



Rancangan Kawasan Khas **Bukit Bendera** (Penggantian)

TERMA RUJUKAN /
TERM OF REFERENCE

TOR

Disediakan Oleh :



PLANMalaysia@Pulau Pinang
(Jabatan Perancangan Bandar & Desa Negeri Pulau Pinang)

Isi Kandungan

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
1.0	PENGENALAN	3
2.0	KRITERIA RKK BUKIT BENDERA (PENGgantian)	3
3.0	TEMPOH PERANCANGAN	8
4.0	NAMA RKK PENGgantian	10
5.0	PROSES PENYEDIAAN DAN JADUAL PROGRAM RKK PENGgantian	11
6.0	PERUNTUKAN AKTA 172 YANG MENYENTUH PENYEDIAAN RKK BUKIT BENDERA (PENGgantian)	12
7.0	BIDANG DAN PENDEKATAN KAJIAN	14
8.0	STRUKTUR PENGURUSAN KAJIAN	21

1.0 PENGENALAN

1.1 Tujuan Kajian

Tujuan penyediaan **Terma Rujukan** atau **Term of Referece (TOR)**, adalah sebagai panduan untuk memulakan kajian Rancangan Kawasan Khas Bukit Bendera (Penggantian) bagi menggantikan ;-

- Rancangan Kawasan Khas Bukit Bendera (RKKBB) diwartakan pada 01 September 2016 dan;
- *Bukit Bendera Local Plan (BBLP), Municipal Coucil of Penang Island* diwartakan pada 15 April 1999.

Penggantian yang dijalankan adalah penambahbaikan dan memantapkan kandungan laporan RKKBB (Penggantian), supaya menjadi panduan arah hala tuju perancangan pembangunan di Bukit Bendera yang berdaya laksana serta tidak mengabaikan pembangunan yang mampan.

2.0 KRITERIA RKK BUKIT BENDERA (PENGGANTIAN)

2.1 Visi

i. HIJAU

Bukit Bendera akan mengekalkan kehijauan alam semulajadi yang dipelihara dan kekayaan biodiversiti yang merangsang. Hidupan hijau terus hidup selari dengan Bukit Bendera menjadi model perkampungan hijau dan destinasi pelancongan. Ia akan merangkumi pendekatan pembangunan mampan dalam memastikan impak minima kepada sumber semulajadi.

ii. WARISAN

Bukit Bendera akan melindungi dan memelihara alam semulajadi, alam bina dan kebudayaan warisan. Ia akan meningkatkan semangat dan pembabitan komuniti dalam menjaga warisan. Bukit Bendera juga akan menyumbang kepada penambahan sumber warisan dalam pelancongan dan seterusnya kepada ekonomi mampan secara keseluruhan.

iii. DESTINASI

Bukit Bendera akan cuba meletakkanya sebagai destinasi pelancongan '*niche*' dengan keunikan dan ketulenannya. Sebagai satu destinasi pelancongan, ia akan menawarkan pengunjung dengan berbagai aktiviti dan pengalaman yang tidak dapat dilupakan.

2.2 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah :-

- i. Penambahbaikan Kandungan RKK Bukit Bendera (Penggantian) setelah mengambilkira dan merujuk kandungan dokumen sedia ada iaitu:-
 - Rancangan Kawasan Khas Bukit Bendera (RKKBB) yang telah diwartakan pada 01 September 2016 dan;
 - *Bukit Bendera Local Plan, Municipal Coucil of Penang Island* yang diwartakan pada 15 April 1999.
- ii. Mengkaji semula cadangan pembesaran persempadanan RKK Bukit Bendera sedia ada termasuk ; -
 - Hutan Penyelidikan, Jabatan Perhutanan Negeri Pulau Pinang;
 - Kawasan Pembangunan *The Habitat Penang Hill* di kawasan sedia ada dan kawasan baru;
 - Laluan *Jeep Track* dan *Hiking Track / Trail* yang menghubungkan kawasan Bukit Bendera;
 - Menyelesaikan pertindihan persempadanan yang timbul dan;
 - Lain-lain persempadanan berkaitan.
- iii. Memanfaatkan Produk pelancongan berbentuk *Eco Tourism* dan Tapak Warisan Dunia diktiraf oleh UNESCO, yang boleh dibangunkan dan memberi nilai tambah kepada sumberjaya Bukit Bendera di peringkat antarabangsa.

- iv. Medium penyelarasan pelaksanaan antara RKK Bukit Bendera (Penggantian) dan RKK Taman Botani.
- v. Menyediakan perancangan pembangunan gunatanah dan *Building Footprint* berdasarkan Jadual klass gunatanah.
- vi. Menyediakan perancangan pembangunan semula semasa dan selepas bencana.

2.3 Objektif

- i. Mencadangkan strategi dan mekanisme untuk memperbaiki perancangan, pelaksanaan dan pemasaran Bukit Bendera sebagai destinasi '*Eko-Tourism*'.
- ii. Mengawal pembangunan gunatanah sedia ada melalui kawalan perancangan yang mampan dan mengikut dasar-dasar serta garis panduan yang telah diwartakan.
- iii. Menjadi asas penambahbaikan dan memantapkan RKK Bukit Bendera dan RT Bukit Bendera sedia ada serta lain-lain dokumen berkaitan. Dengan Pewartaan RKK Bukit Bendera (Penggantian) akan membatalkan kedua-dua dokumen seperti dinyatakan.
- iv. Penambahbaikan kemudahan awam, infrastruktur dan utiliti di Bukit Bendera dengan pembangunan yang terkawal, memulihara alam semulajadi, menggunakan teknologi Hijau / *Green Technology* yang mampan.
- v. Mengambilkira risiko bencana alam / *Resilient* dengan kaedah *Total Disaster Risk Management (TDRM)* dan *Climate and Disaster Resilient Index (CDRI)* bagi rancangan menyelamatkan semasa dan selepas berlaku bencana alam.

2.4 Skop

- i. Mengumpul data semasa atau terkini di semua kawasan kajian bagi proses Persempadanan Semula dan memantapkan RKK Bukit Bendera supaya dapat dijadikan asas yang kukuh bagi;
 - Mewujudkan kawasan Pentadbiran bagi Perbadanan Bukit Bendera (PBB).

- Mewujudkan Zoning mengikut kesesuaian bagi kerja-kerja kawalan pembangunan dan ancaman semulajadi dapat dipantau oleh pihak PBB.
 - Pelaksanaan penguatkuasaan undang-undang oleh PBB.
- ii. Mengkaji kesesuaian pembangunan guna tanah termasuk mengambilkira kepentingan *building footprint Capacity* dalam aspek perancangan, rekabentuk, bahan binaan, densiti dan lain-lain dengan mengenalpasti ancaman-ancaman dari aspek fizikal, alam sekitar, pelancongan dan pembangunan terhadap Bukit Bendera.
- iii. Mengkaji dan menambak pengurusan trafik dan sistem sirkulasi aliran kenderaan darat dari beberapa kawasan iaitu :-
- Di atas dan kaki Bukit Bendera
 - Kajian *feasibility* pembangunan kereta kabel / *cable car* ke atas Bukit Bendera.
 - Menjalankan inventori produk pelancongan yang berpotensi dan juga terancam dan membentuk strategi untuk meningkatkan keberkesanan dan memberi impak ekonomi ke atas Bukit Bendera.
- iv. Pelan Induk Lanskap dan Rekreasi Bukit Bendera serta kemudahan-kemudahan sokongan yang berkaitan.
- v. Memperkasa peranan jawatankuasa *Penang Hill Design Review Panel (PHDRP)* yang menjadi *Platform* penting dalam memantapkan perancangan dan pembangunan di Bukit Bendera.
- vi. Menyelaraskan penggunaan RKK Bukit Bendera (Penggantian) dan RKK Taman Botani dalam penyelarasan pembangunan di antara PBB, TBPP dan lain-lain jabatan yang berkaitan dalam semua aspek pembangunan dan penyelidikan biodiversiti dan sumberjaya alam semulajadi.
- vi. Mengenalpasti potensi produk pelancongan dan pembangunan yang berdaya laksana tanpa menjejaskan alam semulajadi di Bukit Bendera selaras dengan menjadikan Bukit Bendera *Biosphere dan* Tapak Warisan Dunia yang diiktiraf oleh UNESCO.

2.4 Isu-Isu Utama

Dalam merangka kajian semula bagi RKK Bukit Bendera dan RT Bukit Bendera didapati terdapat beberapa perkara yang tidak diambil kira dalam kedua-dua dokumen tersebut dan ianya perlu diberikan perhatian iaitu:-

- i. Persempadanan RKK Bukit Bendera dan RT Bukit Bendera sedia ada yang wujud kawasan *grey area* iaitu;
 - Kedudukan tapak *Banglo Convalescent* dan *Banglo Fernhill* ;
 - Hutan Penyelidikan, Jabatan Perhutanan Negeri Pulau Pinang;
 - Kawasan Pembangunan *The Habitat Penang Hill* di kawasan sedia ada dan kawasan baru;
 - Laluan *Jeep Track* dan *Hiking Track / Trail* yang menghubungkan kawasan Bukit Bendera;
 - Menyelesaikan pertindihan persempadanan yang timbul, dan lain-lain persempadanan berkaitan.
- ii. Tiada Inventori yang dijalankan bagi Bangunan dan laluan / *trail / Hiking Track* yang bernilai warisan dan bersejarah untuk tujuan perwartaan serta pemuliharaan.
- iii. Cadangan mewartakan hutan simpan Bukit Bendera sebagai *Biosphere* bagi tujuan mendapatkan pengiktirafan UNESCO sebagai Tapak Warisan Dunia.
- iv. Aktiviti perkhidmatan pengangkutan penumpang dari kaki ke atas Bukit Bendera melalui *Jeep Track* yang tidak terkawal dan mengabaikan keselamatan penumpang.
- v. Sistem aliran sirkulasi laluan pengangkutan di atas Bukit Bendera yang mengguna satu laluan 1 aliran.
- vi. Kawalan Pembangunan dari segi Gunatanah dan *Building Footprint*, Zoning, Jadual Kelas Kegunaan Tanah dan lain-lain garis panduan yang digunapakai serta diperakukan oleh PBT atau PBN.

- vii. Pelan pengurusan bencana dan kawalan cerun yang mengambilkira *Total Disaster Risk Management (TDRM)* dan *Climate and Disaster Resilient Index (CDRI)*.

3.0 TEMPOH PERANCANGAN

Kajian bagi tempoh perancangan dijangka mengambil masa selama **12 bulan**, segala program kerja dan masa yang diperlukan secara terperinci dinyatakan pada **Jadual 3.0**.

JADUAL 3.0 : PROGRAM KERJA RANCANGAN KAWASAN KHAS BUKIT BENDERA (PENGGANTIAN)

BIL	AKTIVITI	2018												2019											
		Jan	Feb	Mac	Apr	Mei	Jun	Jul	Ogs	Sep	Oct	Nov	Dis	Jan	Feb	Mac	Apr	Mei	Jun	Jul	Ogs	Sep	Oct	Nov	Dis
1.0	MOBILISASI / PERMULAAN KAJIAN (JANUARI 2018 – OKT. 2018)																								
	Perbincangan Awal bersama 'Stakeholder'																								
	Lawatan Tapak																								
	Pengumpulan Data Primer dan Data Skunder																								
	Penyediaan Pelan Asas Digital Gunatanah																								
	Mendapat Data-data Asas dan Penyediaan Persempadanan																								
	Memuktamadkan Persempadanan bersama 'Stakeholder'																								
	Pembentangan Terma Rujukan (TOR) di Mesyuarat JPN																								
	Pelantikan Perunding																								
2.0	LAPORAN DRAF AWAL RKK (NOV. 2018 – MAC2019)																								
	Anlisis Kajian Mengikut Sektor																								
	Penyediaan Konsep dan Strategi Pembangunan																								
	Penyediaan Pelan Tindakan Sektor																								
	Perbincangan Kumpulan Sasaran (FGD) / Bengkel																								
	Mesyuarat Jawatankuasa Penyelaras Teknikal																								
	Pindaan Draf Awal RKK																								
	Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal RKK (Kelulusan Draf)																								
3.0	PUBLISITI DAN PENYERTAAN AWAM (APRIL 2019 – JUN 2019)																								
	Publisiti dan Penyertaan Awam																								
	Majlis/Sesi Pendengaran Awam																								
	Mesyuarat Jawatankuasa Siasatan Tempatan & Pendengaran Awam																								
	Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (Perakuan Syor JSTPA)																								
4.0	LAPORAN DRAF RKK (JULAI 2018 – OKTOBER 2019)																								
	Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (Kelulusan Draf Akhir)																								
5.0	PEWARTAAN RKK (NOVEMBER 2019)																								
	Penyediaan Kertas MMK																								
	Pewartaan RKK																								

Kemaskini : 27 September 2018 (Khamis)

PETUNJUK :

	Peringkat Kajian		Cadangan		Telah Dilaksana
---	------------------	---	----------	---	-----------------

4.0 NAMA RKK PENGGANTIAN

Nama asal adalah Rancangan Kawasan Khas Bukit Bendera yang telah diwartakan pada 01 September 2106, nama bagi RKK (Penggantian) ini adalah seperti berikut ;-

“ Rancangan Kawasan Khas Bukit Bendera (Penggantian 1) ”

- Pindaan sebahagian dan penambahbaikan kandungan Rancangan Kawasan Khas Bukit Bendera sedia ada yang telah diwartakan pada 1 September 2016.

5.0 PROSES PENYEDIAAN DAN JADUAL PROGRAM RKK PENGGANTIAN

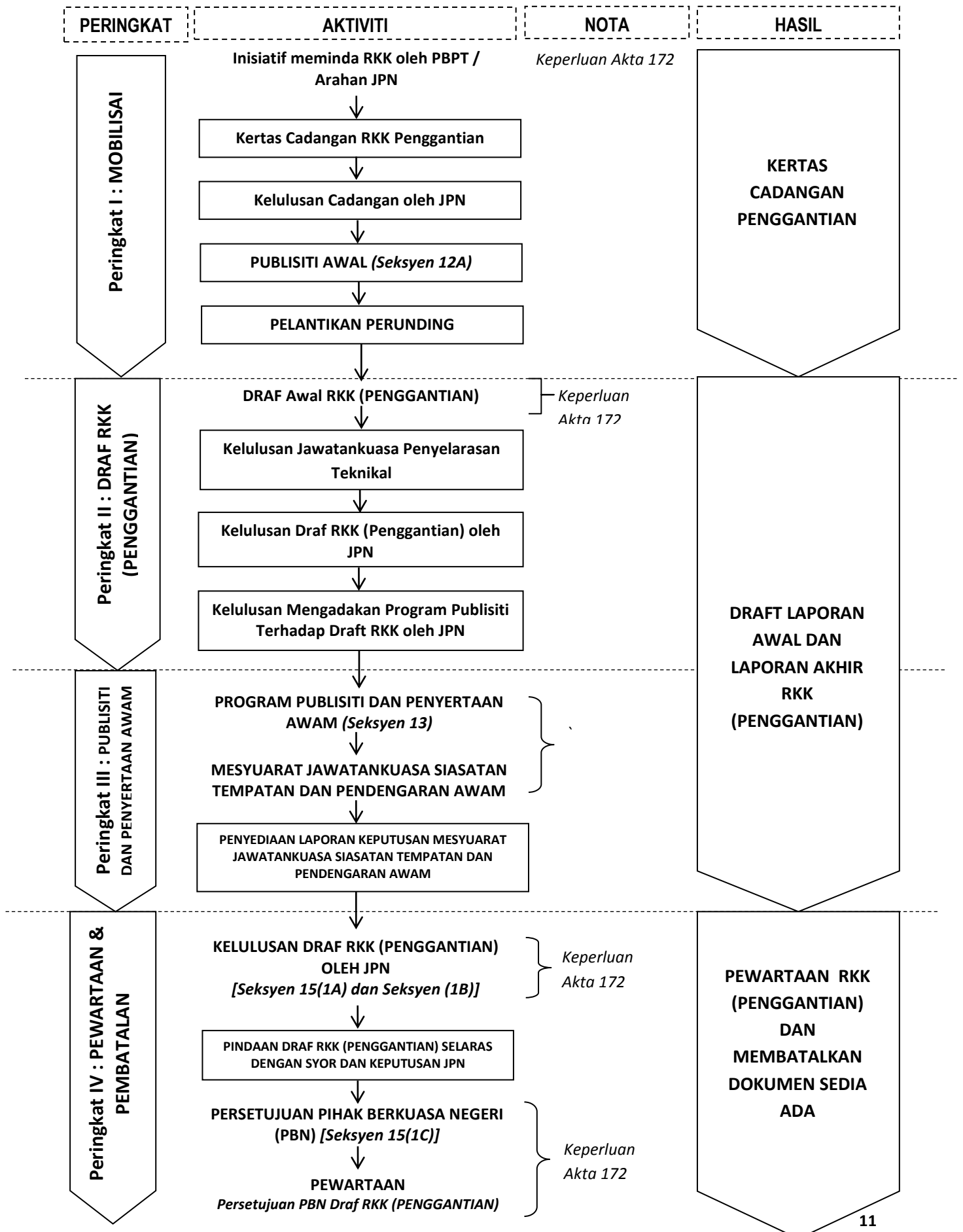
Proses penyediaan RKK Bukit Bendera (Penggantian) akan, melibatkan empat (4) peringkat utama seperti di **Rajah 5.1**.

Rajah 5.1 : Peringkat Penyediaan RKK (Penggantian)



Tempoh masa penyediaan RKK Bukit Bendera (Penggantian) adalah selama **12 bulan** sahaja, namun tempoh ini tidak termasuk peringkat pewartaan yang terletak luar dari kawalan dari kawalan kajian. Carta program kerja bagi penyediaan RKK Bukit Bendera (Penggantian) adalah seperti ditunjukkan di jadual 5.1

RAJAH 5.2 : Proses Penyediaan RKK Penggantian



6.0 PERUNTUKAN AKTA 172 YANG MENYENTUH PENYEDIAAN RKK BUKIT BENDERA (PENGGANTIAN)

Jadual 6.1 : Peruntukan Akta 172 terhadap penyediaan Rancangan Tempatan

PERINGKAT	SEKSYEN	PERUNTUKAN	PROSES TERLIBAT
MOBILISASI	Subseksyen 16A (1)	JPN boleh mengarah Pengarah JPBD Negeri untuk menyediakan RT jika PBPT gagal berbuat demikian.	PLANMalaysia@Pulau Pinang menyediakan kaedah untuk menyelaraskan RT Bukit Bendera, RKK Bukit Bendera dan DRKK Taman Botani bagi penambahbaikan RKK Bukit Bendera (Penggantian)
	Subseksyen 12 (1)	RT hanya akan disediakan oleh PBPT sekiranya difikirkan perlu dan akan memberi faedah kepada kawasannya. Terdapat dua(2) keadaan di mana PBPT boleh menyediakan DRT iaitu semasa Draf RS disediakan atau sebelum Draf RS dipersetujui oleh PBN.	
	Subseksyen 12 (2)	PBPT hendaklah menyediakan DRT bagi seluruh kawasannya dengan segera sekiranya RS bagi negeri tersebut telah berkuatkuasa.	
	Subseksyen 12 (6)	PBPT juga dikehendaki menyediakan DRT bagi kawasannya sekiranya diarahkan oleh JPN. Arahan ini boleh diberi semasa Draf RS telah atau sedang disediakan.	
KANDUNGAN RKK	Subseksyen 12 (3)	DRT hendaklah mengandungi satu peta cadangan dan pernyataan bertulis	Data sedia ada perlu dikemaskini mengikut keadaan semasa dan data terkini
	Subseksyen 12 (4)	DRT perlu disokong oleh gambar rajah, gambaran dan bahan perihalan yang sesuai.	
PUBLISITI DAN PENYERTAAN AWAM	Seksyen 12A	Sebelum menyediakan DRT, PBPT hendaklah menjalankan publisiti awal untuk memaklumkan kepada orang awam dan stakeholder mengenai kandungan DRT.	Proses ini perlu dijalankan /dilakukan untuk penyelarasan DRT Seberang Perai ini
	Subseksyen 13 (1)	PBPT hendaklah menyediakan salinan DRT untuk diperiksa	PBPT melantik Pihak perunding untuk menyediakan DRT

			Seberang Perai
	Subseksyen 13 (2)	PBPT dikehendaki menyiarkan notis pemberitahuan DRT telah tersedia untuk diperiksa oleh orang awam dalam tiga (3) keluaran dari sekurang-kurangnya dua (2) akhbar tempatan dan salah satu hendaklah dalam bahasa kebangsaan. Tempoh pemeriksaan adalah tidak kurang daripada empat (4) minggu.	
PUBLISITI DAN PENYERTAAN AWAM	Subseksyen 13 (3)	Tempoh pemeriksaan salinan DRT boleh dilanjutkan tidak lebih daripada empat (4) minggu.	
	Subseksyen 14 (1)	Satu Jawatankuasa boleh dilantik oleh JPN atas arahan PBPT untuk mempertimbangkan bantahan yang dikemukakan.	Senarai Ahli Jawatankuasa akan dicadang dan diangkat untuk kelulusan JPN
	Subseksyen 15(1)	Selepas pindaan dengan mengambil kira sebarang bantahan, PBPT dikehendaki mengemukakan DRT yang telah diubahsuai kepada pihak JPN untuk kelulusan.	Proses ini perlu dijalankan/dilakukan untuk penyelarasan DRT Seberang Perai ini
	Subseksyen 15 (1A)	JPN boleh meluluskan keseluruhan, sebahagian DRT dengan atau tanpa pindaan, atau menolak DRT tersebut.	
PEWARTAAN	Subseksyen 15 (1C)	JPN hendaklah mengemukakan DRT yang telah diluluskan kepada PBN untuk persetujuan dan dikuatkuasa.	
	Subseksyen 15 (4)	PBPT perlu menyiarkan fakta persetujuan PBN ke atas DRT dalam Warta Negeri dan sekurang-kurang dalam dua (2) akhbar tempatan, satu (1) daripadanya berbahasa kebangsaan.	

7.0 BIDANG DAN PENDEKATAN KAJIAN

7.1 BIDANG DAN KANDUNGAN KAJIAN

Kajian ini akan disediakan dalam **tempoh 24 bulan**. Bidang dan kandungan kajian mengikut sektor perancangan adalah seperti di **Jadual 7.1**

Jadual 7.1 : Kepakaran yang diperlukan berdasarkan sektor perancangan berdasarkan kepakaran Jabatan/Agensi teknikal

BIL	SEKTOR PERANCANGAN	KEPAKARAN	JABATAN / AGENSI TERLIBAT
1.0	ASAS EKONOMI		
	Asas ekonomi, demografi dan Pembangunan Sumber manusia	Perancang Bandar, Pakar Demografi, Perancang Ekonomi.	▪ PMPP ▪ PBBPP ▪ BPEN
2.0	PERANCANGAN FIZIKAL		
2.1	Pelancongan Eko, Bangunan Warisan, <i>Trail</i> dan Tapak Warisan Dunia	Perancang Bandar Pakar Warisan	▪ PMPP ▪ PBBPP ▪ JWN ▪ GTWHI
2.2	Pertanian Mesra Alam / Mampan	Pakar Pertanian	▪ PMPP ▪ PBBPP ▪ BPEN ▪ JPPP
3.0	KEJURUTERAAN		
3.1	Pengangkutan dan Pengurusan Lalulintas	Jurutera Lalulintas	▪ PMPP ▪ PBBPP ▪ JPMBPP ▪ JKMBPP
3.2	Infrastruktur dan Utiliti	Jurutera Awam	▪ PMPP ▪ PBBPP ▪ BKSA ▪ PBA
3.3	Pengurusan dan Penyelenggaraan Cerun Berisiko	Jurutera Geologi	▪ PMPP ▪ PBBPP ▪ JKRPP ▪ JKRDTL
4.0	PENGURUSAN RISIKO BENCANA ALAM		
4.1	Pengurusan semasa dan selepas bencana	Mercy Malaysia	▪ PMPP ▪ PBBPP ▪ MERCY ▪ NADMA
5.0	SEKTOR SOKONGAN		
5.1	Sistem Maklumat Geografi	Pakar GIS	▪ PMPP ▪ PBBPP
5.2	Penilaian Kemampanan (SA)	Perancang Bandar	▪ PMPP ▪ PBBPP

Jadual 7.2 : Kepakaran yang diperlukan berdasarkan sektor perancangan berdasarkan skop kepakaran Perunding

BIL	SEKTOR PERANCANGAN	KEPAKARAN	JABATAN / AGENSI TERLIBAT
1	Ciri-Ciri Fizikal, Guna Tanah dan <i>Building Footprint Capacity</i>	Perancang Bandar / Arkitek	▪ PMPP ▪ PBBPP
2	Imej dan Rekabentuk Bandar		▪ PMPP ▪ PBBPP ▪ JPMBPP
3	Pengurusan Alam Sekitar / Sumberjaya dan Perhutanan / Penyelidikan dan Biodiversiti	Jurutera Alam Sekitar / Pakar Botani	▪ PMPP ▪ PBBPP ▪ JHPP ▪ JTBPP ▪ FRIM
4	Kemudahan Rekreasi dan Pelan Induk Lanskap	Perancang Bandar / Arkitek Lanskap	▪ PMPP ▪ PBBPP
5	Pengurusan, Pelaksanaan Projek dan Program	Perancang Bandar	▪ PMPP ▪ PBBPP

Singkatan :-

- **PMPP** : PLANMalaysia@Pulau Pinang
(Jabatan Perancang Bandar dan Desa Pulau Pinang)
- **JWN** : Jabatan Warisan Negara (Cawangan Pulau Pinang)
- **NADMA** : Agensi Pengurusan Bencana National
- **FRIM** : Forest Research Institute of Malaysia
- **PTGPP** : Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang
- **JHPP** : Jabatan Perhutanan Pulau Pinang
- **JKRPP** : Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang
- **JPSPP** : Jabatan Parit dan Saliran Pulau Pinang
- **JPPP** : Jabatan Pertanian Pulau Pinang
- **JTBPP** : Jabatan Taman Botani Pulau Pinang
- **BPEN** : Bahagian Perancang Ekonomi Negeri Pulau Pinang
- **BKSA** : Bahagian Kawal Selia Air, SUKPP
- **JPMBPP** : Jabatan Perancang dan Pembangunan, MBPP
- **JKMBPP** : Jabatan Kejuruteraan, MBPP
- **PTDTL** : Pejabat Tanah Daerah Timur Laut
- **JKRDTL** : Jabatan Kerja Raya Daerah Timur Laut
- **JPSDTL** : Jabatan Parit dan Saliran Daerah Timur Laut
- **PBBPP** : Perbadanan Bukit Bendera Pulau Pinang
- **GTHWI** : George Town Heritage Incorporation.
- **MERCY** : Mercy Malaysia

Bidang dan kepakaran yang dinyatakan di dalam **Jadual 7.1** akan dikendalikan secara kolaborasi mengikut sektor di antara PLANMalaysia@Pulau Pinang dan jabatan/agensi teknikal berkaitan. Manakala Penglibatan Perunding adalah meliputi Sektor-sektor yang disenaraikan pada **Jadual 7.2**.

7.2 Pendekatan Kajian

Aspek yang dikaji seperti di jadual 7.1 akan turut mengambilkira dan merangkumi dokumen –dokumen seperti berikut :-

- i. Dasar-dasar dan cadangan-cadangan Kajian Semula Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2020;
- ii. Wawasan Kerajaan Negeri terhadap pembangunan kawasan kajian;
- iii. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976(akta 172) dan Akta Perancangan Bandar dan Desa (Pindaan) 1995 (Akta A933);
- iv. Manual penyediaan Rancangan Tempatan oleh JPBD Semenanjung Malaysia (Pindaan 2009), (Edisi 2013); dan
- v. Dokumen RKK Bukit Bendera dan RT Bukit Bendera sedia ada dan mengambilkira perubahan-perubahan dasar yang berlaku di sepanjang tempoh kajian.

7.3 Penyediaan dan Penyerahan Laporan

Laporan-laporan rasmi yang perlu disediakan oleh perunding adalah seperti berikut ;-

7.3.1 Laporan Draf Awal RKK Bukit Bendera (Penggantian)

Draf RKK merupakan dokumen yang menunjukkan perincian cadangan pembangunan dan program perlaksanaan bagi sesuatu kawasan RKK.

Draf RKK Bukit Bendera terdiri daripada 3 jilid :

Jilid 1 : Peta Cadangan dan Pernyataan Bertulis

- *Untuk diwartakan*

Jilid 2 : Garispanduan Kawalan Perancangan

- *Diperakukan dan Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri (SPC)*

Jilid 3 : Pengurusan dan Pelaksanaan

- *diperakukan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Penyelarasan sahaja.*

a) Jilid 1 : Peta Cadangan dan Pernyataan Bertulis

i. Peta Cadangan

Peta Cadangan (bagi seluruh kawasan kajian mengikut blok-blok perancangan yang telah ditetapkan) dengan perincian cadangan gunatanah dan aktiviti berdasarkan sempadan lot-lot yang tepat.

ii. Pernyataan Bertulis

Peta Cadangan yang disokong dengan Pernyataan Bertulis yang mengandungi berbagai bentuk kenyataan, lakaran, gambaran bagi menjelaskan cadangan-cadangan dalam peta cadangan, seperti garis panduan perancangan, jadual kelas kegunaan tanah dan sebagainya. Ia juga menjelaskan wawasan, matlamat dan strategi pembangunan hasil daripada rumusan keadaan semasa dan penemuan.

b) Jilid 2 : Garispanduan Kawalan Perancangan

i. Jadual Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan

Disediakan bagi menjelaskan tentang kegunaan tanah dan bangunan yang disediakan dalam peta cadangan. Jadual kelas kegunaan tanah dan bangunan perlu memperincikan kegunaan yang dibenarkan, kegunaan lain yang dibenarkan dengan syarat dan kegunaan yang tidak dibenarkan mengikut zon-zon utama gunatanah.

Jadual kelas kegunaan tanah hendaklah dibaca bersama peta cadangan gunatanah, senarai klasifikasi Gunatanah, Kelas Penggunaan dan Pembangunan / Aktiviti/ Jenis hendaklah dirujuk kepada Manual RancanganTempatan Edisi 2013. Ini adalah kaedah penyediaan RKK adalah sama dengan penyediaan sebuah dokumen RT.

ii. Garis Panduan Khusus

Garis panduan yang dibentuk adalah khusus bagi memandu pembangunan di sesuatu kawasan samaada untuk tujuan pemeliharaan, pembangunan semula /pemulihan/galakan pembangunan. Perkara-perkara yang perlu diambilkira di dalam garis panduan pembangunan khusus adalah Jenis gunatanah dan syarat-syarat khas pembangunan tapak, Ketinggian bangunan, Nisbah plot dan kepadatan, *Plinth Area* dan lain-lain yang bersesuaian.

Garis panduan Pembangunan Khusus akan merangkumi aspek-aspek berikut :-

- Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)
- Pemeliharaan Ekologi Semulajadi
- Zon Promosi Pembangunan
- Kawasan Sumber jaya Asli
- Kawasan tanah tinggi dan cerun
- Kawasan yang mempunyai unsure-unsur warisan dan sejarah
- Kawasan tanah pertanian berkualiti

iii. Laporan Dan Pelan-Pelan Sokongan

Bagi menjelaskan pernyataan bertulis dan peta cadangan, ia hendaklah disokong dengan pelan subjek, pelan sisipan, pelan gunatanah utama dan gambaran/bahan memperihal.

- Peta Cadangan

Peta yang menunjukkan Gunatanah Utama bagi seluruh kawasan kajian mengikut skala dan saiz kertas yang bersesuaian serta Peta Cadangan mengikut blok perancangan yang memperincikan keluasan gunatanah, kepadatan, nisbah plot, ketinggian bangunan, *plinth area* dan anjakan bangunan.

- Pelan Subjek

Pelan Subjek (bagi kawasan blok perancangan) yang menunjukkan keadaan sediaada dan cadangan-cadangan pembangunan mengikut subjek-subjek tertentu yang tidak dapat ditunjukkan dalam Peta Cadangan, seperti cadangan Pengangkutan / lalulintas.

- Pelan Sisipan

Pelan-pelan sisipan yang lain yang menyokong dan memperincikan lagi pelan subjek. Ianya termasuk juga pelan yang menunjukkan blok-blok perancangan kecil untuk perincian cadangan Kelas Kegunaan Tanah (saiz A3 atau A4).

- Gambaran / Lakaran Perspektif / Ilustrasi

Lakaran-lakaran, gambar-gambar perspektif dan ilustrasi yang menjelaskan tentang cadangan mengikut subjek.

c) Jilid 3 : Pengurusan dan Pelaksanaan

Laporan Pengurusan dan Pelaksanaan perlu mengandungi senarai cadangan projek dan program pembangunan utama mengikut fasa di samping cadangan jentera pentadbiran untuk tujuan dan pemantauan dan pelaksanaan.

Di antara kepentingan laporan pengurusan dan pelaksanaan adalah seperti berikut :-

- i. Mengandungi cadangan dan program di dalam RKK Bukit Bendera (Penggantian) senarai cadangan projek pembangunan utama berserta justifikasi yang lebih terperinci dalam bentuk *Logical Framework (LFA)* iaitu memasukkan matlamat, objektif, program, aktiviti, indikator dan andaian ke atas setiap projek supaya selari dengan arahan Pihak Berkuasa Negeri (PBN); Anggaran kos kewangan yang diperlukan dan tempoh

atau fasa pelaksanaan projek dan program pembangunan.

- ii. Membantu Perbadanan Bukit Bendera dan Jabatan Teknikal dalam perancangan, pelaksanaan dan pemantauan pembangunan projek mengikut kehendak Pihak Berkuasa Negeri;
- iii. **Perunding perlu mengemukakan Laporan Draf RKK Bukit Bendera (Penggantian) untuk setiap peringkat (Draf Awal dan Akhir) sebanyak 10 salinan untuk dibincangkan di dalam Pasukan Teras dan 50 salinan lagi untuk perakuan dan kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa Penyelarasan Teknikal dan Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN).**

7.3.2 Sistem Pangkalan Data GIS RKK Bukit Bendera (Penggantian)

Maklumat spatial dan attribut di dalam Draf RKK ini, disediakan menggunakan aplikasi GIS (sistem informasi geografi) dan berdasarkan model pangkalan data / metadata yang disediakan oleh pihak PLANMalaysia@Pulau Pinang (PMPP).

Tujuannya adalah bagi memastikan sistem GIS ini selari dengan sistem sedia ada yang dibangunkan oleh pihak PMPP di bawah RFN / RSN, Penggunaan GIS di dalam Draf RKK ini hendaklah dilaksanakan dengan sepenuhnya bermula dari proses pencerapan data, analisis dan pemaparan data dengan menggunakan applikasi GIS yang dipersetujui atau yang digunapakai oleh pihak PMPP, PBB, MBPP dan lain-lain jabatan/agensi teknikal secara usahasama dalam perkongsian data.

Perunding GIS bertanggungjawab untuk membuat kompilasi sistem GIS sehingga peringkat Draf RKK dan membentuk sebuah Sistem Pangkalan Data iaitu applikasi kawalan perancangan berasaskan sistem GIS berkenaan kepada pihak PBB dan PMPP serta latihan yang diperlukan untuk mengendalikan sistem berkenaan oleh perunding. Hak cipta terpelihara applikasi ini adalah kepunyaan PBB, MBPP DAN PMPP.

8.0 STRUKTUR PENGURUSAN KAJIAN

8.1 JAWATANKUASA-JAWATANKUASA

Organisasi bagi kajian ini dibentuk untuk melicinkan dan memudahkan penyediaan RKK Bukit Bendera (Penggantian) di semua peringkat di samping pemyediaanya menepati objektif yang telah ditetapkan dan selaras dengan kehendak-kehendak Akta 172 yang merangkumi jawatankuasa-jawatankuasa seperti berikut:

- i. Jawatankuasa Perancang Negeri
- ii. Jawatankuasa Penyelarasan Teknikal RKK Bukit Bendera (Penggantian)
- iii. Jawatankuasa Siasatan Tempatan dan Pendengaran Awam
- iv. Pasukan Teras RKK Bukit Bendera (Penggantian).

8.1.1 Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN)

JPN ditubuhkan bagi setiap negeri sebagaimana yang diperuntukan dalam Subseksyen 4(1), Akta 172.

Keahlian:

- i. YAB Ketua Menteri - Pengerusi
Pengerusi Jawatankuasa MMK
Hal Ehwal Tanah & Pembangunan Tanah,
Pengangkutan dan Penerangan.
- ii. Timbalan Ketua Menteri 1 - Tim. Pengerusi

Pengerusi Jawatankuasa MMK
Hal Ehwal Agama Islam,
Pembangunan Industri dan Hubungan Masyarakat
- iii. Timbalan Ketua Menteri 2
Pengerusi Jawatankuasa MMK
Perancang Ekonomi Negeri, Pendidikan &
Pembangunan Modal Insan dan Sains

- v. YB. Pengerusi Jawatankuasa MMK
Perumahan, Kerajaan Tempatan,
Perancangan Bandar dan Desa.
- vi. YB. Pengerusi Jawatankuasa MMK
Kebajikan, Masyarakat Penyayang dan Alam Sekitar.
- vii. YB. Pengerusi Jawatankuasa MMK
Kerja Raya, Utiliti dan Tembatan Banjir.
- viii. YB. Pengerusi Jawatankuasa MMK
Pembangunan Pelancongan, Warisan, Kebudayaan dan
Kesenian.
- ix. YB. Setiausaha Kerajaan Negeri
- x. YB. Penasihat Undang-Undang Negeri
- xi. YB. Pegawai Kewangan Negeri
- xii. Pengarah PLANMalaysia@Pulau Pinang - Setiausaha
- xiii. Timbalan Setiausaha Kerajaan Negeri (Pembangunan)
- xiv. Pengarah Tanah dan Galian Negeri
- xv. Setiausaha Bahagian,
Bahagian Perancangan Ekonomi Negeri (BPEN)
- xvi. Pengarah Jabatan Kerja Raya Negeri
- xvii. Pengarah Jabatan Alam Sekitar
- xviii. Datuk Bandar, Majlis Bandaraya Pulau Pinang
- xix. Pengarah Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri
- xx. Pengarah Jabatan Perhutanan Negeri
- xxi. Pengarah Jabatan Taman Botani Negeri
- xxii. Pengurus Besar Perbadanan Bukit Bendera

- xxiii. Ketua Pegawai Eksekutif Perbadanan Bekalan Air Pulau Pinang
- xxiv. Pegawai Daerah, Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Timur laut (DTL)
- xxv. Ketua Penolong Setiausaha, Bahagian Kerajaan Tempatan. SUKPP.
- xxvi. Ketua Jurutera, Bahagian Kawal Selia Air. SUKPP.
- xxvii. Pengarah PLANMalaysia@Pulau Pinang - Setiausaha

Fungsi dan tanggungjawab JPN adalah seperti berikut :

- i. Menyediakan Draf RKK bagi tujuan menggubal, membantu dan mengawal pembangunan serta pemajuan tanah;
- ii. Menyelaraskan setiap cadangan Draf RKK seiring dengan dasar-dasar di peringkat negara dan negeri;
- iii. Memastikan dokumen Draf RKK yang telah diluluskan dan diwartakan dirujuk dan digunapakai dalam setiap aktiviti perancangan dan pembangunan.
- iv. Melantik jawatankuasa bagi tujuan menimbangkan bantahan melalui siasatan tempatan dan pendengaran [Seksyen 14(2), Akta 172]
- v. Menerima Draf RKK bagi tujuan pertimbangan untuk kelulusan; dan;
- vi. Mengemukakan DRKK yang telah diluluskan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk persetujuan bagi pewartaan.

8.1.2 Jawatankuasa Penyelarasan Teknikal RKK Bukit Bendera (Penggantian)

Ahli-ahli Jawatankuasa Penyelarasan Teknikal terdiri daripada :-

- | | | |
|-------|--|----------------|
| i. | Pengarah
PLANMalaysia@Pulau Pinang | Pengerusi |
| ii. | Pengurus Besar
Perbadanan Bukit Bendera | Tim. Pengerusi |
| iii. | Pengarah Jabatan Perhutanan Negeri | |
| iv. | Pengarah Jabatan Taman Botani Negeri | |
| v. | Pengarah Tanah dan Galian Negeri | |
| vi. | Datuk Bandar, Majlis Bandaraya Pulau Pinang | |
| vii. | Pengarah Kerja Raya Negeri | |
| viii. | Pengarah Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri | |
| ix. | Pengarah Jabatan Bomba Dan Penyelamat Negeri | |
| x. | Pengarah Jabatan Perkhidmatan Pembentukan | |
| xi. | Pegawai Daerah, Pejabat Daerah dan Tanah Timur Laut | |
| xii. | Jurutera Daerah, Pejabat Jurutera Daerah Timur Laut | |
| xiii. | Jurutera Daerah, Jabatan Pengairan Dan Saliran Daerah Timur Laut | |
| xiv. | Pengurus Besar, Perbadanan Air Pulau Pinang. | |
| xv. | Setiausaha Bahagian, Bahagian Perancangan Ekonomi Negeri (BPEN) | |
| xvi. | Ketua Penolong Setiausaha, Bahagian Kerajaan Tempatan. SUKPP. | |

- xvii. Ketua Jurutera, Bahagian Kawal Selia Air. SUKPP.
- xviii. Ketua Pengarah, Agensi Pengurusan Bencana Negara*
- xix. Bahagian Rancangan Pemajuan dan Projek Khas - Setiausaha

Nota : *Urusetia akan menjemput dari masa ke semasa bergantung kepada arahan Jawatankuasa.

Fungsi jawatankuasa ini adalah:

- i. Menyelia dan mengesahkan maklumat teknikal.
- ii. Menilai laporan dan analisis teknikal.
- iii. Memberi nasihat berkenaan dasar-dasar teknikal di bawah bidang kuasa jabatan masing-masing.
- iv. Mengkaji dan menilai Rancangan Kawasan Khas dan Rancangan Tempatan Bukit Bendera sedia ada supaya selaras dengan kehendak-kehendak Asas Rujukan.
- v. Jawatankuasa ini memastikan semua 'output' kajian disediakan menepati keperluan Asas Rujukan dan tahap kualiti seperti yang ditetapkan dalam Manual Rancangan Tempatan.

8.1.3 Jawatankuasa Siasatan Tempatan dan Pendengaran Awam

Jawatankuasa ini ditubuhkan oleh JPN mengikut peruntukan Subseksyen 14(1) Akta 172. Jawatankuasa terdiri daripada tidak kurang dari 3 orang ahli yang akan dilantik oleh Jawatankuasa Perancang Negeri.

- i. Timbalan Setiausaha Kerajaan - Pengerusi
(Pembangunan) Negeri Pulau Pinang
- ii. Pengarah - Ahli
Jabatan Perhutanan Negeri Pulau Pinang
- iii. Kurator - Ahli
Taman Botani Pulau Pinang

- iv. Wakil - Ahli
Malaysian Institute Of Malaysia (Cawangan Utara)
- v. Dr. Francis Loh Kok Wah - Ahli
Pertubuhan Bukan Kerajaan (NGO)

Jawatankuasa ini mempunyai tugas dan tanggungjawab seperti berikut :

- i. Memastikan kelancaran perjalanan proses bantahan awan dengan memberi peluang yang adil dan saksama kepada semua pihak yang terlibat dalam membuat bantahan.
- ii. Menjalankan pembicaraan berkenaan apa-apa bantahan dan rayuan yang dikemukakan terhadap Draf RKK.
- iii. Menerima laporan Representasi dan Pendengaran Awam untuk pertimbangan untuk perakuan.

8.1.4 Pasukan Teras RKK Bukit Bendera (Penggantian)

Pasukan ini adalah terdiri daripada kakitangan Bahagian Rancangan Pemajuan dan Projek Khas, PLANMalaysia@Pulau Pinang dan diketuai oleh Pengurus Projek iaitu Pegawai Perancang Bandar dan Desa (Gred J48) serta Jabatan/Agensi teknikal yang terlibat iaitu ;-

- i. PLANMalaysia@Pulau Pinang
- ii. Perbadanan Bukit Bendera Pulau Pinang
- iii. Jabatan Taman Botani Pulau Pinang
- iv. Jabatan Perhutanan Pulau Pinang
- v. Majlis Bandaraya Pulau Pinang iaitu;
 - Jabatan Perancang Pembangunan, MBPP
 - Jabatan Kawalan Bangunan, MBPP
 - Jabatan Kejuruteraan, MBPP
 - Jabatan Warisan, MBPP

- vi. Setiausaha Bahagian, Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPEN). SUKPP
- vii. Ketua Penolong Setiausaha, Bahagian Kerajaan Tempatan. SUKPP.
- viii. Ketua Jurutera, Bahagian Kawal Selia Air. SUKPP.
- ix. Penolong Pegawai Perancang Bandar (J41) - Setiausaha Bahagian Rancangan Peamjuan dan Projek Khas, PLANMalaysia@Pulau Pinang

Antara tugas dan tanggungjawab Pasukan Teras adalah:

- i. Menyelaras pentadbiran kajian;
- ii. Mengawasi, menyelia dan memberi nasihat teknikal kepada perunding;
- iii. Menyelaras pengumpulan maklumat dan data;
- iv. Menyemak laporan-laporan yang disediakan oleh perunding;
- v. Menentukan supaya kajian berjalan lancar dan perkara-perkara penting dikaji serta diberi penekanan dan diberi tindakan segera;
- vi. Membantu PBPT dan menyediakan Laporan Pembicaraan Awam;
- vii. Membantu PBPT dan menyediakan bahan-bahan seranta untuk Laporan Draf Rancangan Kawasan Khas;
- viii. Persiapan untuk cetakan Laporan Akhir Rancangan Kawasan Khas.

8.1.5 Perunding

Perunding yang dilantik akan menjalankan kajian ini berdasarkan sektoral seperti dinyatakan pada Jadual 7.2 dan bertanggungjawab sepenuhnya kepada pengurus projek iaitu Pegawai di PLANMalaysia@Pulau Pinang di dalam setiap aspek dan proses kerja.

Seorang ketua perunding akan dilantik dari ahli-ahli perunding untuk mengurus segala urusan kajian yang dijalankan oleh perunding dan bertanggungjawab di atas memenuhi skop kajian, kualiti dan penyerahan laporan mengikut program yang ditetapkan.

Ketua Perunding juga bertanggungjawab ke atas segala urusan penyelarasan, penyuntingan dan percetakan laporan-laporan kajian sektoral.

Tugas dan tanggungjawab perunding adalah seperti berikut:

- i. Pengumpulan data dan analisis mengikut sektoral yang telah dinyatakan pada Jadual 7.2.
- ii. Penyediaan laporan draf awal rancangan kawasan khas dan laporan draf akhir rancangan kawasan khas.
- iii. Penyediaan laporan teknikal serta laporan strategik dan konsep pembangunan
- iv. Penyediaan Laporan Kemajuan Kajian, bahan-bahan taklimat dan pembentangan hasil kajian kepada jawatankuasa terlibat.
- v. Membantu pasukan teras dalam penyediaan bahan seranta.
- vi. Bertanggungjawab membuat kompilasi sistem GIS Draft RKK dan membentuk sebuah Sistem Pengkalan Data iaitu aplikasi Kawalan Perancangan.
- vii. Menyediakan bahan taklimat dan pembentangan taklimat kepada jawatankuasa-jawatankuasa yang berkenaan.