

GARIS PANDUAN PEMELIHARAAN TOPOGRAFI SEMULAJADI DALAM PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN FIZIKAL MENGIKUT AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976

1.0 TUJUAN

Tujuan Garis Panduan ini adalah untuk membantu Pihakberkuasa Negeri dan Pihakberkuasa Tempatan dalam menyeragamkan pemeliharaan topografi semulajadi di kawasan berbukit yang dibolehkan untuk pembangunan di kawasan yang perlukan peliharaan.

2.0 LATAR BELAKANG

Garis panduan pembangunan di kawasan bukit yang telah diterima pakai oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan mengandungi satu keperluan di mana keadaan topografi asal tanah hendaklah dikekalkan dan pembangunan dibolehkan apabila mengambilkira syarat mengikut garis panduan pemeliharaan topografi. Garis Panduan Pemeliharaan Topografi Semulajadi Dalam Perancangan Dan Pembangunan Fizikal Mengikut Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 ini adalah pelengkap kepada garis panduan pembangunan di kawasan bukit berkenaan dan ianya mengikut kehendak Akta A933, Akta Perancangan Bandar Dan Desa (Pindaan) 1995.

3.0 TAFSIRAN

3.1 Pembangunan

Bagi tujuan garis panduan ini **pembangunan yang dimaksudkan adalah sebarang pemajuan tanah yang melibatkan aktiviti pembinaan infrastruktur, apa-apa struktur serta sebarang perbuatan yang berkaitan atau mengganggu keadaan semulajadi tanah.**

3.2 Topografi

Mengikut Akta 172, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Seksyen 21 & 21 A (1) & 21 B (1) Akta A933, Akta Perancangan Bandar dan Desa (Pindaan) 1995, **topografi dalam konteks garis panduan ini akan menyentuh rupabumi tapak, dibentuk oleh tanah tinggi, curam, sungai, sumber alur sungai, paya, pesisiran pantai, lembangan sungai yang mempunyai nilai estetika yang tersendiri.**

3.3 Kawasan Berbukit

Kawasan berbukit boleh ditafsirkan sebagai tanah-tanah tinggi yang mempunyai kecerunan yang lebih 12 darjah. Kawasan ini juga boleh dibahagikan kepada 2 kategori seperti berikut:

3.3.1 Kawasan bukit berisiko rendah dan sederhana

Kawasan bukit berisiko rendah dan sederhana adalah kawasan yang berkecerunan semulajadi kurang daripada 25 darjah. Kawasan ini adalah sesuai untuk dijalankan sebarang pemajuan tanah.

3.3.2 Kawasan bukit berisiko tinggi

Kawasan bukit yang berisiko tinggi ditafsirkan sebagai suatu kawasan yang mempunyai kecerunan semulajadi yang lebih dari 25 darjah ke atas. Ini adalah satu kecerunan asli sebelum dibuat sebarang aktiviti pemotongan dan penambahan (cut and fill). Ia merupakan satu kawasan yang mengalami perubahan topografi yang mendadak dan berisiko tinggi dari segi gelinciran tanah (landslip) serta mempunyai kekangan fizikal (physical constraints) bagi pengurusan pertanian. Walau bagaimanapun **pemajuan masih boleh dijalankan dengan mengenakan syarat-syarat yang ketat.**

Tafsiran ini adalah selaras dengan kehendak-kehendak di bawah Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (cadangan pindaan 1996-di bawah Peraturan-Peraturan Penyiasatan Kajibumi 1996). Hendaklah mengambil perhatian bahawa kawasan berbukit tertakluk kepada kawasan yang tidak dibenar memotong/merata tanah/bukit mengikut Akta Pemeliharaan Tanah 1960 (Akta 385) (Disemak 1989). Bahagian II, Seksyen 3 dan mana-mana undang-undang kecil kerja tanah yang terpakai di Pihakberkuasa Tempatan berkaitan.

3.4 Kawasan Tanah Tinggi

Kawasan tanah tinggi ditafsirkan sebagai tanah-tanah yang mempunyai kedudukan lebih dari 150 meter dari aras laut dan berkecerunan melebihi 25 darjah.

4.0 PRINSIP PERANCANGAN

1. Keselamatan

Ciri-ciri topografi hendaklah dipelihara dan diadunkan dengan elemen-elemen buatan tanpa menjejaskan kestabilan, keseimbangan, keharmonian dan keunikan alam semulajadi.

2. Keindahan

Aset semulajadi kawasan berbukit terserlah dengan jenis pemandangan yang sesuai dari segi ketinggian, saiz dan fungsinya perlu di pelihara.

3. Komponen-komponen bukit

Flora dan fauna, kawasan aliran sungai serta anak sungai yang terdapat di kawasan berbukit biasanya mempunyai nilai-nilai pengindahan dan pengimbangan serta sistem ekologi yang perlu diutamakan dan dipelihara.

4. Produktif

Komponen-komponen yang unik perlu dipelihara kerana sifatnya yang menjadi identiti serta merupakan sejarah bagi sesuatu kawasan.

5. Berfungsi

Kawasan-kawasan tadahan air perlu dipelihara supaya dapat menghasilkan kuantiti dan kualiti air mineral yang tinggi.

5.0 GARIS PANDUAN PEMELIHARAAN TOPOGRAFI SEMULAJADI DALAM PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN FIZIKAL

5.1 Kawasan Berbukit Yang Perlu Di Pelihara

Secara umumnya tiada pembangunan digalakkan untuk dilaksanakan di kawasan berbukit yang telah dikenalpasti sebagai perlu dipelihara seperti berikut:-

- i. Kawasan berbukit yang telah diisytiharkan sebagai **tanah bukit** di bawah Bahagian II, (seksyen 3 Akta Pemuliharaan Tanah 1960) (Akta 385) (Disemak 1989).

- ii. Kawasan berkecerunan yang mempunyai kepentingan geologi seperti fosil atau struktur geologi yang telah dikenalpasti oleh pusat-pusat pengajian tinggi atau Jabatan Penyiasatan Kajibumi atau diwartakan sebagai kawasan kajian atau penyelidikan;
- iii. Kawasan berkecerunan yang mempunyai nilai sejarah atau mempunyai daya tarikan pelancongan seperti Gua Batu Kapur atau ciri-ciri geomofologi semulajadi;
- iv. Kawasan berkecerunan yang telah dizonkan sebagai kawasan yang mengandungi sumber-sumber mineral perindustrian seperti granit atau marmar yang boleh dikuari atau mengandungi sumber-sumber mineral berlogam seperti emas dan timah yang boleh dilombong. Sekiranya Pihak berkuasa Negeri bercadang untuk mengeluarkan sumber asli berkenaan maka ia hendaklah membuat pertimbangan yang teliti dengan mengambilkira antaranya aspek pemuliharaan tanah serta lain-lain pertimbangan ke atas alam sekitar.
- v. Kawasan yang dipelihara dan diwartakan sebagai kawasan tadahan air.
- vi. Kawasan berkecerunan yang diwartakan sebagai hutan simpanan kekal termasuklah kawasan hutan pengeluaran atau hutan produktif dan hutan perlindungan. Sekiranya Pihak berkuasa Negeri bercadang untuk mengeluarkan sesuatu kawasan hutan daripada kategori hutan simpanan kekal maka ia hendaklah membuat pertimbangan yang teliti dengan mengambilkira antaranya aspek pemuliharaan tanah, kepelbagaian hayat serta lain-lain pertimbangan ke atas alam sekitar.

5.2 Langkah Kawalan Bagi Kawasan Yang Boleh Dibangunkan

Selaras dengan keputusan Jemaah Menteri pada 22 Jun 1994, permohonan daripada pemaju untuk membangunkan kawasan berkecerunan masih boleh dipertimbangkan dengan mengenakan syarat-syarat yang merangkumi aspek-aspek seperti berikut:

5.2.1 Topografi

Pemaju hendaklah **mengekalkan keadaan topografi asal tanah seberapa yang boleh. Sebarang pemotongan bukit hendaklah**

dilaksanakan pada kadar yang minimum dan hanya boleh dibenarkan bagi tujuan penyediaan infrastruktur seperti jalan dan pembinaan struktur yang terhabib sahaja. Ini bererti bahawa tindakan pemotongan bukit bagi tujuan meratakan permukaan keseluruhan tapak pembangunan adalah tidak dibenarkan.

Sehubungan dengan itu penyusunan bangunan bagi sesuatu pemajuan di kawasan berbukit hendaklah dilaksanakan seperti berikut:-

- i. **Mengikut kontor asal tanah** termasuk tebing tasik, aliran sungai dan sebagainya;
- ii. **Menyusun secara bertingkat** (staggered) dengan mengambilkira kecerunan maksimum untuk cadangan jalan mengikut kehendak yang ditetapkan oleh agensi-agensi teknikal berkenaan; dan
- iii. Digalakkan **mempelbagaikan penyusunan bangunan termasuk penyusunan secara** tidak berderet seperti berek.

5.2.2 Pembangunan

Pembangunan yang akan dilaksanakan di kawasan berbukit hendaklah mempunyai kriteria seperti berikut:-

- i. Kepadatan pembangunan hendaklah bercirikan kepadatan sederhana. **Kepadatan tinggi adalah tidak dibenarkan kerana pertambahan unit memerlukan kawasan serta kerja-kerja tanah yang lebih meluas yang menyumbang kepada masalah hakisan tanah, kemusnahan rupabentuk bumi, lereng bukit dan sebagainya;**
- ii. Tahap peratusan kawasan tepubina hendaklah dihadkan kepada 25 peratus bagi semua jenis gunatanah kecuali bangunan sesebuah banglo atau berkembar yang boleh dihadkan kepada 30 peratus;
- iii. Nisbah plot hendaklah pada kadar 1:1.25 iaitu yang sesuai dengan pembangunan yang berkepadatan rendah di kawasan berbukit;
- iv. **Ketinggian maksimum** sesuatu pembangunan di kawasan bukit **tidak digalakkan melebihi 5 tingkat;**