



**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

**ISI KANDUNGAN**

<b>PERKARA</b>	<b>MUKA SURAT</b>
1.0 TUJUAN	3
2.0 LATAR BELAKANG	3
2.1 Fungsi dan Objektif Pengekalan dan Pemeliharaan Kawasan Pesisiran Pantai	3
2.2 Definisi Kawasan Pesisiran Pantai	4
2.3 Sumber dan Potensi Kawasan Pesisiran Pantai	5
2.4 Isu Utama Pesisiran Pantai	7
3.0 PRINSIP-PRINSIP PERANCANGAN	8
4.0 GARIS PANDUAN PERANCANGAN	10
4.1 Garis Panduan Perancangan Umum	10
4.2 Pemakaian Garis Anjakan Pembangunan	11
4.3 Pengekalan Pokok-Pokok Melata Di Gumuk Pantai	13
4.4 Pengekalan Elemen-Elemen Semulajadi	13
4.5 Kebebasan Angkutan Bujuran Pantai	14
4.6 Aktiviti Penebusgunaan Pantai	15
4.7 Garis Panduan Khusus mengikut Zon Kegunaan Tanah	15
4.7.1 Zon Rekreasi Awam	15
4.7.2 Zon Hutan Pantai	16
4.7.3 Zon Hutan Bakau	17
4.7.4 Zon Santuari Penyu	18





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

## ISI KANDUNGAN

### PERKARA

### MUKA SURAT

4.7.5	Zon Muara Sungai dan Sungai	18
4.7.6	Zon Pembangunan Di Atas Air dan Di Garis Pantai	19
4.7.7	Zon Rekreasi Air Di Sungai, Garis Pantai dan Pesisiran Terbuka	20
4.7.8	Zon Eko-Lancong	20
4.7.9	Zon Perumahan	22
4.7.10	Zon Pelabuhan dan Perindustrian	24
4.7.11	Zon Pertanian Akuakultur	25
5.0	PIAWAIAN PEMBANGUNAN MENGIKUT ZON KEGUNAAN TANAH	25

### SENARAI JADUAL

Jadual 1	:	Ringkasan Garis Anjakan Pembangunan	11
Jadual 2	:	Piawaian Perancangan Pembangunan Mengikut Zon Kegunaan Tanah	26

### SENARAI RAJAH

Rajah 1	:	Definisi Kawasan Pesisiran Pantai	4
Rajah 2	:	Cadangan Pembangunan Zon Pelancongan Yang Mempunyai Jalan Perkhidmatan Di Rizab Pantai	23
Rajah 3	:	Cadangan Pembangunan Zon Pelancongan Di Kawasan Pesisiran Pantai Yang Sempit	24





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

## **1.0 TUJUAN**

Piawaiian Perancangan dan Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Pesisiran Pantai disediakan untuk membantu Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan dalam merancang pembangunan kawasan pesisiran pantai yang teratur, berdaya maju tanpa menjejaskan aset utamanya.

## **2.0 LATAR BELAKANG**

Kawasan pesisiran pantai merupakan kawasan berpotensi dan menerima tekanan pembangunan yang kuat terutamanya pembangunan berkaitan dengan pelancongan, perindustrian dan pertanian (perikanan). Pembangunan ini sering dikaitkan dengan penurunan kualiti alam sekitar dan eko-sistem kawasan berkenaan. Sehubungan dengan itu pembangunan di kawasan pesisiran perlu dirancang dan dikawal dengan teliti supaya kawasan ini boleh dibangunkan secara optimum dan berkekalan (*sustainable development*) di samping dapat mengurangkan gangguan eko-sistem dan masalah persekitaran. Dengan itu satu garis panduan dan piawaiian perancangan perlu disediakan untuk memandu dan memudahkan pembangunan di kawasan pesisiran ini.

Bagi tujuan kawalan pembangunan, piawaiian perancangan dan garis panduan ini perlu diguna pakai beserta dengan Garis Panduan Kawalan Hakisan bagi Projek Pembangunan di Kawasan Pantai, Surat Pekeliling Pentadbiran Am Bil 5, 1987 serta Dasar Pengurusan Sumber Pantai Nasional.

Penggunaan garis panduan ini lebih bertumpu kepada kawasan yang belum dimajukan lagi, bagi kawasan yang telah dimajukan pula tindakan-tindakan susulan perlulah dijalankan berasaskan amalan terbaik (*best practice*) untuk memastikan pembangunan di kawasan pesisiran tidak mendatangkan masalah seperti hakisan dan kehilangan sumber ekonomi laut.

### **2.1 Fungsi Dan Objektif Pengekalan Dan Pemeliharaan Kawasan Pesisiran Pantai**

Malaysia mempunyai kawasan zon pantai sepanjang 4,800 km yang terdiri daripada pantai berpasir yang luas seperti yang terdapat di Pantai Timur Semenanjung dan pantai berlumpur di sebelah baratnya. Kawasan pantai merupakan kawasan sensitif dan mempunyai eko-sistem tersendiri di mana







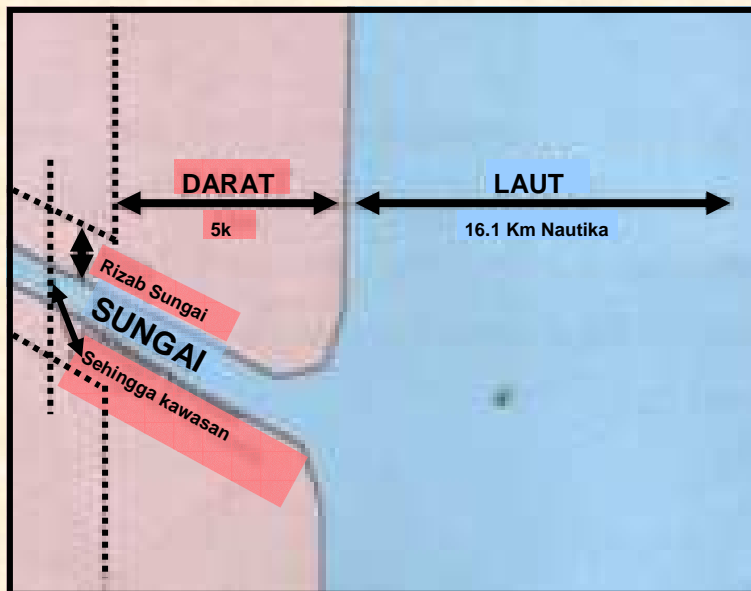
**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

fungsi setiap kehidupan pantai adalah berkait rapat di antara satu sama lain. Di antara fungsi dan objektif pengendalian kawasan pesisiran yang dikenalpasti ialah:

- i. Tempat kawasan pembiakan spesies marin (flora dan fauna);
- ii. Tempat tinggal hidupan liar;
- iii. Sebagai perlindungan semulajadi dari hakisan pantai;
- iv. Unit mengekalkan marin eko-sistem; dan
- v. Untuk mengekalkan estetika kawasan pesisiran.

## 2.2 Definisi Kawasan Pesisiran Pantai

Definisi kawasan pesisiran pantai mengikut Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) adalah: **satu kawasan pesisiran meliputi kawasan bersempadan 5 km. ke sebelah darat (back shore) dan 16.1 km nautika ke sebelah laut dari paras purata air pasang perbani (shore front). kawasan di sebelah darat termasuk sungai dan rizab air hingga ke kawasan yang dipengaruhi oleh air masin** (Rajah 1).



**Rajah 1 :**  
Definisi Kawasan  
Pesisiran Pantai







**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Pada amnya kawasan pesisiran pantai (*back shore*) meliputi ciri-ciri berikut:

- i. Kawasan pantai landai dan berpasir;
- ii. Kawasan berlumpur seperti hutan bakau dan tanah gambut (*wetland*);
- iii. Kawasan berbukit dan curam (<math> < 20^{\circ}</math> dan tidak > 60m garis kontor);
- iv. Kawasan muara sungai dan sungai (sehingga kawasan yang dipengaruhi air masin); dan
- v. Pulau-pulau

Kawasan pesisiran ini adalah merupakan kawasan sensitif apabila terganggu sama ada akibat pembangunan atau secara semulajadi seperti pukulan ombak atau banjir.

### **2.3 Sumber dan Potensi Kawasan Pasisiran Pantai**

Di antara sumber kawasan pesisiran yang unik dan penting ialah pantai, pulau, muara sungai, hutan bakau, perairan pantai, hutan pantai dan lain hidupan yang berkaitan. Penggunaan sumber-sumber ini perlu dirancang dan dikawal supaya:

- i. Ia dapat digunakan secara optimum dan berkekalan;
- ii. Meningkatkan estetika;
- iii. Menjaga keselamatan;
- iv. Meningkatkan pembangunan sektor pelancongan;





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

- v. Meningkatkan ekonomi penduduk kawasan;

Kawasan pesisiran sangat berpotensi untuk pembangunan-pembangunan berikut:

- i. Kawasan di sebelah darat (*back shore*) ialah:

- Pelancongan dan aktiviti yang berkaitan dengannya;
- Pertanian terutamanya akuakultur;
- Perumahan; dan
- Perindustrian dan sebagainya.

- ii. Kawasan dalam air (*shore front*):

- Pelabuhan;
- Penebusgunaan tanah;
- Pengorekan pasir laut dan muara sungai;
- Pelancongan seperti:
  - Chalet dan restoran terapung.
  - Marina.
  - Aktiviti rekreasi air seperti '*boating, yatching, surfing*' dan berenang





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

- Jeti dan 'breakwater'; dan
- 'Mining'.

#### **2.4 Isu Utama Pesisiran Pantai**

Aktiviti di atas jika tidak dirancang dan dikawal dengan berkesan akan mengakibatkan gangguan-gangguan berikut:

- i. Kehilangan habitat marin;
- ii. Menyebabkan hakisan pantai dan muara sungai;
- iii. Gangguan eko-sistem;
- iv. Kegunaan tanah yang konflik;
- v. Masalah estetika atau keadaan yang tidak tersusun;
- vi. Pencemaran dan penurunan kualiti air; dan
- vii. Peningkatan paras air laut dalam jangka masa panjang.

Di antara sumber pantai yang penting ialah yang berkaitan dengan hutan pantai seperti hutan bakau dan hutan-hutan pantai yang lain. Kawasan pantai berlumpur dan hutan bakau sangat produktif sebagai tempat tinggal bagi pelbagai jenis ikan dan binatang liar serta kekerang. Pemusnahan kawasan ini akan mengakibatkan kehilangan habitat marin tersebut.

Salah satu aktiviti yang semakin menarik minat pemaju dan bilangannya semakin meningkat ialah penebusgunaan tanah yang dijangka memberi pulangan lumayan kepada pemaju tetapi boleh memberi kesan yang







**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

sebalik kepada Negara dalam jangka masa panjang jika tidak dilakukan dengan perancangan yang teliti dan kajian yang mendalam. Aktiviti-aktiviti ini menyebabkan masalah persekitaran apabila pemetongan bukit, pendalaman laut dan 'offshore sandbanks' diratakan. Ia juga dikaitkan dengan kehilangan hasil ekonomi laut, hakisan pantai dan banjir di kawasan pantai.

Selain daripada kehilangan hasil ekonomi di atas dan akibat daripada aktiviti penubusgunaan tanah yang tidak terkawal, kawasan pantai mengalami satu masalah yang sangat ketara dan melibatkan kos yang tinggi untuk membendungnya iaitu hakisan pantai. Mengikut sumber dari Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) sebanyak 73 kawasan pantai di Malaysia sedang mengalami hakisan yang kritikal. Purata kadar yang terhakis (*shore retreat*) dalam lingkungan kurang dari satu meter setahun kepada lebih dari 10 meter setahun.

Kos untuk membendung hakisan sangat tinggi iaitu lebih kurang RM 2 juta/km. bergantung kepada jenis dan tindakan yang diambil. Manakala tindakan membendung hakisan pula bukannya merupakan penyelesaian masalah jangka panjang kerana masalah yang sama dan di tempat yang sama boleh berulang bila-bila masa pada masa depan. Oleh itu adalah lebih bijak penyelesaian masalah hakisan diambil melalui perancangan gunatanah yang berkesan. Satu pengurusan zon pantai diperlukan untuk menghasilkan pembanguan kawasan pantai yang tersusun.

### 3.0 PRINSIP-PRINSIP PERANCANGAN

Perancangan dan pembangunan kawasan pesisiran pantai perlu diteraskan kepada prinsip-prinsip perancangan dan pembangunan sejagat yang antara lain

- i Prinsip Ihsan
  - Semua keputusan dan tindakan perancangan dan pembangunan mempertimbangkan kesan tindakan sama ada kepada individu, masyarakat dan alam sekitar termasuk kawasan pesisiran pantai serta flora dan faunanya.





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

- ii Prinsip Keselamatan - Perancangan dan pembangunan kawasan pesisiran pantai mestilah menghindarkan unsur-unsur yang mendatangkan ancaman kerosakan/bahaya kepada kawasan tersebut. Ini adalah untuk menjadikan kawasan tersebut lebih selamat, "liveable", mampan dan lebih produktif.
- iii Prinsip Kebersihan dan Keindahan - Memastikan kawasan pesisiran pantai berada dalam keadaan bersih, indah dan teratur dengan penyediaan segala kemudahan asas dan awam yang mencukupi seperti sistem lalulintas dan pengangkutan yang berkesan dan selesa.
- Mengambil langkah-langkah untuk mengalakkan orang awam supaya menghargai kebersihan dan menanam kesedaran dalaman.
  - Mengintegrasikan ciri-ciri kebudayaan dan seni bina warisan tempatan dalam rekabentuk bangunan kawasan berdekatan dengan pesisiran pantai.
  - Rekabentuk yang berkualiti serta yang mengutamakan nilai-nilai estetika, pandangan yang sihat dan bersih.
- iv Prinsip Pemeliharaan Alam Sekitar dan Pemeliharaan Sumberjaya Asli Yang Mampan - Memelihara kawasan semulajadi seperti kawasan pesisiran pantai yang sensitif dan kawasan yang mempunyai peranan ekologinya seperti hutan paya bakau yang perlu dikekalkan untuk kepentingan umum.
- Pengekalan alam semulajadi bagi kawasan yang sensitif di mana perubahan-perubahan yang berlaku terhadap kawasan tersebut diminimalkan sama ada pada manusia atau pada habitat-habitat sedia ada.





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

#### **4.0 GARIS PANDUAN PERANCANGAN**

- 4.1 Garis panduan ini adalah merupakan asas di dalam setiap perancangan dan pembangunan di kawasan pesisiran. Perkara-perkara ini perlulah diteliti dalam merancang sesuatu pembangunan di kawasan pesisiran pantai:
- i. Kawasan berisiko tinggi seperti kawasan hakisan<sup>1</sup>, kawasan berbukit dan curam serta kawasan berlumpur, pembangunan perlu dielakkan;
  - ii. Zon pembangunan iaitu pembangunan intensif (pembangunan perbandaran), kawasan pemeliharaan dan kawasan tidak boleh dibangunkan;
  - iii. Menyediakan zon penampungan yang secukupnya di antara pembangunan dengan garis pantai sedia ada;
  - iv. Jalan masuk dan jalan perkhidmatan perlu disediakan untuk orang awam di kawasan rizab pantai di sepanjang pantai;
  - v. Meminimalkan kesan tiupan angin dengan mengawal ketinggian, rekabentuk dan lokasi bangunan, hendaklah tidak melebihi kanopi semulajadi pokok persekitaran;
  - vi. Rekabentuk semua kemudahan dan perkhidmatan seharusnya bertujuan meminimalkan kemusnahan alam sekitar;

---

<sup>1</sup> - *Hakisan dalam kajian ini bermaksud hakisan kategori 1 mengikut JPS, iaitu kawasan yang mengalami kadar hakisan paling kritikal dan memerlukan tindakan segera dengan membina struktur-struktur untuk melindungi nilai-nilai di atasnya dengan berkesan.*







**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

- viii. Mengawal pembuangan sampah dan lebih-lebihan lain dengan menyediakan sistem yang berkesan; dan
- ix. Pembangunan air kumbahan hendaklah diteliti supaya tidak disalurkan terus ke laut.

#### 4.2 Pemakaian Garis Anjakan Pembangunan

- i. Semua pembangunan yang melibatkan struktur binaan kekal di kawasan pantai perlu mematuhi garis anjakan minimum mengikut jenis pembangunan, topografi serta kesesuaian kawasan seperti dalam Jadual 1.

**JADUAL 1 ; RINGKASAN GARIS ANJAKAN PEMBANGUNAN**

Jenis Pantai	Aktiviti	Garis panduan
Pantai berpasir dan laut	i. Rekreasi	60 m daripada paras purata air pasang perbani
	ii Kediaman dan Pelancongan	60 m daripada paras purata air pasang perbani
	iii Perindustrian ringan	500 m daripada paras purata air pasang perbani
	Berat	1000 m daripada paras purata air pasang perbani
	iv Pertanian	100 m daripada paras purata air pasang perbani
Pantai berlumpur	i Kediaman dan Pelancongan	400 m daripada paras purata air pasang perbani
	ii Perindustrian	1000 m daripada paras purata air pasang perbani (bagi kedua-dua industri ringan dan berat)





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Jenis Pantai	Aktiviti	Garis panduan
	iii Pertanian	100 m daripada paras purata air pasang perbani
Pantai berbatu/ cliff	i Kediaman dan Pelancongan	30 m daripada paras purata air pasang perbani  Pembangunan dibenarkan di atas air, dengan kawalan jarak di antara bangunan ke bangunan dan dibina di atas tiang dengan kawalan ketinggian dan kumbahan
Muara dan Sungai	i Kediaman dan Pelancongan	20 m daripada rizab sungai
	ii Perindustrian Ringan	500 m daripada paras purata air pasang perbani
	Berat	1000 m daripada paras purata air pasang perbani
	iii Pertanian	100 m daripada paras purata air perbani
Pantai bagi kawasan tebusguna	i Kediaman/ Pelancongan	Mempunyai 60 m kawasan penampungan dari tebing laut baru serta menyediakan jalan perhidmatan sepanjang pantai tersebut untuk kegunaan





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

- ii. Keperluan anjakan minimum di atas boleh dikaji semula mengikut keadaan tapak sebenar, kelonggaran boleh diberi mengikut keadaan seperti yang terdapat dalam "*Guidelines on erosion control for development projects in the coastal zone*" yang disediakan oleh Jabatan Pengairan dan Saliran;
- iii. Walaubagaimana pun pemaju perlu menyediakan kerja-kerja kawalan hakisan sebagai syarat kelulusan pelan; dan
- iv. Sebarang bangunan atau pembinaan yang melintasi pantai hingga ke pergigian air tidak dibenarkan di kawasan pantai berpasir.

#### **4.3 Pengekalan Pokok-Pokok Melata Di Gumuk Pantai**

- i. Mestilah dikekalkan seberapa mungkin dalam semua keadaan pembangunan;
- ii. Meletakkan papan tanda yang melarang/ memijak kawasan gumuk pantai dan pokok-pokok melata di gumuk;
- iii. Penggunaan semua jenis kenderaan di atas pantai dan gumuk pantai tidak dibenarkan kecuali untuk tujuan pengurusan kawasan; dan
- iv. Kemudahan '*Boardwalk*' mesti dibina untuk melindungi kerosakkan kawasan pokok-pokok melata dan mengekalkan *morfologi* gumuk dan mengadakan papan tanda yang mengarahkan penggunaan '*Bordwalk*'.

#### **4.4 Pengekalan Elemen-Elemen Semulajadi**

- i. Semua anak-anak sungai perlu dikekalkan dalam keadaan semula jadi terutamanya di zon pelancongan;







**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

- ii. Pembangunan di kawasan '*hinterland*' perlu dikawal supaya tidak menjejaskan kualiti air sungai di kawasan pesisiran memandangkan ia merupakan '*outlet*' akhir ke laut;
- iii. Perlu mengekalkan kawasan berbukit dalam keadaan asal, sebarang pembangunan perlu mengikut kontor asal dan tidak memotong pokok kecuali tapak binaan; dan
- iv. '*Sand bar*', '*sand spit*', '*sand banks*' dan '*beach dunes*' perlu dikekalkan sebagai elemen tarikan pelancong.

#### **4.5 Kebebasan Angkutan Bujuran Pantai**

- i. Pembangunan kekal di pergigian air yang menghalang arus bujukan pantai tidak dibenarkan sama sekali;
- ii. Menggalakkan pembinaan struktur seperti jeti, tambak dan lain struktur yang perlu dibina di atas air menggunakan tiang supaya tidak mengganggu proses semulajadi arus air laut;
- iii. Pengambilan pasir di zon aktif iaitu dalam jarak 1,000 m dari paras air tersurut tidak dibenarkan;
- iv. Tiada aktiviti pengorekan pasir di lakukan di kawasan kedalaman air yang kurang dari 10 m dari paras purata air surut atau 1.5 km di luar pantai yang mana lebih jauh; dan
- v. Pembangunan di dalam sungai dan muara yang menghalang atau merubah corak saluran, kekuatan saluran dan penahan endapan sungai keluar ke laut dan kawasan pesisiran tidak dibenarkan.





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

#### **4.6 Aktiviti Penebusgunaan Pantai**

- i. Tidak menggalakan aktiviti penebusgunaan pantai kerana ia memberi kesan kepada proses semulajadi pantai;
- ii. Tebusguna kawasan pantai secara kecil-kecilan akan mengakibatkan hakisan di garis pantai yang berbengkang-bengkuk;
- iii. Bagi tujuan pembangunan keperluan penebus guna pantai hendaklah mendapat kelulusan EIA dan memenuhi kriteria selamat, terpelihara, produktif dan bebas cemar dan minima gangguan kepada aset pantai; dan
- iv. Bagi kawasan yang telah diluluskan perlulah mengikut anjakan yang telah ditetapkan.

#### **4.7 Garis Panduan Khusus mengikut Zon Kegunaan Tanah**

Sumberr pelancongan kawasan pesisiran hendaklah dizonkan gunatanahnya mengikut tujuan dan kemampuan alam sekitar. Beberapa zon gunatanah yang bersesuaian serta garis panduan am boleh diujudkan bagi kawasan pesisiran iaitu:

##### **4.7.1 Zon Rekreasi Awam**

- i. Aktiviti yang dibenarkan seperti padang, kawasan istirehat, kawasan berkelah, pejabat pengurusan, pusat cenderamata dan kemudahan-kemudahan sokongan;
- ii. Penyediaan kemudahan di atas bergantung kepada fungsi zon rekreasi sama ada pasif, aktif atau kedua-duanya sekali;





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

- iii. Kemudahan-kemudahan sokongan yang perlu disediakan adalah seperti tandas awam, tempat duduk, tapak perkhemahan, tempat letak kereta, 'jogging track' dan lain-lain keperluan berkaitan, bangunan-bangunan ini dibentuk indah dan serasi dengan alam sekeliling;
- iv. Pantai rekreasi awam hendaklah dikenalpasti khususnya yang mempunyai jalan masuk;
- v. Dibenarkan dalam kawasan rizab pantai (60 m) bagi aktiviti yang tidak melibatkan struktur binaan seperti 'jogging track' dan alat-alat sokongannya, tapak perkhemahan dan tempat duduk; dan
- vi. Pantai harus dibuka untuk semua orang awam.

#### **4.7.2 Zon Hutan Pantai**

- i. Hutan pantai seperti 'peat swamp forest' dan 'fresh water swamp forest' berfungsi sebagai kawasan pengawalan banjir secara semulajadi.
- ii. Tiada pembangunan dibenarkan di dalam kawasan hutan pantai;
- iii. Semua jenis pembangunan yang berhampiran mestilah mempunyai selebar 60 m zon penampan di antara kawasan pembangunan ke garis hutan pantai; dan
- iv. Aktiviti yang dibenarkan adalah rekreasi rimba, penyelidikan dan pemerhatian terhadap spesis hidupan yang terdapat di dalam kawasan ini.







**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

#### **4.7.3 Zon Hutan Bakau**

- i. Tiada pembangunan dibenarkan di kawasan hutan bakau yang telah digazetkan sebagai Rizab Hutan Kekal kecuali rekreasi rimba, penyelidikan dan pemerhatian terhadap spesis hidupan yang terdapat di dalam kawasan ini;
- ii. Pembangunan di kawasan berhampiran hutan bakau perlu mengikut anjakan yang telah ditetapkan. Pemusnahan hutan bakau dilarang sama sekali di kawasan zon penampungan tersebut;
- iii. Mengekalkan hutan bakau atau hanya membangunkan 20% daripada keluasan sesuatu kawasan tersebut bagi tujuan eko-lancong, penyelidikan dan sebagainya tanpa pemetongan atau penebangan pokok;
- iv. Kawasan penampungan selebar 30 m mesti diadakan di antara kawasan pembangunan dan hutan bakau atau mengikut jenis pembangunan;
- v. Pembuangan sampah dan kumbahan di kawasan hutan bakau dilarang sama sekali;
- vi. Kolam pemerangkap lumpur mestilah dibina untuk semua projek pembangunan yang melibatkan kerja pengorekan tanah; dan
- vii. Satu pelan pengurusan jangka panjang diperlukan supaya dapat memelihara hutan bakau semulajadi serta sebagai tindakan kawalan hakisan.







**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

#### **4.7.4 Zon Santuari Penyu**

- i. Pemeliharaan penyu dibenarkan di dalam kawasan rizab (60 m);
- ii. Kawasan yang telah dikenalpasti perlulah diwartakan sebagai kawasan santuari penyu;
- iii. Aktiviti yang dibenarkan adalah tempat penyu bertelur, kios makanan, tempat letak kereta, tandas awam, laluan pejalan kaki, tempat duduk dan lain-lain yang berkaitan;
- iv. Persekitaran kawasan tidak boleh mempunyai cahaya yang kuat supaya penyu tidak hilang punca atau arah;
- v. Menghadkan pembangunan di kawasan sekitar santuari penyu (terutamanya bangunan yang tinggi untuk mengelakkan cahaya terang);
- vi. Tidak boleh mempunyai jalan dalam kawasan santuari penyu untuk mengelakkan kacau ganggu;
- vii. Semua kawasan takungan air yang berhampiran perlu dipelihara bagi menarik perhatian penyu; dan
- viii. Menghadkan aktiviti penangkapan ikan di laut berhampiran.

#### **4.7.5 Zon Muara Sungai Dan Sungai**

- i. Tiada sebarang pembangunan kekal dibenarkan di kawasan zon muara sungai dan di kawasan rizab sungai. Kelebaran rizab berdasarkan keluasan sungai seperti yang telah ditetapkan oleh Jabatan Pengairan dan Saliran;





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

- ii. Menentukan langkah-langkah menahan hakisan bersama dengan perancangan pembangunan kawasan yang berhampiran tebing;
- iii. Sebarang pembinaan atau struktur seperti jeti, restoran terapung, '*chalet*' dan lain-lain hendaklah didirikan di atas tiang supaya tidak mengganggu aliran air;
- iv. Menggalakan bangunan menghadap ke arah sungai untuk menjaga estetika sepanjang sungai serta tidak menjadikan sungai sebagai tempat buangan akhir dari dapur;
- v. Memastikan sisa-sisa buangan dan air kumbahan tidak dibuang terus ke sungai; dan
- vi. Mengadakan usaha-usaha untuk pembersihan sungai secara berkala.

**4.7.6 Zon Pembangunan Di Atas Air Dan Di Garis Pantai**

- i. Aktiviti dibenarkan seperti *chalet*, restoran, jeti, marina, kelab rekreasi, tambak dan lain-lain yang berkaitan dengan pembangunan aktiviti pelancongan;
- ii. Hendaklah dibina di atas tiang dan bukannya di atas struktur yang boleh menghalang arus atau pergerakan semulajadi air laut. Jumlah bangunan yang dibenarkan perlu dikawal supaya tidak mengganggu eko-sistem marin dan mencemarkan kualiti air;
- iii. Jarak antara bangunan hendaklah sekurang-kurangnya 3.3 m bertujuan untuk menjaga keselamatan dan untuk tujuan memberi pengudaraan serta mengurangkan gangguan semulajadi kawasan;





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

- iv. Sistem pembetungan hendaklah melalui paip ke saluran utama di darat; dan
- v. Lain-lain aktiviti yang dibenarkan ialah yang berkaitan dengan pertanian seperti pembinaan sangkar ikan terapung dan juga pembinaan pantoon.

**4.7.7 Zon Rekreasi Air Di Sungai, Garis Pantai Dan Pesisiran Terbuka**

- i. Menentukan kawasan perairan yang sesuai untuk aktiviti rekreasi dan sukan air;
- ii. Perkhidmatan bot pelancong hanya dibenarkan di kawasan-kawasan tertentu sahaja serta perlu mematuhi kawalan supaya tidak mencemarkan persekitaran dan air laut;
- iii. Semua jenis sukan air seperti 'jet-ski', luncur kayak, berkayak dan lain-lain perlu mematuhi peraturan yang ditetapkan untuk tujuan keselamatan dan pencemaran;
- iv. Mensyaratkan pengendalian pelbagai aktiviti rekreasi air diawasi oleh kakitangan terlatih; dan
- v. Menyediakan papan maklumat atau peraturan untuk kepentingan para pengunjung.

**4.7.8 Zon Eko-Lancong**

- i. Aktiviti yang dibenarkan adalah aktiviti pasif yang tidak merosakan alam sekitar seperti penyelidikan, rekreasi rimba dan pemerhatian;







**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

- ii. Perlu mengekalkan ciri-ciri semulajadi dalam zon eko-lancong seperti hutan, 'water bodies' (tasik, kolam, air terjun), sungai, gua dan taman laut;
- iii. Pembangunan yang dibenarkan hanya yang berkaitan dengan penyediaan penginapan seperti *chalet* dan motel yang berdensiti rendah serta penyediaan kemudahan sebagai rekreasi rimba dan pemerhatian;
- iv. Pembangunan hanya dibenarkan diperingkat minima supaya tidak menjejaskan keaslian kawasan serta tidak menyebabkan pencemaran;
- v. Kemudahan-kemudahan yang disediakan adalah yang berbentuk semulajadi dan tidak melibatkan penggunaan kenderaan berjentera seperti perahu, sampan, laluan pejalan kaki, jambatan gantung dan sebagainya;
- vi. Menyediakan laluan awam di kawasan pantai yang belum di bangunkan untuk menikmati, 'scenic drive' (kehidupan semulajadi pantai) (rajah 2);
- vii. Pembangunan tidak dibenarkan di sekeliling kawasan tasik dalam jarak 50 m daripada paras air tertinggi;
- viii. Gua-gua yang terdapat dalam kawasan eko-lancong perlu penjagaan (*protection*) yang secukupnya dan kegunaannya diuruskan secara teratur supaya flora dan fauna serta ekologi sentiasa terpelihara (pembentukan gua mengambil masa 1 dekad untuk membentuk 1 inci bagi *lime stone cave*);

2 *Definisi Eko-Lancong : "Enviromentally responsible travel and visitation to relatively undisturbed natural areas, in order to enjoy and appreciate nature (ang any accompanying culture feature, both past and present) that promotes conservacion, has low visitor impact and provides for beneficially active socio-economic involvement of local population" (Ceballos—Lascurain 1993 in WWFM 1996/ internal document).*







**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

- ix. Pembangunan di kawasan hutan bakau dan lain-lain hutan pantai perlu mematuhi bahagian 4.7.2 dan 4.7.3; dan
- x. Menguatkuasa sepenuhnya peraturan-peraturan Taman Laut dan menjadikan pulau-pulau di luar Taman Laut sebagai Taman Negeri.

**4.7.9. Zon Perumahan**

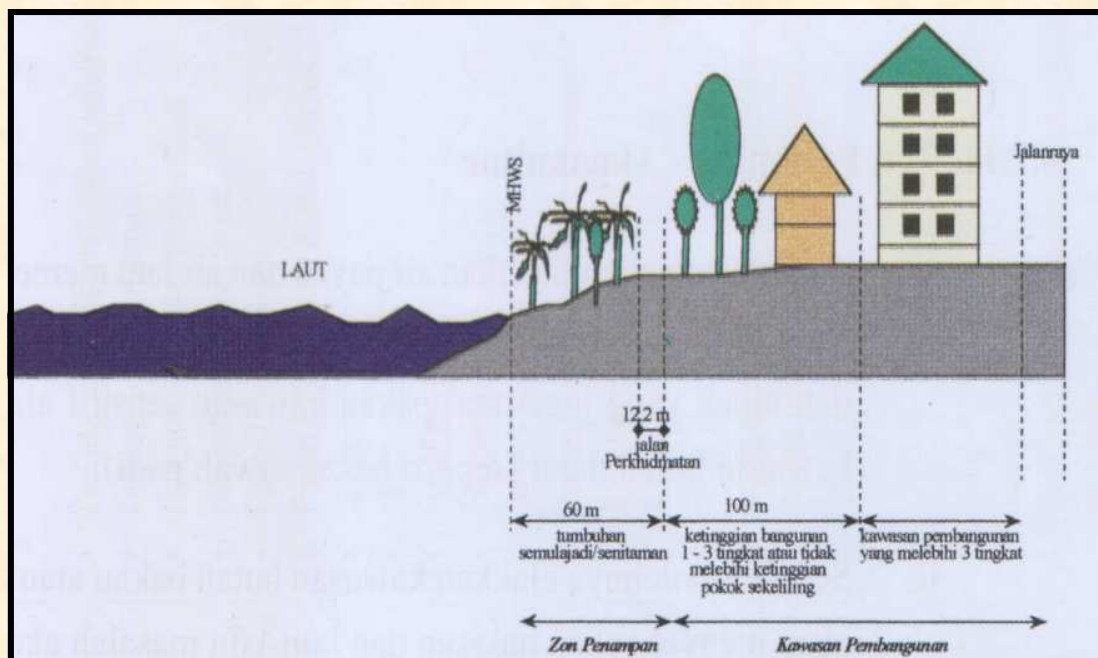
- i. Pembangunan perumahan yang dibenarkan kategori yang menambah baik keindahan kawasan dan keperluan kemudahan sosial/ awam seperti terkandung dalam garis panduan pembangunan sedia ada.
- ii. Kawasan perumahan perlu dipisahkan dengan zon pantai dengan melalui jalan perkhidmatan awam selebar 15-20 m serta pejalan kaki yang dilandskap;
- iii. Sistem pembetulan dan perparitan menghala ke sistem dalaman dan tidak disalurkan ke laut;
- iv. Memastikan pembangunan perumahan hanya berdensiti sederhana dan rendah untuk tujuan ekologi, menjaga estetika dan '*carrying capacity*' pantai;
- v. Perlu mengawal ketinggian bangunan terutamanya lot yang berhampiran pantai. Seboleh-bolehnya ketinggian bangunan dilot-lot sebelah pantai (selepas rizab 60 m) hendaklah tidak melebihi 3 tingkat supaya tidak menjejaskan vista/ pandangan ke laut. Lot-lot seterusnya boleh mempunyai ketinggian yang lebih dari 3 tingkat bergantung kepada kesesuaian tapak berkenaan. (Rajah 2 dan 3);





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

- vi. Menentukan tiada pembangunan atau binaan kekal terletak secara langsung di atas muara, rizab sungai dan rizab pantai;
- vii. Menentukan langkah-langkah menahan hakisan dirancang bersama dengan perancangan pembangunan kawasan yang berhampiran tebing sungai dan pantai;
- viii. Menggalakan bangunan menghadap ke arah sungai untuk menjaga estetika sepanjang sungai serta tidak menjadikan sungai sebagai tempat buangan akhir dari dapur; dan
- ix. Memastikan sisa-sisa buangan pepejal dan air kumbahan tidak dibuang terus ke sungai dan ke laut.



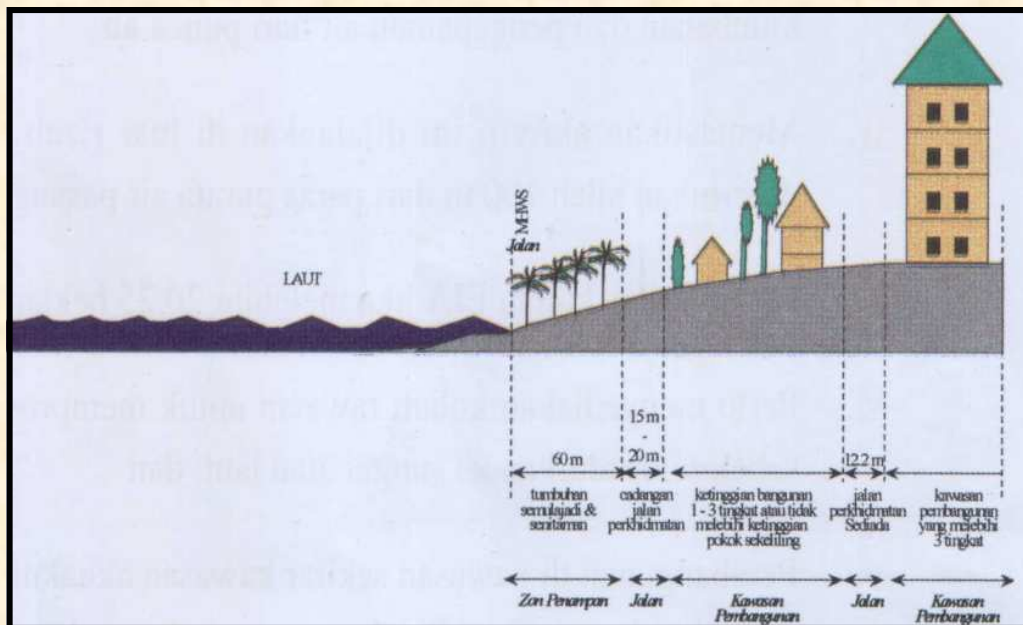
**Rajah 2 :** Cadangan Pembangunan Yang Mempunyai Jalan Pekhidmatan di Rizab Pantai



JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA PERAK DARUL RIDZUAN  
UNIT PENYELARASAN DASAR



**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**



**Rajah 3** : Cadangan Pembangunan Yang Mempunyai Jalan Sedia Ada di Luar Rizab Jalan.

#### 4.7.10 Zon Pelabuhan Dan Perindustrian

- i. Zon ini terdiri dari aktiviti perindustrian ringan, sederhana dan berat, kemudahan jeti, pelabuhan, kawasan punggah-memungah, kawasan perumahan pekerja, perkedaian dan lain-lain kemudahan yang berkaitan;
- ii. Perlu menyediakan kawasan zon penampungan yang mencukupi seperti yang ditetapkan oleh Jabatan Alam Sekitar dan Jabatan Perancang Bandar dan Desa;
- iii. Mendapat kelulusan kajian EIA; dan
- iv. Tidak dibenarkan di kawasan pantai berbukit/ cliff.



JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA PERAK DARUL RIDZUAN  
UNIT PENYELARASAN DASAR





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

**4.7.11 Zon Pertanian—Akuakultur**

- i. Aktiviti pemeliharaan ikan air payau dan air laut memerlukan kawasan yang sesuai. Kawasan yang sesuai selalunya ialah kawasan hutan bakau dan nipah yang juga merupakan kawasan sensitif alam sekitar serta kawasan hutan darat (seperti bekas sawah padi);
- ii. Seboleh-bolehnya elakkan kawasan hutan bakau atau nipah kerana ia akan menyebabkan hakisan dan lain-lain masalah eko-sistem;
- iii. Aktiviti ini melibatkan pembinaan kolam ikan, kolam rawatan air kumbahan dan pengepaman air dari punca air;
- iv. Memastikan aktiviti ini dijalankan di luar rizab pantai—anjakan diperlukan ialah 100 m dari paras purata air pasang perbani;
- v. Memerlukan kajian EIA jika melebihi 20.25 hektar (50 ekar);
- vi. Perlu menyediakan kolam rawatan untuk memproses air kumbahan sebelum disalurkan ke sungai atau laut; dan
- vii. Pembangunan di kawasan sekitar kawasan akuakultur perlu dikawal mengikut kesesuaian. Pembangunan industri dan pelabuhan adalah tidak sesuai bersebelahan dengan zon akuakultur kerana dia mencemarkan punca air yang berhampiran.

**5.0 PIAWAIAN PEMBANGUNAN MENGIKUT ZON KEGUNAAN TANAH**

Pengawalan pembangunan di kawasan pesisiran pantai boleh dilakukan melalui pewujudan piawaian perancangan mengikut zon pembangunan seperti di Jadual 2.







**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

**JADUAL 2 : PIAWAIAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN MENGIKUT ZON  
KEGUNAAN TANAH DAN JENIS PANTAI**

Zon	Jenis Pantai	Piawaian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan
I	Rekreasi Awam	Pantai berpasir	<p><b>Rekreasi Aktif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Padang untuk aktiviti sukan tersusun</li> <li>● Gelanggang permainan</li> <li>● Bangunan Pejabat Pengurusan</li> <li>● Bangunan/Dewan Pengurusan</li> <li>● Pusat Cenderamata</li> <li>● Padang Permainan Kanak-kanak</li> <li>● 'Boating'</li> <li>● 'Yachting'</li> <li>● 'Sculptures'</li> <li>● 'Water Bodies'</li> <li>● Perhentian pengangkutan awam</li> <li>● Kios makanan</li> <li>● Kawasan permainan khas untuk orang-orang cacat</li> <li>● Kemudahan sokongan yang berkaitan seperti tandas awam, tempat letak kereta, tempat duduk dan lain-lain.</li> </ul>
		Muara sungai dan sungai	<p>i Tiada bangunan kekal dalam kawasan rizab sungai.</p> <p>ii Anjak undur bangunan ialah 20 meter dari rizab sungai/gigi air yang mana lebih dekat.</p>





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Zon		Jenis Pantai	Piawaian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan
	Sambungan I			<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kios makanan</li> <li>● Kemudahan sokongan yang berkaitan seperti tandas awam, tempat letak kereta, tempat duduk dan lain-lain</li> </ul>
II	Hutan Bakau	Pantai berlumpur	i Hanya 20% daripada keluasan hutan bakau boleh dibangunkan  ii Kawasan penampakan setebal 30m diperlukan di antara kawasan pembangunan dan hutan bakau atau mengikut jenis pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pembangunan pelancongan yang tidak merosakkan alam sekitar seperti ekolancong, penyelidikan dan pemerhatian.</li> </ul>
III	Santuari Penyu	Pantai berpasir	i Dibenarkan di kawasan rizab pantai (60m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Laluan pejalan kaki</li> <li>● Tempat penyu bertelur</li> <li>● Tempat letak kereta</li> <li>● Tandas awam</li> <li>● Kios makanan</li> <li>● Tempat duduk</li> <li>● Lain kemudahan yang tidak mengganggu keselesaan penyu</li> </ul>
IV	Pembangunan di atas air dan garis pantai serta zon muara sungai dan sungai	Pantai berpasir	i a) Anjak undur bangunan kekal ialah 20 meter dari MHWS  b) Syarat anjakan dikecualikan jika ia mematuhi syarat kajian hidraulik. Tiada bangunan kekal dibenarkan di atas 'breakwater'.  c) Syarat anjakan dikecualikan juga sekiranya pembinaan di atas cerucuk	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Aktiviti berkaitan pembangunan pelancongan:               <ul style="list-style-type: none"> <li>* Chalet</li> <li>* Restoran</li> <li>* Jeti</li> <li>* Tambak</li> <li>* Kelab Rekreasi</li> <li>* Marina</li> </ul> </li> </ul>





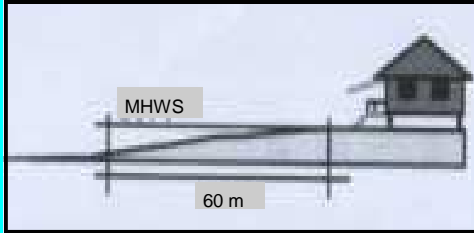
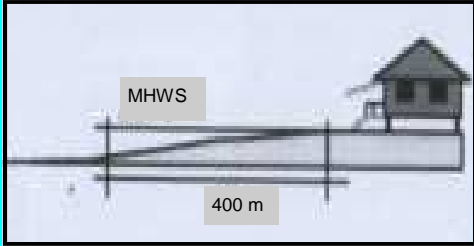
**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Zon	Jenis Pantai	Piawaian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan	
Sambungan IV		ii Tapak binaan tidak didirikan di kawasan batu karang, hutan bakau atau rumput laut  iii Pagar-pagar kawalan kelodak diperlukan bagi mengurangkan berlakunya air keruh terutama di kawasan berdekatan kehidupan laut dan kawasan batu karang	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Aktiviti berkaitan pertanian</li> <li>* Pembinaan sangkar ikan terapung</li> <li>* Pembinaan pantoon</li> </ul>	
	Sungai dan muara sungai	i	Sebarang pembinaan hendaklah dibuat di atas tiang	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Jeti</li> <li>● Restoran terapung</li> <li>● Chalet</li> </ul>
V	Eko-Lancong	P a n t a i i berlumpur ,muara sungai,sungai serta tasik  ii  iii  iv	Membangunkan hanya 20% daripada keluasan hutan bakau  Mengadakan zon penampungan setebal 30m antara hutan bakau dan kawasan pembangunan  Anjakan pembangunan 50m daripada paras air tertinggi disekeliling tasik  Anjak undur bangunan ialah 20m daripada rizab sungai/gigi air mana yang lebih dekat	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Chalet</li> <li>● Laluan pejalan kaki</li> <li>● 'Board walk'</li> <li>● Tempat pemerhatian</li> <li>● Kios makanan</li> <li>● Tandas awam</li> <li>● Tempat letak kereta</li> <li>● 'Boating'</li> </ul>





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

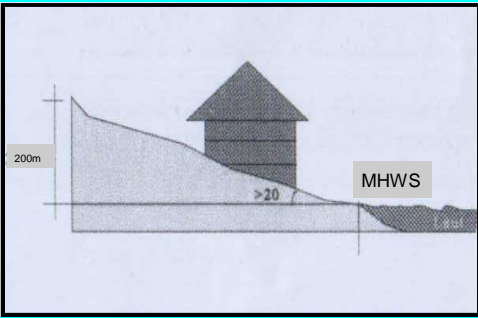
Zon	Jenis Pantai	Piawaian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan
VI	Perumahan	<p>Pantai berpasir dan berlumpur</p> <p>i</p> <p>a) Anjak undur bangunan di pantai berpasir ialah 60 meter dari (MHWS)</p>  <p>b) Bagi pantai berlumpur, anjak undur bangunan ialah 400 meter</p>  <p>ii</p> <p>a) Nisbah plot bangunan dan ketinggian bangunan hendaklah mengikut Rancangan Tempatan</p> <p>b) Bagi kawasan yang tidak mempunyai Rancangan Tempatan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kepadatan sederhana dan rendah mengikut kesesuaian tempat (contohnya sensitiviti kawasan)</li> <li>• Ketinggian bangunan tidak melebihi pokok tertinggi di kawasan berkenaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sesebuah</li> <li>• Berkembar</li> <li>• Kondominium</li> <li>• 'Country homes'</li> <li>• 'Apartment'</li> <li>• Pusat keijiranan</li> <li>• Kemudahan masyarakat seperti tempat ibadat, sekolah, padang dan lain-lain</li> </ul>







**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Zon	Jenis Pantai	Piawaian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan
Sambungan VI		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nisbah plot ialah 1:2</li> <li>• 10% minimum kawasan lapang awam</li> </ul> c) Bagi kawasan yang mempunyai Rancangan Tempatan perlu mengikut densiti ketinggian dan nisbah plot seperti dalam Rancangan Tempatan berkenaan  iii) Rekabentuk bangunan digalakkan menggambarkan warisan negara  iv) Rumah teres tidak melebihi 4 unit bagi setiap blok untuk tidak menjejaskan pandangan/vista pantai	
	Pantai berbatu/Cliff	i) Dibenarkan di kawasan lereng bukit yang tidak melebihi 20 darjah dan tidak melebihi 60 meter (200 kaki) kontor    ii) a) Mengekalkan 30 peratus kawasan dengan tumbuhan semulajadi	





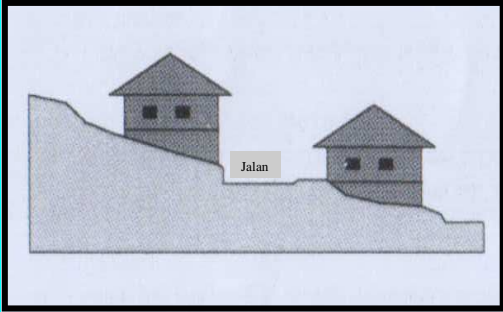
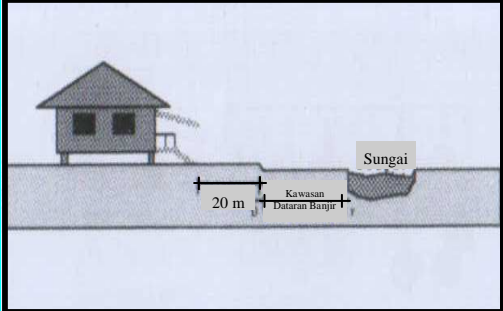
**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL.1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Zon	Jenis Pantai	Piawaian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan
Sambungan VI		<p>b) Membangunkan 30 peratus kawasan dan selebihnya dibiarkan dengan tumbuhan semulajadi bagi kawasan pelancongan</p> <p>iii a) Penebangan pokok hendaklah mematuhi syarat-syarat dalam Akta Pemuliharaan Tanah 1960 dan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 serta (Pindaan 1995)</p> <p>b) Penebangan pokok hanya dibenarkan di atas tapak '<i>plinth</i>' bangunan</p> <div data-bbox="586 961 1084 1289" style="text-align: center;"> </div> <p>iv Digalakkan menggunakan bahan-bahan (<i>building material</i>) tempatan supaya berharmoni dengan kawasan sekitar, rekabentuk bangunan menggambarkan warisan Negara</p> <p>v a) Ketinggian bangunan hendaklah mematuhi Rancangan Tempatan</p>	





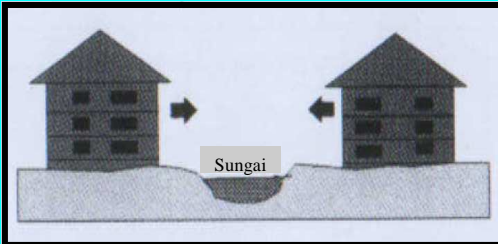
**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL.1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Zon	Jenis Pantai	Piawaian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan
Sambungan VI		<p>b) Ketinggian bangunan tidak melebihi 9 meter atau pokok yang tertinggi dalam kawasan pemajuan yang tidak mempunyai Rancangan Tempatan</p> <p>vii Tapak pembangunan dan sistem jalan mengikut kontor asal kawasan</p> 	
	Muara sungai dan sungai	<p>i Anjak undur bangunan ialah 20 meter dari rizab sungai seperti yang ditetapkan oleh Jabatan Pengairan dan Saliran</p> 	





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Zon	Jenis Pantai	Piawaian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan
Sambungan VI		<p>ii Bangunan hendaklah menghadap ke laut</p>  <p>iii Bagi kawasan yang tidak mempunyai Rancangan Tempatan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Densiti sederhana dan rendah mengikut kesesuaian tempat (contohnya sensitiviti kawasan)</li> <li>• Ketinggian bangunan tidak melebihi pokok yang tertinggi di kawasan berkenaan</li> <li>• Nisbah plot ialah 1:2</li> <li>• 10% minima kawasan lapang awam</li> </ul> <p>iv Ketinggian dan kepadatan bangunan mengikut Rancangan Tempatan</p>	
VII	Pelabuhan dan Perindustrian	Pantai berpasir dan berlumpur	<p>i Anjak undur bangunan bagi industri ringan ialah 500 meter dari MHWS manakala bagi industri berat ialah 1000 meter kecuali kawasan berlumpur yang memerlukan 1000 meter bagi kedua-duanya</p> <p>ii Kelulusan kajian EIA hendaklah diperolehi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegunaan yang berkaitan dengan pembangunan pelabuhan <ul style="list-style-type: none"> <li>* Jeti</li> <li>* Stor</li> <li>* Kawasan panggah-memunggah</li> <li>* Pejabat pengurusan</li> <li>* Kuarters pekerja</li> <li>* Kawasan pekerja</li> <li>* Kawasan perusahaan</li> <li>* Kemudahan-kemudahan yang berkaitan</li> </ul> </li> </ul>







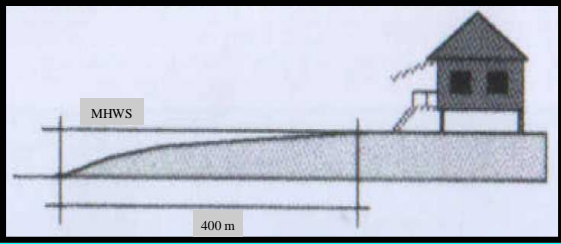
**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Zon		Jenis Pantai	Piawaian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan
Sambungan VII				<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kawasan Perindustrian</li> <li>* Tapak kilang</li> <li>* Rumah pekerja</li> <li>* Taman permainan dan riadah</li> <li>* Pejabat pengurusan</li> <li>* Pekedaian</li> <li>* Kemudahan-kemudahan yang berkaitan</li> </ul>
		Pantai berbatu/ <i>Clif</i>	Tindakan dibenarkan	
		Muara sungai dan sungai	i. Anjak undur bangunan bagi industri ringan ialah 500 meter dari MHWS manakala bagi industri berat ialah 1000 meter  ii. Kelulusan kajian EIA diperlukan	
viii	Pertanian Akuakultur	Pantai berpasir dan berlumpur / berpayau	i. a) Anjakan 100 meter dari purata air pasang perbani  ii. b) Memerlukan kajian EIA jika melebihi 50 ekar	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kolam ikan</li> <li>● Kolam rawatan kumbahan</li> <li>● Pejabat pengurusan</li> <li>● Rumah pekerja</li> <li>● Kemudahan-kemudahan yang berkaitan</li> </ul>
IX	Pusat Perkhidmatan	Pantai berpasir dan berlumpur	i. a) Anjak undur bangunan di pantai berpasir ialah 60 meter dari purata air pasang perbani ( <i>Mean High Water Spring—MHWS</i> ) <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pusat perniagaan</li> <li>● Institusi pelancongan</li> <li>● Hotel/Kondo</li> <li>● Perumahan</li> <li>● Pejabat Kerajaan/Swasta</li> </ul>





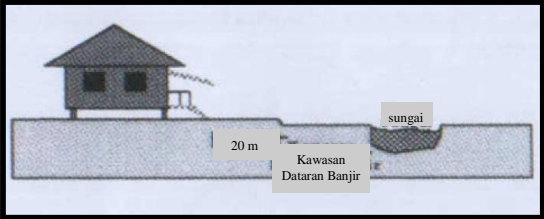
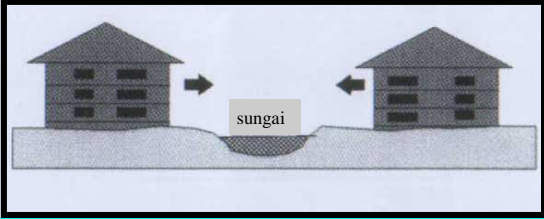
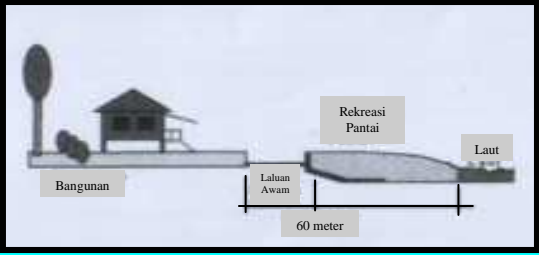
**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Zon	Jenis Pantai	Piawaiian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan
Sambungan IX		 <p>b) Bagi pantai berlumpur, anjak undur bangunan ialah 400 meter</p> <p>ii. a) Nisbah plot bangunan dan ketinggian bangunan hendaklah mengikut Rancangan Tempatan</p> <p>b) Bagi kawasan yang tidak mempunyai Rancangan Tempatan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Densiti sederhana dan rendah mengikut kesesuaian tempat (contohnya sensitiviti kawasan)</li> <li>• Ketinggian bangunan tidak melebihi pokok yang tertinggi di kawasan berkenaan</li> <li>• Nisbah plot ialah 1:2</li> </ul> <p>iii. Rekabentuk bangunan digalakkan menggambarkan warisan Negara</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kemudahan masyarakat seperti : <ul style="list-style-type: none"> <li>* Rumah ibadat</li> <li>* Perpustakaan awam</li> <li>* Sekolah</li> <li>* Dewan/ Balai Raya</li> <li>* Tempat letak kereta</li> </ul> </li> <li>• Perindustrian ringan dan perkhidmatan</li> </ul>





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Zon	Jenis Pantai	Piawaiian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan
Sambungan IX	Muara sungai dan sungai	<p>i. Anjak undur bangunan ialah 20 meter dari rizab sungai seperti yang ditetapkan oleh Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS)</p>  <p>ii. Bangunan hendaklah menghadap ke sungai</p>  <p>iii. Ketinggian dan kepadatan bangunan mengikut Rancangan Tempatan</p>	
X	Kawasan tebus guna	<p>i. Kelulusan EIA diperlukan</p> <p>ii. Mewujudkan zon penampun selebar 60 meter dari tepi pantai serta perlu menyediakan jalan perkhidmatan disepanjang pantai tersebut</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Perniagaan</li> <li>● Pelancongan dan aktiviti yang berkaitan</li> <li>● Perumahan</li> <li>● Rekreasi yang berbentuk komersial dan kemudahan sokongan</li> </ul>





**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Zon		Jenis Pantai	Piawaian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan
	Sambungan X		iii. Keluasan tebusguna minimum ialah 50 hektar	
		Muara sungai dan sungai	Tidak dibenarkan	
XI	Padang Golf	Pantai berpasir dan berlumpur	i. Kelulusan kajian EIA hendaklah diperolehi ii. Mewujudkan zon penampakan selebar 20 meter dari MHWS iii. Tiada bangunan kekal di dalam kawasan 60 meter dari MHWS iv. Kawasan untuk struktur pembinaan/bangunan hendaklah tidak melebihi 10 peratus daripada keseluruhan kawasan projek v. Ketinggian bangunan tidak melebihi 2 tingkat daripada tanah tinggi vi. Rekabentuk bangunan menggambarkan warisan Negara vii. Ketinggian bangunan bersebelahan padang golf hendaklah tidak melebihi 4 tingkat viii. Keadaan asal topografi hendaklah dikekalkan dan penebangan pokok hanya dibenarkan dimana perlu ix. Perlu mematuhi Piawaian Perancangan Pembangunan Padang Golf	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pejabat pengurusan</li> <li>● Padang golf</li> <li>● Perumahan</li> <li>● Restoran</li> <li>● Dan aktiviti sokongannya</li> </ul>
		Pantai berbatu/cliff	i. Dibenarkan di kawasan berlereng tidak melebihi 12 darjah dan tidak melebihi 60 meter (200 kaki) kontor ii. Tiada bangunan kekal di kawasan melebihi 12 darjah dan 60 meter (200 kaki) tinggi iii. Sistem jalan hendaklah mengikut kontor asal tapak	







**PIAWAIAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN DI KAWASAN PESISIRAN PANTAI  
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL. 1348  
PADA 8 SEPTEMBER 1999**

Zon		Jenis Pantai	Piawaian	Contoh Kegunaan Yang Dibenarkan
	Sambungan XI	Muara sungai dan sungai	i. Mewujudkan zon penampungan selebar 10 meter dari rizab sungai ii. Anjak undur bangunan ialah 20 meter dari rizab sungai	
XII	Taman bertema	Pantai berpasir dan berlumpur	i. Tiada bangunan kekal di dalam lingkungan 20 meter dari MHWS ii. Mewujudkan laluan awam selebar 6 meter di antara sempadan lot pemajuan iii. Luas maksimum kawasan pembangunan 20.25 hektar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pejabat pengurusan, perhotelan, aktiviti rekreasi yang berkaitan dan kemudahan sokongan</li> </ul>
		Pantai berbatu/Cliff	i. Dibenarkan di kawasan berlereng tidak melebihi 20 darjah dan tidak melebihi 60 meter (200 kaki) kontor ii. Luas maksimum kawasan pembangunan 20.25 hektar	
		Muara sungai dan sungai	i. Tidak dibenarkan pembangunan di kawasan rizab sungai kecuali tujuan landskap ii. Anjak undur bangunan ialah 20 meter dari rizab sungai iii. Luas maksimum kawasan pembangunan 20.25 hektar	

