kebergantungan dan Perkongsian Sumber Antara Pusat.</li> <li>○ RO 2.2.2 – Meningkatkan Kualiti Air Sungai.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

#### A. RANCANGAN STRUKTUR NEGERI JOHOR 2030

 <b>RANCANGAN STRUKTUR NEGERI JOHOR 2030</b> <b>JOHOR, KUASA EKONOMI NEGARA DAN SERANTAU MATLAMAT PEMBANGUNAN NEGERI JOHOR</b> <b>"NEGERI BERDAYA SAING DAN SEJAHTERA, BERASAS KEBITARAAN DAERAH, BERARUSPERDANAKAN KELESTARIAN DAN BERPASKIKAN KESEJAHTERAAN RAKYAT"</b>		
<b>S 21.1</b>	<b>S 22.1</b>	<b>S 28.1</b>
Pemeliharaan sumber air seperti sungai, tasik, empangan dan kawasan tadahan hujan sedia ada bagi memastikan sumber air mentah yang sihat dan mencukupi untuk memenuhi keperluan pembangunan negeri.	Pengurusan kawasan banjir secara bersepadu merangkumi perancangan kawasan berisiko banjir, pengurusan lembangan sungai bersepadu (irbm), pelan induk saliran bandar dan rancangan tebatan banjir bagi seluruh negeri johor	Pematuhan pembangunan mengikut jenis dan tahap kawasan sensitif alam sekitar (ksas) di semua peringkat pembangunan tanah
		Daripada 4 teras perancangan didalam Rancangan Struktur Negeri Johor 2030 yang digariskan, <b>terdapat 2 teras yang berkait secara langsung dan perlu diambil kira dalam pembangunan Sungai Tebrau</b> iaitu Teras 2 : Sistem Perhubungan Pengangkutan dan Infrastruktur Bertaraf Antarabangsa (menfokuskan kepada pemeliharaan sungai dan masalah banjir) serta Teras 3 : Kesejahteraan dan Kelestarian Negeri Johor (pengurusan KSAS).



## B. PELAN PEMBANGUNAN MAMPAN JOHOR 2030

- Pelan Pembangunan Mampan Johor PPMJ merupakan dokumen rujukan induk bagi tujuan perancangan pembangunan negeri meliputi aspek ekonomi dan juga sosial.
- Tiga aspek yang mendasari PPMJ 2030 yang turut diselaraskan dengan mengambil kira konsep pembangunan mampan global iaitu Sustainable Development Goals adalah Mampan Ekonomi, Mampan Fizikal dan Mampan Sosial yang seterusnya direncanakan melalui Lapan Teras sepetimana digariskan melalui kerangka PPMJ 2030.

### MATLAMAT PELAN PEMBANGUNAN MAMPAN JOHOR

**“NEGERI MAJU BERPENDAPATAN TINGGI DISOKONG PERTUMBUHAN SAKSAMA,  
BERARUSPERDANAKAN KELESTARIAN DAN BERPAKSIKAN KESEJAHTERAAN RAKYAT”**

#### KERANGKA PPMJ2030



Sumber : Pelan Pembangunan Mampan Johor 2030 (PPMJ 2030)

#### TERAS PPMJ2030

- |  |
|--|
| <b>TERAS 1</b><br>01 Pemerksaan Ekonomi  |
| <b>TERAS 2</b><br>02 Memperksa Pelaburan dan Ekonomi Digital                                       |
| <b>TERAS 3</b><br>03 Penyediaan Jaringan Sistem Pengangkutan dan Infrastruktur Mega                |
| <b>TERAS 4</b><br>04 Kelestarian Alam Sekitar  |
| <b>TERAS 5</b><br>05 Tadbir urus cekap, berintegriti dan dinamik                                   |
| <b>TERAS 6</b><br>06 Kesejahteraan Sosial  |
| <b>TERAS 7</b><br>07 Memperksa sistem pendidikan Islam, pembangunan modal Insan dan warisan budaya |
| <b>TERAS 8</b><br>08 Pesona wanita dan aspirasi idealis anak muda                                  |

**TERAS 4 MEMBERI TUMPUAN KEPADA USAHA MENGADAPTAZI KONSEP KELESTARIAN DALAM SETIAP AKTIVITI PEMBANGUNAN DAN GAYA HIDUP MASYARAKAT YANG MERANGKUMI**

#### **4 DASAR DAN 13 STRATEGI**

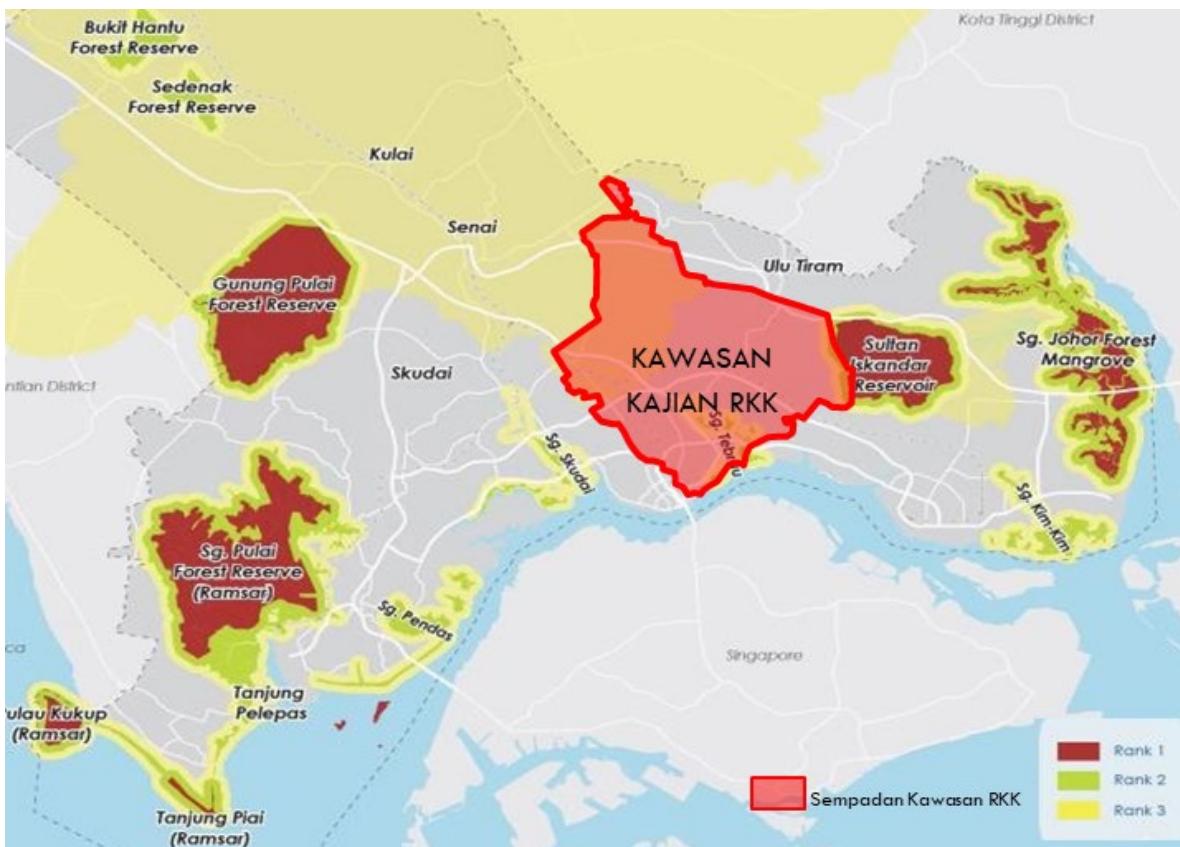
Melestarikan Alam Sekitar	Mengawal pencemaran Alam Sekitar	Meningkatkan kecekapan pengurusan sisa	Menggalakan Inisiatif Rendah Karbon.
------------------------------	-------------------------------------	---	---

- Secara amnya, berdasarkan Pelan Pembangunan Mampan Johor 2030 ini, kajian RKK Sungai Tebrau ini perlu mengambil kira **Teras 4: Kelestarian Alam Sekitar**.
- Matlamat utama teras ini selaras dengan kajian RKK Sungai Tebrau iaitu untuk menyediakan hala tuju kepada usaha memulihara dan melindungi sumber alam di negeri Johor, mengawal pencemaran, mengurangkan sisa buangan dan meningkatkan penggunaan teknologi hijau dan rendah karbon, selari dengan pembangunan Johor yang kian pesat. Pembangunan ekonomi di Johor perlu selari dengan agenda global Matlamat Pembangunan Lestari (Sustainable Development Goals, SDG). Urus tadbir yang baik dan penguatkuasaan yang tegas mampu mengerakkan semua program alam sekitar yang dirangka dengan lebih baik seterusnya mencapai sasaran yang ditetapkan.

## C. COMPREHENSIVE DEVELOPMENT PLAN II 2014-2025 ISKANDAR MALAYSIA

Visi Iskandar Malaysia adalah ke arah “**Metropolis Bertaraf Antarabangsa** yang Kukuh dan Mampan” sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan CDP ii ini. Dalam mencapai visi ini, Dalam perancangan RKK ini, dasar yang dilihat berkaitan adalah di bawah Ekosistem 3: Pengoptimuman Sumber dan Rendah Karbon yang memfokuskan kepada perlindungan dan peningkatan kawasan ekologi semula jadi dan kawasan-kawasan hijau.

Rajah 1.12 : Pelan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) Johor Bahru



Jadual 1.7: Hala Tuju Rancangan Pembangunan Komprehensif ii (CDPii) Iskandar Malaysia 2014-2025

HALA TUJU UTAMA RO 2.1: MELINDUNGI ASET ALAM SEKITAR		
RO 2.1.1	Menggalakkan kebergantungan dan perkongsian sumber antara pusat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menubuhkan Daftar KSAS - bertujuan untuk menyeragamkan definisi dan klasifikasi KSAS yang dikenal pasti.</li> <li>Pelan Pengurusan KSAS Iskandar Malaysia - bertujuan untuk memberi arah jangka panjang bagi pengawasaran sumber asli</li> </ul>
RO 2.2.2	Meningkatkan kualiti air sungai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Program pemuliharaan dan pemantauan kualiti air sungai.</li> <li>Menggalakkan pengurusan lembangan sungai bersepadu di Iskandar Malaysia.</li> <li>Koridor riparian bersepadu untuk semua sungai utama di Iskandar Malaysia.</li> </ul>

Sumber: Rancangan Pembangunan Komprehensif ii (cdpii), Iskandar Malaysia 2014-2025

Berdasarkan kajian mendapati bahawa Sungai Tebrau boleh dibangunkan berdasarkan Rancangan Pembangunan Komprehensif ii (CDPii) dimana ia menerapkan visi Iskandar Malaysia iaitu Metropolis Bertaraf Antarabangsa yang kukuh dan mampan.

COMPREHENSIVE  
DEVELOPMENT PLAN ii  
Iskandar Malaysia

ISKANDAR  
MALAYSIA

2014 - 2025



## 1.5.4 RINGKASAN DASAR-DASAR PEMBANGUNAN DI PERINGKAT TEMPATAN

Berikut menunjukkan pernyataan strategi dari peringkat tempatan yang berkait rapat dalam mencapai pelaksanaan Kajian Rancangan Kawasan Khas Sungai Tebrau, MBJB

Jadual 1.8: Dasar-dasar Pembangunan Peringkat Tempatan

PELAN	RINGKASAN PERINCIAN	SEKTOR
A. RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU – KULAI 2025 (PENGGANTIAN)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sungai Tebrau termasuk di dalam Zon Pembangunan Primer iaitu Koridor 6.</li> <li>▪ Sungai Tebrau juga merupakan sungai yang menjadi tumpuan utama RTDJBKu 2025 (Penggantian) yang perlu dipelihara, dipantau dan dijaga.</li> <li>▪ Terdapat 2 (dua) penekanan utama kajian ini menerusi RTDJBKu iaitu:           <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Pemantauan Kualiti Alam Sekitar Secara Berterusan.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Memperkuatkan Pelan Pengurusan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) Bersepadu di seluruh daerah.</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Pengurusan dan Kawalan Kualiti Air.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kawasan banjir.</li> <li>- Kawalan pembangunan pinggir hutan, pantai dan sungai utama.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Guna Tanah dan Fizikal.</li> <li>▪ Pengurusan Alam Sekitar, Biodiversiti dan Bencana.</li> <li>▪ Infrastruktur dan Utiliti.</li> <li>▪ Pengurusan dan Pelaksanaan</li> </ul>

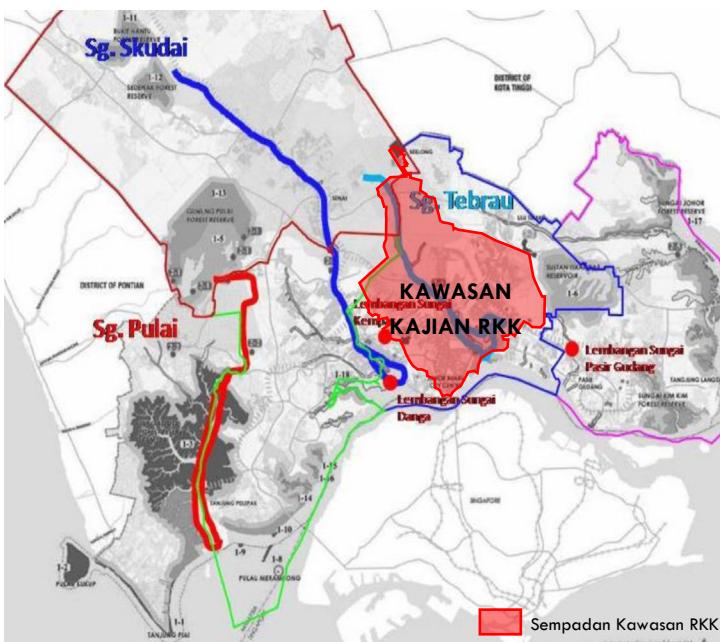
### A. RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU – KULAI 2025 (PENGGANTIAN)

Dalam RTDJBKu 2025 (Penggantian) ini, terdapat beberapa cadangan berkaitan kajian RKK iaitu **cadangan pengurusan sumberjaya dan alam sekitar**. Antara strategi berkaitan yang digariskan adalah:

Jadual 1.9 : Senarai Strategi Berdasarkan RTDJBKu 2025 (Penggantian)

STRATEGI	TINDAKAN
<b>PEMANTAUAN KUALITI ALAM SEKITAR SECARA BERTERUSAN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memperkuatkan Pelan Pengurusan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) Bersepadu di Seluruh Daerah.</li> </ul>
<b>PENGURUSAN DAN KAWALAN KUALITI AIR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan banjir.</li> <li>• Kawalan pembangunan pinggir hutan, pantai dan sungai utama.</li> </ul>

Sumber: Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru – Kulai 2025 (Penggantian)



- Menjelang 2025, Kawasan Tebrau-Ulu Tiram dicadangkan untuk menjadi **Putra Separa Wilayah** selari dengan pembangunan yang pesat di sekitarnya serta Sungai Tebrau juga termasuk **Zon Pembangunan Primer iaitu Koridor 6: Johor Bahru-Ulu Tebrau-Kluang**. Kawasan cadangan pembangunan ini meliputi Pelan Tindakan Khas di sekitar Kangkar Tebrau.
- Terdapat 3 Lembangan Sungai yang dititikberatkan di dalam RTDJBKu 2025 (Penggantian) iaitu Sungai Skudai, Sungai Tebrau dan Sungai Pulai.