



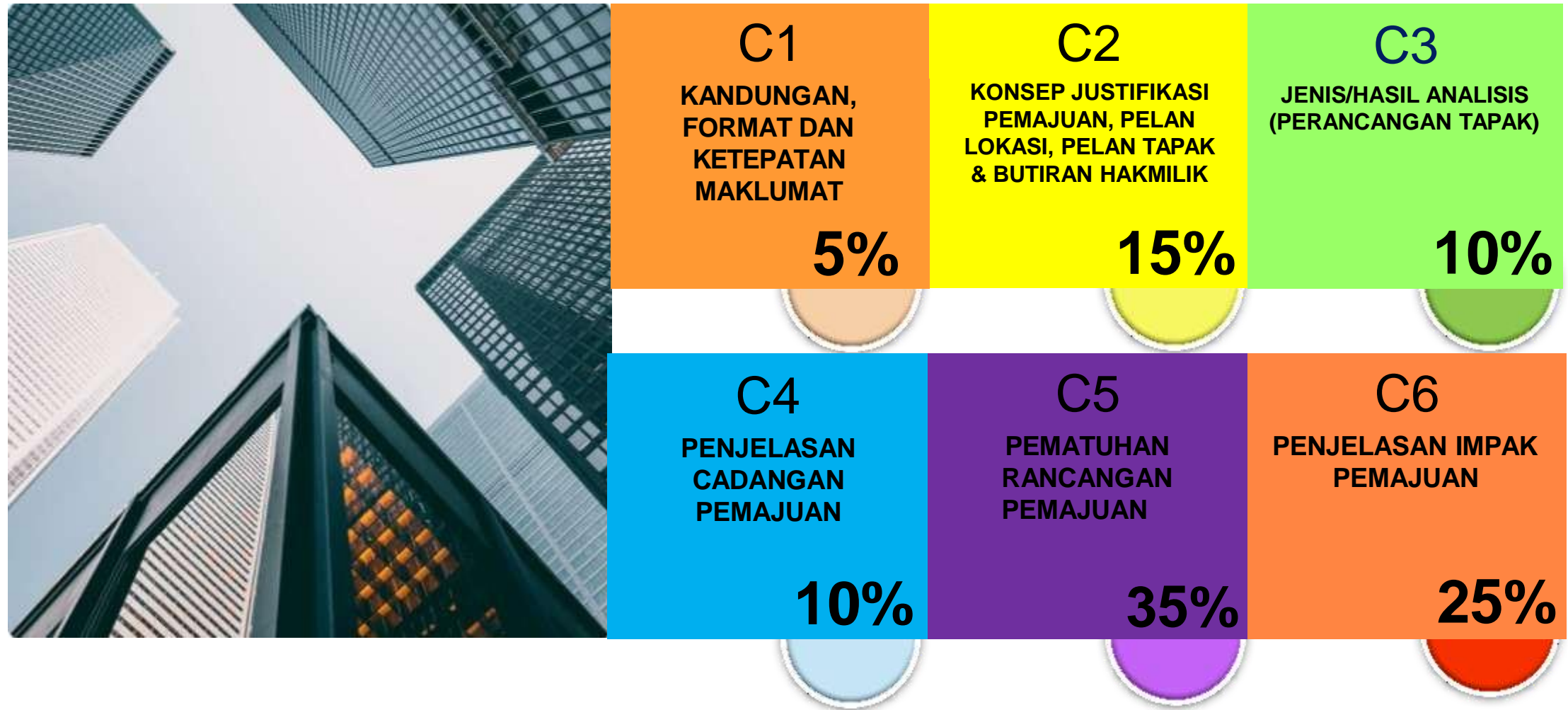
PLANMalaysia

**MEKANISME PENILAIAN
LAPORAN CADANGAN
PEMAJUAN (LCP) MELALUI**

**MyLCP
Score Card**

KRITERIA PEMARKAHAN

MyLCP Score Card



SKALA PEMARKAHAN

MyLCP Score Card

Kriteria Penilaian LCP diterjemah dalam bentuk templat pemarkahan bagi memudahkan penilaian pemarkahan dibuat oleh PBPT.



RUMUSAN KRITERIA PERMARKAHAN

MyLCP Score Card

Tajuk Projek : PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG PELAN SUSUNATUR BAGI CADANGAN PEMBANGUNAN BERCAMPUR SECARA SERAH BALIK DAN BERIMILIK SEMULA DI BAWAH SEKSYEN 204B DI ATAS LOT PT11434 DAN PT 2923, MUKIM AMPANG, DAERAH HULU LANGAT, SELANGOR DARUL EHSAN

Lokasi Projek : ATAS LOT PT11434 DAN PT 2923, MUKIM AMPANG, DAERAH HULU LANGAT, SELANGOR DARUL EHSAN

Nama PBT : MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA (MPAJ)

Nama Perunding : JURUASLI PLANNING AND CONSULTANCY

Rumusan Kriteria	PERKARA	PEMBERAT	SKOR MARKAH
C1	: KANDUNGAN, FORMAT DAN KETEPATAN MAKLUMAT	5	4
C2	: KONSEP JUSTIFIKASI PEMAJUAN, PELAN LOKASI, PELAN TAPAK & BUTIRAN HAK MILIK	15	12
C3	: JENIS/HASIL ANALISIS (PERANCANGAN TAPAK)	10	9
C4	: PENJELASAN CADANGAN PEMAJUAN	10	10
C5	: PEMATUHAN RANCANGAN PEMAJUAN	35	27
C6	: PENJELASAN IMPAK PEMAJUAN	25	14
JUMLAH KESELURUHAN		100	79

Skala Markah	: ≤50% - LCP Tidak Diterima 51-80% - LCP Diterima Dengan Pindaan >80% - LCP Diterima	79	%
--------------	--	-----------	----------

KAEDAH PERMARKAHAN

MyLCP Score Card



BIL	KRITERIA	Pemberat Markah	Markah Yang Perlu Dilengkapkan PBT
C1	KANDUNGAN, FORMAT DAN KETEPATAN MAKLUMAT		
C1.1	Perakuan Perunding (Perancang Bandar Berdaftar atau orang berkelayakan)		
1	Keperluan cop perakuan Lembaga Perancang Bandar Malaysia (LPBM)/Lembaga yang berkaitan	Wajib	Wajib
2	Penyataan Akuan oleh Perunding atau Orang Berkelayakan.	Wajib	Wajib
3	Surat Lantikan Perunding (oleh pemilik)	1	0
4	Salinan Sijil Badan Professional	1	1
5	Lain-lain dokumen yang berkaitan	1	0
C1.2	Ringkasan LCP		
1	Penerangan ringkasan aspek-aspek perancangan yang diterangkan dalam bentuk jadual atau lain-lain	1	1
C1.3	Tahap keselarasan dengan Manual LCP Edisi Ke-2		
1	Kandungan dan format LCP yang disediakan adalah selaras dengan Manual LCP Edisi Ke2 yang diterbitkan oleh PLANMalaysia.	1	1
Skala Markah		5	3

Nota : Perkara 1 & 2 adalah keperluan wajib untuk tujuan pengemukaan Kebenaran Merancang. Sekiranya perkara tersebut tiada, maka LCP tidak akan diterima.

KANDUNGAN, FORMAT DAN KETEPATAN MAKLUMAT

Perakuan Perunding (Perancang Bandar berdaftar atau Orang Berkelayakan)

PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG PELAN SUSUNATUR BAGI CADANGAN PEMBANGUNAN BERCAMPUR SECARA SERAH BALIK DAN BERIMILIK SEMULA DI BAWAH SEKSYEN 204B (KANUN TANAH NEGARA) DI ATAS LOT PT 11434 & PT 2923, MUKIM AMPANG, DAERAH HULU LANGAT, SELANGOR DARUL EHSAN
UNTUK TETUAN : AMPANG HEIGHTS HOLDINGS SDN. BHD.

PEMILIK / PEMAJU :

AMPANG HEIGHTS HOLDINGS SDN. BHD.

Suite 33.8, Oval Tower @ Damansara
685, Jalan Damansara
60000 Kuala Lumpur
Tel : 03-7733 5028 : Fax : 03-7733 5029

PERAKUAN :

"Saya memperakui bahawa laporan ini disediakan berdasarkan maklumat yang sahih, telah mematuhi kehendak-kehendak Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) dan perundangan berkaitan, telah mengambil kira keperluan teknikal dan keperluan-keperluan teknikal serta saya bersetuju untuk bertanggungjawab secara peribadi terhadap maklumat yang diberikan ini sebagaimana mestinya."



JURUASLI
PLANNING & CONSULTANCY

No. B-3-1 & B-3-2, Jalan 12/144A,
Taman Bukit Cheras,
56000 Kuala Lumpur
Email : juruasliplanning14@gmail.com

PERUNDING PERANCANG BANDAR :

Jururancang Bandar Bertauliah

Ty Nor Halim Ahmad

TY NOR HALIM AHMAD
711011-01-5699
Dip. TRP [UITM], Adv. Dip. TRP [UITM]
Jururancang Bandar
APPM No : 448/2001 : LPBM A0255

WAJIB

Penyataan Akuan oleh Perunding atau Orang Berkelayakan.

WAJIB

Keperluan cop perakuan Lembaga Perancang Bandar Malaysia (LPBM)/Lembaga yang berkaitan

PERKARA WAJIB BAGI PERNERIMAAN LCP YANG DIKEMUKAKAN

- 1 Keperluan cop perakuan Lembaga Perancang Bandar Malaysia (LPBM)/Lembaga yang berkaitan.
- 2 Penyataan Akuan oleh Perunding atau Orang Berkelayakan.

KANDUNGAN, FORMAT DAN KETEPATAN MAKLUMAT

Perakuan Perunding (Perancang Bandar berdaftar atau Orang Berkelayakan)



3 Surat Lantikan Perunding (oleh pemilik)

4 Salinan Sijil Badan Professional

5 Lain-lain dokumen yang berkaitan

3
MARKAH

Salinan Sijil Badan Professional

KANDUNGAN, FORMAT DAN KETEPATAN MAKLUMAT

CC1221

Ringkasan LCP

Ringkasnya, penyediaan laporan ini adalah bertujuan untuk :

- i. Menerangkan cadangan dan perincian terhadap pemajuan secara bercampur melibatkan unit kediaman dan perniagaan yang akan dimajukan serta rasional-rasionalnya.
- ii. Menyediakan asas perancangan bagi mendapatkan pandangan serta nasihat daripada MPFN dan ahli-ahli jawatankuasa berkaitan untuk membuat pertimbangan sewajarnya terhadap cadangan pembangunan berasaskan kepada maklumat-maklumat yang dikemukakan dan seterusnya memberikan sokongan bagi membolehkan kelulusan Kebenaran Merancang dikeluarkan oleh MPAJ.
- iii. Memastikan prinsip-prinsip perancangan dan faktor-faktor pembangunan diambilkira bagi menghasilkan persekitaran pemajuan yang selamat, mampu milik, mesra alam dan selesa.
- iv. Membuat analisis terhadap aspek-aspek fizikal tapak, potensi, keadaan persekitaran serta dasar-dasar pembangunan yang berkaitan.
- v. Mendapatkan ulasan sokongan bagi membolehkan permohonan ini dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Unit Pusat Setempat (OSC), MPAJ tanpa sebarang halangan samada dari pihak JPBD Negeri Selangor mahupun MPFN.



Penerangan ringkasan aspek-aspek perancangan yang diterangkan dalam bentuk jadual atau lain-lain

- 1 Keperluan cop perakuan Lembaga Perancang Bandar Malaysia (LPBM)/Lembaga yang berkaitan.
- 2 Pernyataan Akuan oleh Perunding atau Orang Berkelayakan.
- 3 Surat Lantikan Perunding (oleh pemilik)
- 4 Salinan Sijil Badan Professional
- 5 Lain-lain dokumen yang berkaitan

KANDUNGAN, FORMAT DAN KETEPATAN MAKLUMAT

C1.3(1)

Tahap Keselarasan Dengan Manual LCP

ISI KANDUNGAN

BIL	KANDUNGAN	MUKA SURAT
1.0	KONSEP DAN JUSTIFIKASI PEMAJUAN	1
1.1	Tujuan Laporan	1
1.2	Latar Belakang	2
1.3	Konsep dan Justifikasi	4
2.0	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK	5
3.0	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH DAN SEKATAN	9
3.1	Hak Milik Tanah	9
4.0	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK	10
4.1	Perihal Tanah	10
4.1.1	Guna Tanah Semasa	10
4.1.2	Profil Topografi	12
4.1.3	Analisis Kecerun dan Kelas Kesesuaian Pembangunan	12
4.1.4	Flora dan Fauna	14
4.1.5	Sairan dan Perparitan	14
4.1.6	Kualiti Alam Sekitar	14
4.1.7	Keadaan Sasio-Ekonomi Tapak dan Sekitar	14
4.1.8	Pemandangan dan Vista	15
4.2	Keadaan Pembangunan Tapak dan Sekitar	15
4.3	Infrastruktur, Utiliti dan Kemudahan Awam	17
4.4	Potensi dan Halangan Pembangunan	19
5.0	CADANGAN PEMAJUAN	20
5.1	Pelan Susunatur	20
5.2	Analisa Cadangan Pemasukan	23
5.2.1	Butiran Pembangunan Kediaman	23
5.2.2	Keterangan Pembangunan Bagi Keseluruhan Plot Kediaman	23
A.	Intensiti Pembangunan Keseluruhan	23
B.	Komponen Pembangunan Kediaman Jenis Bebas	23
C.	Pengiraan Tempat Letak Kenderaan (Plot Kediaman Jenis Bebas)	24
D.	Pengiraan Tempat Letak Kenderaan (Kemudahan)	25

E.	Intensiti Pembangunan Mengikut Skim Jenis Bebas	26
F.	Pengiraan Kawasan Lapang Jenis Bebas	27
G.	Pengiraan Kawasan "Plinth" Jenis Bebas	28
5.2.3	Keterangan Pembangunan Bagi Plot Rumah Selangorku	28
5.2.4	Keterangan Pembangunan Bagi Plot Perniagaan	29
A.	Keluasan dan Kiraan Nisbah Plot Keseluruhan	29
B.	Komponen Pembangunan Perniagaan	30
C.	Pengiraan Tempat Letak Kenderaan	30
D.	Pengiraan Kawasan Lapang	31
E.	Pengiraan Kawasan "Plinth"	32
5.2.5	Penyediaan Ruang Niaga Mampu Milik	32
5.2.6	Kemudahan Awam Yang Disediakan	33
6.0	IMPAK CADANGAN PEMAJUAN	34
6.1	Impak Fizikal	34
6.2	Impak Ekonomi	37
6.3	Impak Kemudahan Infrastruktur dan Utiliti	37
6.4	Impak Alam Sekitar	37
7.0	PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN	38
7.1	Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Ampang Jaya [Pegubahan 2] 2020	38
7.2	Dasar Rancangan Struktur Negeri Selangor 2020	42
7.3	Dasar Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar Selangor	45
8.0	RUMUSAN	50



Kandungan dan format LCP yang disediakan adalah selaras dengan Manual LCP Edisi Ke2 yang diterbitkan oleh PLANMalaysia.

1
MARKAH

KAEDAH PERMARKAHAN

MyLCP Score Card

C2

BIL	KRITERIA	Pemberat Markah	Markah Yang Perlu Dilengkapkan PBT
C2	KONSEP JUSTIFIKASI PEMAJUAN, PELAN LOKASI, PELAN TAPAK & BUTIRAN HAK MILIK		
C2.1	Konsep dan Justifikasi Pemajuan (hendaklah menerangkan tujuan, latar belakang dan justifikasi) 1Penerangan berkenaan tujuan penyediaan LCP 2Penerangan berkenaan latar belakang tapak dan KM atau kelulusan perancangan terdahulu sekiranya ada. 3Penerangan justifikasi cadangan pemajuan untuk dijadikan asas pertimbangan pemberian kebenaran merancang.	1 1 2	1 1 2
C2.2	Pelan Lokasi 1Menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitar dalam jarak lingkungan 5km dari kawasan pemajuan yang dicadangkan. 2Berskala 1:10,000 - 1: 50,000 3Menandakan tanda arah utara dan kiblat dalam pelan 4Menandakan tapak cadangan dengan taman perumahan, bandar, pekan, lebuh raya, jalan-jalan utamadan sebarang pembangunan fizikal sekitar termasuk pembangunan komited. 5Menandakan tiang km (kilometre post) <i>Nota : Adalah merujuk kepada syit piawai dan Pelan Akuan Jabatan Ukur (certified plan)</i>	2	1
C2.3	Pelan Tapak 1Menunjukkan tapak cadangan dengan lot-lot bersempadan, rezab jalan dan sebagainya termasuk pembangunan komited. 2Menunjukkan titit koordinat 3Menggunakan skala yang bersesuaian. 4Menandakan tanda arah utara dan kiblat dalam pelan 5Menyenaraikan nama pemilik berdaftar lot tanah berjiran, alamat, no.lot, carian rasmi yang disahkan PTD/PTG (bagi kawasan tiada RT) <i>Nota : Adalah merujuk kepada syit piawai dan Pelan Akuan Jabatan Ukur (certified plan).</i>	2	2

*Nota : Ada dan Lengkap : 2 Markah
Ada Tetapi Tidak Lengkap : 1 Markah*

KAEDAH PERMARKAHAN

MyLCP Score Card



C2

BIL	KRITERIA	Pemberat Markah	Markah Yang Perlu Dilengkapkan PBT
C2.4	Butir Hakmilik Tanah/Bangunan dan Sekatan 1Penerangan butiran pemilik tanah/bangunan 2Penerangan jenis dan nombor hak milik tanah/bangunan 3Penerangan nombor lot tanah/bangunan 4Penerangan keluasan tanah/bangunan 5Penerangan jenis pegangan tanah/bangunan 6Penerangan kategori penggunaan tanah/bangunan 7Penerangan syarat nyata dan sekatan kepentingan (jika ada) 8Penerangan maklumat tanah/bangunan seperti tanah rezab melayu, rezab orang asli dll.	2	2
C2.5	Dokumen yang diperlukan 1Salinan hakmilik tanah/carian rasmi terkini. 2Surat Wakil Kuasa (PA) dan profil syarikat (sekiranya pemilik dan pemohon adalah berlainan) 3Salinan resit hasil tanah dan cukai taksiran terkini. 4Surat pelepasan dari pihak berkepentingan (jika tanah dicagar/kaveat/dll) 5Surat Kebenaran Laluan yang disahkan (jika berkaitan) 6Lain-lain dokumen yang berkaitan. (Perintah Mahkamah)	1 1 1 1 1	1 1 1 0 0
	Skala Markah	15	14

KONSEP JUSTIFIKASI PEMAJUAN, PELAN LOKASI, PELAN TAPAK DAN BUTIRAN HAKMILIK

C2.1 (1)

Konsep dan Justifikasi Pemajuan

1.1 TUJUAN LAPORAN

Penyediaan LCP ini akan membentangkan tentang asas-asas perancangan, rasional dan justifikasi ke atas permohonan cadangan pembangunan bercampur di atas PT 2923 dan PT 11434 seluas 170.75 ekar dalam kawasan Bandar Ampang di Jalan Bukit Belacan.

Selain daripada itu, ianya sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat dan keperluan yang telah ditetapkan oleh Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ) untuk mempertimbangkan rancangan pemajuan yang hendak dijalankan dalam kawasan pentadbiran MPAJ dan seterusnya mendapatkan sokongan daripada Jawatankuasa Teknikal Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar Negeri Selangor yang telah bermesyuarat pada 19 Jun 2017 (Bil. 4/2017) sebelum kelulusan Kebenaran Merancang dikeluarkan bagi cadangan pemajuan tersebut.

Ianya juga adalah selaras dengan keputusan yang telah dikeluarkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor (JPBD) pada 21hb Februari 2018 [no. rujukan : JPBD.Sel.600-2/1/2()] melalui minit mesyuarat (Bil. 1/2018) Jawatankuasa Perancang Negeri Selangor yang bersidang pada 13hb Februari 2018 serta bersetuju untuk mengangkat cadangan pembangunan ini kepada Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN) selaras dengan Subseksyen 2(2A) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) yang mana perlu dirujuk kepada MPFN untuk pandangan dan nasihat.



Penerangan berkenaan tujuan penyediaan LCP

1
MARKAH

KONSEP JUSTIFIKASI PEMAJUAN, PELAN LOKASI, PELAN TAPAK DAN BUTIRAN HAKMILIK

C2.1 (2)

Konsep dan Justifikasi Pemajuan

1.2 LATAR BELAKANG

Tapak cadangan ini telah diluluskan dan disahkan melalui Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri ke 7/2015 yang bersidang pada 17 Februari 2015 bagi permohonan Serah Balik Tanah di bawah Seksyen 197 KTN dan Berimilik Semula di bawah Seksyen 76 KTN bagi tujuan Kediaman seperti terkandung di dalam surat PTDHL bertarikh 3 Mac 2015 dan surat syarat tambahan pada 22 Jun 2015 (Rujuk Lampiran 5 dan 6 : Surat Kelulusan MMKN daripada Pejabat Daerah Tanah Hulu Langat Bertarikh 3 Mac 2015 dan 22 Jun 2015).

Justeru itu, Pemilik/Pemaju berhasrat untuk memajukan lot tanah tersebut dengan cadangan pembangunan bercampur di Jalan Bukit Belacan dengan membina kawasan plot kediaman dan unit perniagaan melalui penyediaan kemudahan awam berkaitan selaras dengan Manual Garis Panduan dan Piawai Perancangan Negeri Selangor Edisi Ketiga November 2016. Cadangan ini juga akan melibatkan penyediaan unit Rumah Selangorku bagi mewujudkan peluang memiliki kediaman sendiri secara mampu milik dan selesa di dalam kawasan Bandar Ampang.

Cadangan pemajuan ini juga telah dikemukakan kepada pihak JKTPKSAS Negeri Selangor bagi mendapatkan ulasan untuk meluluskan permohonan cadangan pembangunan bercampur bagi memperakukan pelan pembangunan tersebut memandangkan keadaan semasa tapak cadangan tergolong dalam kawasan kelas bercampur.



Penerangan berkenaan latar belakang tapak dan KM atau kelulusan perancangan terdahulu sekiranya ada.

1
MARKAH

KONSEP JUSTIFIKASI PEMAJUAN, PELAN LOKASI, PELAN TAPAK DAN BUTIRAN HAKMILIK

C2.1 (3)

1.3 KONSEP DAN JUSTIFIKASI

Faktor lokasi tapak dalam lingkungan Bandar Ampang yang sedang dan telah pesat membangun menghubungkan tapak ke Jalan Bukit Belacan dan Jalan Ampang selain cadangan East Klang Valley Expressway (EKVE) beserta plaza tol yang termasuk dalam sebahagian lot tapak memberikan pilihan kepada Pemaju/Pemilik untuk memajukannya sebagai kawasan pembangunan bercampur yang mampu dimiliki oleh semua pembeli atau penyewa hartanah.

Konsep pemajuan ini telah direkabentuk mengikut Fasa dan Jangkaan Kerja Pembangunan di mana Fasa 1 meliputi Plot Kediaman 1, 2 & 3, Plot Rumah Selangorku, Plot Perniagaan 1, Pencawang Masuk Utama, Tangki Air, Stesen Pam dan Tangki Sedutan serta Loji Pembetulan Mekanikal (tahun jangkaan kerja pada 2018 hingga 2022), Fasa 2 bagi Plot Kediaman 5 dan Plot Perniagaan 2 (tahun jangkaan kerja pada 2021 hingga 2024) serta Fasa 3 iaitu Plot Kediaman 4 dan Plot Perniagaan 3 (tahun jangkaan kerja pada 2023 hingga 2027) bagi memudahkan kerja-kerja pembinaan dijalankan.

Pembinaan ini akan turut menyediakan unit Pangsapuri Rumah Selangorku yang dilengkapi dengan podium TLK, masjid dan klinik kesihatan yang akan dapat memberi peluang kepada golongan berpendapatan sederhana dan rendah untuk memiliki rumah kediaman sendiri yang dilengkapi kemudahan sokongan di kawasan Ampang.

Penyediaan kemudahan awam dalam setiap paisek pembangunan iaitu masjid dan klinik kesihatan dalam plot kediaman strata selain plot-plot perniagaan juga akan dilengkapi dengan kemudahan penduduk tersendiri meliputi balai polis, kompleks membeli-belah, pusat komuniti (dewan serbaguna, perpustakaan, surau, pejabat pengurusan, stor pembersihan, kafeteria dan kemudahan TLK), lot kedai, pusat konvensyen, podium TLK, rumah kelab dan rekreasi komersial merupakan elemen sokongan kepada cadangan pembangunan bercampur ini.

Rekreasi komersial yang terletak di tengah-tengah pembangunan yang terdiri daripada rumah kelab, pusat komuniti, menara tinjau dan kiosk-kiosk kedai di sepanjang perisiran fasik tersebut. Bagi menjadi kawasan rekreasi ini lebih menarik dan unik, Pemaju mencadangkan supaya aktiviti-aktiviti seperti menaiki jetski, berkanoyak, "banana boat" serta aktiviti darat iaitu "jogging", sukan lasak dan aneka gerai "food truck" dan pasar malam.

Ianya juga akan dilengkapi dengan pondok pengawal di setiap plot-plot kediaman bagi menjaga tahap keselamatan penghuni yang bakal menginap di kawasan kediaman tersebut di pintu masuk utama. Secara keseluruhannya, pembangunan bercampur melibatkan unit kediaman bertanah dan bertingkat (strata) serta kompleks perniagaan (strata), rumah kelab, perniagaan dan rekreasi komersial yang dicadangkan melibatkan kawasan bukit dan tanah tinggi dengan kecerunan Kelas I, II, III, IV, cerun potongan dan jasad air.

Konsep dan Justifikasi Pemajuan



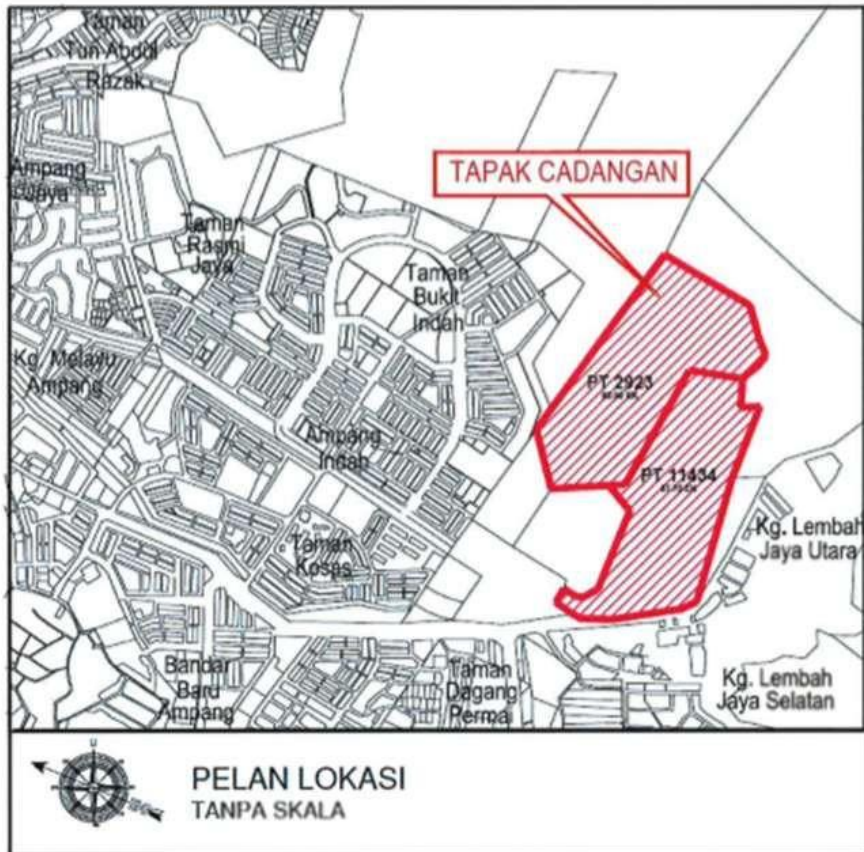
Penerangan justifikasi cadangan pemajuan untuk dijadikan asas pertimbangan pemberian kebenaran merancang.

1
MARKAH

KONSEP JUSTIFIKASI PEMAJUAN, PELAN LOKASI, PELAN TAPAK DAN BUTIRAN HAKMILIK

C2.2

Pelan Lokasi



- Menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitar dalam jarak lingkungan 5km dari kawasan pemajuan yang dicadangkan.
- Berskala 1:10,000 - 1: 50,000
- Menandakan tanda arah utara dan kiblat dalam pelan
- Menandakan tapak cadangan dengan taman perumahan, bandar, pekan, lebuh raya, jalan-jalan utamadan sebarang pembangunan fizikal sekitar termasuk pembangunan komited.
- Menandakan tiang km (kilometre post)

Nota : Adalah merujuk kepada syit piawai dan Pelan Akuan Jabatan Ukur (certified plan)

Nota : Ada dan Lengkap : 2 Markah
Ada Tetapi Tidak Lengkap : 1 Markah

1
MARKAH

KONSEP JUSTIFIKASI PEMAJUAN, PELAN LOKASI, PELAN TAPAK DAN BUTIRAN HAKMILIK

C2.3

Pelan Tapak



- Menunjukkan tapak cadangan dengan lot-lot bersempadan, rezab jalan dan sebagainya termasuk pembangunan komited.
- Menunjukkan titit koordinat
- Menggunakan skala yang bersesuaian.
- Menandakan tanda arah utara dan kiblat dalam pelan
- Menyenaraikan nama pemilik berdaftar lot tanah berjiran, alamat, no.lot, carian rasmi yang disahkan PTD/PTG (bagi kawasan tiada RT)
- *Nota : Adalah merujuk kepada syit piawai dan Pelan Akuatn Jabatan Ukur (certified plan).*

*Nota : Ada dan Lengkap : 2 Markah
Ada Tetapi Tidak Lengkap : 1 Markah*

**2
MARKAH**

KONSEP JUSTIFIKASI PEMAJUAN, PELAN LOKASI, PELAN TAPAK DAN BUTIRAN HAKMILIK

C2.4

3.0 BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH DAN SEKATAN

3.1 HAK MILIK TANAH

Butir-butir perihal tanah di atas lot-lot tanah adalah seperti berikut:

A. PT 2923

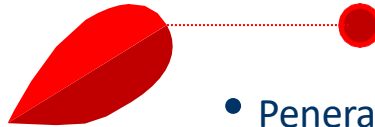
Jenis dan No. Hakmilik	HSD 71766
No. Lot	PT 2923
Bandar/Pekan/Mukim	Bandar Ampang
Daerah	Hulu Langat
Keluasan	335892.7 Meter Persegi (83.0005 Ekar)
No. Syit Piawai	86-B
Taraf Pegangan	Pajakan 18 Tahun
Cukai Tanah	RM173,985.00
Kategori Penggunaan Tanah	Perusahaan
Syarat Nyata	Kuari
Sekatan Kepentingan	Tanah Yang Diberi Milik Ini Tidak Boleh Dipindah Milik, Dipajak Atau Digadai Melainkan Dengan Kebenaran Pihak Berkuasa
Pemilik Tanah	Ampang Heights Holdings Sdn Bhd.

B. PT 11434

Jenis dan No. Hakmilik	HSD 117416
No. Lot	PT 11434
Bandar/Pekan/Mukim	Bandar Ampang
Daerah	Hulu Langat
Keluasan	355111.965 Meter Persegi (87.7497 Ekar)
No. Syit Piawai	86-B
Taraf Pegangan	Pajakan 30 Tahun
Cukai Tanah	RM182,833.00
Kategori Penggunaan Tanah	Perusahaan
Syarat Nyata	Kuari
Sekatan Kepentingan	Tanah Yang Diberi Milik Ini Tidak Boleh Dipindah Milik, Dipajak Atau Digadai Melainkan Dengan Kebenaran Pihak Berkuasa
Pemilik Tanah	Ampang Heights Holdings Sdn Bhd.

(Rujuk Lampiran 1 & 2 : Salinan Hakmilik Tanah dan Carian Rasmi).

Butir Hakmilik Tanah dan Sekatan



- Penerangan butiran pemilik tanah/bangunan
- Penerangan jenis dan nombor hak milik tanah/bangunan
- Penerangan nombor lot tanah/bangunan
- Penerangan keluasan tanah/bangunan
- Penerangan jenis pegangan tanah/bangunan
- Penerangan kategori penggunaan tanah/bangunan
- Penerangan syarat nyata dan sekatan kepentingan (jika ada)
- Penerangan maklumat tanah/bangunan seperti tanah rezab melayu, rezab orang asli dll.

Nota : Ada dan Lengkap : 2 Markah
Ada Tetapi Tidak Lengkap : 1 Markah

2
MARKAH

KONSEP JUSTIFIKASI PEMAJUAN, PELAN LOKASI, PELAN TAPAK DAN BUTIRAN HAKMILIK

C2.5

Dokumen Yang Diperlukan

Salinan resit hasil tanah dan cukai taksiran terkini.

- Salinan hakmilik tanah/carian rasmi terkini.
- Surat Wakil Kuasa (PA) dan profil syarikat (sekiranya pemilik dan pemohon adalah berlainan)
- Salinan resit hasil tanah dan cukai taksiran terkini.
- Surat pelepasan dari pihak berkepentingan (jika tanah dicagar/kaveat/dll)
- Surat Kebenaran Lualan yang disahkan (jika berkaitan)
- Lain-lain dokumen yang berkaitan.

Salinan hakmilik tanah/carian rasmi terkini.

1
MARKAH

NO. AKALIN	MUKOM	DAKAR/PERKEN	DAKAR	NO. SAKSUKIL	NO. LOT/PT
HULU LANGAT	00	AMPANG	01	44	0002803
KELDASAR	026893	meter persegi			
DUAKAR TANJARA		JUNJAGAR			
TETAPAN		JARANAN TERUKANG			
SAKARAN TERLEBIH					

NO. SAKSUKIL	NO. LOT/PT	Jumlah BAYARAN YANG DIKEBAKANKAN	SEBELUM 15 JUN	SELAMA 15 JUN
		162,900.00	162,900.00	196,205.00
				163,300.00

1
MARKAH

KONSEP JUSTIFIKASI PEMAJUAN, PELAN LOKASI, PELAN TAPAK DAN BUTIRAN HAKMILIK

C2.5

Dokumen Yang Diperlukan



Company No. 13003-V
FORM 49
Companies Act, 1965
Section 141 (6)

CERTIFIED TRUE COPY

RETURN GIVING PARTICULARS IN REGISTER OF DIRECTORS, MANAGERS AND SECRETARIES AND CHANGES OF PARTICULARS

AMPANG HEIGHTS HOLDINGS SDN.BHD.
(Formerly Known As Cemex Aggregates (Central) Sdn Bhd)

DIRECTORS							
Full Name	Nationality/ Race	Date of Birth	Residential Address	Business Occupation (if any)	Particulars of other Directorships	Nature of appointment or Change and Relevant Date	Identity Card No. /Passport No.
TAN AH CHAI	Malaysian/ Chinese	01-07-56	No. 38 Jalan Peneak Satu, The Peak Taman Tar, Ampang Jaya, 68000 Ampang, Selangor.	Managing Director	NIL	No Change	560701-10- 5901
LOH CHEN YOOK	Malaysian/ Chinese	15-12-54	No.33 Jalan Setiaabadi 3 Bukit Damansara 50490 K.L.	Company Director	NIL	No Change	541215-10- 6147
LEE FOOK KHEUN	Malaysian/ Chinese	31-01-51	No.1013 Lerong Gunung Rapat 2 Gunung Rapat 31350 Ipoh, Perak	Company Director	NIL	No Change	510131-08- 5631

Page 1 of 3

1
MARKAH

Profil Syarikat

- Salinan hakmilik tanah/carian rasmi terkini.
- Surat Wakil Kuasa (PA)* dan profil syarikat / IC Individu (*sekiranya pemilik dan pemohon adalah berlainan)
- Salinan resit hasil tanah dan cukai taksiran terkini.
- Surat pelepasan dari pihak berkepentingan (jika tanah dicagar/kaveat/dll)
- Surat Kebenaran Laluan yang disahkan (jika berkaitan)
- Lain-lain dokumen yang berkaitan.

KAEDAH PERMARKAHAN

MyLCP Score Card



BIL	KRITERIA	Pemberat Markah	Markah Yang Perlu Dilengkapkan PBT
C3	JENIS/HASIL ANALISIS (PERANCANGAN TAPAK)		
C3.1	Analisis Keadaan Semasa Tapak - Perihal Tanah merangkumi 6 aspek utama berikut : 1 Guna Tanah Semasa iPenerangan mengenai guna tanah dan keadaan semasa di atas tapak. iiPenerangan mengenai lot-lot sempadan iiiPenerangan mengenai pembangunan kawasan sekitar yang menerima impak pemajuan. ivPenerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek guna tanah. vPenerangan disokong dengan gambar foto tapak dan kawasan sekitar.	1	1
	2 Profil Topografi iPenerangan mengenai topografi kawasan berpandukan plan kontur dengan sela 1-5 meter mengikut kesesuaian. iiPenerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek topografi. iiiPenerangan disokong dengan plan analisis kecerunan serta plan analisis keratan rentas (bagi kecerunan melebihi 15°) ivPenerangan rumusan laporan geoteknikal (bagi pemajuan di kawasan kelas III dan IV) merangkumi : _ bentuk rupa bumi serta corak saliran berdasarkan garis kontur aras laras tapak. _ paras dan pengaruh air tanah terhadap kestabilan tapak. _ kestabilan cerun _ kesesuaian dan kekuatan fizikal bahan tanah dan batuan dasar serta kesesuaian bahan tambakan. _ keadaan morfologi permukaan dan jenis bahan tanah serta batuan.	1	1

ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK

C3.1(1)

4.1.1 Guna Tanah Semasa

Secara keseluruhannya, tapak cadangan merupakan kawasan yang masih belum dibangunkan dengan sebarang bentuk pemajuan serta tiada sebarang struktur kekal yang akan menghalang cadangan pembangunan untuk dilaksanakan kelak.

Keadaan semasa tapak boleh diklasifikasikan sebagai kawasan yang dipenuhi tumbuh-tumbuhan jarang (hutan sekunder) (Gambar 1 & 2) kecuali bersebelahan timur dan barat sempadan adalah dipenuhi dengan tumbuh-tumbuhan tebal kelas sederhana (Gambar 3 & 4). Selain daripada itu, sebahagian tapak terdiri daripada kolam hasil peninggalan daripada kawasan kuari/lombong (Gambar 3).



Gambar 1: Pemandangan Bahagian Utara Tapak



Gambar 2: Tumbuhan Jarang dan Bersemak (Hutan Sekunder) Di Kebanyakan Kawasan



Gambar 3: Pemandangan Bekas Lombong ke Arah Bahagian Barat Tapak Cadanaan



Gambar 4: Tumbuhan Jarang dan Bersemak (Hutan Sekunder) Di Kebanyakan Kawasan

Gunatanah Semasa

- iPenerangan mengenai guna tanah dan keadaan semasa di atas tapak.
- iiPenerangan mengenai lot-lot sempadan
- iiiPenerangan mengenai pembangunan kawasan sekitar yang menerima impak pemajuan.
- ivPenerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek guna tanah.
- vPenerangan disokong dengan gambar foto tapak dan kawasan sekitar.

Skala pemarkahan :

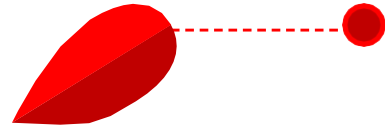
- 1/5 : 0.2 Markah
- 2/5 : 0.4 Markah
- 3/5 : 0.6 Markah
- 4/5 : 0.8 Markah
- 5/5 : 1 Markah

1
MARKAH

ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK

C3.1(2)

Profil Topografi



4.1.2 Profil Topografi

Keadaan fizikal semasa lot cadangan adalah terain terkacau hasil tinggalan aktiviti kuari yang pernah beroperasi suatu masa dahulu. Kawasan tapak dikelilingi oleh kawasan bekas lombong dan platform terkacau di bahagian pintu masuk dan pusat tapak serta kawasan berbukit di kawasan berdekatan garisan sempadan. Garisan kontur tertinggi adalah terletak pada ketinggian 140.0 meter dan kontur paling rendah kira-kira 45.0 meter dari aras laut.

Walaupun bagaimanapun, proses tambakan dan potongan akan dilakukan setelah mendapat kelulusan Pelan Kejuruteraan. Secara keseluruhan, ianya boleh dibangunkan tanpa sebarang halangan dan sekatan yang ketara memandangkan pihak JMG telah mengesahkan bahawa kawasan tersebut boleh dijalankan dengan pembangunan perumahan bercampur tertakluk kepada garis panduan berkaitan.

- i Penerangan mengenai topografi kawasan berpandukan pelan kontur dengan sela 1-5 meter mengikut kesesuaian.
- ii Penerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek topografi.
- iii Penerangan disokong dengan pelan analisis kecerunan serta pelan analisis keratan rentas (bagi kecerunan melebihi 15°)
- iv Penerangan rumusan laporan geoteknikal (bagi pemajuan di kawasan kelas III dan IV) merangkumi :
 - _ bentuk rupa bumi serta corak saliran berdasarkan garis kontur aras laras tapak.
 - _ paras dan pengaruh air tanah terhadap kestabilan tapak.
 - _ kestabilan cerun
 - _ kesesuaian dan kekuatan fizikal bahan tanah dan batuan dasar serta kesesuaian bahan tambakan.
 - _ keadaan morfologi permukaan dan jenis bahan tanah serta batuan.

Skala pemarkahan :

1/4 : 0.25 Markah

2/4 : 0.5 Markah

3/4 : 0.75 Markah

4/4 : 1 Markah

1
MARKAH

KAEDAH PERMARKAHAN

MyLCP Score Card

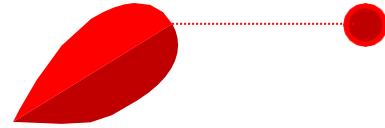


BIL	KRITERIA	Pemberat Markah	Markah Yang Perlu Dilengkapkan PBT
3	Geologi i Penerangan mengenai jenis tanah-tanah. ii Penerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek geologi. iii Ulasan mengenai status sumber mineral yang berpotensi dimajukan. iv Ulasan mengenai aktiviti perlombongan atau kuari di sekitar tapak (jika ada)	1	1
4	Landskap i Penerangan mengenai landskap sedia ada ii Penerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek landskap.	1	1
5	Kualiti Alam Sekitar (Air, Bunyi dan Bau) i Penerangan mengenai indeks kualiti air, udara, darjah kebisingan dan kawasan berisiko banjir. ii Penerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek alam sekitar.	1	1
6	Saliran dan Peparitan i Penerangan mengenai rangkaian saluran dan sistem perparitan sedia ada, kawasan tadahan air, tasik, kolam, sungai atau apa-apa bentuk sumber air semulajadi. ii Penerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek saluran dan perparitan.	1	1
C3.2	Flora dan Fauna 1 Penerangan mengenai tinjauan flora dan fauna. 2 Penerangan mengenai pokok-pokok yang lilitan melebihi 0.8 meter dan pokok-pokok yang tertakluk kepada perintah pemeliharaan pokok (jika ada) 3 Penerangan mengenai jenis-jenis hidupan liar termasuk spesis terancam (bagi kawasan yang terletak bersempadan dengan rizab hutan simpan dan rizab hidupan liar)	1	1

ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK

Geologi

C3.1(3)



4.1.3 Analisis Kecerunan dan Kelas Kesesuaian Pembangunan

Tapak cadangan telah dikenalpasti oleh Jabatan Mineral dan Geosains Selangor sebagai kawasan yang memenuhi kriteria kawasan KSAS dan tertakluk kepada Garis Panduan Perancangan Pembangunan Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi Negeri Selangor Edisi Kedua Februari 2015 yang memerlukan pertimbangan serta kelulusan Jawatankuasa Sensitif Alam Sekitar Negeri Selangor.

Pihak JMG telah mengeluarkan ulasan bahawa tapak cadangan merupakan kawasan terain terkacau hasil tinggalan aktiviti kuari yang pernah beroperasi suatu masa dahulu. Peta geologi juga menunjukkan bahawa cadangan pembangunan didasari oleh batuan granit yang umumnya baik sebagai asas bangunan dengan faktor kekangan geologi rendah. (Rujuk Lampiran 7: Salinan Surat Ulasan Dari JMG Selangor [no. rujukan: JMG.SWP(GS)001/03 Jld.10(87) bertarikh 26 Januari 2016, no. rujukan: JMG.SWP(GS)001/03 Jld.10(61) bertarikh 7 Disember 2016 dan no. rujukan: JMG.SWP(GS)001/12/1 Jld.11(13) bertarikh 18 April 2017].

- i. Penerangan mengenai jenis tanah-tanah.
Penerangan mengenai analisis dan rumusan
- ii. kesesuaian tapak dari aspek geologi.
Ulasan mengenai status sumber mineral yang
- iii berpotensi dimajukan.
Ulasan mengenai aktiviti perlombongan atau kuari di
- iv sekitar tapak (jika ada)

Skala pemarkahan :

1/4 : 0.25 Markah

2/4 : 0.5 Markah

3/4 : 0.75 Markah

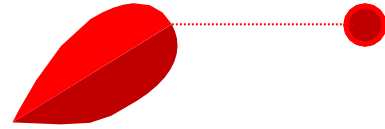
4/4 : 1 Markah

1
MARKAH

ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK

Landskap

C3.1(4)



4.1.8 Pemandangan dan Vista

Tapak cadangan mempunyai pemandangan sedia ada yang semulajadi. Hal ini kerana, tapak cadangan masih belum dibangunkan serta dilitupi dengan tumbuhan hutan.

Walaupun bagaimanapun, pemajuan tapak cadangan dengan pembangunan bercampur ini diharapkan akan memberi nilai estefika kepada kawasan pembangunan tersebut pada masa hadapan di samping menggunakan sepenuhnya keistimewaan tapak dari segi topografinya.

Kawasan topografi yang berbukit mempunyai vista yang menarik terutama pemandangan dari arah Ampang dan Kuala Lumpur. Dari sudut vista pula, ianya akan menjadi sebuah unit perumahan dan pemiagaan yang eksklusif berikutan lokasinya yang terletak di pinggir Pusat Bandaraya Kuala Lumpur selain berhampiran dengan Rezab Sungai Kelang.

- i. Penerangan mengenai landskap sedia ada
- ii. Penerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek landskap.

Skala pemarkahan :

1/2 : 0.5 Markah

2/2 : 1 Markah

1
MARKAH

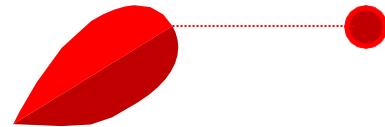
ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK

Kualiti Alam Sekitar

C3.1(5)

4.1.6 Kualiti Alam Sekitar

Secara umumnya, kualiti alam sekitar yang merangkumi tahap kualiti air, udara dan darjah kebisingan masih berada di tahap terkawal memandangkan tapak cadangan dan pembangunan sekitarnya di dalam lingkungan kawasan kediaman dan perniagaan serta terletak di pinggir Bandaraya Kuala Lumpur dan bersempadan dengan kawasan rezab hutan simpan. Pembangunan yang dicadangkan ini akan mengekalkan sebaik mungkin ciri-ciri lanskap sebagai identiti pembangunan tapak cadangan dan persekitarannya.



iPenerangan mengenai indeks kualiti air, udara, darjah kebisingan dan kawasan berisiko banjir.

iiPenerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek alam sekitar.

Skala pemarkahan :

1/2 : 0.5 Markah

2/2 : 1 Markah

1
MARKAH

ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK

Saliran dan Perparitan

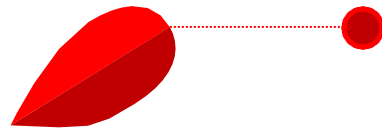
C3.1(6)

4.1.5 Saliran dan Perparitan

Tiada sistem saliran dan perparitan atau anak-anak sungai yang signifikan dan telah diwartakan dalam tapak. Walaubagaimanapun, kawasan tapak berhampiran dengan Rezab Sungai Kelang bahagian selatan serta anak sungai di sepanjang sempadan timur di luar tapak (Gambar 1)



Gambar 1: Anak Sungai Di Sepanjang Sempadan Timur Di Luar Tapak



- iPenerangan mengenai rangkaian saliran dan sistem perparitan sedia ada, kawasan tadahan air, tasik, kolam, sungai atau apa-apa bentuk sumber air semulajadi.
- iiPenerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek saliran dan perparitan.

Skala Pemarkahan :

1/2 : 0.5 Markah

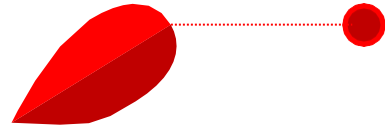
2/2 : 1 Markah

1
MARKAH

ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK

C3.2

Flora dan Fauna



- 1 Penerangan mengenai tinjauan flora dan fauna.
- 2 Penerangan mengenai pokok-pokok yang lilitan melebihi 0.8 meter dan pokok-pokok yang tertakluk kepada perintah pemeliharaan pokok (jika ada)
- 3 Penerangan mengenai jenis-jenis hidupan liar termasuk spesis terancam (bagi kawasan yang terletak bersempadan dengan rizab hutan simpan dan rizab hidupan liar)

4.1.4 Flora dan Fauna

Dari segi flora dan fauna pula, terdapat pokok-pokok hutan sediaada di dalam kawasan cadangan. Walaubagaimanapun, adalah menjadi harapan supaya flora dan fauna baru akan ditonjolkan sebagai satu unsur lanskap yang akan berfungsi bagi memperindah dan memperelokkan kawasan pembangunan bercampur terutamanya untuk mengelakkan masalah pencemaran alam sekitar melalui penerapan lanskap kejur dan lembut di kawasan Ampang.

Skala Pemarkahan :

1/3 : 0.33 Markah

2/3 : 0.63 Markah

3/3 : 1 Markah

1
MARKAH

KAEDAH PERMARKAHAN

MyLCP Score Card



BIL	KRITERIA	Pemberat Markah	Markah Yang Perlu Dilengkapkan PBT
C3.3	Butir-butir Bangunan 1 Penerangan mengenai butiran bangunan sedia ada di atas tanah seperti ciri-ciri senibina bangunan, butiran kedudukan, keadaan struktur dan sejarah bangunan yang berkaitan. 2 Rumusan kesesuaian pemajuan dengan bangunan sedia ada hendaklah dijelaskan. 3 Rumusan daripada Laporan Kajian Impak Warisan (bagi kawasan yang diisytihar sebagai tapak warisan) 4 Analisis kesan pemajuan ke atas kawasan konservasi hendaklah dinyatakan beserta cadangan pemuliharaan (bagi kawasan konservasi)	1	1
C3.4	Infrastuktur, Utiliti dan Kemudahan Awam 1 Penerangan mengenai kemudahan infrastruktur, utiliti dan kemudahan awam sedia ada di tapak dan kawasan sekitar. 2 Analisis keupayaan dan kesesuaian kemudahan. <i>Nota : Kemudahan infrastruktur dan utiliti - jalan raya, jaringan rel, sistem bekalan air, bekalan elektrik, telekomunikasi, pembedungan dan gas.</i> <i>Kemudahan awam - kawasan lapang, kemudahan keagamaan, pendidikan, kesihatan dan sebagainya.</i>	1	1
C3.5	Potensi dan Halangan Pembangunan 1 Penerangan mengenai potensi dari segi fizikal termasuk ciri-ciri pemandangan, ekonomi, alam sekitar dan sosial serta implikasi cadangan. 2 Penerangan mengenai halangan pembangunan dan langkah-langkah mitigasi serta cadangan penambahbaikan.	1	1
Skala Markah		10	10

ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK

C3.3

Secara keseluruhannya, tapak cadangan merupakan kawasan yang masih belum dibangunkan dengan sebarang bentuk pemajuan serta tiada sebarang struktur kekal yang akan menghalang cadangan pembangunan untuk dilaksanakan kelak.

Keadaan semasa tapak boleh diklasifikasikan sebagai kawasan yang dipenuhi tumbuh-tumbuhan jarang (hutan sekunder) (Gambar 1 & 2) kecuali bersebelahan timur dan barat sempadan adalah dipenuhi dengan tumbuh-tumbuhan tebal kelas sederhana (Gambar 3 & 4). Selain daripada itu, sebahagian tapak terdiri daripada kolam hasil peninggalan daripada kawasan kuari/lombong (Gambar 3).



Gambar 1: Pemandangan Bahagian Utara Tapak



Gambar 2: Tumbuhan Jarang dan Bersemak (Hutan Sekunder) Di Kebanyakan Kawasan

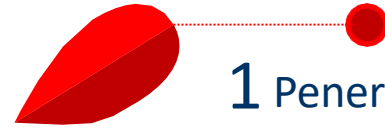


Gambar 3: Pemandangan Bekas Lombong ke Arah Bahagian Barat Tapak Cadangan



Gambar 4: Tumbuhan Jarang dan Bersemak (Hutan Sekunder) Di Kebanyakan Kawasan

Butir-butir Bangunan



- 1 Penerangan mengenai butiran bangunan sedia ada di atas tanah seperti ciri-ciri senibina bangunan, butiran kedudukan, keadaan struktur dan sejarah bangunan yang berkaitan.
- 2 Rumusan kesesuaian pemajuan dengan bangunan sedia ada hendaklah dijelaskan.
- 3 Rumusan daripada Laporan Kajian Impak Warisan (bagi kawasan yang diisytihar sebagai tapak warisan)
- 4 Analisis kesan pemajuan ke atas kawasan konservasi hendaklah dinyatakan beserta cadangan pemuliharaan (bagi kawasan konservasi)

Skala Pemarkahan :

1/4 : 0.25 Markah

2/4 : 0.5 Markah

3/4 : 0.75 Markah

4/4 : 1 Markah

1
MARKAH

ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK

Infrastruktur, Utiliti dan Kemudahan Awam

C3.4

4.3 INFRASTRUKTUR, UTILITI DAN KEMUDAHAN AWAM

Pada amnya, tapak cadangan tidak akan mempunyai sebarang masalah untuk disalurkan dengan sebarang jenis kemudahan sama ada infrastruktur, utiliti dan kemudahan awam bagi menampung keperluan terhadap bekalan air dan elektrik serta memenuhi kehendak seharian yang diperlukan oleh penduduk dalam kawasan tersebut berikutan pembangunan sekitar yang telah sedia mempunyai kemudahan yang sistematik dan terancang.

Tapak cadangan mempunyai sistem perhubungan dan pengangkutan yang baik dengan pelbagai alternatif laluan yang boleh dipilih oleh pengguna. Laluan utama ke tapak cadangan adalah seperti berikut (*Rujuk Rajah : Pelan Aksesibiliti Ke Tapak Cadangan*) :-

- i. **Jalan Lingkaran Tengah 2 (MRR2) 28** : menjadi penghubung dari Pandan Indah (selatan tapak), Taman Melawati dan Taman Permata (utara tapak) ke tapak cadangan melalui Jalan Ampang, Jalan Kosas Utama, Jalan Bukit Indah Utama dan Jalan Dato Mufli.
- ii. **Lebuhraya Bertingkat Ampang – Kuala Lumpur E12** : dari arah barat laut yang menghubungkan dengan MRR2 ke kawasan cadangan.
- iii. **Jalan Ampang** : jalan yang menjadi penghubung antara MRR2 dan Lebuhraya Bertingkat Ampang – Kuala Lumpur ke tapak cadangan.
- iv. **Jalan Bukit Belacan** : menghubungkan ke kawasan cadangan dari Jalan Ampang dan Jalan Taman Putra.
- v. **Cadangan Lebuhraya Lembah Kelang Timur/East Klang Valley Expressway (KLORR/EKVE)** : Cadangan lebuhraya jalan yang menjadi penghubung ke arah Gombak dan Hulu Langat melalui persimpangan EKVE Ampang.
- vi. **Cadangan Lebuhraya Bertingkat Sungai Besi – Ulu Kelang/Sungai Besi – Ulu Kelang Elevated Expressway (SUKE)**: Cadangan lebuhraya alternatif penyuraian trafik yang menghubungkan Jalan Lingkaran Tengah 2 (MRR2) yang melalui Sungai Besi, Cheras sehinggalah ke Ulu Kelang melalui persimpangan Lebuhraya EKVE.

1 Penerangan mengenai kemudahan infrastruktur, utiliti dan kemudahan awam sedia ada di tapak dan kawasan sekitar.

2 Analisis keupayaan dan kesesuaian kemudahan.

Nota : Kemudahan infrastruktur dan utiliti - jalan raya, jaringan rel, sistem bekalan air, bekalan elektrik, telekomunikasi, pembetulan dan gas. Kemudahan awam - kawasan lapang, kemudahan keagamaan, pendidikan, kesihatan dan sebagainya.

Skala Pemarkahan :

1/2 : 0.5 Markah

2/2 : 1 Markah

1
MARKAH

ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK

Potensi dan Halangan

C3.5

4.4 POTENSI DAN HALANGAN PEMBANGUNAN

Berdasarkan kepada pembangunan ekonomi negara yang sedang pesat membangun dan tekanan pembangunan yang semakin meningkat, maka adalah sesuai kawasan tapak dimajukan sebagai kawasan pembangunan bercampur dengan justifikasi-justifikasi berikut :-

- i. Keseluruhan kawasan cadangan tidak berhalangan dari segi keadaan topografi dan rupabumi. Oleh itu, ianya adalah sesuai untuk dimajukan sebagai sebuah kawasan pembangunan bercampur yang selesa, mesra alam, moden dan selamat.
- ii. Tapak cadangan telah disahkan oleh pihak JMG sebagai kawasan terain terkacau hasil tinggalan aktiviti kuari yang pernah beroperasi dahulu selain didasari oleh batuan granit yang umumnya adalah baik sebagai asas bangunan dan
 - v. Merupakan sebahagian daripada tanggungjawab sosial pemilik dalam membangunkan lot tanah tersebut untuk tujuan unit perumahan serta ruang perniagaan bagi meningkatkan taraf kehidupan dan sosial masyarakat setempat.
 - vi. Tapak cadangan mempunyai potensi pemandangan dan vista yang boleh dimanfaatkan melalui permohonan yang dirancang selari dengan topografi sedilada dan pembangunan yang seragam dan saling menyokong di kawasan tersebut.
- iii. Pelan Pengkelasan cerun baru atau ke rendah ke sederhana dikategorikan sebagai potongan dan jasad
- iv. Memberikan hasil i cukai pintu yang let kategori pengguna
 - vii. Ianya juga tidak mempunyai halangan yang ketara dari segi vista serta tidak memberikan kacau ganggu kepada penduduk dan pembangunan sekitar. Kawasan topografi yang berbukit mempunyai vista yang menarik terutama pemandangan dari arah Bandar Ampang dan Kuala Lumpur.

Secara keseluruhannya, tapak cadangan adalah sesuai untuk dimajukan. Walaubagaimanapun, Garis Panduan Perancangan Pembangunan Di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi Negeri Selangor Edisi Kedua Februari 2015 serta ulasan dari jabatan teknikal akan diberikan perhatian sewajarnya kerana kawasan cadangan yang mempunyai halangan dari segi kawasan bukit dan tanah tinggi dapat dibangunkan sebagai pembangunan yang mampan, lebih tersusun dan sensitif kepada kawasan alam sekitar selari dengan dasar Kerajaan Negeri.

1 Penerangan mengenai potensi dari segi fizikal termasuk ciri-ciri pemandangan, ekonomi, alam sekitar dan sosial serta implikasi cadangan.

2 Penerangan mengenai halangan pembangunan dan langkah-langkah mitigasi serta cadangan penambahbaikan.

Skala Pemarkahan :

1/2 : 0.5 Markah

2/2 : 1 Markah

1
MARKAH

PENJELASAN CADANGAN PEMAJUAN

Konsep Pembangunan

C4

BIL	KRITERIA	Pemberat Markah	Markah Yang Perlu Dilengkapkan PBT
C4	PENJELASAN CADANGAN PEMAJUAN		
C4.1	Konsep Pembangunan		
1	Penerangan konsep cadangan pemajuan.	1	1
C4.2	Pelan Susun Atur		
1	Penerangan komponen-komponen pemajuan yang dicadangkan merangkumi :		
i	Cadangan Guna tanah		
ii	Cadangan Intensiti Pembangunan (Nisbah Plot/Kawasan Plinth/Banir Dinding/Densiti/Ketinggian dan sebagainya)		
iii	Cadangan Reka bentuk		
iv	Cadangan Aksesibiliti dan Sirkulasi		
v	Cadangan Saliran dan Perparitan		
vi	Cadangan Kemudahan Awam		
vii	Cadangan Infrastruktut dan Utiliti		
viii	Cadangan Landskap		
ix	Langkah-langkah Pelaksanaan		
		Skala Markah	
		10	10

PENJELASAN CADANGAN PEMAJUAN

Konsep Pembangunan

C4.1

1.3 KONSEP DAN JUSTIFIKASI

Faktor lokasi tapak dalam lingkungan Bandar Ampang yang sedang dan telah pesat membangun menghubungkan tapak ke Jalan Bukit Belacan dan Jalan Ampang selain cadangan East Klang Valley Expressway (EKVE) berserta plaza tol yang termasuk dalam sebahagian lot tapak memberikan pilihan kepada Pemaju/Pemilik untuk memajukannya sebagai kawasan pembangunan bercampur yang mampu dimiliki oleh semua pembeli atau penyewa hartanah.

Konsep pemajuan ini telah direkabentuk mengikut Fasa dan Jangkaan Kerja Pembangunan di mana Fasa 1 meliputi Plot Kediaman 1, 2 & 3, Plot Rumah Selangorku, Plot Perniagaan 1, Pencawang Masuk Utama, Tangki Air, Stesen Pam dan Tangki Sedutan serta Laji Pembetulan Mekanikal (tahun jangkaan kerja pada 2018 hingga 2022), Fasa 2 bagi Plot Kediaman 5 dan Plot Perniagaan 2 (tahun jangkaan kerja pada 2021 hingga 2022) iaitu Plot Kediaman 4 dan Plot Perniagaan 3 (tahun jangkaan kerja pada 2023 hingga 2027) bagi memudahkan kerja-kerja pembinaan.

Pembinaan ini akan turut menyediakan unit Pangsapuri Ru yang dilengkapi dengan podium TLK, masjid dan klinik kesihatan dapat memberi peluang kepada golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kediaman sendiri yang dilengkapi sokongan di kawasan Ampang.

Penyediaan kemudahan awam dalam setiap parcel pembangunan iaitu masjid dan klinik kesihatan dalam plot kediaman strata selain plot-plot perniagaan juga akan dilengkapi dengan kemudahan penduduk tersendiri meliputi balai polis, kompleks membeli-belah, pusat komuniti (dewan serbaguna, perpustakaan, surau, pejabat pengurusan, stor pembersihan, kafeteria dan kemudahan TLK), lot kedai, pusat konvensyen, podium TLK, rumah kelab dan rekreasi komersial merupakan elemen sokongan kepada cadangan pembangunan bercampur ini.

Rekreasi komersial yang terletak di tengah-tengah pembangunan yang terdiri daripada rumah kelab, pusat komuniti, menara tinjau dan kiosk-kiosk kedai di sepanjang persiran tasik tersebut. Bagi menjadi kawasan rekreasi ini lebih menarik dan unik, Pemaju mencadangkan supaya aktiviti-aktiviti seperti menaiki jetski, berkayak, "banana boat" serta aktiviti darat iaitu "jogging", sukan lasak dan aneka gerai "food truck" dan pasar malam.

Ianya juga akan dilengkapi dengan pondok pengawal di setiap plot-plot kediaman bagi menjaga tahap keselamatan penghuni yang bakal menginap di kawasan kediaman tersebut di pintu masuk utama. Secara keseluruhannya, pembangunan bercampur melibatkan unit kediaman bertanah dan berfingkat (strata) serta kompleks perniagaan (strata), rumah kelab, perniagaan dan rekreasi komersial yang dicadangkan melibatkan kawasan bukit dan tanah tinggi dengan kecerunan Kelas I, II, III, IV, cerun potongan dan jasad air.



Penerangan konsep cadangan pemajuan.

1
MARKAH

PENJELASAN CADANGAN PEMAJUAN

Pelan Susunatur

C4.2



- Penerangan komponen-komponen pemajuan yang dicadangkan merangkumi :
- Cadangan Guna tanah
- Cadangan Intensiti Pembangunan (Nisbah Plot/Kawasan Plinth/Banir Dinding/Densiti/Ketinggian dan sebagainya)
- Cadangan Reka bentuk
- Cadangan Aksesibiliti dan Sirkulasi
- Cadangan Saliran dan Perparitan
- Cadangan Kemudahan Awam
- Cadangan Infrastruktut dan Utiliti
- Cadangan Landskap
- Langkah-langkah Pelaksanaan

9
MARKAH

PEMATUHAN RANCANGAN PEMAJUAN

Pematuhan Dasar Rancangan Nasional (RF/DPF Desa/DPN2)

C5

BIL	KRITERIA	Pemberat Markah	Markah Yang Perlu Dilengkapkan PBT
C5	PEMATUHAN RANCANGAN PEMAJUAN, UNDANG-UNDANG BERKAITAN DAN INISIATIF KHAS		
C5.1	<p>Penerangan mengenai pematuhan kepada rancangan pemajuan dan aspek kawalan perancangan yang dipatuhi.</p> <p>Pematuhan Dasar Rancangan Pemajuan Nasional (RFN/DPF Negara/DPN2)</p> <ol style="list-style-type: none">1 Penerangan mengenai pematuhan dasar Rancangan Fizikal Negara.2 Penerangan mengenai pematuhan dasar Rancangan Perancangan Fizikal Desa Negara3 Penerangan mengenai pematuhan Dasar Perbandaran Negara 24 Penerangan mengenai pematuhan dasar pemajuan nasional lain yang berkaitan.	<p>Wajib</p> <p>4</p>	<p>Wajib</p> <p>0</p>
C5.2	<p>Pematuhan Dasar Rancangan Struktur Negeri</p> <ol style="list-style-type: none">1 Penerangan mengenai pematuhan dasar rancangan struktur yang digunapakai dalam cadangan pemajuan.	<p>3</p>	<p>3</p>
C5.3	<p>Pematuhan Rancangan Tempatan</p> <ol style="list-style-type: none">1 Penerangan mengenai pematuhan terhadap rancangan tempatan dari aspek zon guna tanah, densiti, kawalan had ketinggian, nisbah plot, kawasan plinth, garis panduan perancangan dan kawalan pembangunan.	<p>10</p>	<p>10</p>

Nota : Pematuhan kepada Rancangan Tempatan adalah tidak termasuk Permohonan Perubahan Material Penggunaan Tanah yang memerlukan pengubahan RT terlebih dahulu

PEMATUHAN RANCANGAN PEMAJUAN

Pematuhan Dasar Rancangan Nasional (RF/DPF Desa/DPN2)

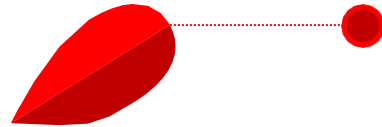
C5

BIL	KRITERIA	Pemberat Markah	Markah Yang Perlu Dilengkapkan PBT
C5.4	Pematuhan Perkara Teknikal Lain 1 Penerangan mengenai perkara teknikal lain seperti garis panduan/arahan teknik/manual yang ditetapkan oleh agensi teknikal lain. Contoh : Arahan Teknik (JKR), MSMA, Malaysian Sewerage Industry Guidelines (MSIG), dan sebagainya.	4	4
C5.5	Pematuhan Dasar Kerajaan Berkaitan Perancangan dan Pembangunan 1 Penerangan mengenai pematuhan terhadap dasar-dasar dan garis panduan berkaitan perancangan dan pembangunan negeri. (Low Cost Housing/Dasar Perumahan Negeri) 2 Ulasan terperinci sama ada ketetapan dasar di dalam negeri diterjemahkan dan dipatuhi dalam cadangan pemajuan yang dirancang.	3 3	3 3
C5.6	Pematuhan Undang-undang Lain Yang Berkaitan 1 Penerangan mengenai pematuhan terhadap undang-undang lain yang berkaitan termasuklah kaedah-kaedah yang dibuat di bawah Akta 172, Akta 508 dan Akta 672.	3	2
C5.7	Inisiatif Khas 1 Penerangan tentang apa-apa amalan perancangan terbaik atau inovasi yang dicadangkan dalam cadangan pemajuan (jika ada) bagi memperkukuh justifikasi untuk kelulusan dan pertimbangan inisiatif. Contoh : penerapan ciri-ciri <i>eco friendly development</i> , <i>green building</i> , bandar selamat, kejuruan hijau dan sebagainya.	5	2
		Skala Markah	35
			27

PEMATUHAN RANCANGAN PEMAJUAN

Pematuhan Dasar Rancangan Nasional (RFN/DPF Desa/DPN2)

C5.1



Dasar 18 Rancangan Fizikal Negara (RFN) telah menetapkan pemeliharaan Kawasan Sensitif Alam Sekitar melalui pengurusan KSAS berpandukan kepada kriteria berikut :

KSAS Tahap 1 : Kawasan Berkontur Melebihi 1,000 Meter

Tiada pembangunan, pertanian atau pembalakan akan dibenarkan kecuali bagi aktiviti pelancongan alam semulajadi berimpak rendah, penyelidikan dan pendidikan.

KSAS Tahap 2 : Kawasan Berkontur 300 – 1,000 Meter

Tiada pembangunan atau pertanian. Pembalakan mampan dan pelancongan alam semulajadi berimpak rendah akan dibenarkan bergantung kepada halangan setempat.

KSAS Tahap 3 : Kawasan Berkontur Melebihi 150 – 300 Meter

Pembangunan terkawal di mana jenis dan intensiti pembangunan akan dikawal bergantung kepada ciri-ciri halangan.

- 1Penerangan mengenai pematuhan dasar Rancangan Fizikal Negara.
- 2Penerangan mengenai pematuhan dasar Rancangan Perancangan Fizikal Desa Negara
- 3Penerangan mengenai pematuhan Dasar Perbandaran Negara 2
- 4Penerangan mengenai pematuhan dasar pemajuan nasional lain yang berkaitan.

Skala pemarkahan :

- 1 Markah : 1 input dasar
- 2 Markah : 2 input dasar
- 3 Markah : 3 input dasar
- 4 Markah : 4 input dasar

4
MARKAH

PEMATUHAN RANCANGAN PEMAJUAN

Pematuhan Dasar Rancangan Struktur

C5.2

7.2 DASAR RANCANGAN STRUKTUR NEGERI SELANGOR 2020

Berpandukan kepada RSN Selangor 2020, matlamat utama pembangunan yang digariskan adalah :

"Untuk Mewujudkan Pembangunan Fizikal Yang Menyokong Wawasan Selangor Maju Syumul, Pembangunan Mampan Dan Pembentukan Masyarakat Sejahtera."

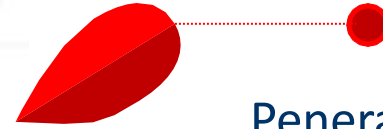
Secara keseluruhannya, matlamat pembangunan berikut merangkumi **pemeliharaan ekosistem alam sekitar, pembangunan masyarakat harmoni, pembangunan ekonomi makmur serta masyarakat yang berdaya saing dan sejahtera.**

Objektif yang telah digariskan selaras dengan matlamat utama pembangunan berkaitan secara langsung dengan kawasan cadangan adalah melibatkan **objektif pembangunan sosial** seperti berikut :

- i. Untuk meningkatkan penyediaan perumahan yang mencukupi dan memenuhi keperluan setiap lapisan penduduk serta meningkatkan pemilikan rumah dan mengelakkan pertumbuhan setinggan.
- ii. Untuk meningkatkan kualiti kehidupan masyarakat dan pembangunan harmoni dengan persekitaran.

Di dalam RSN Selangor turut meliputi **Dasar-Dasar dan Cadangan-Cadangan Am RSN Selangor** yang mana adalah hasil daripada kaedah perancangan bersepadu yang mengintegrasikan perancangan ke aras mencapai matlamat utama pembangunan serta menyelesaikan masalah dari aspek pembangunan ekonomi, sosial, fizikal dan alam sekitar.

Dasar dan cadangan am yang menyokong serta menyediakan kaedah pelaksanaan dasar-dasar disediakan bagi kawasan cadangan melibatkan pembangunan sosial serta pembangunan fizikal dan alam sekitar. Antaranya adalah meliputi pembangunan seperti berikut :



Penerangan mengenai pematuhan dasar rancangan struktur yang digunakan dalam cadangan pemajuan.

Skala pemarkahan :

- 1 Markah : Mempunyai input dasar
- 2 Markah : Cad. Pembangunan beri Impak terhadap dasar
- 3 Markah: Cad. Pembangunan dapat mencapai sasaran dasar

**3
MARKAH**

PEMATUHAN RANCANGAN PEMAJUAN

Pematuhan Rancangan Tempatan

C5.3

7.0 PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN

7.1 RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA (PENGUBAHAN 2) 2020

Kawasan pemajuan ini adalah berkait secara langsung dengan Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Ampang Jaya (Pengubahan 2) 2020 dan Rancangan Struktur Negeri Selangor 2020.

Pada masa ini, MPAJ telah menghasilkan satu dokumen Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Ampang Jaya (Pengubahan 2) 2020 yang menggariskan wawasan pembangunan berikut :

'PERBANDARAN METROPOLITAN YANG SELESA DINAMIK, MUDAHSAMPAI, SEIMBANG DAN CEKAP'.

Wawasan di atas adalah merangkumi cita-cita untuk menjadikan MPAJ sebagai sebuah perbandaran yang selamat dan dilengkapi dengan kemudahan, asas ekonomi yang berkembang maju, moden dan selamat, tahap mudah gerak, mobiliti dan 'connectivity' manusia dan barangan yang tinggi, pembangunan pusat bandar, petempatan, fizikal dan pemuliharaan alam sekitar secara bersepadu dan bijaksana serta kaedah pengurusan dan pentadbiran perbandaran secara efisien yang akan memainkan peranan yang utama bagi manfaat semua penduduk, pelawat dan pelabur.

MPAJ menekankan kepada konsep perbandaran metropolitan domitori kepada Bandaraya Kuala Lumpur, perbandaran metropolitan berorientasikan kluster ekonomi dan perbandaran metropolitan berasaskan koridor pengangkutan. Gabungan ketiga-tiga teras ini membentuk strategi terbaik untuk pembangunan dalam kawasan pentadbiran MPAJ.

ZON GUNA TANAH YANG DIBENARKAN

Berdasarkan kepada RT MPAJ (P2) 2020, menunjukkan bahawa tapak cadangan termasuk dalam kawasan **Blok Perancangan 2 : Ampang** di bawah **Blok Perancangan Kecil 2.3 : Taman Ampang Jaya** yang merupakan zoning guna tanah sebagai **Kediaman** (Rujuk Rajah : Blok Perancangan Kecil 2.3 dan Jadual Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.3 Taman Ampang Jaya).

Pematuhan Rancangan Tempatan

Penerangan mengenai pematuhan terhadap rancangan tempatan dari aspek zon guna tanah, densiti, kawalan had ketinggian, nisbah plot, kawasan plinth, garis panduan perancangan dan kawalan pembangunan.

Skala pemarkahan :

1-2 Markah : zon guna tanah

3-4 Markah : zon guna tanah dan densiti

5 Markah: zon guna tanah, densiti dan kawalan had ketinggian.

5-6 Markah : zon guna tanah, densiti, kawalan had ketinggian dan nisbah plot.

7-8 Markah : zon guna tanah, densiti, kawalan had ketinggian, nisbah plot dan kawasan plinth.

8-9 Markah : zon guna tanah, densiti, kawalan had ketinggian, nisbah plot, kawasan plinth dan gp perancangan.

9-10 Markah : zon guna tanah, densiti, kawalan had ketinggian, nisbah plot, kawasan plinth dan gp perancangan , kawalan pembangunan dan lain-lain yang berkaitan.


**10
MARKAH**


PEMATUHAN RANCANGAN PEMAJUAN

Pematuhan Perkara Teknikal Lain

C5.4

28/01/2016 14:40 60355101918 JAB. MINERAL & GEOSAINS SEL/P.P. 8088 P.003/004

 **JABATAN MINERAL DAN GEOSAINS MALAYSIA**
SELANGOR/WILAYAH PERSEKUTUAN
Tingkat 6 & 7, Bangsan dan Darul Ehsan
No. 3, Jalan Indah, Seksyen 14
40000 SHAH ALAM
SELANGOR DARUL EHSAN
MALAYSIA



TA
PA
E

28/01/2016 14:41 60355101918 JAB. MINERAL & GEOSAINS SEL/P.P. 8088 P.003/004

"KEJURUAN DAN KETEKUNAN"

Pengarah Urusan
Terrain Resources Sdn. Bhd.
602B, Jalan Semudera Utara 2
Taman Samudera
68100 BATU CAVES
SELANGOR DARUL EHSAN

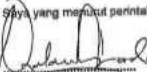
Tuan,
**PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG PELAN SUSU BALIK DAN BERMILIKAN SEMULA DI BAWAH SEKSYE NEGARA BAGI CADANGAN PEMBANGUNAN BERKAMPUI LOT PT 2923, MUKIM AMPANG, DAERAH HULU LANG EHSAN.
PENYERAHAN LAPORAN PEMETAPAN GEOLOGI TERAIN.**

Dengan segala hormatnya, adalah saya ingin merujuk kepada per bertarik 21 Disember 2015 beserta laporan pemetaan geologi t

2. Bersama-sama ini disertakan ulasan oleh pihak Jabatan geologi terain bagi permohonan kebenaran merancang cadangan tanah yang dimaklumkan untuk perkhidmatan dan tindakan pihak tua

Sekian, terima kasih.

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Saya yang merujuk perintah,

(QALAM AZAD ROSLE)
Pegawai Geosains Kanan
d.p.: Pengarah
Jabatan Mineral dan Geosains Selangor/Wilayah Persekutuan

s.k.: I) Fai Tinbul

Chg. Rakan Berkhidmat MS (BO) 8002
Muzium dan Galeri SAMA (BO) GUIDE 28

2 Keptunan dan Cadangan

Pihak Jabatan mendapati keadaan fizikal dan geologi setempat lot tanah yang dimaklumkan boleh dilaksanakan pembangunan. Secara umumnya, kawasan cadangan pembangunan dikategorikan sebagai terai kuar di mana pernah dijadikan tapak kuar dan adalah terai buai batu ini. Walaupun bagaimanapun, pihak pemaju hendaklah mengambil perhatian ke atas perkara-perkara berikut.

2.1 Maklumat hasil pemetaan geologi terain yang dikemukakan adalah memandulkan boleh diterima pakai bagi merencanakan keadaan fizikal dan geologi tapak pada tahap ini. Pelan-pelan yang dipaparkan boleh digunakan bagi membuat perancangan pembangunan yang dimaklumkan seperti letakan bangunan dengan zon penempatan yang merukupi, perancangan lokasi siasatan tanah dan perancangan awal pelan kerja tanah.

2.2 Kelas kesesuaian pembinaan dikategorikan sebagai bercampur (Para 1.6), sehubungan dengan itu cadangan pembangunan di atas lot tanah yang dimaklumkan adalah terai kuar di bawah syarat-syarat dalam Garis Panduan Perancangan Pembangunan Di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi Negeri Selangor 2016. Cadangan pembangunan hendaklah dirujuk kepada Jawatankuasa Teknikal Pembangunan Kawasan Senitiff Alam Sekitar Negeri Selangor.

2.3 Merujuk kepada Para 1.2, pihak Jabatan pernah membangkitkan perihal kedudukan bangunan pada bahagian tertentu di dalam pelan susunatur yang perlu dilihat semula kesesuaian letakannya dengan merujuk kepada cadangan kerja tanah yang akan dicadangkan.

2.4 Bagi cerun batuan bekas muatan kuar yang akan dikeskakan, pihak Jabatan bersetuju dengan cadangan untuk meletakkan pemetaan geologi kejuruteraan terperinci dan analisis jatuhan batuan bagi mengesahkan muka-muka cerun yang berisiko untuk gagal (Para 1.6 dan Para 1.7). Laporan yang akan disediakan hendaklah dikemukakan kepada pihak Jabatan untuk ulasan dan rekod.

2.5 Perancangan pembangunan perlu mengambil kira faktor-faktor geologi setempat dan keadaan tapak hasil pemetaan geologi terain yang telah dilakukan. Faktor bencana alam yang dijangkakan dapat memberi kesan kepada pembangunan dan juga kesan pelaksanaan pembangunan ini ke atas kawasan berhampiran juga hendaklah diambil kira dan dicadangkan langkah-langkah kawalan dan mitigasi yang sewajarnya.

2.6 Pihak Pemaju adalah bertanggungjawab sepenuhnya untuk mematuhi cadangan langkah mitigasi dan kawalan oleh pihak Perunding Kejuruteraan dan Perunding Geologi serta lain-lain syarat yang dikenakan bagi tujuan kebenaran merancang pembangunan ini. Pihak Jabatan beranggapan susunatur pembangunan yang dicadangkan pada ketika ini hanya akan dilaksanakan ketika permohonan kebenaran merancang selesai dikemukakan.

Pihak Jabatan menyokong cadangan pembangunan bagi cadangan pembangunan di atas lot tanah yang dimaklumkan. Perkara-perkara yang dinyatakan di atas hendaklah diberi perhatian yang sewajarnya bagi memastikan pembangunan yang selamat dan mesra alam.

Penerangan mengenai perkara teknikal lain seperti garis panduan/arahan teknik/manual yang ditetapkan oleh agensi teknikal lain.

Contoh : Arahan Teknik (JKR), MSMA, Malaysian Sewerage Industry Guidelines (MSIG), dan sebagainya.

Skala Pemarkahan :

- 1 Markah : 1 input teknikal
- 2 Markah : 2 input teknikal
- 3 Markah : 3 input teknikal
- 4 Markah : 4 input teknikal

4
MARKAH

PEMATUHAN RANCANGAN PEMAJUAN

Pematuhan Dasar Kerajaan Berkaitan Perancangan dan Pembangunan

C5.5(1)

A. DASAR PENCAPAIAN MATLAMAT PEMBANGUNAN SOSIAL

Matlamat M-SO1

M-SO1 Meningkatkan Penyediaan Rumah Yang Mencukupi, Berkualiti dan Mampu Dimiliki.

Meningkatkan penyediaan rumah yang mencukupi dan berkualiti bagi memenuhi keperluan setiap lapisan penduduk dan meningkatkan pemilikan rumah serta mengelakkan pertumbuhan setinggan.

Dasar Penyelesaian Masalah Pembangunan Fizikal dan Alam Sekitar

I-FZ11 Kerosotan Kualiti Persekitaran Bandar : Masalah pencemaran udara, air dan bunyi serta masalah keselamatan dan vandalism telah menurunkan kualiti persekitaran bandar.

Dasar FZ 41

Pembangunan Perumahan Perlu Berkualiti dan Selesa.

Cadangan Am

FZ41 C1 - Melengkapkan kawasan perumahan dengan kemudahan asas dan infrastruktur mengikut piawaian perancangan.

FZ41 C2 - Melengkapkan unit kejurangan dengan kemudahan pusat kejurangan, kemudahan masyarakat dan kemudahan sosial yang diperlukan dalam jarak pejalan kaki.

FZ41 C3 - Memastikan susunatur pembangunan perumahan memberi penekanan terhadap kepentingan sosial seperti aspek keselamatan dan menghalang bencana.

Dasar SO 1

Rumah Yang Berkualiti dan Mampu Dimiliki Oleh Semua Lapisan Masyarakat Perlu Disediakan Mengikut Keperluan.

Cadangan Am

SO1 C1 - Menyediakan ruang yang selamat, selesa serta dilengkapi dengan kemudahan infrastruktur dan kemudahan sosial yang diperlukan oleh semua golongan masyarakat.

SO1 C2 - Menyediakan pelbagai jenis rumah dengan harga yang mampu dimiliki yang disesuaikan dengan keperluan semua golongan masyarakat.

SO1 C3 - Mengukuhkan sistem penyampalan perkhidmatan berkaitan dengan industri perumahan.

B. DASAR PENCAPAIAN MATLAMAT PEMBANGUNAN FIZIKAL & ALAM SEKITAR

Matlamat M-FZ2

M-FZ2 Pengurusan Alam Sekitar

Memelihara dan Memulihara Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) Yang Telah Dikenalpasti dan Meningkatkan Mutu Kualiti Alam Sekeliling.

Dasar dan Cadangan Am

DASAR FZ 5

Kawasan Sensitif Alam Sekitar Di Negeri Selangor Perlu Diwartakan Serta Diurus Berdasarkan Jenis Pembangunan Atau Guna Tanah Yang Telah Ditetapkan.

FZ5 C9

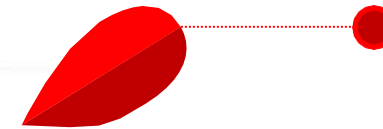
Memastikan pembangunan dikawasan kecerunan 25°-35° dibangunkan hanya untuk pembangunan kepadatan sederhana dan memenuhi syarat-syarat ditetapkan. Walaubagaimanapun, bagi kawasan kecerunan melebihi 35° tiada sebarang pembangunan dibenarkan kecuali sistem perhubungan infrastruktur dan utiliti.

FZ5 C11

Pengurusan KSAS perlu berpandukan kepada kriteria ditetapkan oleh RFN 18 mengikut KSAS Tahap I, II dan III.

FZ5 C12

Semua pembangunan di kawasan KSAS perlu permohonan Kebenaran Merancang bersama dengan kajian Impak terhadap aspek alam sekitar dan sosial.



Penerangan mengenai pematuhan terhadap dasar-dasar dan garis panduan berkaitan perancangan dan pembangunan negeri.

Contoh : Low Cost Housing/Dasar Perumahan Negeri

Skala pemarkahan :

- 1 Markah : 1 input dasar/garis panduan
- 2 Markah : 2 input dasar/garis panduan
- 3 Markah : 3 input dasar/garis panduan

3
MARKAH

PEMATUHAN RANCANGAN PEMAJUAN

Pematuhan Dasar Kerajaan Berkaitan Perancangan dan Pembangunan

C5.5(2)

A. DASAR PENCAPAIAN MATLAMAT PEMBANGUNAN SOSIAL

Matlamat M-SO1

M-SO1 Meningkatkan Penyediaan Rumah Yang Mencukupi, Berkualiti dan Mampu Dimiliki.

Meningkatkan penyediaan rumah yang mencukupi dan berkualiti bagi memenuhi keperluan setiap lapisan penduduk dan meningkatkan pemilikan rumah serta mengelakkan pertumbuhan setinggan.

Dasar Penyelesaian Masalah Pembangunan Fizikal dan Alam Sekitar

I-FZ11 Kerosotan Kualiti Persekitaran Bandar : Masalah pencemaran udara, air dan bunyi serta masalah keselamatan dan vandalism telah menurunkan kualiti persekitaran bandar.

Dasar FZ 41

Pembangunan Perumahan Perlu Berkualiti dan Selesa.

Cadangan Am

FZ41 C1 - Melengkapkan kawasan perumahan dengan kemudahan asas dan infrastruktur mengikut piawaian perancangan.

FZ41 C2 - Melengkapkan unit kejurangan dengan kemudahan pusat kejurangan, kemudahan masyarakat dan kemudahan sosial yang diperlukan dalam jarak pejalan kaki.

FZ41 C3 - Memastikan susunatur pembangunan perumahan memberi penekanan terhadap kepentingan sosial seperti aspek keselamatan dan menghalang bencana.

Dasar SO 1

Rumah Yang Berkualiti dan Mampu Dimiliki Oleh Semua Lapisan Masyarakat Perlu Disediakan Mengikut Keperluan.

Cadangan Am

SO1 C1 - Menyediakan ruang yang selamat, selesa serta dilengkapi dengan kemudahan infrastruktur dan kemudahan sosial yang diperlukan oleh semua golongan masyarakat.

SO1 C2 - Menyediakan pelbagai jenis rumah dengan harga yang mampu dimiliki yang disesuaikan dengan keperluan semua golongan masyarakat.

SO1 C3 - Mengukuhkan sistem penyampaian perkhidmatan berkaitan dengan industri perumahan.

B. DASAR PENCAPAIAN MATLAMAT PEMBANGUNAN FIZIKAL & ALAM SEKITAR

Matlamat M-FZ2

M-FZ2 Pengurusan Alam Sekitar

Memelihara dan Memulihara Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) Yang Telah Dikenalpasti dan Meningkatkan Mutu Kualiti Alam Sekeliling.

Dasar dan Cadangan Am

DASAR FZ 5

Kawasan Sensitif Alam Sekitar Di Negeri Selangor Perlu Diwartakan Serta Diurus Berdasarkan Jenis Pembangunan Atau Guna Tanah Yang Telah Ditetapkan.

FZ5 C9

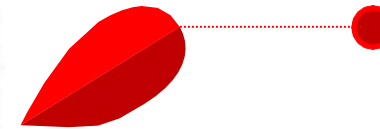
Memastikan pembangunan dikawasan kecerunan 25°-35° dibangunkan hanya untuk pembangunan kepadatan sederhana dan memenuhi syarat-syarat ditetapkan. Walaubagaimanapun, bagi kawasan kecerunan melebihi 35° tiada sebarang pembangunan dibenarkan kecuali sistem perhubungan infrastruktur dan utiliti.

FZ5 C11

Pengurusan KSAS perlu berpandukan kepada kriteria ditetapkan oleh RFN 18 mengikut KSAS Tahap I, II dan III.

FZ5 C12

Semua pembangunan di kawasan KSAS perlu permohonan Kebenaran Merancang bersama dengan kajian impak terhadap aspek alam sekitar dan sosial.



Ulisan terperinci sama ada ketetapan dasar di dalam negeri diterjemahkan dan dipatuhi dalam cadangan pemajuan yang dirancang.

Skala pemarkahan :

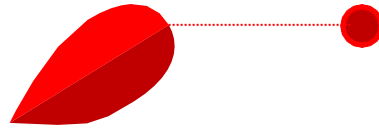
- 1 Markah : 1 input terjemahan
- 2 Markah : 2 input terjemahan
- 3 Markah : 3 input terjemahan

3
MARKAH

PEMATUHAN RANCANGAN PEMAJUAN

Pematuhan Undang-undang Lain Berkaitan

C5.6



- e) Permohonan ini juga telah dirujuk kepada agensi teknikal luaran dan dalaman serta mematuhi semua ulasan dan garis panduan berkaitan dengan pembangunan kawasan sensitif alam sekitar.
- f) Selain itu, ianya adalah seiring dengan keputusan yang telah dikeluarkan oleh JPBD Negeri Selangor pada 21hb Februari 2018 melalui minit mesyuarat (Bil. 1/2018) Jawatankuasa Perancang Negeri Selangor yang bersidang pada 13hb Februari 2018 serta bersetuju untuk mengangkat cadangan pembangunan ini kepada MPFN selaras dengan Subseksyen 2(2A) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) di mana perlu dirujuk kepada MPFN untuk pandangan dan nasihat.

Oleh yang demikian, diharapkan agar pihak MPFN dan ahli-ahli jawatankuasa berkenaan dapat memberikan sokongan terhadap permohonan yang dikemukakan oleh Pemilik/Pemaju dalam kawasan pentadbiran MPAJ ini dan seterusnya cadangan pembangunan bercampur ini dapat dibangunkan selaras dengan kelulusan Kebenaran Merancang.

Penerangan mengenai pematuhan terhadap undang-undang lain yang berkaitan termasuklah kaedah-kaedah yang dibuat di bawah Akta 172, Akta 508 dan Akta 672.

Skala pemarkahan :

- 1 Markah : 1 input undang-undang
- 2 Markah : 2 input undang-undang
- 3 Markah : 3 input undang-undang

3
MARKAH

PEMATUHAN RANCANGAN PEMAJUAN

C5.7

Inisiatif Khas

Konsep pemajuan ini telah direkabentuk mengikut Fasa dan Jangkaan Kerja Pembangunan di mana Fasa 1 meliputi Plot Kediaman 1, 2 & 3, Plot Rumah Selangorku, Plot Perniagaan 1, Pencawang Masuk Utama, Tangki Air, Stesen Pam dan Tangki Sedutan serta Loji Pembetulan Mekanikal (tahun jangkaan kerja pada 2018 hingga 2022), Fasa 2 bagi Plot Kediaman 5 dan Plot Perniagaan 2 (tahun jangkaan kerja pada 2021 hingga 2024) serta Fasa 3 iaitu Plot Kediaman 4 dan Plot Perniagaan 3 (tahun jangkaan kerja pada 2023 hingga 2027) bagi memudahkan kerja-kerja pembinaan dijalankan.

Pembinaan ini akan turut menyediakan unit Pangsapuri Rumah Selangorku yang dilengkapi dengan podium TLK, masjid dan klinik kesihatan yang akan dapat memberi peluang kepada golongan berpendapatan sederhana dan rendah untuk memiliki rumah kediaman sendiri yang dilengkapi kemudahan sokongan di kawasan Ampang.

Penyediaan kemudahan awam dalam setiap parsel pembangunan iaitu masjid dan klinik kesihatan dalam plot kediaman strata selain plot-plot perniagaan juga akan dilengkapi dengan kemudahan penduduk tersendiri meliputi balai polis, kompleks membeli-belah, pusat komuniti (dewan serbaguna, perpustakaan, surau, pejabat pengurusan, stor pembersihan, kafeteria dan kemudahan TLK), lot kedai, pusat konvensyen, podium TLK, rumah kelab dan rekreasi komersial merupakan elemen sokongan kepada cadangan pembangunan bercampur ini.

Rekreasi komersial yang terletak di tengah-tengah pembangunan yang terdiri daripada rumah kelab, pusat komuniti, menara tinjau dan kiosk-kiosk kedai di sepanjang persisiran tasik tersebut. Bagi menjadi kawasan rekreasi ini lebih menarik dan unik, Pemaju mencadangkan supaya aktiviti-aktiviti seperti menaiki jetski, berkayak, 'banana boat' serta aktiviti darat iaitu 'jogging', sukan lasak dan aneka gerai 'food truck' dan pasar malam.

Ianya juga akan dilengkapi dengan pondok pengawal di setiap plot-plot kediaman bagi menjaga tahap keselamatan penghuni yang bakal menginap di kawasan kediaman tersebut di pintu masuk utama. Secara keseluruhannya, pembangunan bercampur melibatkan unit kediaman bertanah dan bertingkat (strata) serta kompleks perniagaan (strata), rumah kelab, perniagaan dan rekreasi komersial yang dicadangkan melibatkan kawasan bukit dan tanah tinggi dengan kecerunan Kelas I, II, III, IV, cerun potongan dan jasad air.



Penerangan tentang apa-apa amalan perancangan terbaik atau inovasi yang dicadangkan dalam cadangan pemajuan (jika ada) bagi memperkukuh justifikasi untuk kelulusan dan pertimbangan inisiatif.

Contoh : penerapan ciri-ciri *eco friendly development*, *green building*, bandar selamat , kejiranan hijau dan sebagainya.

Skala pemarkahan :

- 1 Markah : Mempunyai 1 input
- 2 Markah : Mempunyai 2 input
- 3 Markah : Mempunyai 3 input
- 4 Markah : Cad. Pembangunan memberi Impak
- 5 Markah : Cad. Pembangunan dapat menerapkan konsep dan ciri-ciri

5
MARKAH

PENJELASAN IMPAK PEMAJUAN

Pematuhan Dasar Rancangan Struktur

C6

BIL	KRITERIA	Pemberat Markah	Markah Yang Perlu Dilengkapkan PBT
C6	PENJELASAN IMPAK PEMAJUAN		
C6.1	Impak Fizikal Penerangan impak dengan menyediakan maklumat tentang jangkaan kesan pembangunan pada masa hadapan. Merangkumi aspek-aspek berikut : 1 Penerangan impak cadangan terhadap keadaan fizikal kawasan dari segi topografi, guna tanah, latar langit, rupa bentuk bandar, estetik dan intensiti pembangunan. 2 Cadangan langkah-langkah mitigasi.	2 2	2 2
C6.2	Impak Ekonomi 1 Penerangan impak cadangan terhadap ekonomi kawasan dari segi penjanaan penduduk, analisis kos dan faedah, peluang pekerjaan, peluang pelaburan dan faktor lain yang berkaitan. 2 Cadangan langkah-langkah mitigasi.	2 1	2 0
C6.3	Impak Infrastruktur dan Utiliti 1 Penerangan impak cadangan terhadap infrastruktur sedia ada dan peningkatan. 2 Penerangan impak cadangan terhadap lalulintas kawasan dan TIA jika berkaitan. 3 Cadangan penambahbaikan kualiti infrastruktur/trafik masa hadapan.	2 2 2	2 2 0

Nota : Ada dan Lengkap : 2 Markah
Ada Tetapi Tidak Lengkap : 1 Markah

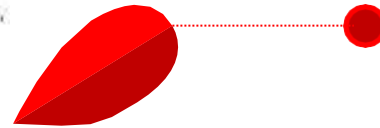
PENJELASAN IMPAK PEMAJUAN

Impak Fizikal

C6.1(1)

Pada dasarnya, tapak yang merupakan kawasan bukit dan tanah tinggi memerlukan penelitian khusus dalam proses pembangunannya. Walaubagaimanapun, langkah-langkah pencegahan akan dilaksanakan melalui kaedah-kaedah berikut bagi mengelakkan impak negatif kelak :

- i. **Kawalan Perancangan** melibatkan topografi, geologi, kesesuaian pembinaan, prestasi pembinaan dan zon penampakan.
 - Pematuhan terhadap Garis Panduan Perancangan Pembangunan Di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi Negeri Selangor.
 - Pertimbangan dari aspek geoteknikal di dalam perancangan.
 - Pelan Induk / *Master Plan* merangkumi zoning, jenis kegunaan tanah, kepadatan, 'controlling point' dan MASMA (*water collection*).
- ii. **Penguatkuasaan**
 - Pematuhan kawalan kerja tanah
 - Dibina mengikut pelan kelulusan
 - Inventori cerun
 - Pemantauan berterusan terhadap kawasan sensitif
- iii. **Penyelenggaraan**
 - Secara berkala dan pemeriksaan
 - Tidak berkala/serta-merta
 - Pihak berkeelayakan
 - Penyimpanan data
- iv. **Kesedaran Awam**
 - Mengenalpasti tanda-tanda awal kegagalan
 - Tiada gangguan terhadap rekabentuk cerun
 - Kerjasama pemaju
 - Pemantapan ilmu agensi kerajaan



1 Penerangan impak cadangan terhadap keadaan fizikal kawasan dari segi topografi, guna tanah, latar langit, rupa bentuk bandar, estetik dan intensiti pembangunan.

2 Cadangan langkah-langkah mitigasi.

Skala Pemarkahan :

Ada dan Lengkap : 2 Markah

Ada, tetapi Tidak Lengkap : 1 Markah

4
MARKAH

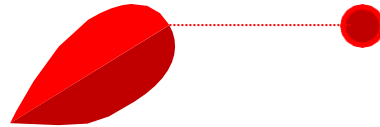
PENJELASAN IMPAK PEMAJUAN

Impak Ekonomi

C6.2

6.2 IMPAK EKONOMI

Secara amnya, pada masa ini kawasan cadangan dilihat mempunyai potensi dan peluang besar kepada pembangunan sosio-ekonomi penduduk setempat serta sekitarnya. Sehubungan itu, cadangan pembangunan bercampur yang dilengkapi dengan kemudahan awam akan dapat mewujudkan faedah ekonomi yang lebih besar kepada negara dalam sektor perumahan serta perniagaan yang mampu melonjakkan lagi ekonomi Daerah Hulu Langat.



1Penerangan impak cadangan terhadap ekonomi kawasan dari segi penjaan penduduk, analisis kos dan faedah, peluang pekerjaan, peluang pelaburan dan faktor lain yang berkaitan.

2Cadangan langkah-langkah mitigasi.

Skala Pemarkahan :

Ada dan Lengkap : 2 Markah

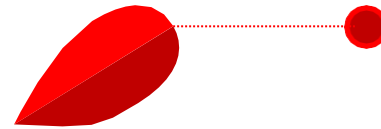
Ada, tetapi Tidak Lengkap : 1 Markah

3
MARKAH

PENJELASAN IMPAK PEMAJUAN

Impak Infrastruktur dan Utiliti

C6.3



1Penerangan impak cadangan terhadap infrastruktur sedia ada dan peningkatan – 2

2Penerangan impak cadangan terhadap lalulintas kawasan dan TIA jika berkaitan – 2

3Cadangan penambahbaikan kualiti infrastruktur/trafik masa hadapan - 0

Skala Pemarkahan :

Ada dan Lengkap : 2 Markah

Ada, tetapi Tidak Lengkap : 1 Markah

Kemudahan yang akan disediakan adalah berdasarkan kepada Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor Edisi Ketiga November 2016 seperti pencawang masuk utama, tangki air, stesen pam, tangki sedutan, loji pembetulan mekanikal, pusat komuniti, kawasan landskap/lapang, pejabat kaki, kolam tadahan/takungan, surau, pejabat pengurusan, stor pembersihan, kemudahan-kemudahan dalam Rumah Kelab dan Pusat Komuniti serta lain-lain yang dirasakan perlu oleh PBT yang dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh komuniti.

Peningkatan terhadap penyediaan kemudahan tersebut akan turut menyokong kepada ketidakcukupan kemudahan dalam kawasan pembangunan di mana pembinaan rangkaian aksesibiliti dan sirkulasi sebagai jalan keluar masuk ke tapak cadangan, saliran dan perparitan serta penyaluran bekalan air dan elektrik akan meningkatkan lagi kemudahan ini di kawasan Ampang.

6
MARKAH

BIL	KRITERIA	Pemberat Markah	Markah Yang Perlu Dilengkapkan PBT
C6.4	Impak Sosial		
	1 Penerangan impak cadangan terhadap individu dan komuniti setempat dari segi aktiviti, kualiti dan kesejahteraan hidup, kesihatan serta keselamatan.	2	0
	2 Cadangan langkah-langkah mitigasi untuk menangani impak negatif.	2	0
C6.5	Impak Alam Sekitar		
	1 Penerangan impak cadangan terhadap alam sekitar termasuk kesan guna tanah dan operasi aktiviti yang akan berlaku ke atas kualiti air, udara dan bunyi serta Laporan EIA (jika berkaitan).	2	2
	2 Cadangan langkah-langkah mitigasi.	2	2
C6.6	Impak Bencana Alam		
	1 Penerangan impak cadangan terhadap bencana alam yang dijangka berlaku seperti banjir kilat, tanah runtuh, kesan rumah hijau dan sebagainya.	2	0
	2 Cadangan langkah-langkah mitigasi.	2	0
		Skala Markah	25
		MARKAH KESELURUHAN	100
			14
			79

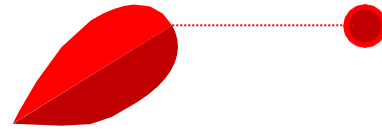
Nota : Sekiranya Cadangan Pembangunan tidak mempunyai sebarang impak, perlu dinyatakan sebagai tidak berkaitan menerusi pernyataan ayat.

*Nota : Ada dan Lengkap : 2 Markah
Ada Tetapi Tidak Lengkap : 1 Markah*

PENJELASAN IMPAK PEMAJUAN

Impak Sosial

C6.4



Pembangunan tapak cadangan akan memastikan tidak berlakunya hakisan tanah dan pencemaran ke atas alam sekitar sebelum, semasa dan selepas pembinaan dijalankan. Oleh itu, langkah-langkah umum yang akan dilaksanakan oleh pihak pemaaju merangkumi seperti berikut :

- i. Tapak cadangan akan dipagar secara 'hoarding' terlebih dahulu sebelum kerja-kerja tanah dan pembinaan dijalankan.
- ii. Sistem perparitan dan perangkap mendapan untuk menyalurkan air larian permukaan akan disediakan terlebih dahulu sebelum kerja-kerja pembukaan tanah dijalankan.
- iii. Roda-roda jentera dan kenderaan kerja tanah akan dibersihkan terlebih dahulu sebelum bergerak di atas jalan awam.
- iv. Sistem pengurusan bahan-bahan binaan akan disediakan secara sistematik. Kerja-kerja mengangkut bahan binaan dan bahan sisa pembinaan keluar masuk akan dihadkan dari jam 8.00 pagi sehingga 6.00 petang.
- v. Semua kawasan lapang yang disediakan akan dilindungi serta ditanami dengan tanaman tutup bumi dan dilanskap dengan serta-merta.

1Penerangan impak cadangan terhadap individu dan komuniti setempat dari segi aktiviti, kualiti dan kesejahteraan hidup, kesihatan serta keselamatan.

2Cadangan langkah-langkah mitigasi untuk menangani impak negatif.

Skala Pemarkahan :

Ada dan Lengkap : 2 Markah

Ada, tetapi Tidak Lengkap : 1 Markah

4
MARKAH

PENJELASAN IMPAK PEMAJUAN

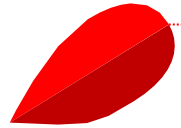
Impak Alam Sekitar

C6.5

6.4 IMPAK ALAM SEKITAR

Pembangunan tapak cadangan akan memastikan tidak berlakunya hakisan tanah dan pencemaran ke atas alam sekitar sebelum, semasa dan selepas pembinaan dijalankan. Oleh itu, langkah-langkah umum yang akan dilaksanakan oleh pihak pemaju merangkumi seperti berikut :

- i. Tapak cadangan akan dipagar secara 'hoarding' terlebih dahulu sebelum kerja-kerja tanah dan pembinaan dijalankan.
- ii. Sistem perparitan dan perangkap mendapan untuk menyalurkan air larian permukaan akan disediakan terlebih dahulu sebelum kerja-kerja pembukaan tanah dijalankan.
- iii. Roda-roda jentera dan kenderaan kerja tanah akan dibersihkan terlebih dahulu sebelum bergerak di atas jalan awam.
- iv. Sistem pengurusan bahan-bahan binaan akan disediakan secara sistematik. Kerja-kerja mengangkut bahan binaan dan bahan sisa pembinaan keluar masuk akan dihadkan dari jam 8.00 pagi sehingga 6.00 petang.
- v. Semua kawasan lapang yang disediakan akan dilindungi serta ditanami dengan tanaman tutup bumi dan dilanskap dengan serta-merta.



1 Penerangan impak cadangan terhadap alam sekitar termasuk kesan guna tanah dan operasi aktiviti yang akan berlaku ke atas kualiti air, udara dan bunyi serta Laporan EIA. (jika berkaitan).

2 Cadangan langkah-langkah mitigasi.

Skala Pemarkahan :

Ada dan Lengkap : 2 Markah

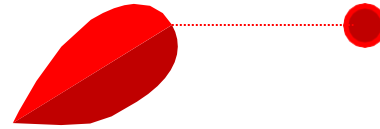
Ada, tetapi Tidak Lengkap : 1 Markah

4
MARKAH

PENJELASAN IMPAK PEMAJUAN

Impak Bencana Alam

C6.6



1Penerangan impak cadangan terhadap bencana alam yang dijangka berlaku seperti banjir kilat, tanah runtuh, kesan rumah hijau dan sebagainya.

2Cadangan langkah-langkah mitigasi.

{Sumber : Seminar Perancangan Pembangunan Di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi Negeri Selangor 26 Julai 2011}

Secara keseluruhannya, pihak pemilik/pemaju perlu mengutamakan aspek keselamatan risiko bencana geologi, pengurusan kawasan sensitif alam sekitar dan kebolehlaksanaan pembangunan yang munasabah perlu diselaraskan mengikut aras platform dan laluan air serta pengekalan keseimbangan semulajadi secara mampan di mana memerlukan kerja-kerja teliti yang meminimakan potongan cerun, kerja-kerja penstabilan, pengukuhan cerun, dan cadangan 'retaining wall' selain mematuhi garis panduan pembangunan kawasan bukit dan tanah tinggi bagi memastikan pelaksanaan pembangunan secara mampan serta mengimbangi pembangunan fizikal dan pembangunan insan.

Skala Pemarkahan :

Ada dan Lengkap : 2 Markah

Ada, tetapi Tidak Lengkap : 1 Markah

4
MARKAH