



Ringkasan Eksekutif

DRAF RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK) SUNGAI TEBRAU (MBJB) 2035



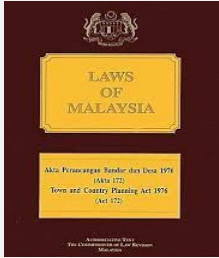


Isi Kandungan

01	Asas Penyediaan RKK	3
02	Matlamat dan Objektif Kajian	5
03	Profil Kawasan Kajian	6
04	Rumusan Penemuan Semasa Kawasan RKK	9
05	Asas Pembentukan Konsep Dan Strategi Pembangunan	12
06	Cadangan Rancangan Kawasan Khas Sungai Tebrau	14
07	Ringkasan Cadangan Keseluruhan RKK	15
08	Cadangan Pembangunan RKK	17

KEPERLUAN PERUNDANGAN

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

SUBSEKSYEN 16B
(1) AKTA 172

A Pengarah PLANMalaysia @ Negeri (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri (JPBD Negeri)) atau Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan boleh menyampaikan kepada Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) cadangan untuk menyediakan penetapan (RKK) bagi suatu kawasan khas

B RKK perlu mengandungi cadangan – cadangan tindakan khusus yang terperinci bagi tujuan sama ada untuk memajukan, memajukan semula, memperelokkan lagi, memulihara pengurusan kawasan berkenaan

C RKK boleh disediakan semasa penyediaan atau setelah berkuatkuasanya sesuatu Rancangan Struktur atau Rancangan Tempatan

SUBSEKSYEN 16B
(2) AKTA 172

A Jawatankuasa Perancangan Negeri (JPN) akan menentukan sama ada Pengarah JPBD Negeri atau PBPT yang berkenaan diberi tanggungjawab menyediakan RKK

SUBSEKSYEN 16B
(3) AKTA 172

A Pengarah PLANMalaysia @ Negeri (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri (JPBD Negeri)) atau Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan boleh menyampaikan kepada Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) cadangan untuk menyediakan penetapan (RKK) bagi suatu kawasan khas

B RKK perlu mengandungi cadangan – cadangan tindakan khusus yang terperinci bagi tujuan sama ada untuk memajukan, memajukan semula, memperelokkan lagi, memulihara atau bagi tujuan pengurusan kawasan berkenaan

C RKK boleh disediakan semasa penyediaan atau setelah berkuatkuasanya sesuatu Rancangan Struktur atau Rancangan Tempatan

KEPERLUAN PERANCANGAN

1 Guna tanah sekitar di kawasan tadahan sungai memberi kesan besar keatas **kualiti air Sungai Tebrau**

2 **Keperluan perundangan** dan sebagai mekanisme kawalan pembangunan dan perancangan

3 Mengambil kira pandangan jabatan-jabatan teknikal.

4 Tersenarai sebagai salah satu **lembangan sungai yang tercemar** (Kelas IV)

5 Alternatif pemuliharaan mutu dan kualiti air Sungai Tebrau sebagai sumber air

6 Pemeliharaan kepelbagaian biodiversiti, habitat flora dan fauna di sepanjang Sungai Tebrau



MATLAMAT KAJIAN

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



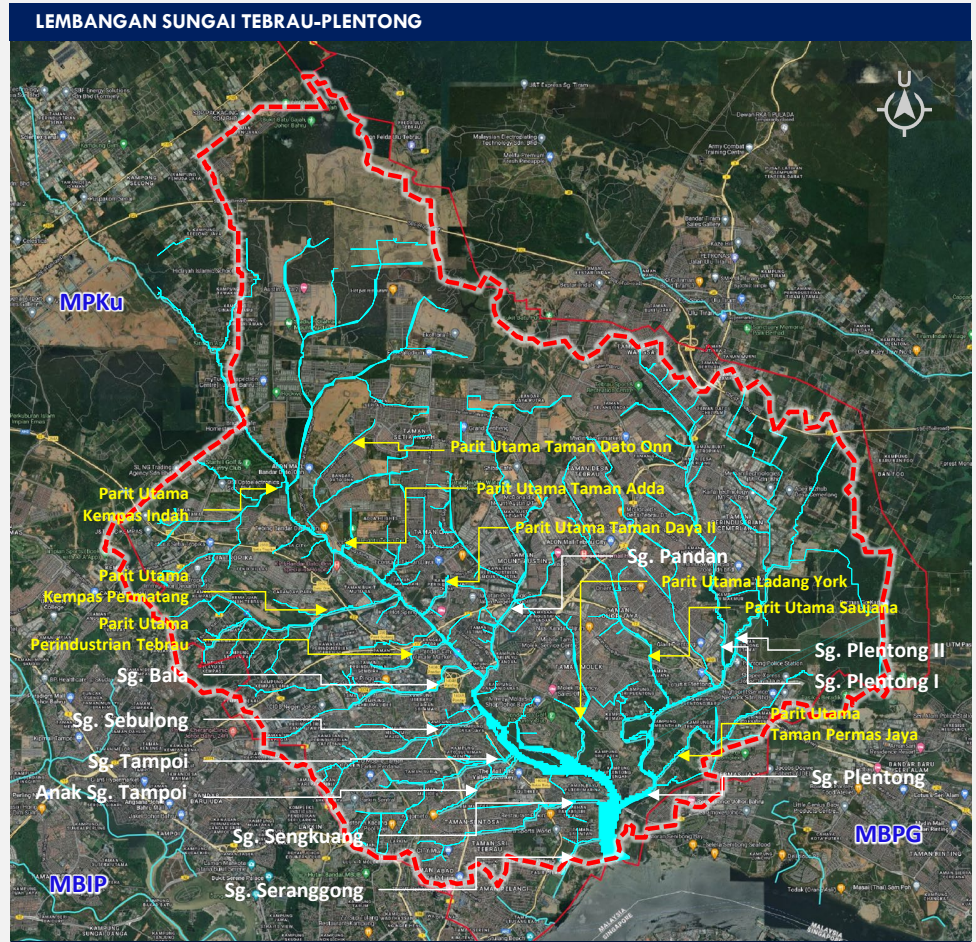
OBJEKTIF KAJIAN

- 1 PEMULIHARAAN DAN PEMELIHARAAN KUALITI ALAM SEKITAR LEMBANGAN SUNGAI TEBRAU
- 2 MENINGKATKAN POTENSI KORIDOR SUNGAI SEBAGAI RANGKAIAN HIJAU BAGI TUJUAN REKREASI, PELANCONGAN DAN BIODIVERSITI



OUTCOME KAJIAN

- 1 PENERIMAPAKAIAN DOKUMEN OLEH PBT, JABATAN DAN AGENSI PELAKSANA
- 2 PEMBANGUNAN YANG DIRANCANG DAN DILAKSANAKAN OLEH PIHAK KERAJAAN ATAU SWASTA YANG MERUJUK DOKUMEN RKK
- 3 PENINGKATAN PERTUMBUHAN EKONOMI MJB MELALUI PENYUSUNAN SEMULA AKTIVITI GUNA TANAH DI SEPANJANG SUNGAI TEBRAU DI MASA AKAN DATANG
- 4 PENINGKATAN KUALITI PETEMPATAN DAN AKTIVITI PEMBANGUNAN DI SEPANJANG SUNGAI TEBRAU
- 5 MENINGKATKAN PENCAPAIAN INDEKS PEMBANGUNAN MAMPAN DAN KUALITI ALAM SEKITAR
- 6 PEMATUHAN TERHADAP PETA CADANGAN GUNA TANAH DAN JADUAL KLASIFIKASI GUNA TANAH



KELUASAN KAWASAN
RKK SUNGAI TEBRAU
18,861.34
HEKTAR

PENTADBIRAN
MAJLIS BANDARAYA
JOHOR BAHRU (MBJB)

LEMBANGAN
SUNGAI TEBRAU &
SUNGAI PLENTONG

SUB-LEMBANGAN
TEBRAU RIGHT (TR)
(22 SUB LEMBANGAN)

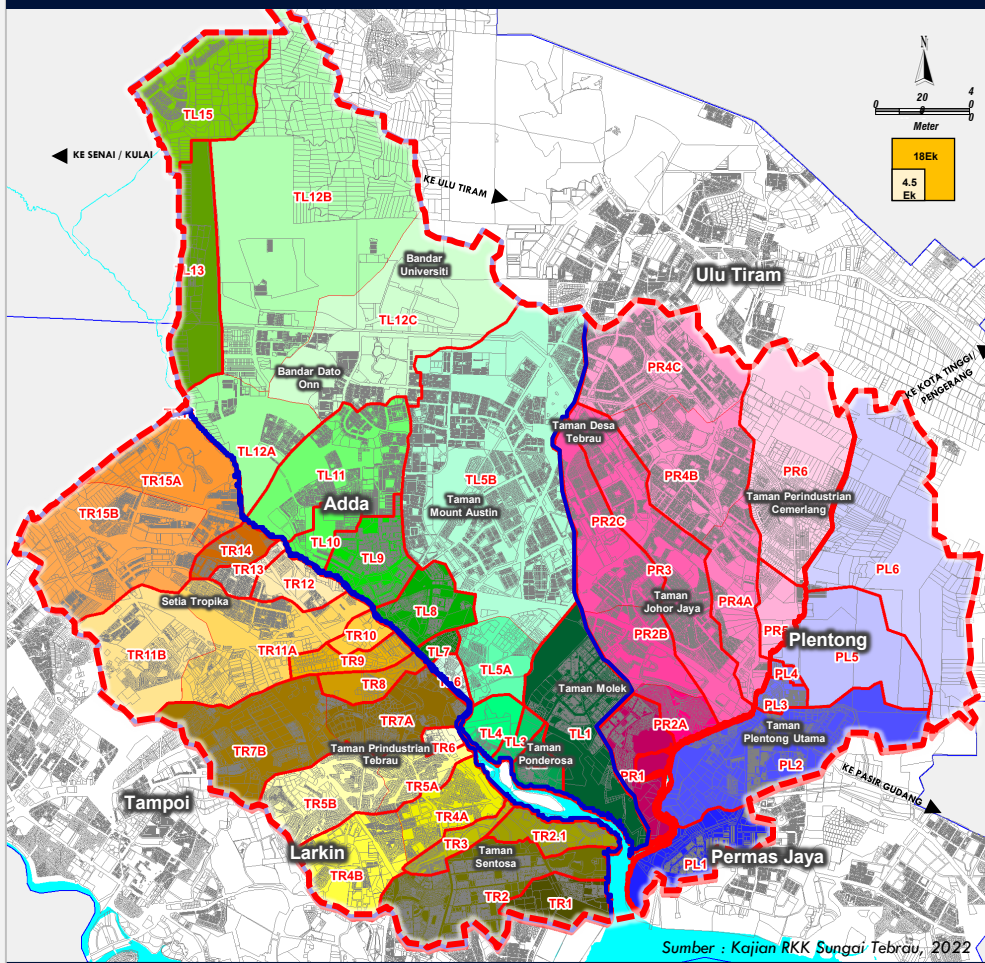
TEBRAU LEFT (TL)
(17 SUB LEMBANGAN)

PLENTONG RIGHT (PR)
(10 SUB LEMBANGAN)

PLENTONG LEFT (PL)
(6 SUB LEMBANGAN)

ANAK SUNGAI
SUNGAI BALA,
SUNGAI PANDAN,
SUNGAI PLENTONG,
SUNGAI SEBULONG,
SUNGAI SENGKUANG,
SUNGAI TAMPOI DAN
SUNGAI TEBRAU.

LEMBANGAN SUNGAI TEBRAU- PLENTONG MENGIKUT SUB LEMBANGAN



PETUNJUK

TR1	Sg. Seranggong	TL1	Parit Utama Ladang York	PR1	Parit Utama Desa Harmoni
TR2	Sg. Sengkuang	TL2	Parit Utama Panderosa I	PR2A	Parit Utama Saujana (Ros Merah)
TR2.1	Parit Utama Kg. Bakar Batu	TL3	Parit Utama Panderosa II	PR2B	Parit Utama Saujana (Ros Merah)
TR3	Anak Sg. Tampoi	TL4	Parit Utama Kg. Pandan	PR2C	Parit Utama Saujana (Ros Merah)
TR4A	Sg. Tampoi	TL5A	Sg. Pandan	PR3	Parit Utama Johor Jaya
TR4B	Sg. Tampoi	TL5B	Sg. Pandan	PR4A	Sg. Plentong I
TR5A	Sg. Sebulong	TL6	Parit Utama Kg. Bunga Ros I	PR4B	Sg. Plentong I
TR5B	Sg. Sebulong	TL7	Parit Utama Kg. Bunga Ros II	PR4C	Sg. Plentong I
TR6	Anak Sg. Sebulong	TL8	Parit Utama Taman Daya I	PR5	Parit Utama Kg. Sri Makmur
TR7A	Sg. Bala	TL9	Parit Utama Taman Daya	PR6	Sg. Plentong II
TR7B	Sg. Bala	TL10	Parit Utama Taman Adda	PL1	Sg. Plentong III
TR8	Parit Utama Perindustrian Tebrau	TL11	Parit Utama Taman Dato	PL2	Parit Utama Taman Permas Jaya
TR9	Parit Utama Kg. Kangkar Tebrau	TL11A	Parit Utama Taman Dato	PL3	Parit Utama Taman Plentong Baru
TR10	Parit Utama Paya Kenangan	TL11.2A	Parit Utama Taman Dato	PL4	Parit Utama Taman Utama
TR11A	Parit Utama Kempas Permatang	TL12B	Parit Utama Taman Dato	PL5	Parit Utama Kg. Baru Cina Plentong
TR11B	Parit Utama Kempas Permatang	TL12C	Parit Utama Taman Dato Onn II	PL6	Sg. Plentong I
TR12	Parit Utama Desa Palma	TL13	Parit Utama Kg. Maju Jaya		
TR13	Parit Utama nasa City	TL15	Parit Utama Kg. Seelang Jaya		
TR14	Parit Utama Setia Tropika				
TR15A	Parit Utama Kempas Indah				
TR15B	Parit Utama Kempas Indah				
TR158	Parit Utama Kempas Indah				
TR16	Parit 4 Kg. Maju Jaya				

PELAN LOKASI



LEMBANGAN SUNGAI TEBRAU- PLENTONG MENGIKUT SUB LEMBANGAN

Secara keseluruhannya, keluasan keseluruhan kawasan RKK adalah **18,861.34 hektar** yang merangkumi dua lembangan utama iaitu Lembangan Sungai Tebrau dan Lembangan Sungai Plentong.



Sumber : Kajian RKK Sungai Tebrau, 2022

PETUNJUK

PERUMAHAN

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

KOMERSIAL

- Teres
- Bangunan Sebehuah
- Kegunaan Khusus
- Rumah Pekerja

INDUSTRI

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

PENGANGKUTAN

- Pengangkutan Darat
- Jalan

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

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

TANAH LAPANG DAN REKREASI

- Tanah Lapang
- Kemudahan Sukan & Rekreasi
- Kawasan Hijau

PERTANIAN

- Tanaman
- Akuakultur

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

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

TANAH KOSONG

- Tanah Kosong
- Tanah Pembangunan

BADAN AIR

- Semulajadi
- Buatan

HUTAN

- Hutan Paya Bakau

PELAN LOKASI



TANAH KOSONG

25.45%
(4,800.09 hek)



PENGANGKUTAN

20.00%
(3,771.63 hek)



PERUMAHAN

17.10%
(3,225.15 hek)



PERTANIAN

10.92%
(2,060.33 hek)



INDUSTRI

6.93%
(1,307.91 hek)

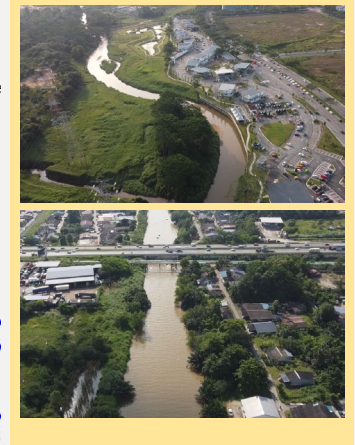
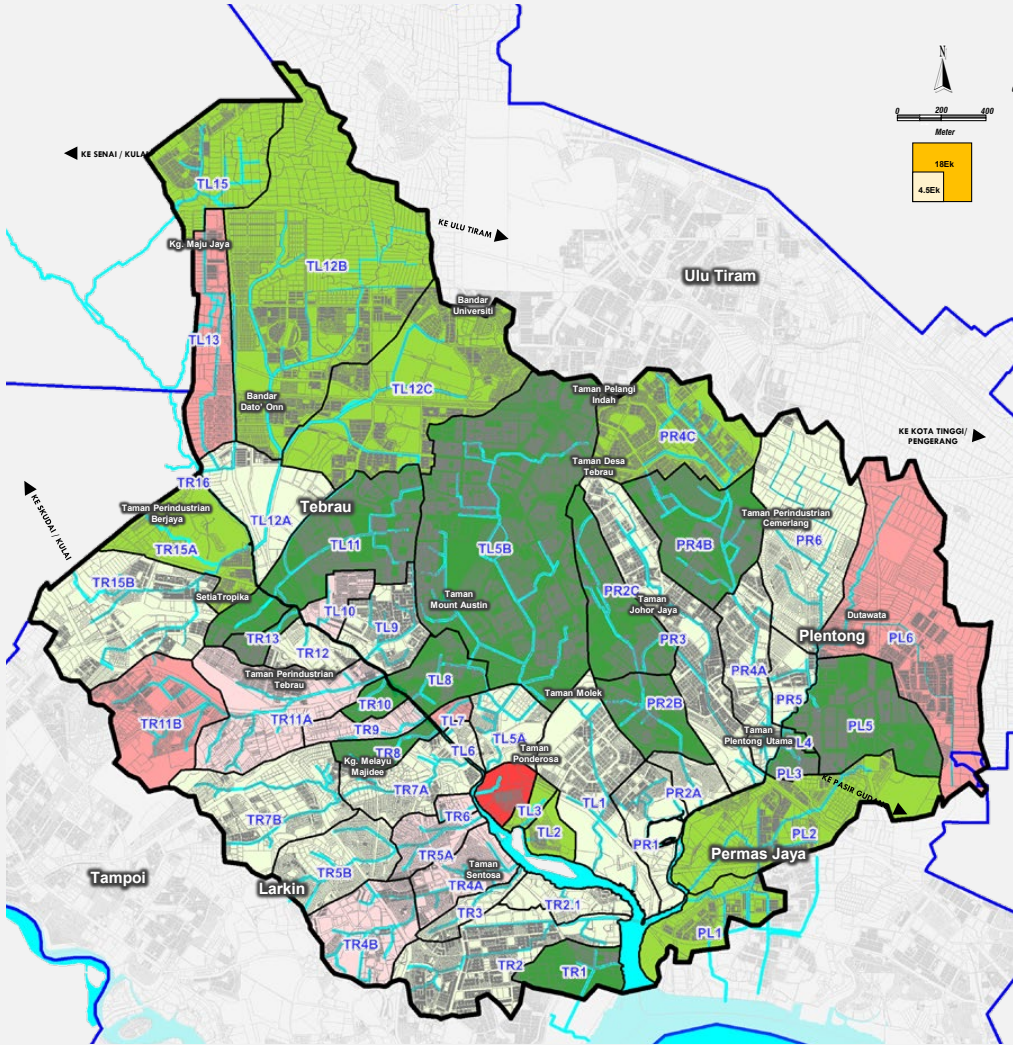


KOMERSIAL

4.47%
(842.55 hek)



A. KAWASAN TAHAP KAWALAN AKTIVITI GUNA TANAH



1 **KAWALAN TERHAD**

SUB LEMBANGAN KECIL

Kawasan :

- Parit Utama Kg. Pandan

3 **KAWALAN SANGAT RENDAH**

SUB LEMBANGAN KECIL

Kawasan :

- Parit Utama Kg. Bunga Ros II
- Kg. Maju Jaya
- Sg Plentong I

8 **KAWALAN RENDAH**

SUB LEMBANGAN KECIL

Kawasan :

- Sg. Tampoi
- Sg Sebulong
- Parit Utama Kg Kangkar Tebrau
- Dan lain-lain

19 **KAWALAN SEDERHANA**

SUB LEMBANGAN KECIL

Kawasan :

- Sg Sengkuang
- Sg Sebulong (sebahagian)
- Johor Jaya
- Dan lain-lain

15 **SANGAT TERKAWAL**

SUB LEMBANGAN KECIL

Kawasan :

- Parit Utama Nasa City
- Parit Utama Setia Tropika
- Dan lain-lain

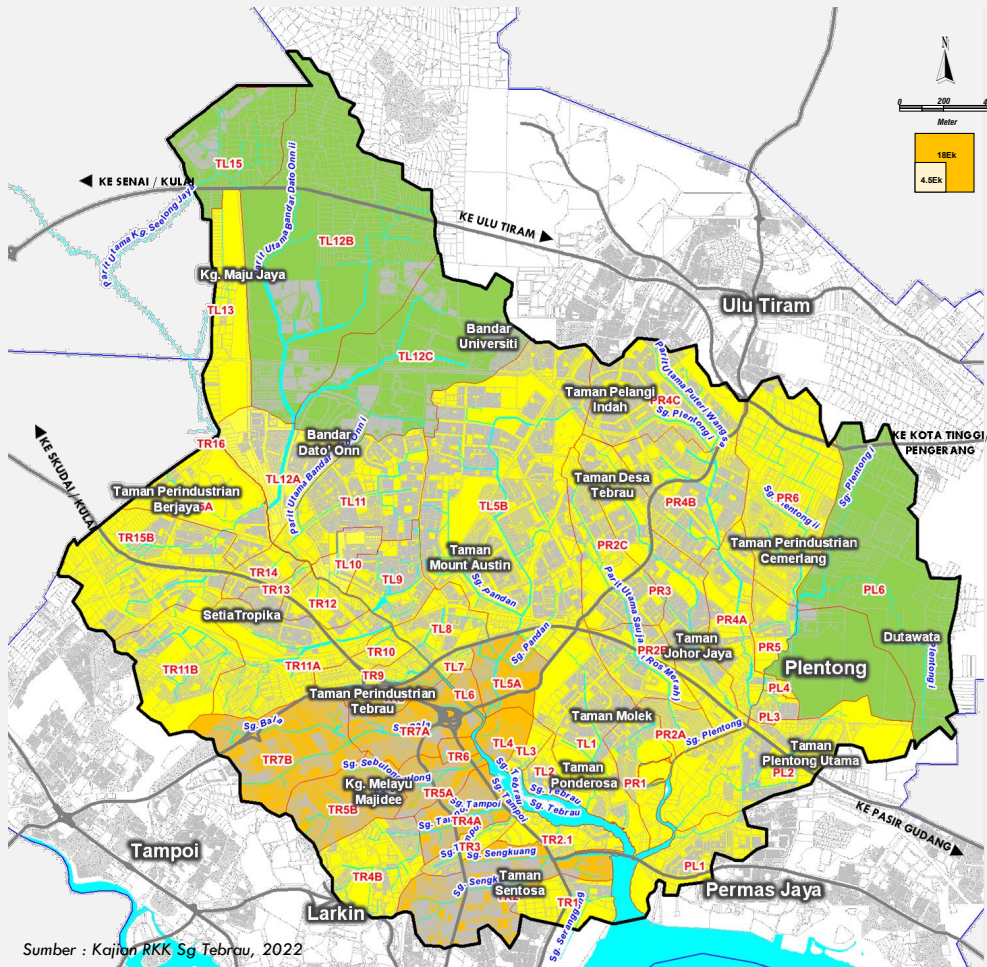
9 **TERKAWAL**

SUB LEMBANGAN KECIL

Kawasan :

- Parit Utama Kempas Indah
- Parit Utama Ponderosa I
- Dan lain-lain

B. RUMUSAN KUALITI AIR LEMBANGAN SUNGAI TEBRAU-PLENTONG



PETUNJUK :

Tahap Pencemaran :

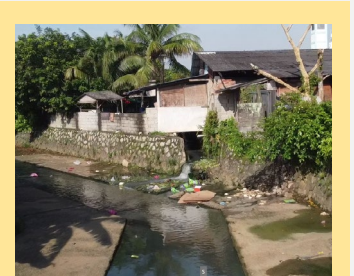
Kelas I : Sangat Bersih

Kelas II : Bersih

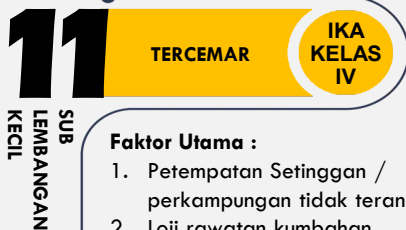
Kelas III : Sederhana Tercemar

Kelas IV : Tercemar

Kelas V : Sangat Tercemar



Sumber : Kajian RKK Sg Tebrau, 2022



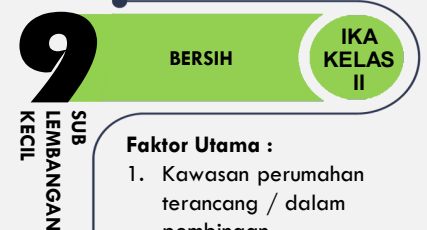
Faktor Utama :

1. Petempatan Setinggan / perkampungan tidak terancang
2. Loji rawatan kumbahan
3. Restoran/ kantin, bengkel, dobi
4. Kawasan perindustrian
5. Larian air permukaan



Faktor Utama :

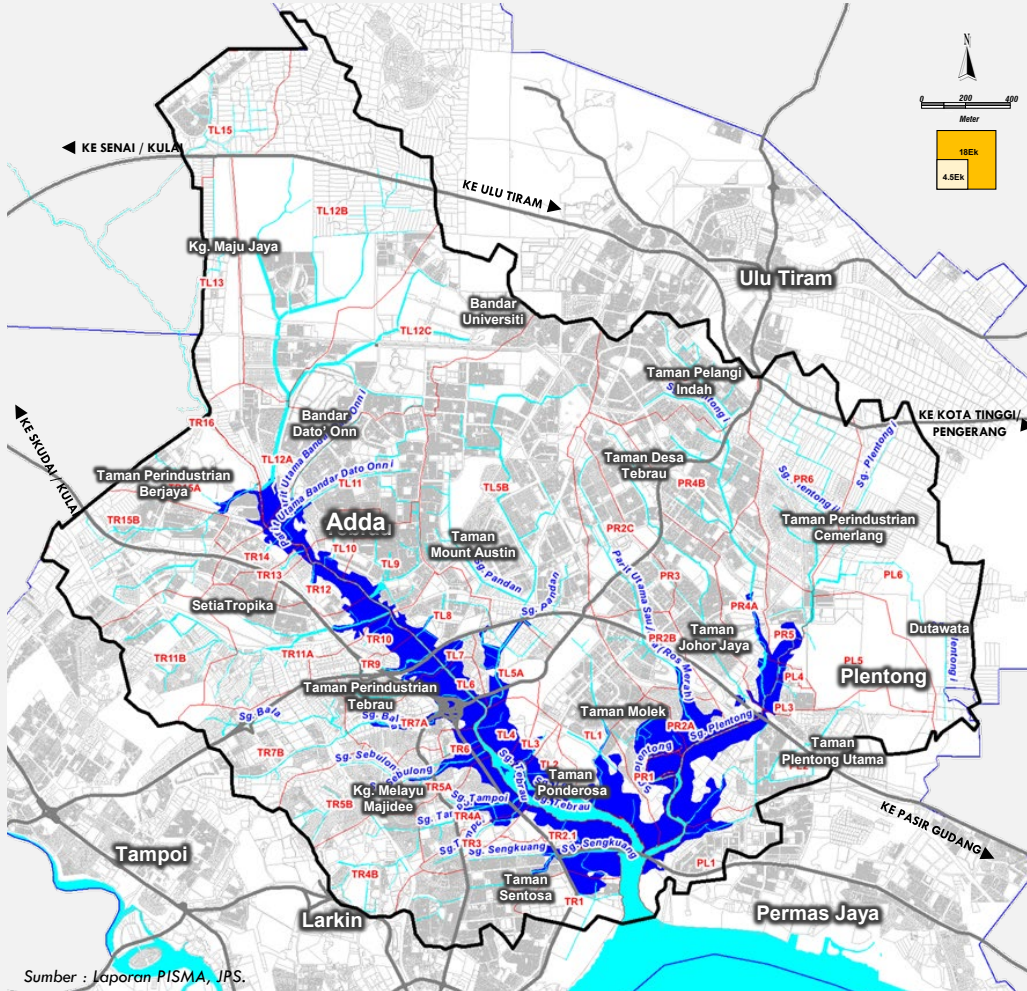
1. Petempatan Setinggan / Perkampungan tidak terancang
2. Restoran/ kantin, bengkel, dobi
3. Kawasan perindustrian
4. Loji rawatan kumbahan
5. Larian air permukaan



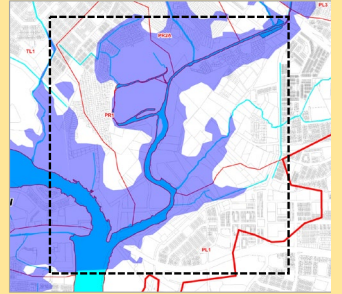
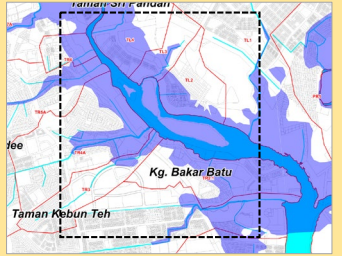
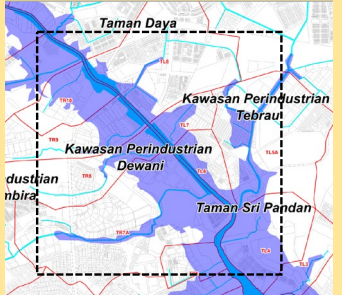
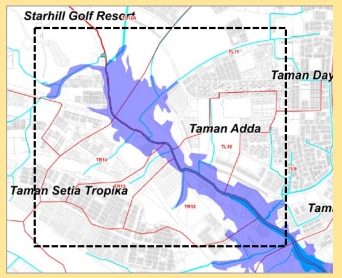
Faktor Utama :

1. Kawasan perumahan terancang / dalam pembinaan
2. Kawasan pertanian

C. RUMUSAN KAWASAN RISIKO BANJIR (100 TAHUN)



Kawasan pembangunan yang terletak 500 meter daripada Sungai Tebrau dan Sungai Plentong akan terdedah dengan risiko banjir



28 SEKITAR LEMBANGAN SUNGAI TEBRAU

SUB LEMBANGAN KECIL

1. Taman Sri Stulang
2. Kg Sri Tasek
3. Kg Tok Siak
4. Kg Bakar Batu
5. Kg Desa Melayu
6. Taman Desa Mutiara
8. Pandan City
9. Kangkar Tebrau
10. Kampung Pandan
11. Taman Istimewa
12. Jalan Pandan (Flyover)
13. Tebing Bandar Dato Onn
14. Jalan Dato Onn Utama

10 SEKITAR LEMBANGAN SUNGAI PLENTONG

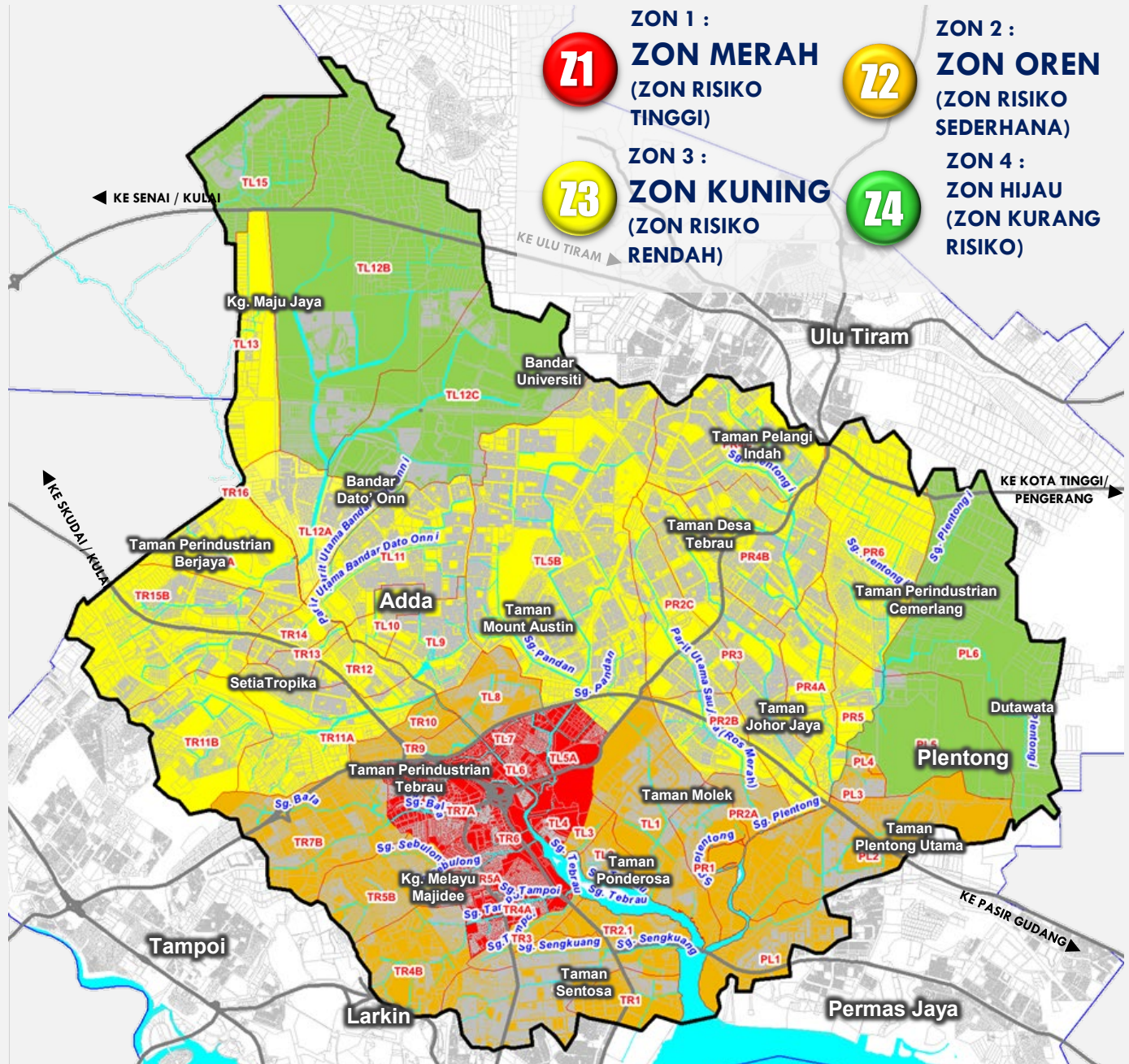
SUB LEMBANGAN KECIL

1. Kg Plentong
2. Kg Plentong Baru
3. Taman Sri Plentong
4. Taman Saujana
5. Kg Sri Plentong
6. Kg Saujana Baru

Sumber : Laporan PISMA, JPS.

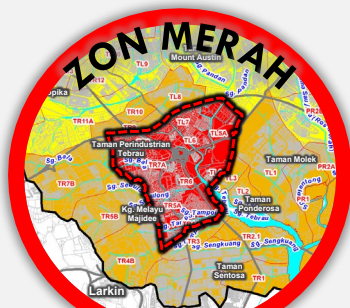
ASAS PEMBENTUKAN KONSEP DAN STRATEGI PEMBANGUNAN

Hasil daripada rumusan penemuan semasa kawasan RKK telah membentuk asas bagi
Pelan Konsep dan Strategi Pembangunan yang berfokus kepada
4 ZON TINDAKAN UTAMA, iaitu :-



ASAS PEMBENTUKAN KONSEP DAN STRATEGI PEMBANGUNAN

4 Zon Tindakan yang memfokuskan kepada 3 zon yang perlu diambil tindakan terdiri daripada Zon Merah, Zon Oren dan Zon Kuning dan beberapa kawasan perniagaan, perindustrian, perumahan dan perkampungan. Berikut merupakan kawasan yang terlibat :



9 SUB LEMBANGAN

KAWASAN PERNIAGAAN

Pandan City (Pasar Borong Pandan)

KAWASAN PERINDUSTRIAN

Kilang Yeos
Taman Perindustrian Dewani,
Kawasan Perindustrian Sri Purnama,
Kawasan Perindustrian Tebrau 2,
Kawasan Perindustrian Gembira

KAWASAN PERUMAHAN

Taman Majidee, Taman Sri Amar,
Taman Gembira, Taman Istimewa,
Taman Sri Pandan

KAWASAN SETINGGAN (TANAH RIZAB)

Kg. Dato Hajah Hasnah, Kg. Baru
Pandan, Kg. Sri Purnama, Kg. Desa
Jaya, Kawasan Perindustrian Sri
Purnama

KAWASAN SETINGGAN (TANAH BERMILIK)

Kg. Tengah, Kg. Desa Melayu, Kg.
Belantik, Kg. Dato Sulaiman Menteri,
Kg. Pandan, Kg. Melayu Pandan dan
Kg. Stulang Baru

KAWASAN SETINGGAN (DIBERI MILIK)

Kg. Melayu Pandan, Kg. Ubi Baru

KAWASAN PERKAMPUNGAN

Kg Melayu Majidee (sebahagian),
Kg. Dato' Sulaiman Menteri, Kg. Baru
Pandan, Kg. Bendahara, Kg. Tok
Siak, Kg. Sri Purnama



19 SUB LEMBANGAN

KAWASAN PERNIAGAAN

Tebrau, Pandan

KAWASAN PERINDUSTRIAN

Taman Perindustrian Berjaya, Kawasan
Perindustrian Pandan, Kawasan
Perindustrian Plentong, Taman Perindustrian
Cemerlang

KAWASAN PERUMAHAN

Taman Bukit Mutiara, Kempas, Setia
Tropika, Kempas, Nasa City, Bandar
Dato Onn, Taman Daya, Taman Setia
Indah, Mount Austin, Johor Jaya, Desa
Cemerlang, Gaya, Desa Tebrau, Pelangi
Indah, Puteri Wangsa

KAWASAN SETINGGAN (TANAH RIZAB)

Denai Kempas Lama, Kawasan Lurah
Kempas dan Kg. Melayu Sri Kempas,
Kg. Sri Makmur

KAWASAN SETINGGAN (DIBERI MILIK)

Kg. Kempas Permatang dan Kg. Paya
Kenangan

KAWASAN PERKAMPUNGAN

Kg. Kangkar Kecil, Kg. Kangkar Tengah,
Kg. Maju Jaya, Kg. Sri Makmur



22 SUB LEMBANGAN

KAWASAN SETINGGAN (TANAH RIZAB)

Denai Kempas Lama, Kawasan
Lurah Kempas dan Kg. Melayu
Sri Kempas, Kg. Sri Makmur

KAWASAN SETINGGAN (DIBERI MILIK)

Kg. Kempas Permatang dan Kg.
Paya Kenangan

KAWASAN PERKAMPUNGAN

Kg. Kangkar Kecil, Kg. Kangkar
Tengah, Kg. Maju Jaya, Kg. Sri
Makmur

KAWASAN PERNIAGAAN

Tebrau, Pandan

KAWASAN PERINDUSTRIAN

Taman Perindustrian Berjaya,
Kawasan Perindustrian Pandan,
Kawasan Perindustrian Plentong,
Taman Perindustrian Cemerlang

KAWASAN PERUMAHAN

Taman Bukit Mutiara, Kempas, Setia
Tropika, Kempas, Nasa City, Bandar
Dato Onn, Taman Daya, Taman
Setia Indah, Mount Austin, Johor
Jaya, Desa Cemerlang, Gaya, Desa
Tebrau, Pelangi Indah, Puteri
Wangsa

FOKUS CADANGAN

**FOKUS 1 :
MENINGKATKAN KUALITI
SUNGAI**

17

Cadangan

**FOKUS 2 :
MEMINIMUMKAN
RISIKO BANJIR**

6

Cadangan

**FOKUS 3 :
MENGEKSPLOITASIKAN
SUMBER SUNGAI**

7

Cadangan

KATEGORI CADANGAN



6

Cadangan



8

Cadangan



9

Cadangan



7

Cadangan

FASA CADANGAN

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

**JANGKA
SEGERA**

21

(TAHUN
2023 / 2025)

**J A N G K A
SEDERHANA**

7

(TAHUN
2026 / 2030)

**J A N G K A
PANJANG**







2

(TAHUN
2031 / 2035)







F O K U S 1 : MENINGKATKAN KUALITI SUNGAI

KOD	CADANGAN PEMBANGUNAN	ZON			FASA			KOD QR
		M	O	K	1	2	3	
F1 C1	Cadangan Pengawalan Dan Pemutihan Kawasan Setinggian Di Atas Tanah Rizab Kerajaan	✓	✓	✓	█	█	█	
F1 C2	Cadangan Pengawalan Dan Pemutihan Kawasan Setinggian Di Atas Tanah Bermilik	✓	✓		█	█	█	
F1 C3	Cadangan Pengawalan Kawasan Setinggian Diberi Milik	✓	✓	✓	█			
F1 C4	Cadangan Pembersihan Fizikal Sungai Tebrau Dan Sungai Plentong (Sistem Mekanikal)	✓	✓		█			
F1 C5	Cadangan Pembaharuan Pasar Borong Pandan	✓			█		█	
F1 C6	Cadangan Penguatkuasaan Tapak Pembuangan Sampah Haram		✓	✓	█			
F1 C7	Cadangan Penambahan Perangkap Sampah Di Outlet-outlet Lembangan Sungai Tebrau	✓	✓	✓		█		
F1 C8	Cadangan Penguatkuasaan Pencerobohan Rizab Sungai Terhadap Kilang Yeo's	✓			█			
F1 C9	Cadangan Pengurusan Terbaik Dan Penguatkuasaan Pencemaran Greywater	✓	✓	✓	█	█	█	
F1 C10	Cadangan Penguatkuasaan Dan Pemantauan Industri Mencemar	✓	✓	✓	█	█	█	
F1 C11	Cadangan Projek Pembangunan 'Urban Riparian Reforestation' Sungai Tebrau & Plentong	✓	✓		█			
F1 C12	Cadangan Loji Rawatan Sisa Kumbahan Serantau (CSTP) Bagi Kawasan Sub-tadahan Mount Austin		✓	✓		█		
F1 C13	Cadangan Membaik Pulih Loji Rawatan Sisa Kumbahan Sedia Ada	✓	✓	✓	█	█	█	
F1 C14	Cadangan Penyelenggaraan Dan Sedutan Enapcemar Bagi Sistem Tangki Septik Dan Tandas Curah	✓	✓	✓	█	█	█	
F1 C15	Cadangan Stesen Pemantauan Kualiti Air Sungai	✓	✓	✓	█	█		
F1 C16	Cadangan Program Sahabat Sungai	✓	✓	✓	█	█	█	
F1 C17	Cadangan Penguatkuasaan Undang-undang Dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan Baharu Pinggir Sungai Tebrau Dan Plentong	✓	✓	✓	█			

F O K U S 2 : MEMINIMUMKAN RISIKO BANJIR

KOD	CADANGAN PEMBANGUNAN	ZON			FASA			KOD QR
		M	O	K	1	2	3	
F2 C1	Cadangan Pelaksanaan Langkah Mitigasi Bencana Banjir	✓	✓	✓	■			
F2 C2	Cadangan Menaik Taraf Sistem Perparitan Sedia Ada Di Parit Utama Kg Bunga Ros II, Sungai Seranggong Dan Sungai Tampoi	✓	✓		■			
F2 C3	Cadangan Kolam Takungan Air Di Sekitar Kg Maju Jaya, Seelong Jaya, Taman Dato Onn, Plentong			✓		■		
F2 C4	Cadangan Pelan Pengurusan Risiko Bencana Banjir	✓	✓	✓	■			
F2 C5	Cadangan Projek Amaran Bencana Banjir (PRABAN)	✓	✓	✓		■		
F2 C6	Cadangan Penyediaan Sistem Pengairan Dan Saliran Dengan Rekabentuk Ari 200 Tahun			✓			■	

F O K U S 3 : MENGEKSPLOITASIKAN SUMBER SUNGAI

KOD	CADANGAN PEMBANGUNAN	ZON			FASA			KOD QR
		M	O	K	1	2	3	
F3 C1	Cadangan Taman Rekreasi Bakar Batu		✓			■		
F3 C2	Cadangan Pembangunan 'Tebrau Riverfront'	✓	✓		■	■		
F3 C3	Cadangan Projek Pembangunan Denai Lembangan Sungai Tebrau	✓	✓	✓	■			
F3 C4	Cadangan Koridor Hijau Lembangan Sungai Tebrau & Plentong	✓	✓	✓		■		
F3 C5	Cadangan Projek Tebrau Footbridge & Sunset Lounge		✓				■	
F3 C6	Cadangan Aktiviti Rekreasi Dan Perniagaan Informal Yang Bersifat Sementara	✓	✓		■	■		
F3 C7	Cadangan Pemeliharaan Dan Pengindahan Kampung-kampung Terancang Dan Tradisi Di Sepanjang Sg. Tebrau & Sg. Plentong	✓	✓	✓		■		



CADANGAN KEUTAMAAN FOKUS 1

CADANGAN PENGAWALAN DAN PEMUTIHAN KAWASAN SETINGGAN DI ATAS TANAH RIZAB KERAJAAN



DESKRIPSI CADANGAN

- Terdapat 8 setinggan atas tanah rizab kerajaan (melibatkan 1,310 unit) di dalam kawasan kajian yang berpotensi mencemar dan menjejaskan kualiti air sungai
- Kawasan setinggan ini perlu diambil perhatian khusus dan dirobuhkan secara berperingkat mengikut keutamaan zon bagi memastikan pencemaran sungai dapat dikawal.

PROFIL PROJEK

	ZON MERAH (RISIKO TINGGI)	ZON OREN (RISIKO SEDERHANA)	ZON KUNING (RISIKO RENDAH)
LOKASI TAPAK	Kg. Kebun Teh, Kg. Dato Hajah Hasnah, Kg. Baru Pandan, Sebahagian Kg. Melayu Majidee dan Kg. Sri Purnama	Sebahagian Kg. Melayu Majidee	Denai Kempas Lama, Kawasan Lurah Kempas dan Kg. Melayu Sri Kempas
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	19.99 hektar	11.93 hektar	41.53 hektar
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	TR2, TR4A, TR4B, TR7A, TR8, TL6 dan TL7	TR5B	TR7B, TR11A dan TR11B

CONTOH DI ZON MERAH

Kg. Dato' Hajah Hasnah 117 Unit Rumah

CONTOH PROJEK
PEMUTIHAN

- Pembangunan projek pinggiran sungai fasa sederhana
- Pemantauan kawasan setinggan secara berkala
- Perobohan bangunan rumah selepas selesai di zon merah

PETUNJUK

- Jalan Keluar Masuk
- Bangunan Yang Perlu Dirobuhkan
- Peningkatan Landskap Sungai
- Sempadan Kampung

IMBAS DI SINI

JENIS
CADANGANFASA
PELAKSANAANFASA 1
2023-
2025FASA 2
2026-
2030FASA 3
2031-
2035



02

CADANGAN KEUTAMAAN FOKUS 1
CADANGAN PENGAWALAN DAN PEMUTIHAN KAWASAN
SETINGGAN DI ATAS TANAH BERMILIK

DESKRIPSI CADANGAN

- Terdapat 12 setinggan atas tanah bermilik (melibatkan 1,816 unit) di dalam kawasan kajian yang berpotensi mencemar dan menjejaskan kualiti air sungai (7 kawasan di Zon Merah, 3 kawasan di Zon Oren dan 2 di Zon Hijau).
- Kawasan setinggan ini perlu diambil perhatian khusus dan dirobuhkan secara berperingkat mengikut keutamaan zon bagi memastikan pencemaran sungai dapat dikawal.

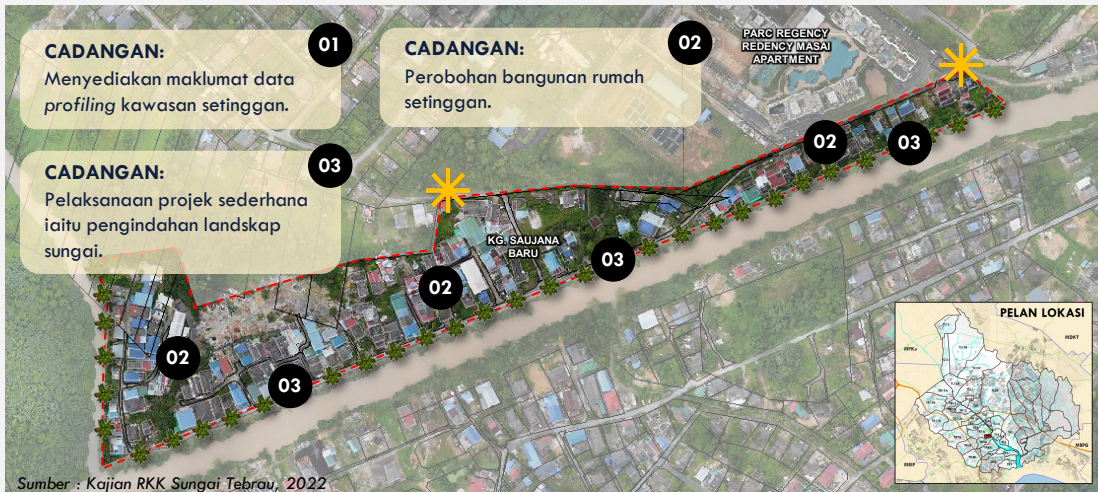
PROFIL PROJEK

	ZON MERAH (RISIKO TINGGI)	ZON OREN (RISIKO SEDERHANA)	ZON HIJAU (KURANG RISIKO)
LOKASI TAPAK	Kg. Tengah, Kg. Desa Melayu, Kg. Belantik, Kg. Dato Sulaiman Menteri, Kg. Pandan, Kg. Melayu Pandan dan Kg. Stulang Baru	Kg. Saujana Baru, Kg. Bakar Batu, Kg. Kg. Plentong Tengah dan Kg. Desa Perwira	
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	54.23 hektar	16.93 hektar	17.48 hektar
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	TR4A, TR5A, TR6 dan TL7	TR2.1, TR5B, TR7B dan PR2A	TL1

CONTOH DI ZON OREN

📍 Kg. Saujana Baru

📄 130 Unit Rumah



CONTOH PROJEK PEMUTIHAN

- Pembangunan projek pinggir sungai fasa sederhana
- Pemantauan kawasan setinggan secara berkala
- Perobohan bangunan rumah selepas selesai di zon merah

PETUNJUK

- Jalan Keluar Masuk
- Bangunan Yang Perlu Dirobuhkan
- Pengindahan Landskap Sungai
- Sempadan Kampung

IMBAS DI SINI



JENIS CADANGAN



FASA PELAKSANAAN

FASA 1
2023-
2025

FASA 2
2026-
2030

FASA 3
2031-
2035



CADANGAN KEUTAMAAN FOKUS 1 CADANGAN PENGAWALAN KAWASAN SETINGGAN DIBERI MILIK



DESKRIPSI CADANGAN

- Terdapat 6 setinggan atas tanah bermilik di dalam kawasan kajian yang berpotensi mencemar dan menjejaskan kualiti air sungai (1 kawasan di Zon Merah, 3 kawasan di Zon Oren dan 2 di Zon Kuning).
- Kawasan perkampungan ini memerlukan pemantauan dan penguatkuasaan bagi menjaga kebersihan dan pengindahan kawasan sungai.

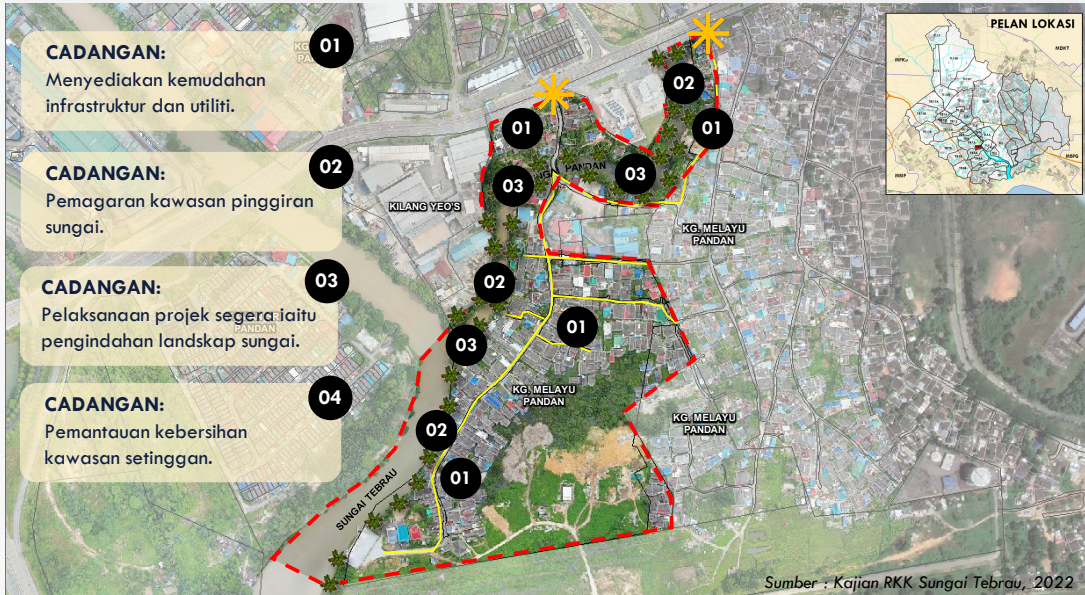
PROFIL PROJEK

	ZON MERAH (RISIKO TINGGI)	ZON OREN (RISIKO SEDERHANA)	ZON KUNING (RISIKO RENDAH)	ZON HIJAU (KURANG RISIKO)
LOKASI TAPAK	Kg. Melayu Pandan	Kg. Dato Onn Jaafar, Kg. Ubi Baru dan Kg. Sri Paya	Kg. Kempas Permatang dan Kg. Paya Kenangan	Tiada
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	16.85 hektar	13.70 hektar	18.74 hektar	Tiada
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	TL4 dan TL5A	TR7A, TR5B	TR11A, TR11B dan TR14	Tiada

CONTOH DI ZON MERAH

📍 Kg. Melayu Pandan 2

📍 224 Unit Rumah



CADANGAN:

Menyediakan kemudahan infrastruktur dan utiliti.

CADANGAN:

Pemagaran kawasan pinggir sungai.

CADANGAN:

Pelaksanaan projek segera iaitu pengindahan landskap sungai.

CADANGAN:

Pemantauan kebersihan kawasan setinggan.

CONTOH PROJEK PENGAWALAN

- Baik pulih perparitan.
- Naik taraf jalan kampung.
- Penyediaan tong sampah individu.
- Pengindahan landskap.
- Penyediaan tangki septik.
- Pemasangan papan tanda.

PETUNJUK

- Jalan Keluar Masuk
- Bangunan Yang Perlu Dirobohkan
- Pengindahan Landskap Sungai
- Sempadan Kampung

IMBAS DI SINI



JENIS
CADANGAN



FASA
PELAKSANAAN

FASA 1
2023-
2025

FASA 2
2026-
2030

FASA 3
2031-
2035

Sumber : Kajian RKK Sungai Tebrau, 2022



DESKRIPSI CADANGAN

- Pasar Borong Pandan menghasilkan sisa organik yang banyak disebabkan aktiviti penjualan barangan basah seperti sisa hasil laut dan sayuran
- Sisa organik seperti ini boleh meningkatkan penjanaaan sisa di tapak pelupusan sampah serta menyebabkan pencemaran terhadap sistem perparitan sekiranya tidak diuruskan secara baik.

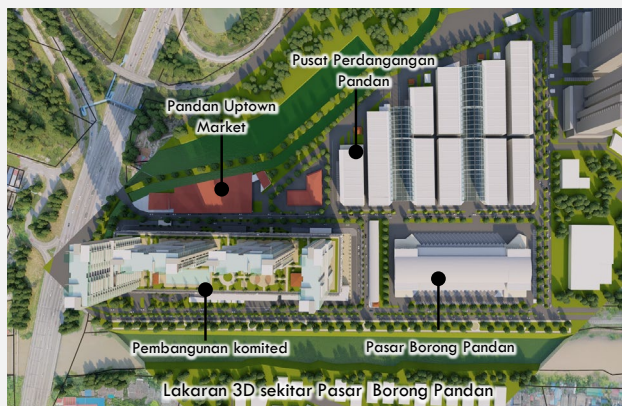
PROFIL PROJEK

LOKASI TAPAK	ZON MERAH (RISIKO TINGGI)
	Pasar Borong Pandan
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	1.84 Hektar
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	TR7A

A CADANGAN PROGRAM WASTE TO COMPOST SEMULA DI PASAR BORONG PANDAN



B CADANGAN PEMBANGUNAN SEMULA PASAR BORONG PANDAN



IMBAS DI SINI



JENIS CADANGAN



FASA PELAKSANAAN

FASA 1
2023-2025FASA 2
2026-2030FASA 3
2031-2035



DESKRIPSI CADANGAN

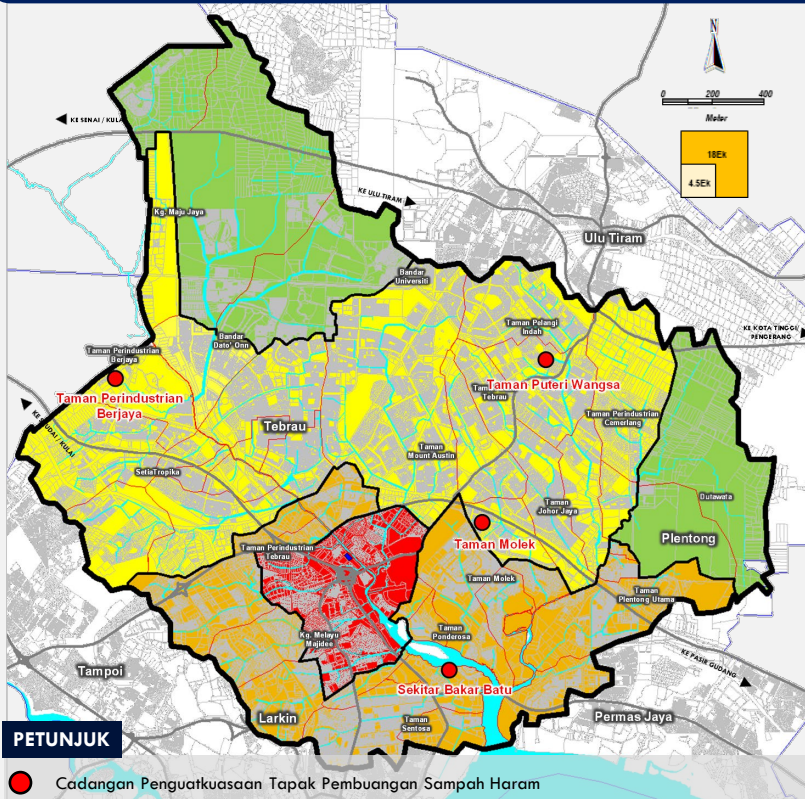
- Terdapat di tapak pelupusan sisa pepejal haram yang berada di kawasan kajian.
- Tapak pelupusan sisa haram ini telah menyebabkan pelbagai masalah dari segi imej dan mencemarkan kawasan kajian.

PROFIL PROJEK

	ZON OREN (RISIKO SEDERHANA)	ZON KUNING (RISIKO RENDAH)
LOKASI TAPAK	Sekitar Bakar Batu	Perindustrian Taman Berjaya, Taman Puteri Wangsa, Persiaran Aliff,
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	TR 2, TR 2.1,	TR 14, PR 2B, PR 4C



LOKASI PENGUATKUASAAN TERHADAP TAPAK PEMBUANGAN SAMPAH



IMBAS DI SINI



JENIS CADANGAN

PENGUATKUASAAN/
PERUNDANGAN

FASA PELAKSANAAN

FASA 1
2023-2025FASA 2
2026-2030FASA 3
2031-2035



06

CADANGAN KEUTAMAAN FOKUS 1

CADANGAN PENGUATKUASAAN PENCEROBOHAN RIZAB SUNGAI TERHADAP KILANG YEO'S

DESKRIPSI CADANGAN

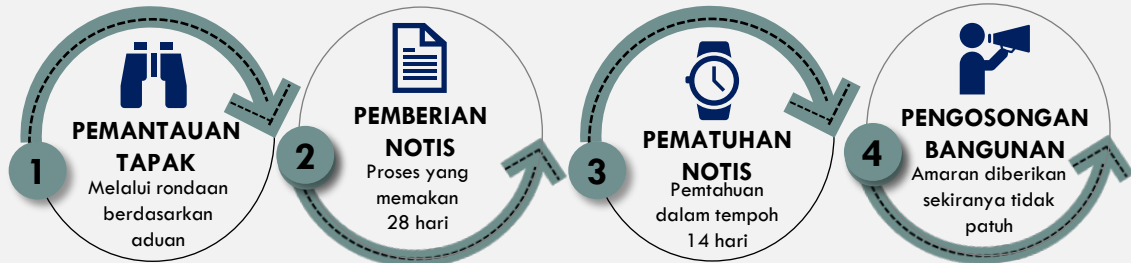
- i. Berdasarkan kajian lapangan, Kilang Yeo's didapati telah menceroboh rizab Sungai Tebrau dengan mendirikan struktur bangunan kilang tersebut.
- ii. Pencerobahan ini telah memberi kesan kepada alam sekeliling Sungai Tebrau dan Sungai Pandan serta kelonggaran dalam penguatkuasaan undang-undang berkaitan pencerobahan rizab sungai ini.

PROFIL PROJEK

LOKASI TAPAK	ZON MERAH (RISIKO TINGGI)
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	Kilang Yeo's
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	2.78 Hektar
	TL6



CADANGAN TINDAKAN BAGI PENGUATKUASAAN



Imej drone mengenalpasti pencerobahan di atas rizab sungai telah berlaku



Pencerobahan yang berlaku di Kilang Yeo's

IMBAS DI SINI



JENIS CADANGAN



FASA PELAKSANAAN

FASA 1
2023-2025FASA 2
2026-2030FASA 3
2031-2035



CADANGAN KEUTAMAAN FOKUS 1

CADANGAN PENGURUSAN TERBAIK DAN PENGUATKUASAAN
PENCEMARAN GREYWATER

Q DESKRIPSI CADANGAN

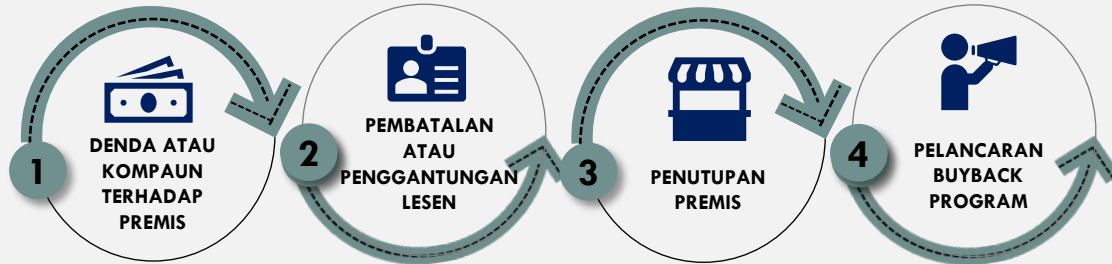
- i. Aktiviti perniagaan berpotensi mencemar diambil kira berdasarkan kecenderungan premis atau penjaja yang melepaskan cecair ke dalam sistem perparitan atau terus ke sungai

PROFIL PROJEK

	ZON MERAH (RISIKO TINGGI)	ZON OREN (RISIKO SEDERHANA)	ZON KUNING (RISIKO RENDAH)
LOKASI TAPAK	Taman Gembira, Pusat Perdagangan Pandan, Kampung Baru Pandan,	Taman Sri Bahagia, Taman Kebun Teh, Taman Sentosa, Taman Desa Harmoni, Taman Plentong Baru	Taman Mount Austin, Taman Setia Indah, Taman Adda, Taman Johor Jaya
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	TR 7A, TL 6	TR 2, TR 7B, PR 1, PL 3, PL 4	TL 5B, TL 9, TL 10, TL 11, PR 2B



PENGUATKUASAAN TERHADAP GREYWATER



Pencemaran greywater yang berlaku di kawasan RKK



Pencemaran greywater yang berlaku di kawasan RKK



IMBAS DI SINI



JENIS CADANGAN



FASA PELAKSANAAN

FASA 1
2023-2025FASA 2
2026-2030FASA 3
2031-2035



DESKRIPSI CADANGAN

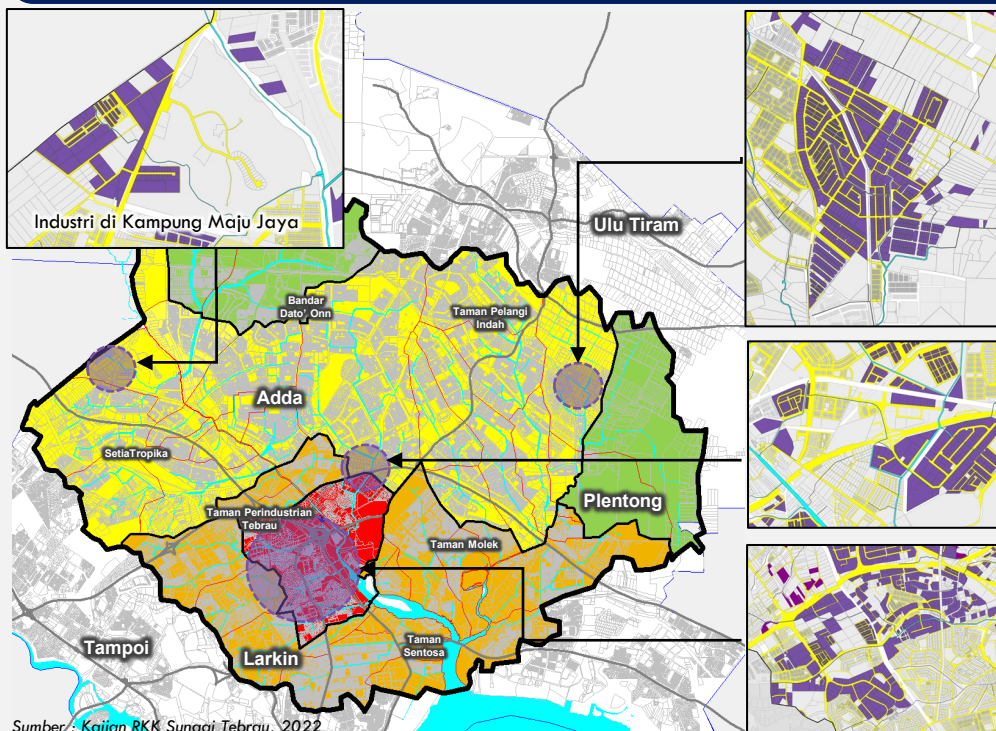
- i. Cadangan ini akan mengambil kira kawasan perindustrian yang terletak berhampiran dengan sungai-sungai di bawah kelas 4 dan 3.

PROFIL PROJEK

	ZON MERAH (RISIKO TINGGI)	ZON OREN (RISIKO SEDERHANA)	ZON KUNING (RISIKO RENDAH)
LOKASI TAPAK	Kawasan Perindustrian Tebrau 2, Kawasan Perindustrian Tampoi dan industri di Jalan Tampoi, Kawasan Perindustrian Majidee	Kawasan Perindustrian Larkin, Kawasan Perindustrian Taman Tanah Tampoi, Industri di Taman Bunga Ros (Jalan Kangkar Tebrau), Kawasan Perindustrian Taman Dato Onn	Kampung Maju Jaya (Jalan Bunga Melati), Taman Perindustrian Desa Cemerlang
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	TR7A, TL5A	TR5B, TR7B, TL8	TL12A, PR6



LOKASI PENGUATKUASAAN DAN PEMANTAUAN INDUSTRI MENCEMAR



Sumber: Kajian RKK Sungai Tebrau, 2022



IMBAS DI SINI



JENIS CADANGAN



FASA PELAKSANAAN

FASA 1
2023-
2025

FASA 2
2026-
2030

FASA 3
2031-
2035

09

CADANGAN KEUTAMAAN FOKUS 1
CADANGAN PROJEK PEMBANGUNAN “URBAN RIPARIAN REFORESTATION”
SUNGAI TEBRAU & PLENTONG



DESKRIPSI CADANGAN

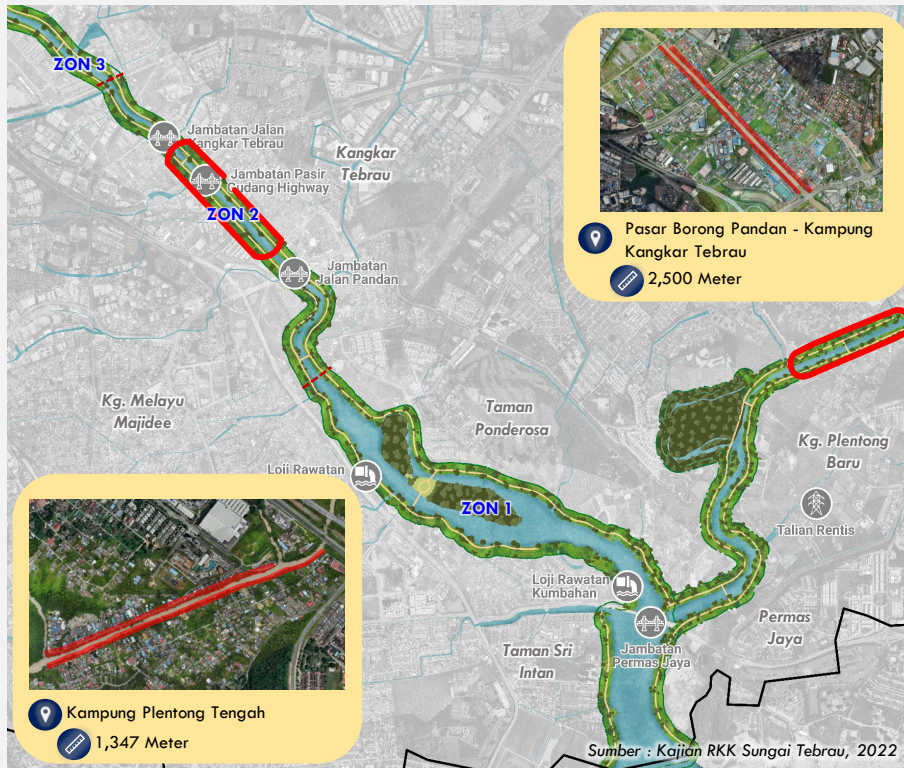
- i. Mengurangkan risiko banjir dan hakisan khususnya di kawasan yang mempunyai fizikal yang rendah serta menerima arus yang kuat ketika waktu hujan.

PROFIL PROJEK

	ZON MERAH (RISIKO TINGGI)	ZON OREN (RISIKO SEDERHANA)	ZON KUNING (RISIKO RENDAH)
LOKASI TAPAK	Pasar Borong Pandan - Kg. Kangkar Tebrau	Sebahagian Taman Saujana - Kg. Plentong Tengah	Sebahagian Taman Saujana
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	2500 Meter	1347 Meter	634 Meter
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	TR 7A, TR 8, TL 6, TL 7	TR 9, TL 8, PR 2A, PL 2	PR 3



LOKASI PROJEK PEMBANGUNAN “URBAN RIPARIAN REFORESTATION”



IMBAS DI SINI

JENIS
CADANGANFASA
PELAKSANAAN

FASA 1
2023-
2025

FASA 2
2026-
2030

FASA 3
2031-
2035

CADANGAN KEUTAMAAN FOKUS 1

CADANGAN LOJI RAWATAN SISA KUMBAHAN SERANTAU (CSTP) BAGI KAWASAN SUB TADAHAN MOUNT AUSTIN



DESKRIPSI CADANGAN

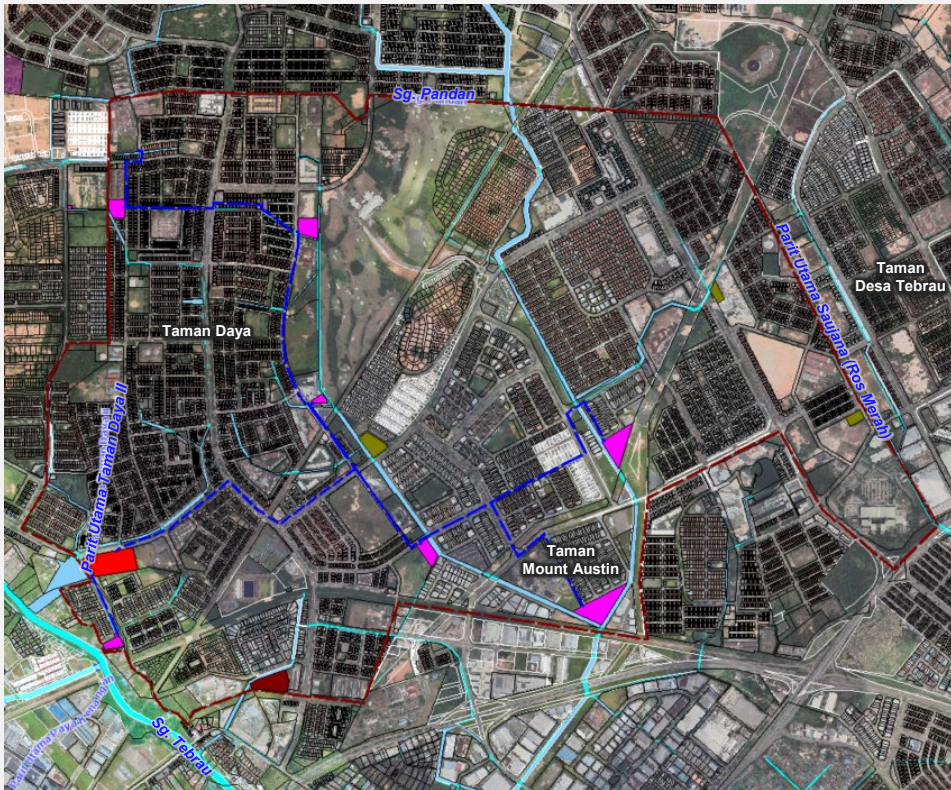
- i. Sistem loji rawatan sisa kumbahan secara *Multipoint STP* mengurangkan keberkesanan merawat sisa kumbahan dan kawalan bagi memastikan pelepasan efluent mencapai pawaian standard JAS.

PROFIL PROJEK

LOKASI TAPAK	ZON OREN (RISIKO SEDERHANA)	ZON KUNING (RISIKO RENDAH)
	Taman Daya	Taman Daya
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	3.16 Hektar	Tiada
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	TL8	TL5B, TL9



LOKASI CADANGAN LOJI RAWATAN SISA KUMBAHAN SERANTAU (CSTP)



IMBAS DI SINI

JENIS
CADANGAN

PROJEK NAIK TARAF

FASA
PELAKSANAANFASA 1
2023-
2025FASA 2
2026-
2030FASA 3
2031-
2035



CADANGAN KEUTAMAAN FOKUS 1

CADANGAN MEMBAIK PULIH LOJI RAWATAN SISA KUMBAHAN SEDIA ADA



DESKRIPSI CADANGAN

- i. Keadaan sistem loji rawatan sisa kumbahan sedia berada di dalam keadaan tidak diselenggara dengan baik serta keperluan untuk menaiktaraf/mengantik peralatan dan mesin bagi memastikan loji rawatan sisa kumbahan dapat beroperasi dengan baik.

PROFIL PROJEK

LOKASI TAPAK	ZON MERAH (RISIKO TINGGI)	ZON OREN (RISIKO SEDERHANA)	ZON KUNING (RISIKO RENDAH)
		Rujuk senarai di imbasan QR kod	
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	3 Unit Loji Rawatan Sisa Kumbahan	41 Unit Loji Rawatan Sisa Kumbahan	29 Unit Loji Rawatan Sisa Kumbahan
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	Rujuk senarai di imbasan QR kod		

CONTOH DI ZON MERAH DAN OREN

i 44 LOKASI

NO	LOKASI	SUB LEMBANGAN KECIL	JENIS LOJI	PE SEMASA	REKABENTUK PE	STANDARD LEPASAN AIR	SUNGAI TERLIBAT	RAJAH
1	TAMAN SURIA FASA 1	TR 4A	OP	4,676	5,195	B	SG TAMPOI	
2	TAMAN SRI SETANGGI	TR 4A	EA	4,500	5,000	B	SG TAMPOI	
3	TAMAN PERINDUSTRIAN PURNAMA	TR 7A	IT	90	100	B	SG BALA	
4	TAMAN DAYA	TL 5B	NPS	1,800	2,000	B	SG TEBRAU	

IMBAS DI SINI



JENIS CADANGAN



PROJEK NAIK TARAF

FASA PELAKSANAAN

FASA 1
2023-
2025FASA 2
2026-
2030FASA 3
2031-
2035



CADANGAN KEUTAMAAN FOKUS 2

CADANGAN KOLAM TAKUNGAN AIR DI SEKITAR KG MAJU JAYA, SEELONG JAYA, TAMAN DATO ONN, PLENTONG JAYA



DESKRIPSI CADANGAN

Penyediaan kolam takungan air adalah untuk mengawal kadar air larian permukaan dan taburan air hujan dengan kapasiti 200 tahun ARI di kawasan hulu sungai.

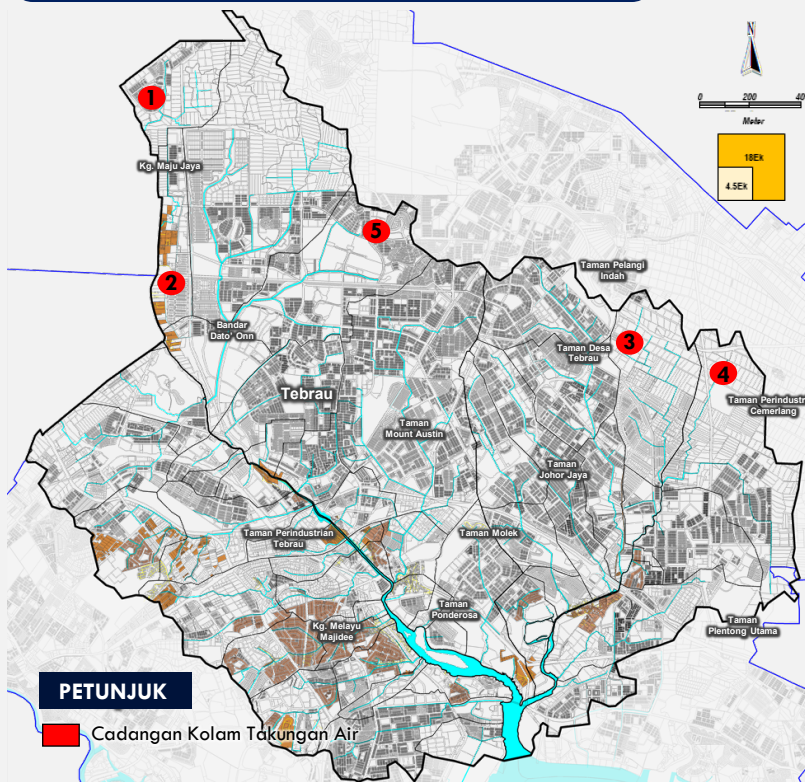
PROFIL PROJEK

LOKASI TAPAK	ZON KUNING (RISIKO RENDAH)	ZON HIJAU (KURANG RISIKO)
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	TL 13, PR 6	TL 15, PL 6

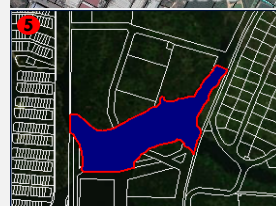
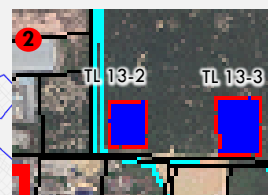
LOKASI TAPAK	ZON KUNING (RISIKO RENDAH)	ZON HIJAU (KURANG RISIKO)
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	TL 13, PR 6	TL 15, PL 6

CONTOH DI ZON KUNING DAN HIJAU

5 LOKASI



Gambaran di atas tapak bagi cadangan kolam takungan beserta rajah sokongan



IMBAS DI SINI



JENIS CADANGAN



FASA PELAKSANAAN

FASA 1
2023-2025

FASA 2
2026-2030

FASA 3
2031-2035



CADANGAN KEUTAMAAN FOKUS 2

CADANGAN PENYEDIAAN SISTEM PENGAIRAN DAN SALIRAN DENGAN REKABENTUK ARI 200 TAHUN



DESKRIPSI CADANGAN

- Sistem pengairan sedia ada tidak dapat menampung untuk menampung kadar taburan air hujan ARI 200 tahun.
- kecenderungan kejadian banjir akibat limpahan air sungai

PROFIL PROJEK

LOKASI TAPAK	ZON KUNING (RISIKO RENDAH)	ZON HIJAU (KURANG RISIKO)
		Kg Maju Jaya
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	Tiada	Tiada
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	TL 13, PR 6	TI 12, TL 15, PL 6

CONTOH DI ZON KUNING DAN HIJAU

4 LOKASI

LOKASI	SUB LEMBANGAN KECIL	PANJANG (M)	CADANGAN SAIZ
AUSTIN DUTA	TL 12	5,183	<p>Jenis : Trapezoidal Earth Drain</p> <p>Rekabentuk ARI : 100tahun</p>
AUSTIN DUTA	TL 12B-1	783	<p>Jenis : Trapezoidal Earth Drain</p> <p>Rekabentuk ARI : 100tahun</p>
AUSTIN DUTA	TL 12B-2	1,844	<p>Jenis : Trapezoidal Earth Drain</p> <p>Rekabentuk ARI : 100tahun</p>
AUSTIN DUTA	TL 12B-3	1,708	<p>Jenis : Trapezoidal Earth Drain</p> <p>Rekabentuk ARI : 100tahun</p>



IMBAS DI SINI



JENIS CADANGAN



FASA PELAKSANAAN

FASA 1
2023-2025FASA 2
2026-2030FASA 3
2031-2035



DESKRIPSI CADANGAN

- Bertujuan menaiktaraf dan memperindahkan sungai Tebrau dan Plentong sebagai kawasan rekreasi baru untuk mewujudkan *community bonding* sekali gus menjadi pusat tumpuan utama di Daerah Johor Bahru.
- Cadangan ini akan mewujudkan kualiti hidup yang lebih baik kepada penduduk di samping dapat meningkatkan taraf sosial dan kesedaran terhadap penjagaan sungai.

PROFIL PROJEK

	ZON MERAH (RISIKO TINGGI)	ZON OREN (RISIKO SEDERHANA)
LOKASI TAPAK	Sebahagian Zon 1 Sungai Tebrau	Sebahagian Zon 1 Sungai Tebrau – Sebahagian Sungai Plentong
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	2,216 Meter	5,949 Meter
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	TR 4A, TR 5A, TR 6, TL 4	TR 1, TR 2, TR 2.1, TL 1, TL 2, TL 3, PR 1, PL 1, PL 2



LAKARAN CADANGAN PEMBANGUNAN "TEBRAU RIVERFRONT"



IMBAS DI SINI

JENIS
CADANGANFASA
PELAKSANAANFASA 1
2023-2025FASA 2
2026-2030FASA 3
2031-2035

15

CADANGAN KEUTAMAAN FOKUS 3

CADANGAN PROJEK PEMBANGUNAN DENAI LEMBANGAN SUNGAI TEBRAU & PLENTONG



DESKRIPSI CADANGAN

- Penyediaan cadangan ini adalah bertujuan menaikkan taraf dan memperbaiki pinggir Sungai Tebrau dan Sungai Plentong yang telah tercemar disebabkan oleh isu hakisan, pencemaran serta pencerobohan.
- Cadangan ini akan mewujudkan kualiti hidup yang lebih baik kepada penduduk di samping dapat meningkatkan taraf sosial dan kesedaran terhadap penjagaan sungai.

PROFIL PROJEK

	ZON MERAH (RISIKO TINGGI)	ZON OREN (RISIKO SEDERHANA)	ZON KUNING (RISIKO RENDAH)
LOKASI TAPAK	Taman Sri Pandan – Pasar Borong Pandan	Kg. Kangkar Tebrau – Kg. Kangkar Kechil, Sebahagian Taman Saujana - Kg. Plentog baru	Kg. Paya Kenangan & Sebahagian Taman Saujana
LUAS (HEKTAR)/ PANJANG (METER)	1561 Meter	3061 Meter	2388 Meter
SUB LEMBANGAN TERLIBAT	TR 7A, TR 8, TL 4, TL 6, TL 7	TR 9, TR 10, TL 8, PR 2A, PL 2	TR 11A, TR 12, TL 9, TL 10, PR 3



LAKARAN CADANGAN PEMBANGUNAN DENAI LEMBANGAN SUNGAI



IMBAS DI SINI

JENIS
CADANGAN

PROJEK BARU

FASA
PELAKSANAANFASA 1
2023-2025FASA 2
2026-2030FASA 3
2031-2035



MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU



IMBAS DI SINI UNTUK
INFO LANJUT

**RINGKASAN EKSEKUTIF
DRAF RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK)
SUNGAI TEBRAU (MBJB) 2035**