



DRAFT

رانيچن كاوسن خاص باندر داتاو ' بنتارا

RANCANGAN KAWASAN KHAS BANDAR DATO' BENTARA 2035

RANCANGAN KAWASAN KHAS BANDAR DATO' BENTARA 2035

Telah disediakan seperti diperuntukkan di bawah Seksyen 16B,
Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172)

Disediakan Oleh:

PLANMalaysia@Kelantan

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Kelantan

Dengan Kerjasama:



MAJLIS DAERAH GUA MUSANG



PERBADANAN MENTERI BESAR KELANTAN

Rancangan Kawasan Khas (RKK) adalah suatu rancangan pemajuan yang disediakan dalam tempoh yang singkat untuk tujuan pelaksanaan. Hasil utama RKK ialah satu Pelan Tindakan Pembangunan yang disediakan sama ada dalam bentuk Pelan Susunatur atau Pelan Pengurusan yang disokong oleh spesifikasi. Pelan Tindakan Pembangunan ini disokong oleh spesifikasi pembangunan terperinci dan Jadual Tindakan Pembangunan. RKK juga menyediakan cadangan program pembangunan yang mengandungi fasa, kos, agensi pelaksanaan dan pendekatan bagi tujuan pelaksanaan.

Penyediaan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 adalah berasaskan peruntukan Subseksyen 16B (2), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).



KANDUNGAN

BAB
1

1.0	Pendahuluan	1-1
1.1	Latar Belakang	1-1
1.2	Fungsi Rancangan Kawasan Khas	1-3
1.3	Proses Penyediaan Rancangan Kawasan Khas	1-4
1.4	Bentuk Dan Kandungan Rancangan Kawasan Khas	1-6
1.5	Strategi Dan Prinsip Perancangan	1-6
1.6	Perancangan Dan Tindakan	1-7
1.7	Pelaksanaan Dan Pengurusan Projek	1-7
1.8	Profil Kawasan Kajian	1-8
1.9	Profil Fizikal	1-10
1.10	Profil Penduduk	1-11
1.11	Isu Dan Potensi	1-13

BAB
2

2.0	Matlamat Perancangan	2-1
2.1	Dasar Pembangunan Yang Berkaitan	2-1
2.2	Wawasan, Matlamat Dan Objektif	2-5
2.3	Strategi Perancangan Rkk Bandar Dato’ Bentara 2035	2-7
2.4	Konsep Perancangan Gunatanah	2-11
2.5	Mahallah Pembangunan	2-13

BAB
3

3.0	Perancangan Pembangunan Rkk Bandar Dato’ Bentara 2035	3-1
3.1	Pelan Perkawasan Rkk Dato’ Bentara 2035	3-1
3.2	Pembangunan Perumahan	3-13
3.3	Pembangunan Komersial	3-15
3.4	Pembangunan Pertanian	3-17
3.5	Kemudahan Infrastruktur Dan Utiliti	3-21
3.6	Kemudahan Masyarakat	3-26
3.7	Pembangunan Pelancongan	3-29
3.8	Pembangunan Lanskap & Rekreasi	3-32
3.9	Rekabentuk Dan Imej Bandar	3-36
3.10	Perhubungan Dan Pengangkutan Lalulintas	3-41
3.11	Perincian Pembangunan Mahallah	3-42

BAB
4

4.0	Pengurusan Dan Program Pelaksanaan	4-1
4.1	Agensi Pelaksana	4-2
4.2	Sumber Pembiayaan Projek	4-2
4.3	Spesifikasi Cadangan Pembangunan	4-2
4.4	Anggaran Cadangan Kos Pembangunan Bagi Infrastruktur Dan Utiliti	4-4
4.5	Anggaran Cadangan Kos Keseluruhan Pembangunan	4-14

SENARAI RAJAH

1.1	Proses Penyediaan Rancangan Kawasan Khas	1-5
1.2	Lokasi Kawasan Kajian	1-9
1.3	Gunatanah Semasa Kawasan Kajian	1-11
2.1	Laporan Pelan Strategik Kelantan Melangkah Ke hadapan	2-1
2.2	Laporan Rancangan Fizikal Negara Ke-3	2-2
2.3	Laporan Draf Rancangan Struktur Negeri Kelantan 2020	2-3
2.4	Laporan Rancangan Tempatan Jajahan Gua Musang 2020	2-4
2.5	Konsep Pembangunan RKK Bandar Dato' Bentara 2035	2-12
2.6	Mahallah Pembangunan RKK Bandar Dato' Bentara 2035	2-14
3.1	Gunatanah Cadangan Rancangan Kawasan Khas Bandar Dato' Bentara 2035	3-2
3.2	Pecahan Peratusan Gunatanah Utama RKK Bandar Dato' Bentara	3-3
3.3	Guna Tanah Cadangan BPK 1.11 Panggong Lalat	3-4
3.4	Pelan Pembangunan Mahallah Dato' Bentara 1	3-7
3.5	Pelan Pembangunan Mahallah Dato' Bentara 2	3-10
3.6	Pelan Pembangunan Mahallah Dato' Bentara 3	3-12
3.7	Pelan Pembangunan Kawasan Perumahan	3-14
3.8	Pelan Pembangunan Komersial	3-16
3.9	Pelan Pembangunan Pertanian	3-20
3.10	Pelan Pembangunan Infrastruktur dan utiliti	3-25
3.11	Pelan Pembangunan Institusi Dan Kemudahan Masyarakat	3-28
4.1	Cadangan Jalan	4-5
4.2	Cadangan Pencawang Masuk Utama (PMU)	4-6
4.3	Cadangan Pencawang Pembahagi Utama (PPU)	4-7
4.4	Cadangan Sewerage Treatment Plant (STP)	4-8
4.5	Cadangan Sewer Line	4-9
4.6	Cadangan Stesen Pam	4-10
4.7	Cadangan Parit Monsun	4-11
4.8	Cadangan Menaiktaraf Loji Rawatan Air	4-12
4.9	Cadangan Pemasangan Paip	4-13
4.10	Cadangan Tangki Air	4-14

SENARAI JADUAL

1.1	Taburan Penduduk Rancangan Kawasan Khas Bandar Dato' Bentara 2035	1-11
1.2	Unjuran penduduk bagi Kajian Rancangan Kawasan Khas Dato' Bentara 2035	1-12
2.1	Hubungan Jajahan Gua Musang dengan Negeri Bersempadan	2-3
3.1	Kawasan Liputan Rancangan Tempatan Jajahan (RTJ) Gua Musang 2020	3-4
3.2	Panduan Kategori Kelas Kegunaan Tanah	3-5
3.3	Kelas Kegunaan Tanah Mahallah Dato' Bentara 1	3-6
3.4	Kelas Kegunaan Tanah Mahallah Dato' Bentara 2	3-8
3.5	Kelas Kegunaan Tanah Mahallah Dato' Bentara 3	3-11
3.6	Cadangan Bekalan Elektrik RKK Dato' Bentara	3-22
3.7	Cadangan Sistem Pembetungan Dalam Kawasan RKK Dato' Bentara	3-24
3.8	Cadangan Kemudahan Pendidikan	3-26
3.9	Cadangan Kemudahan Keselamatan	3-27
3.10	Cadangan Kemudahan Keagamaan	3-27
3.11	Cadangan Tarikan Pelancongan Ladang Ternak Lembu	3-31
3.12	Cadangan Tarikan Pelancongan Kawasan Rekreasi Air	3-31
3.13	Perincian Cadangan Taman Tempatan	3-34
3.14	Perincian Cadangan Taman Permainan	3-35
3.15	Cadangan Pintu Gerbang Masuk Ke Kawasan Kajian	3-37
3.16	Perincian Cadangan Pintu Gerbang Masuk Ke Kawasan Kajian	3-37
3.17	Perincian Mahallah Dato' Bentara 1	3-43
3.18	Spesifikasi Pembangunan	3-43
3.19	Cadangan Pembangunan Mahallah 2 Dato' Bentara	3-44
3.20	Spesifikasi Pembangunan Perumahan Mahallah Dato' Bentara 2	3-45
3.21	Spesifikasi Pembangunan Komersial Mahallah Dato' Bentara 2	3-46
3.22	Cadangan pembangunan Mahallah Dato' Bentara 3	3-48
3.23	Spesifikasi Pembangunan Industri	3-49
3.24	Spesifikasi Pembangunan Komersial Mahallah Dato' Bentara 3	3-49
3.25	Spesifikasi Pembangunan Komersial (litar Drag) Mahallah Dato' Bentara 3	3-51
4.1	Anggaran Kos Cadangan Terperinci Pembangunan Jalan	4-5
4.2	Anggaran Kos Cadangan Pencawang Masuk Utama (PMU)	4-6
4.3	Anggaran Kos Cadangan Pencawang Pembahagi Utama (PPU)	4-7
4.4	Anggaran Kos Cadangan Pembentungan	4-8
4.5	Anggaran Kos Cadangan Stesen Pam	4-9
4.6	Anggaran Kos Cadangan Parit Monsun	4-10
4.7	Anggaran Kos Cadangan Menaiktaraf Loji Rawatan Air	4-11
4.8	Anggaran Kos Cadangan Pemasangan Paip Utama	4-12
4.9	Anggaran Kos Cadangan Tangki Air	4-14
4.10	Anggaran Kos Keseluruhan Cadangan	4-15

BAB 1

PENDAHULUAN



1.0 PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Penyediaan Rancangan Kawasan Khas Bandar Dato' Bentara 2035 adalah lanjutan dari keputusan Mesyuarat Khas Lembaga Penasihat Perbadanan Menteri Besar Kelantan Kali ke-2/2020 pada 7 September 2020 yang telah bersetuju agar satu pelan cadangan ke arah pelaksanaan kawasan Panggong Lalat yang maju dan terancang serta menjenamakan semula Panggong Lalat sebagai Bandar Dato' Bentara. Susulan daripada itu, Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil ke 03/2020 yang bersidang pada 17 september 2020 telah bersetuju ke atas penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK) Bandar Dato' Bentara 2035. Penerimaan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 adalah tertakluk seperti berikut :

- ✚ Bagi apa-apa aktiviti pemajuan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) yang bercanggah dengan peta gunatanah di kelas kegunaan tanah yang telah ditetapkan dalam RKK Bandar Baru Tunjong 2035 ini, tetapi aktiviti pemajuan tersebut mempunyai apa-apa kepentingan kepada Kerajaan Negeri, maka gunatanah aktiviti pemajuan yang diluluskan oleh pihak berkuasa tersebut adalah dianggap sebagai peta gunatanah dan kelas gunatanah terkini dan diterima pakai. Walaubagaimanapun, sebelum apa-apa aktiviti pemajuan diluluskan oleh PBN ianya perlu dibentangkan kepada JPN untuk mendapatkan pandangan dan perakuan teknikal.
- ✚ Bagi cadangan pembangunan yang telah dicadangkan sekiranya ia tidak dapat dilaksanakan dalam tempoh dua tahun maka gunatanah kawasan atau lot tersebut boleh disesuaikan mengikut jenis gunatanah di sekitarnya yang akan dipertimbangkan di dalam mesyuarat JPN
- ✚ Sebarang cadangan pemajuan tertakluk kepada garis panduan dan piawaian yang terkini diguna pakai dan telah diluluskan oleh PBN bagi seluruh PBT.

Rancangan Kawasan Khas (RKK) Bandar Dato' Bentara 2035 disediakan bagi menghasilkan satu pelan tindakan pembangunan dalam bentuk pelan susunatur dan pelan pengurusan yang disokong oleh spesifikasi pembangunan terperinci, fasa, kos dan pendekatan tindakan pembangunan.

Ianya merupakan satu rancangan pemajuan yang disediakan secara terperinci yang bercorak tempatan. Penyediaan RKK ini untuk membolehkan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBT) menyegerakan sesuatu tindakan perancangan ke atas kawasan kajian bagi tujuan untuk memajukan, memajukan semula, memperelokkan lagi, memulihara dan pengurusan kawasan berkenaan.

RKK ini merupakan satu rancangan pemajuan dalam sistem perancangan dan kawalan pembangunan. Peruntukan penyediaannya merujuk kepada Seksyen 16B, Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172). Cadangan tindakan bagi kawasan khas tersebut boleh dibuat bagi keseluruhan atau sebahagian kawasan khas tersebut. Penyediaan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 ini adalah memenuhi keperluan bagi perkara berikut:

1.2 FUNGSI RANCANGAN KAWASAN KHAS

MELENGKAPKAN

Untuk memperlengkapkan sistem perancangan fizikal negara yang terdiri dari empat peringkat iaitu Rancangan Fizikal Negara (RFN), Rancangan Struktur Negeri (RSN), Rancangan Tempatan (RT) dan Rancangan Kawasan Khas (RKK) supaya lebih sistematik dan berkesan.

i

MENTERJEMAHKAN CADANGAN RANCANGAN TEMPATAN DAN DASAR RANCANGAN MALAYSIA KE -11

ii

Untuk menterjemahkan dasar-dasar RSN Negeri Kelantan yang disediakan di peringkat negeri dalam bentuk spatial serta menyelaraskan perancangan-perancangan yang telah dibuat di dalam Rancangan Kawasan Khas yang disediakan.

MENENTUKAN

Untuk menyediakan pelan tindakan pembangunan bagi kawasan RKK agar dapat dijadikan rujukan dan dilaksanakan oleh agensi-agensi kerajaan serta pihak swasta dalam pembangunan kawasan kajian.

iii

MENGENALPASTI SUMBER

iv

Untuk mengenalpasti corak pembangunan yang akan dilaksanakan mengikut kesesuaian tempatan.

MENGENALPASTI KAWASAN

Untuk mengenalpasti sumber-sumber alam bina dan semulajadi yang mempunyai kepentingan alam sekitar, nilai sejarah dan keindahan yang perlu dan penting untuk dikekalkan

v

MENYEDIAKAN PELAN TINDAKAN

vi

Menentukan penyediaan kemudahan sosial, utiliti dan infrastruktur bagi memenuhi keperluan penduduk kawasan

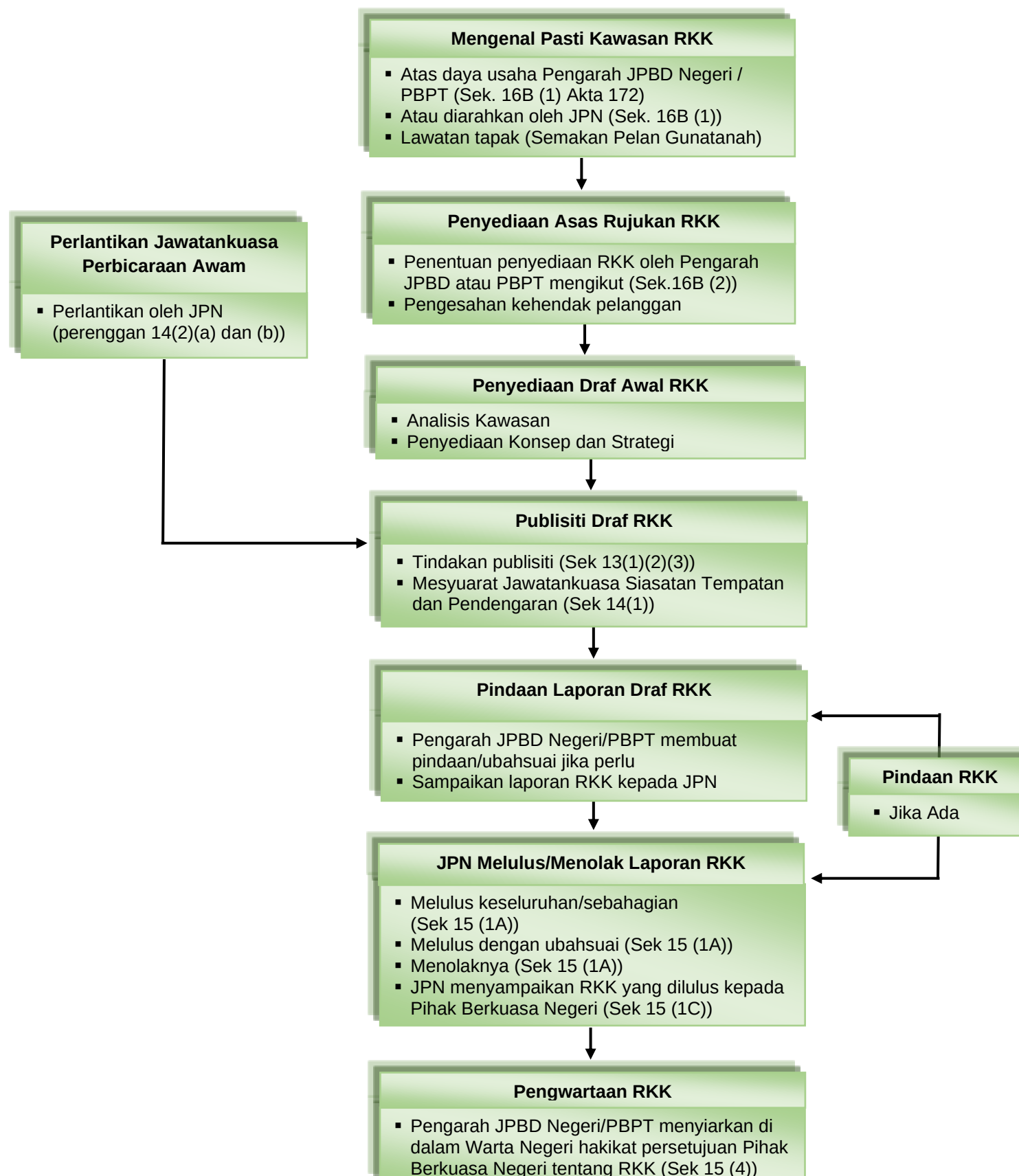
1.3 PROSES PENYEDIAAN RANCANGAN KAWASAN KHAS

Proses penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK) seperti diperuntukkan di bawah Seksyen 16B, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 adalah seperti ditunjukkan di dalam **Rajah 1.1**.

Keperluan dan tanggungjawab penyediaan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 adalah ditentukan oleh Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) Negeri Kelantan di bawah peruntukan Seksyen 16B (2) akta tersebut.

Penyediaan Rancangan Kawasan Khas Bandar Dato' Bentara 2035 dilaksanakan dengan menggunakan tatacara seperti dikehendaki mengikut peruntukan akta tersebut. Proses rundingan awam ini juga adalah selaras dengan keperluan Akta 172 yang melibatkan pihak-pihak berkepentingan dalam membuat perancangan dan keputusan ke atas pembangunan masa hadapan kawasan masing-masing.

Rajah 1.1: Proses Penyediaan Rancangan Kawasan Khas



1.4 BENTUK DAN KANDUNGAN RANCANGAN KAWASAN KHAS

RKK Bandar Dato' Bentara 2035 merupakan satu dokumen perancangan dan pembangunan yang memperincikan cadangan tindakan khusus kawasan-kawasan atau subjek-subjek yang telah dikenalpasti di mana segala cadangan tindakan tersebut akan diperincikan.

Dokumen Rancangan Kawasan Khas ini mengandungi tiga bahagian iaitu:-

- ✚ Strategi Dan Prinsip Perancangan
- ✚ Rancangan Tindakan
- ✚ Pelaksanaan Dan Pengurusan Projek

1.5 STRATEGI DAN PRINSIP PERANCANGAN

Strategi dan prinsip perancangan merupakan rangka kerja keseluruhan kawasan yang tertakluk kepada RKK Bandar Dato' Bentara 2035. Ianya mengandungi Pelan Strategi Pembangunan yang dirancang untuk dilaksanakan di kawasan kajian pada masa hadapan. Ianya terdiri daripada Pelan Kawasan Tindakan iaitu pelan zon cadangan aktiviti gunatanah yang meliputi kawasan rancangan khas.

Selain itu, tempoh perancangan dirancang bermula tahun 2020 sehingga tahun 2035, perancangan bagi memastikan pembangunan masa hadapan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 dirancang secara berperingkat dan tersusun. Jadual kelas gunatanah turut disediakan bagi memperincikan kelas kegunaan tanah dan menyokong Pelan Kawasan Tindakan dari segi aktiviti gunatanah yang boleh dijalankan di kawasan kajian.

1.6 PERANCANGAN DAN TINDAKAN

Rancangan Tindakan merupakan pelan terperinci bagi kawasan-kawasan yang dikenalpasti sebagai kawasan pembangunan khusus. Ianya terdiri daripada cadangan-cadangan khusus bagi kawasan yang dikenalpasti dan disokong oleh garis panduan terperinci dan kaedah pelaksanaan bagi setiap cadangan atau tindakan yang dikemukakan.

Pelan Tindakan Pemajuan ini meliputi perkara-perkara berikut:-

- ✚ Kawasan pembangunan sediaada yang dikekalkan;
- ✚ Aktiviti gunatanah yang komited;
- ✚ Cadangan-cadangan baru aktiviti gunatanah; dan
- ✚ Cadangan-cadangan baru yang perlu diberi pertimbangan khusus.

Pelan ini adalah disokong oleh Kawasan Pembangunan dan Kelas Kegunaan Tanah yang menetapkan jenis-jenis aktiviti yang dibenarkan, dibenarkan dengan syarat dan tidak dibenarkan langsung mengikut sesuatu zon gunatanah. Kedua-dua Pelan Tindakan Pemajuan dan Jadual Aktiviti Kegunaan Tanah adalah merupakan panduan di dalam proses perancangan dan pembangunan melalui kaedah kebenaran merancang.

1.7 PELAKSANAAN DAN PENGURUSAN PROJEK

Bahagian Pelaksanaan dan Pengurusan Projek ini menyediakan cadangan pelaksanaan projek-projek di dalam kawasan RKK. Selain itu bahagian ini menerangkan tentang anggaran kos projek, cadangan berkaitan sumber pembiayaan, agensi-agensi pelaksana dan mengemukakan cadangan langkah-langkah bagi pelaksanaan setiap projek yang dicadangkan. Dalam beberapa projek, isu-isu yang mungkin berkaitan dengan kelancaran pelaksanaan juga turut dinyatakan.

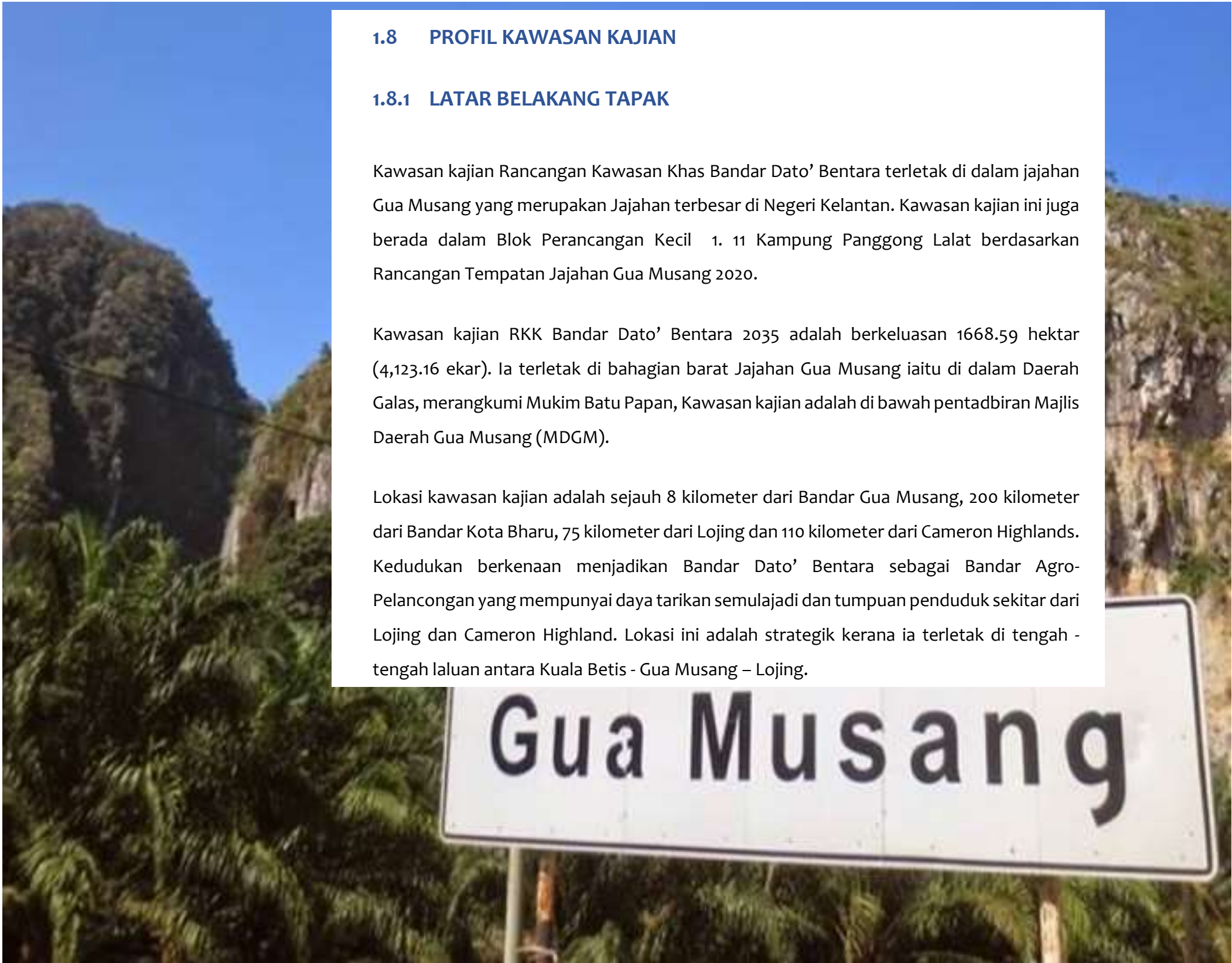
1.8 PROFIL KAWASAN KAJIAN

1.8.1 LATAR BELAKANG TAPAK

Kawasan kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Dato' Bentara terletak di dalam jajahan Gua Musang yang merupakan Jajahan terbesar di Negeri Kelantan. Kawasan kajian ini juga berada dalam Blok Perancangan Kecil 1. 11 Kampung Panggong Lalat berdasarkan Rancangan Tempatan Jajahan Gua Musang 2020.

Kawasan kajian RKK Bandar Dato' Bentara 2035 adalah berkeluasan 1668.59 hektar (4,123.16 ekar). Ia terletak di bahagian barat Jajahan Gua Musang iaitu di dalam Daerah Galas, merangkumi Mukim Batu Papan, Kawasan kajian adalah di bawah pentadbiran Majlis Daerah Gua Musang (MDGM).

Lokasi kawasan kajian adalah sejauh 8 kilometer dari Bandar Gua Musang, 200 kilometer dari Bandar Kota Bharu, 75 kilometer dari Lojing dan 110 kilometer dari Cameron Highlands. Kedudukan berkenaan menjadikan Bandar Dato' Bentara sebagai Bandar Agro-Pelancongan yang mempunyai daya tarikan semulajadi dan tumpuan penduduk sekitar dari Lojing dan Cameron Highland. Lokasi ini adalah strategik kerana ia terletak di tengah - tengah laluan antara Kuala Betis - Gua Musang – Lojing.



Rancangan Kawasan Khas Bandar Dato' Bentara 2035



PETUNJUK:

-  SEMPADAN KAWASAN KAJIAN
-  JALAN UTAMA GUA MUSANG – KUALA BETIS

DISEDIAKAN OLEH :



Kerajaan
Negeri Kelantan

PLANMalaysia@Kelantan

RAJAH 1.2 PELAN LOKASI KAWASAN KAJIAN

PELAN KUNCI



1.9 PROFIL FIZIKAL



Sebahagian besar daripada kawasan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 terdiri daripada kawasan hutan dan kawasan pertanian. Kawasan RKK ini disempadani oleh pelbagai aktiviti yang ekonomik terutamanya perkhidmatan, institusi pendidikan dan perumahan. Selain itu, terdapat juga kawasan perkampungan berhampiran dengan kawasan RKK iaitu Felcra Panggung Lalat.



Komposisi gunatanah didominasi oleh gunatanah pertanian merangkumi 60% daripada aktiviti gunatanah semasa manakala gunatanah kedua terbesar iaitu hutan merangkumi 40% keluasan keseluruhan kawasan kajian. Aktiviti dan pekerjaan utama penduduk setempat lebih tertumpu di sektor pertanian seperti menoreh getah, perladangan kelapa sawit dan aktiviti kedai runcit. Keseluruhan kawasan RKK Bandar Dato Bentara merupakan kawasan bukit bukau dan terdapat juga kawasan landai yang mana sesuai untuk aktiviti pertanian. Saliran utama yang merentasi kawasan RKK Bandar Dato Bentara ialah Sungai Seting yang merupakan badan air utama di kawasan kajian yang mengalir ke Sungai Kundur.



Kawasan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 boleh dihubungi oleh rangkaian jalanraya sediaada seperti di laluan utama Jalan Negeri 185 iaitu menghubungkan Gua Musang – Lojing – Cameron Highlands.



PETUNJUK:

	HUTAN
	PERTANIAN
	TEPUBINA
	SUNGAI
	SEMPADAN KAWASAN KAJIAN
	JALAN UTAMA GUA MUSANG – KUALA BETIS

DISEDIAKAN OLEH :



PLANMalaysia@Kelantan

RAJAH 1.3
GUNATANAH SEMASA
KAWASAN KAJIAN

PELAN KUNCI



1.10 PROFIL PENDUDUK

Berdasarkan Rancangan Tempatan Jajahan Gua Musang 2020 Blok Perancangan Kecil 1 : Gua Musang mempunyai bilangan penduduk yang tertinggi iaitu sebanyak 48,235 orang penduduk berbanding dengan blok - blok perancangan kecil yang lain. Bagi kawasan kajian taburan penduduk semasa adalah sebanyak 2,240 orang penduduk.

Jadual 1.1 : Taburan Penduduk Rancangan Kawasan Khas Bandar Dato' Bentara 2035
berdasarkan Tahun 2020

Kawasan	Jumlah (orang)
Negeri Kelantan	1,959,700
Jajahan Gua Musang	118,700
Daerah Galas	45,137
RKK Bandar Dato' Bentara Mukim Batu Papan	2,240

*Sumber Rujukan: Taburan Penduduk Mengikut Kawasan Pihak Berkuasa
Tempatan dan Mukim 2010, Jabatan Perangkaan Malaysia*

1.10.1 UNJURAN PENDUDUK

Menurut Jabatan Perangkaan Malaysia, sehingga tahun 2020, Kawasan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 mempunyai kadar pertumbuhan penduduk tahunan (KPPT) sebanyak 2.0% peratus. Sasaran penduduk optimum kawasan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 bagi tempoh perancangan hingga tahun 2035 adalah seramai **3,024 orang penduduk**. Jumlah sasaran penduduk ini dijangka meningkat secara berperingkat mulai tahun asas perancangan 2020.

Pembangunan Bandar Dato' Bentara dijangka akan berlaku peningkatan dengan pertambahan penduduk sekitar kerana ianya akan dimajukan dalam fasa pertama pembangunan untuk kemudahan kediaman dan pertanian. Pertumbuhan penduduk adalah dijangka meningkat sebanyak 1% kepada 2,476 orang pada tahun 2025. Pada tahun 2030 penduduk dijangka meningkat kepada 2,736 orang dan terus meningkat mencapai sasaran seramai 3,024 orang pada tahun 2035.

Jadual 1.2 : Unjuran penduduk bagi Kajian Rancangan Kawasan Khas Dato' Bentara 2035.

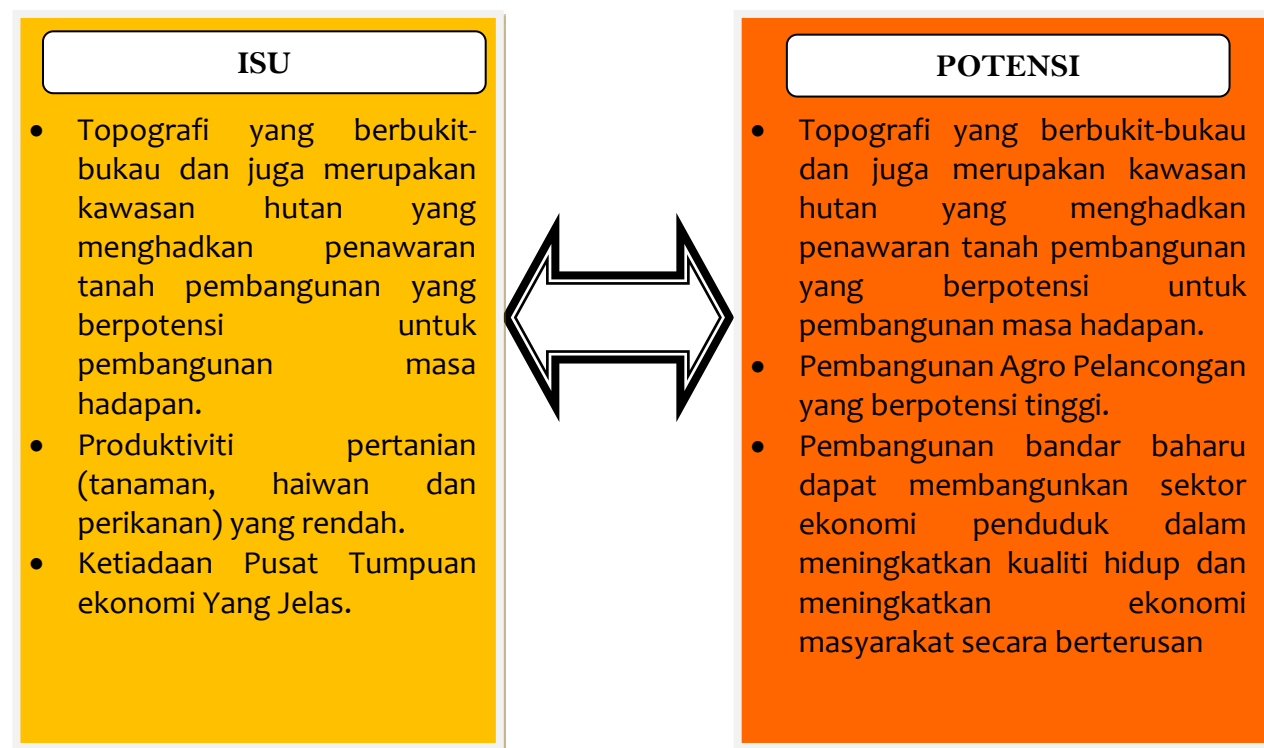
KAWASAN	2020	2025	2030	2035
NEGERI KELANTAN	1,959,700	2,165,803	2,393,583	2,645,318
JAJAHAN GUA MUSANG	118,700	131,184	144,980	160,228
DAERAH GALAS	45,137	49,884	55,130	60,928
BANDAR DATO' BENTARA MUKIM BATU PAPAN	2,240	2,476	2,736	3,024

Sumber Rujukan: Unjuran Penduduk (Semakan Semula) Malaysia 2010-2040
Jabatan Perangkaan Malaysia

1.11 ISU DAN POTENSI

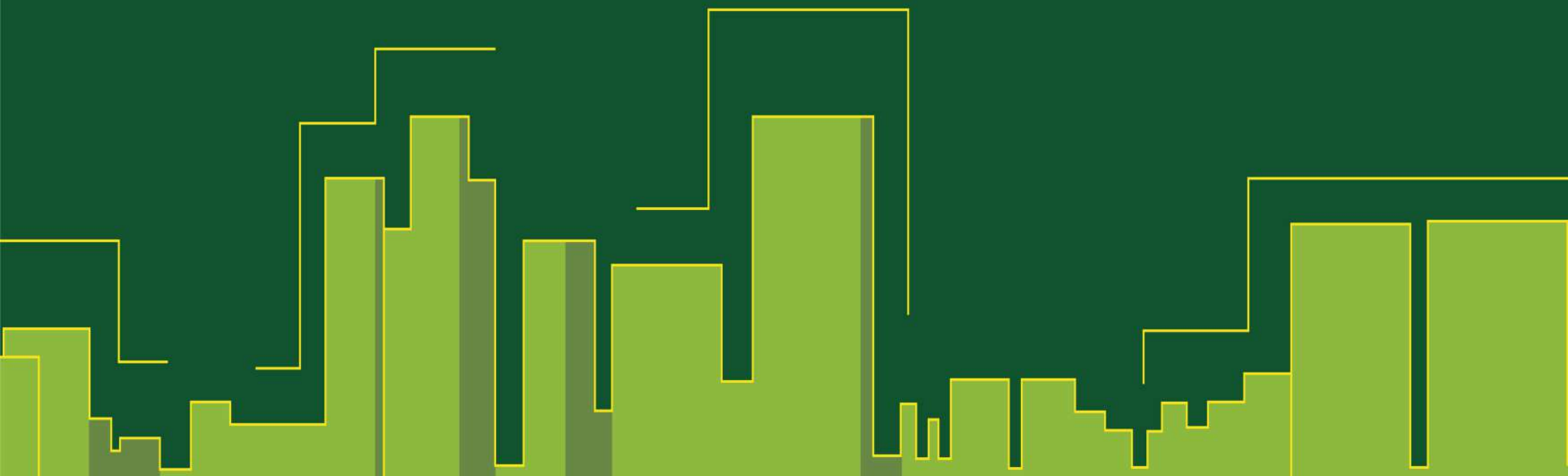
Dalam merangka perancangan bagi pembangunan Bandar Dato' Bentara, isu dan potensi kawasan kajian hendaklah di ambil kira dalam mencapai pembangunan yang mampan. Isu dan potensi tersebut adalah seperti berikut :

Rajah 1.3 : Isu dan Potensi Kawasan Kajian.



BAB 2

MATLAMAT PERANCANGAN



2.0 MATLAMAT PERANCANGAN

2.1 DASAR PEMBANGUNAN YANG BERKAITAN

2.1.1 DASAR MEMBANGUN BERSAMA ISLAM

Wawasan pembangunan secara keseluruhannya adalah berpaksikan kepada dasar **"Membangun Bersama Islam"** yang berteraskan **Ubudiyyah** (hamba Allah), **Masuliyah** (akauntabiliti) dan **Itqan** (kualiti kerja).

2.1.3 DASAR KELANTAN MELANGKAH KEHADAPAN

Dasar Kelantan Melangkah Ke hadapan merupakan satu program teras bagi menzahirkan segala legasi, misi dan visi Kerajaan Negeri setelah kejayaan mentadbir negeri Kelantan selama 25 tahun. Ianya dapat digerakkan dengan berpaksikan tiga tonggak utama iaitu Keberkatan, Kemakmuran dan Kebajikan yang saling berkaitan. Antara sasaran bagi Kelantan Maju Ke Hadapan adalah :

- Peningkatan Keluaran Dalam Negeri Kasar (KDNK) Negeri,
- Menjadikan sektor industri sebagai antara sektor utama penyumbang Keluaran Dalam Negeri Kasar (KDNK) Negeri,
- Menjadikan Negeri Kelantan sebagai tumpuan utama pelancongan negara,
- Menjadikan Kelantan sebagai destinasi pelaburan yang kondusif,
- Ke arah pembangunan bandar yang dapat memenuhi keperluan semasa dan keperluan masa depan,
- Mewujudkan bandar – bandar baru yang bercirikan Islam dan mengekalkan indentiti tradisional Kelantan.



Rajah 2.1 : Laporan Pelan Strategik Kelantan Melangkah Ke hadapan

2.1.4 RANCANGAN FIZIKAL NEGARA (RFN) KE 3

Berdasarkan Rancangan Fizikal Negara (RFN) Ke 3 telah menggariskan dan mengenalpasti satu Zon Promosi Pembangunan (ZPP), enam pusat Katalis dan tiga pusat agropolitan di Negeri Kelantan. Jajahan Gua Musang merupakan salah satu pusat katalis yang berfungsi sebagai pusat pertumbuhan bandar.



Rajah 2.2 : Laporan Rancangan Fizikal Negara ke-3

2.1.5 RANCANGAN STRUKTUR NEGERI (RSN) KELANTAN 2040



Rajah 2.3 : Laporan Rancangan Struktur Negeri Kelantan 2040

Dasar Rancangan Struktur Negeri (RSN) Kelantan 2040 telah merangka hala tuju pembangunan di Jajahan Gua Musang dan kawasan sekitarnya untuk dibangunkan sebagai bandar utama dan juga bandar bersempadan yang berpotensi untuk pembangunan masa hadapan. Berdasarkan Rancangan Struktur Negeri (RSN) Kelantan 2040, Gua Musang adalah merupakan bandar transit di sebabkan kesan daripada rangkaian jalan Central Spine Road (CSR) yang menghubungkan dengan Negeri bersempadanan. Secara tidak langsung kawasan kajian Rancangan Kawasan Khas Bandar Dato’ Bentara 2035 juga terlibat dalam pembangunan yang berhampiran dengan Negeri Bersempadan.

Jadual 2.1 : Hubungan Daerah Gua Musang dengan Negeri Bersempadan

JAJAHAN BERSEMPADAN NEGERI	POTENSI
PAHANG	• Pembangunan tanah tinggi Cameron Highlands di Negeri Pahang dan Lojing di Negeri Kelantan sebagai Kawasan pertanian dan sumber agromakanan tanah tinggi negara. • Lebuhraya Utama Tengah (Kuala Krai-Simpang Pelangai) membuka potensi pembangunan Koridor Tengah Semenanjung Malaysia. • Pewartaan Taman Negara melibatkan keperluan usahasama untuk pemuliharaan hutan danKSAS. • Berpotensi dibangunkan dengan ekolancong. • Kesenambungan Central Forest Spine.
TERENGGGANU	• Pewartaan Taman Negara melibatkan keperluan untuk pemuliharaan hutan dan KSAS. • Berpotensi dibangunkan sebagai destinasi ekolancong. • Kesenambungan Central Forest Spine.
PERAK	• Pembangunan Tanah Tinggi Kinta di Negeri Perak dan Lojing di Negeri Kelantan sebagai kawasan pertanian dan menjadi lembah makanan negara.

2.1.6 RANCANGAN TEMPATAN JAJAHAN (RTJ) GUA MUSANG 2020

Rancangan Tempatan Jajahan (RTJ) Gua Musang 2020 yang diwartakan pada 17 Februari 2011 No warta 299 telah menggariskan matlamat pembangunan bagi Jajahan Gua Musang dibentuk selaras dengan wawasan di peringkat Negeri Kelantan yang dinyatakan seperti berikut:

*“ Membangunkan Bandar Gua Musang sebagai paksi pertumbuhan Wilayah Kelantan Selatan dan Jajahan Gua Musang amnya sebagai pusat pembangunan **Pertanian Komersil secara agropolitan** dan **Industri Berasaskan Sumber Asli Dan Mineral** dengan sokongan aktiviti perdagangan dan perkhidmatan pelancongan, infrastruktur dan utiliti yang berkualiti disamping mengekalkan kawasan sensitif alam sekitar. ”*



Rajah 2.4 : Laporan Rancangan
Tempatan Jajahan Gua Musang 2020

Berdasarkan Rancangan Tempatan Jajahan (RTJ) Gua Musang 2020 kawasan Bandar Dato' Bentara terletak dalam Blok Perancangan Kecil 1. 11 Panggung Lalat. Manakala, zoning utama kawasan kajian adalah gunatanah pertanian dan kawasan hutan simpan kekal sedia ada. Bagi memperkasakan ekonomi, cadangan pemajuan pertanian telah diambil kira melalui peningkatan produktiviti ternakan haiwan. Kawasan kajian telah terlibat di dalam projek integrasi pertanian seperti ternakan lembu integrasi dan juga memperluaskan ternakan akuakultur.

Strategi pembangunan ekonomi bagi jajahan Gua Musang adalah berteraskan kepada sektor pertanian yang merupakan penyumbang ekonomi utama daerah dan diikuti dengan potensi pembangunan perindustrian. Selain itu, Rancangan Kawasan Khas (RKK) Dato' Bentara 2035 juga berpeluang dijadikan sebagai pusat pertumbuhan baru di dalam Jajahan Gua Musang.

2.2 WAWASAN, MATLAMAT DAN OBJEKTIF

2.2.1 WAWASAN RKK BANDAR DATO' BENTARA 2035

“Membangun dan menjadikan Bandar Dato' Bentara sebagai sebuah Bandar Agro Pelancongan serta Pusat Pembangunan Bercampur yang maju dalam menjana aspek ekonomi dengan persekitaran fizikal yang lengkap dan berdaya tahan”

2.2.2 MATLAMAT PEMBANGUNAN RKK BANDAR DATO' BENTARA 2035

Perancangan pembangunan bagi kawasan Bandar Dato' Bentara adalah:

“Ke Arah Bandar Dato' Bentara Sebagai Bandar Agro-Pelancongan yang Mempunyai Identiti Tersendiri dan Terancang”

Tema ini di pilih sebagai tema pembangunan bagi kawasan Bandar Dato' Bentara kerana faktor semulajadi yang terdapat di kawasan tersebut adalah kawasan yang di zonkan sebagai pertanian dan perhutanan.

Agro-Pelancongan atau pelancongan tani ialah gaya atau aktiviti pelancongan yang berasaskan kegiatan pertanian, perikanan dan penternakan. Agro-Pelancongan adalah satu konsep pelancongan yang berkembang pesat kerana menawarkan pelbagai aktiviti berkaitan dengan sektor pertanian dan perladangan kepada para pelancong.

Kelantan sebagai negeri yang kaya dengan hasil pertanian mempunyai hasil bumi yang subur dan pelbagai. Antara aktiviti yang mendapat sambutan dalam Agro-Pelancongan ini adalah lawatan ke dusun buah-buah dan ladang ternakan, penyelidikan, 'homestay' dan sebagainya.



2.2.3 OBJEKTIF PEMBANGUNAN RKK BANDAR DATO' BENTARA 2035

Untuk mencapai matlamat pembangunan tersebut, beberapa objektif pembangunan telah dikenalpasti iaitu :

OBJEKTIF PEMBANGUNAN RKK BANDAR DATO' BENTARA 2035

- Membentuk Bandar Dato' Bentara sebagai pusat pertumbuhan Agro Pelancongan dengan pembangunan perbandaran yang menepati dasar Kelantan melangkah ke hadapan
- Menyediakan garis panduan khas dan terperinci kepada Pihak Berkuasa Tempatan, agensi pelaksana, pemaju dan pelabur untuk membangunkan Bandar Dato' Bentara sebagai sebuah bandar baharu
- Menyediakan satu panduan khusus bagi pelaksanaan projek – projek pembangunan di Bandar Dato' Bentara

2.3 STRATEGI PERANCANGAN RKK BANDAR DATO' BENTARA 2035

Konsep pembangunan menjadi panduan di dalam merancang kawasan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 hanya menjadi asas rujukan kepada pembentukan pelan gunatanah secara menyeluruh selaras dengan pembangunan mampan dan tema RKK untuk menjadikan Bandar Dato' Bentara sebagai pusat Agro Pelancongan Utama di Jajahan Gua Musang. Antara strategi perancangan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 adalah seperti berikut :

- ✓ Bandar Dato' Bentara Sebagai Pusat Pertumbuhan Agro Pelancongan
- ✓ Kepelbagaian Produk Agro Pelancongan
- ✓ Pengekalan Alam Semulajadi Melalui Kawalan Pembangunan Tepi Sungai
- ✓ Mewujudkan pusat petempatan yang mampan
- ✓ Sistem Perhubungan Jalan Raya Yang Efisien

2.3.1 BANDAR DATO' BENTARA SEBAGAI PUSAT PERTUMBUHAN AGRO PELANCONGAN

Pengekalan kepada aktiviti pertanian dapat menjadikan Bandar Dato' Bentara sebagai penyumbang kepada ekonomi primer di Jajahan Gua Musang. Aktiviti '*Commercial Farming*' juga berpotensi untuk di wujudkan bagi menjadi kawasan cadangan sebagai Pusat Pertumbuhan Agro Pelancongan di Jajahan Gua Musang. Pembangunan dan pengukuhan infrastruktur perlu di jadikan sebagai sistem sokongan bertujuan untuk mempromosikan dan memasarkan produk Agro Pelancongan tersebut. Pusat ini juga berfungsi sebagai pusat kajian dan pembangunan (Research and Development) bagi aktiviti pertanian di Bandar Dato Bentara.



2.3.2 KEPELBAGAIAN PRODUK AGRO PELANCONGAN



Produk agro pelancongan akan dipelbagai bagi menarik kedatangan dan penyertaan lebih ramai pelancong dan pelabur dalam industri ini. Antara produk yang boleh di laksanakan adalah seperti produk berasaskan ladang dan kebun terbuka serta produk berasaskan sumber gunatanah pertanian. Aktiviti inap desa boleh dijadikan tarikan utama untuk pelancong melawat ke dusun – dusun yang disediakan.

2.3.4 PENGEKALAN ALAM SEMULAJADI MELALUI KAWALAN PEMBANGUNAN TEPI SUNGAI



Pengekalan alam semulajadi melalui kawalan pembangunan tepi sungai dicadangkan bagi mengurangkan aktiviti pembangunan yang dijalankan berhampiran sungai. Ini bertujuan mengelakkan berlakunya pencemaran air bawah tanah yang berlaku akibat aktiviti pertanian dan pembangunan fizikal di kawasan kajian. Zon penampungan akan disediakan di sepanjang sungai bagi memastikan alam semulajadi terpelihara dan sistem perparitan dipertingkatkan dengan penyediaan takungan simpanan air sementara sebelum dialirkan keluar (*discharge*) ke sungai.

2.3.5 MEWUJUDKAN PUSAT PETEMPATAN YANG MAMPAN



Selaras dengan pembangunan kawasan baharu, kewujudan pusat petempatan juga memberi kesan kepada bandar yang berdekatan. Penyediaan kemudahan asas, infrastruktur dan utiliti serta kemudahan masyarakat yang bersesuaian dan lengkap dapat membolehkan Bandar Dato' Bentara mencapai objektif pusat petempatan yang mampan. Di samping itu, cadangan penganjuran program-program yang menggunakan sepenuhnya sumberjaya kawasan dapat meningkatkan kualiti hidup masyarakat serta meningkatkan modal insan masyarakat setempat melalui program-program pembangunan. Pembangunan rumah dusun juga dapat memperkenalkan identiti kawasan tersebut di peringkat setempat dan juga antarabangsa.

2.3.6 SISTEM PERHUBUNGAN JALAN RAYA YANG EFISIEN



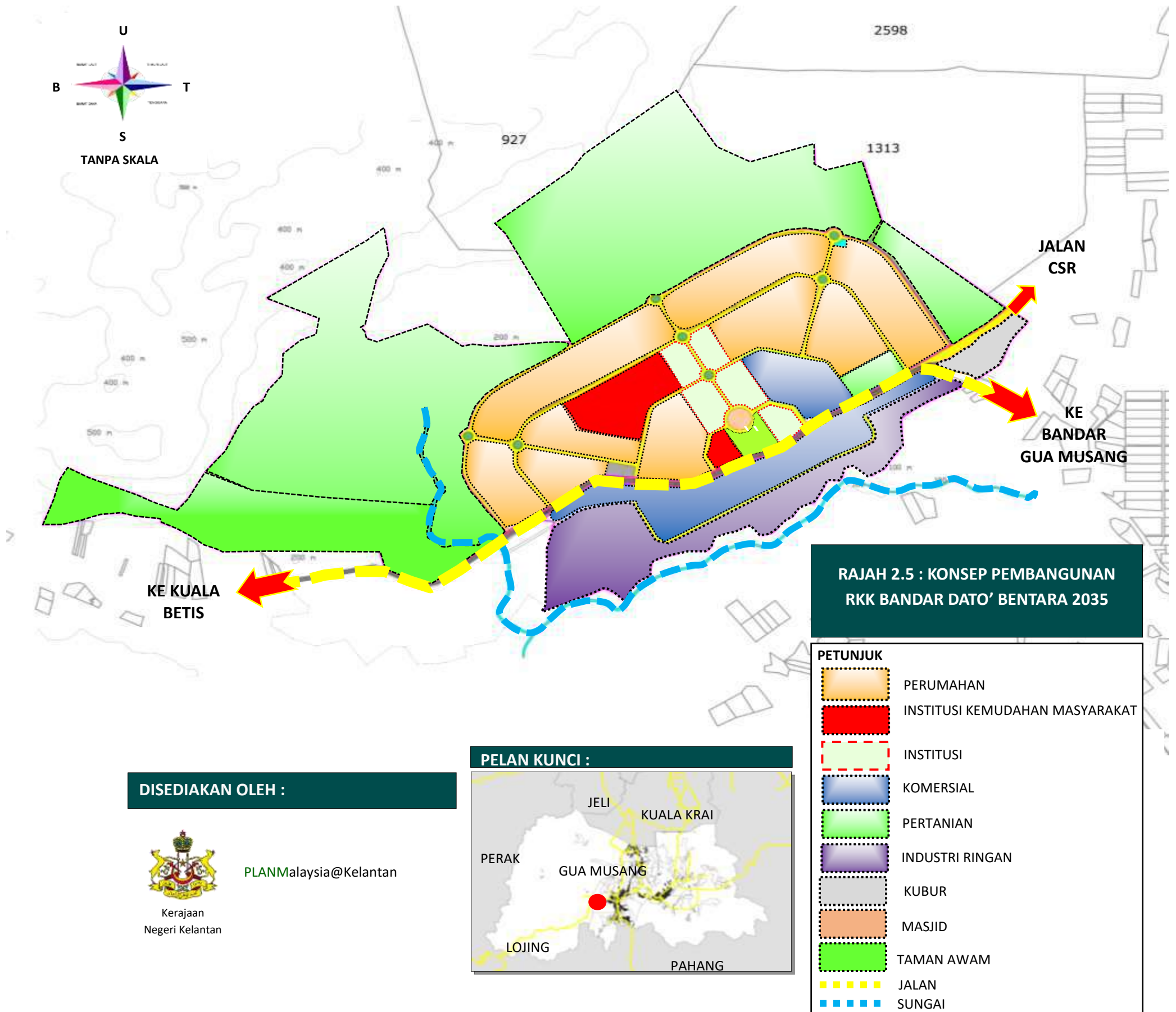
Terdapat cadangan menaiktaraf jalan utama dan cadangan jalan-jalan sediada bagi menampung kapasiti kenderaan yang melaluinya. Bagi mewujudkan sistem perhubungan jalanraya yang efisien, sistem pengurusan lalulintas dan aliran trafik turut dicadangkan. Selain itu, kemudahan pengangkutan awam turut disediakan seperti hentian bas dan teksi bagi memberikan kemudahan transit iaitu mengambil dan menurunkan penumpang.

2.4 KONSEP PERANCANGAN GUNATANAH

Rangka perancangan di dalam RKK Bandar Dato' Bentara disediakan berpandukan kepada strategi RKK yang telah dirangka. Ianya menjadi asas kepada penyediaan konsep perancangan gunatanah keseluruhan kawasan RKK Bandar Dato' Bentara. Konsep perancangan ini dibentuk berdasarkan hasil penemuan yang diperolehi serta pendekatan yang sesuai dalam membangunkan kawasan kajian sebagai bandar Agro Pelancongan yang maju dan mampan menjelang 2035.

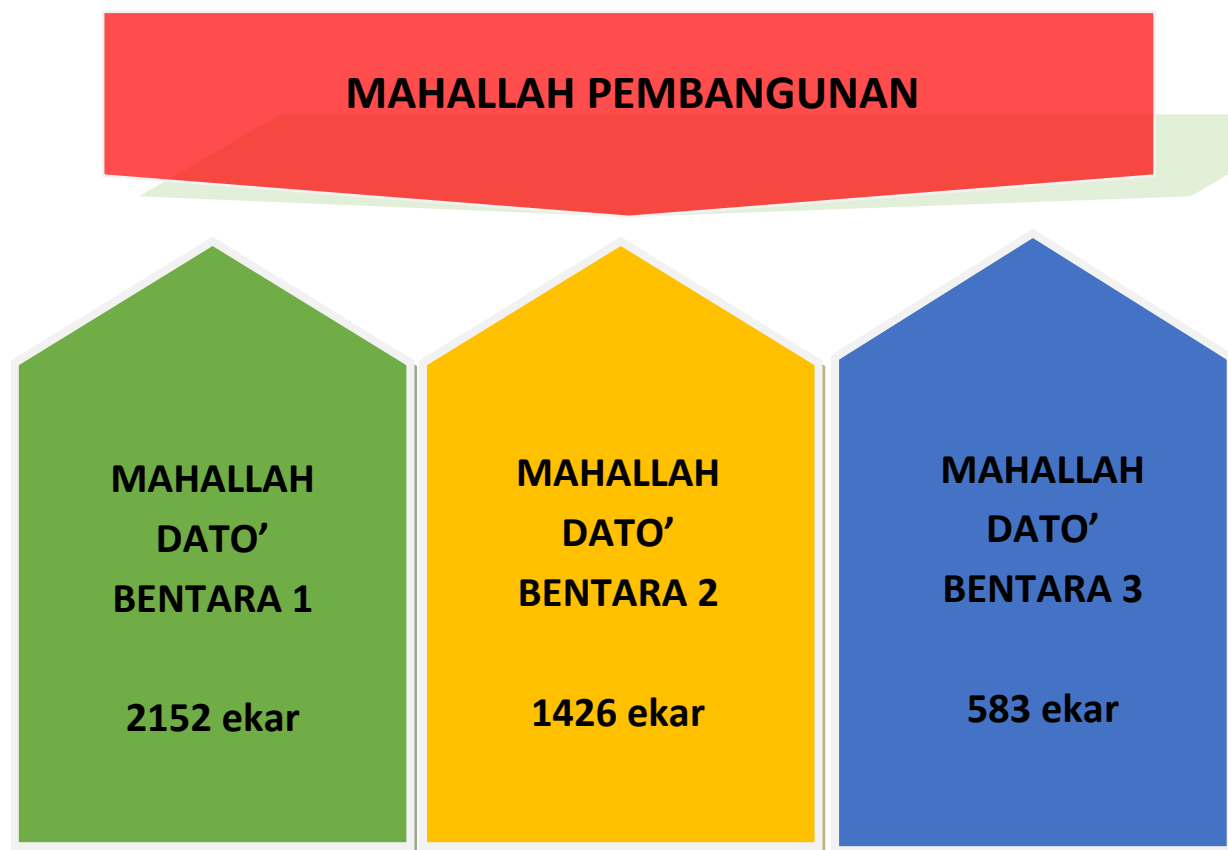


Rancangan Kawasan Khas Bandar Dato' Bentara 2035

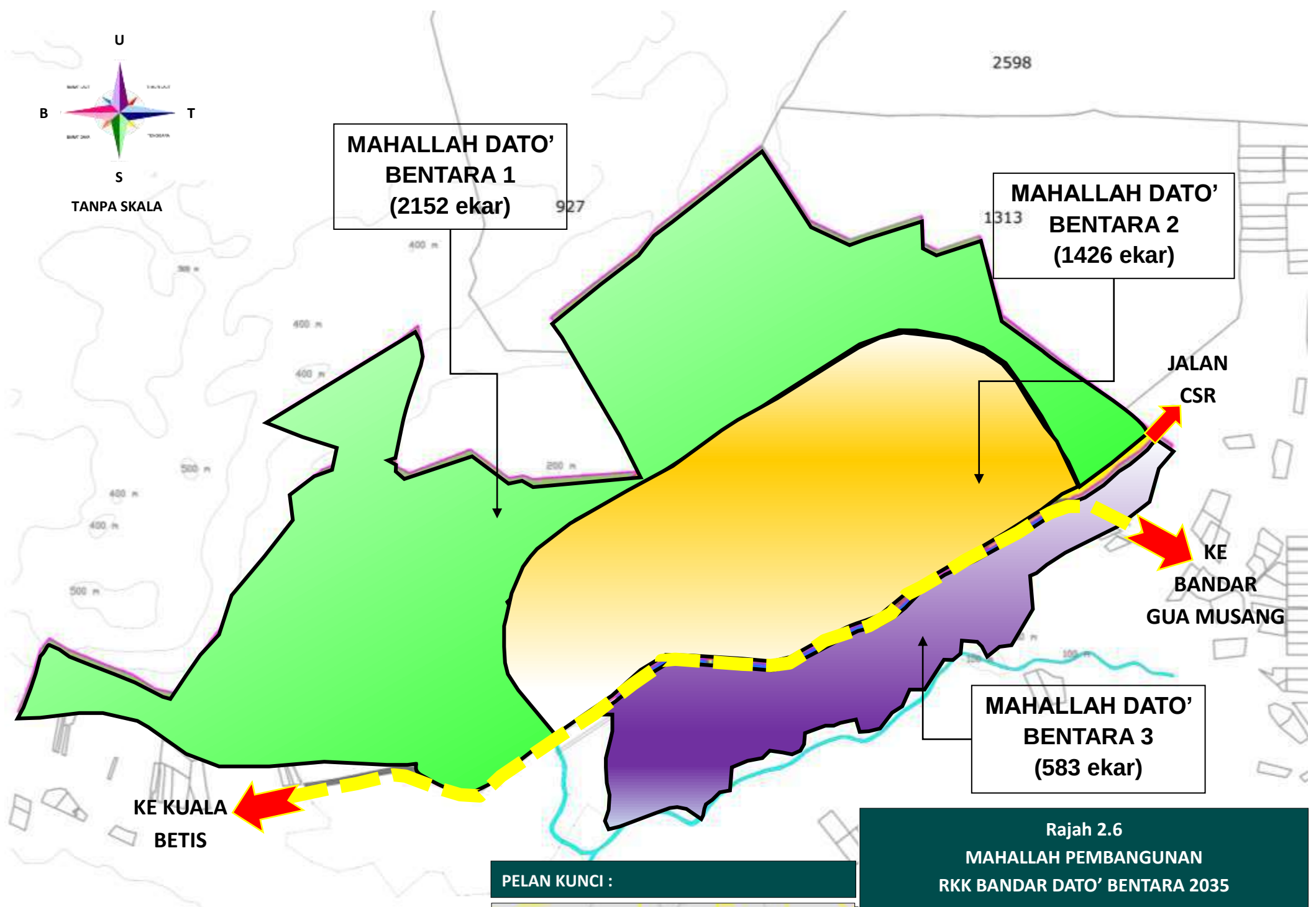


2.5 MAHALLAH PEMBANGUNAN

Pembahagian kawasan di panggil sebagai '**Mahallah**' dalam bahasa Arab yang membawa maksud 'precint' atau seksyen bagi sesuatu kawasan tersebut. Perancangan RKK Bandar Dato Bentara disediakan mengikut Mahallah di mana setiap Mahallah mempunyai kelas kegunaan tanah tersendiri. Setiap Mahallah juga dirancang mempunyai karektor tersendiri dari segi nama, taman perumahan, rekabentuk bandar, kawasan perindustrian, pertanian, institusi dan kemudahan masyarakat dan lanskap serta imej bandar. Pembahagian mahallah juga di kategorikan mengikut konsep pembangunan yang utama seperti pembangunan pertanian, pembangunan perindustrian dan pembangunan komersial dan institusi kemudahan masyarakat.



Rancangan Kawasan Khas Bandar Dato' Bentara 2035



Rajah 2.6
MAHALLAH PEMBANGUNAN
RKK BANDAR DATO' BENTARA 2035



PETUNJUK		LUAS (e)
	MAHALLAH DATO' BENTARA 1	2152
	MAHALLAH DATO' BENTARA 2	1426
	MAHALLAH DATO' BENTARA 3	583

DISEDIAKAN OLEH :



Kerajaan
Negeri Kelantan

PLANMalaysia@Kelantan

BAB 3

PERANCANGAN PEMBANGUNAN RKK BANDAR DATO' BENTARA



3.0 PERANCANGAN PEMBANGUNAN RKK BANDAR DATO' BENTARA 2035

3.1 PELAN PERKAWASAN BANDAR DATO' BENTARA 2035

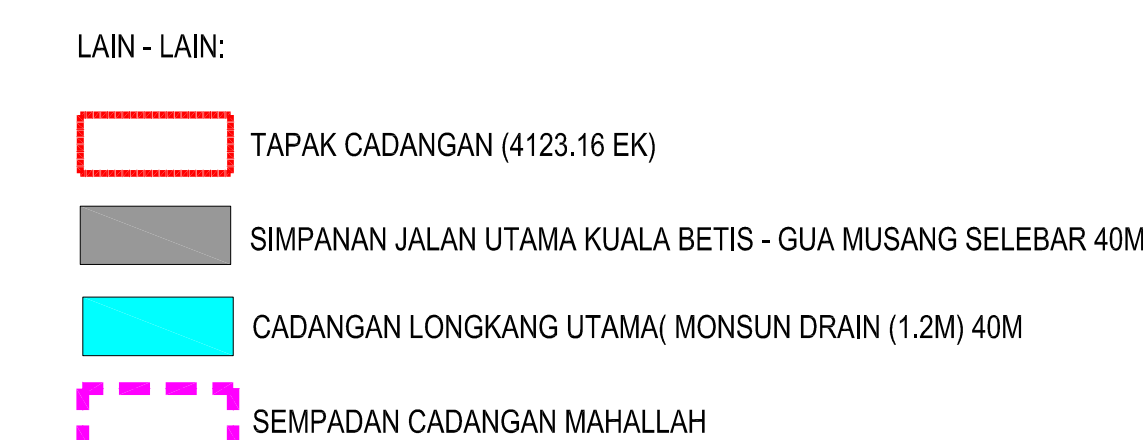
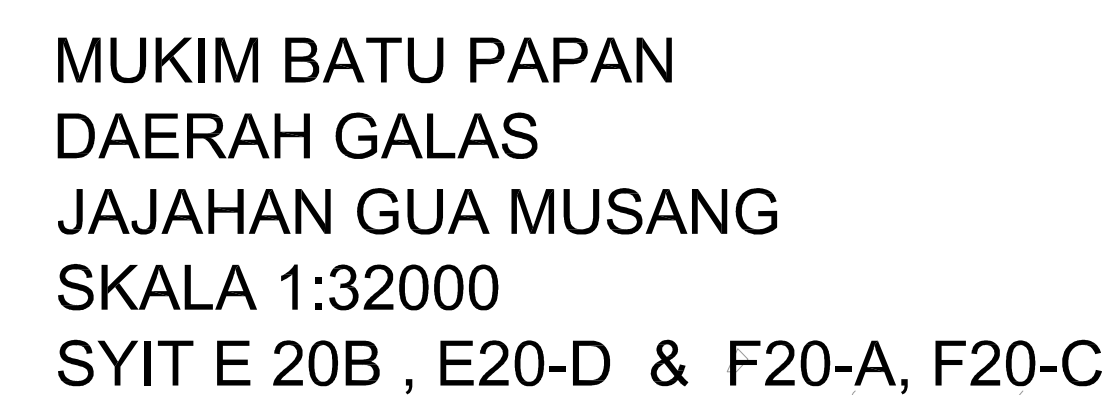


Pelan perkawasan merupakan Pelan Gunatanah RKK Bandar Dato' Bentara 2035 yang menunjukkan pembangunan masa hadapan keseluruhan kawasan RKK Bandar Dato' Bentara. Pelan ini merupakan sebahagian daripada kaedah kawalan perancangan dan pembangunan di sepanjang tempoh tahun perancangan iaitu bermula tahun 2020 sehingga tahun 2035. Pelan perkawasan ini memperincikan perkara-perkara berikut:

- i. Zon-zon gunatanah gunatanah dan kelas kegunaan tanah
- ii. Intensiti pembangunan perumahan yang dibenarkan
- iii. Intensiti pembangunan kawasan perdagangan
- iv. Intensiti pembangunan kawasan perindustrian
- v. Kemudahan masyarakat utama
- vi. Kemudahan rekreasi utama
- vii. Kemudahan utiliti dan Infrastruktur
- viii. Kawasan yang terlibat dengan Pelan Tindakan Pembangunan Khusus



Perancangan gunatanah RKK Bandar Dato' Bentara 2035 diasaskan kepada keupayaan tampungan keseluruhan kawasan dan perancangan bersepadu gunatanah bagi mewujudkan kawasan perbandaran baru yang serba lengkap. Ianya memenuhi keperluan penduduk dari segi ekonomi, sosial dan alam sekitar sejajar dengan aspirasi dasar *Membangun Bersama Islam* di samping menjadikan Bandar Dato' Bentara 2035 sebagai sebuah bandar agro-pelancongan yang mempunyai identiti tersendiri dan terancang.



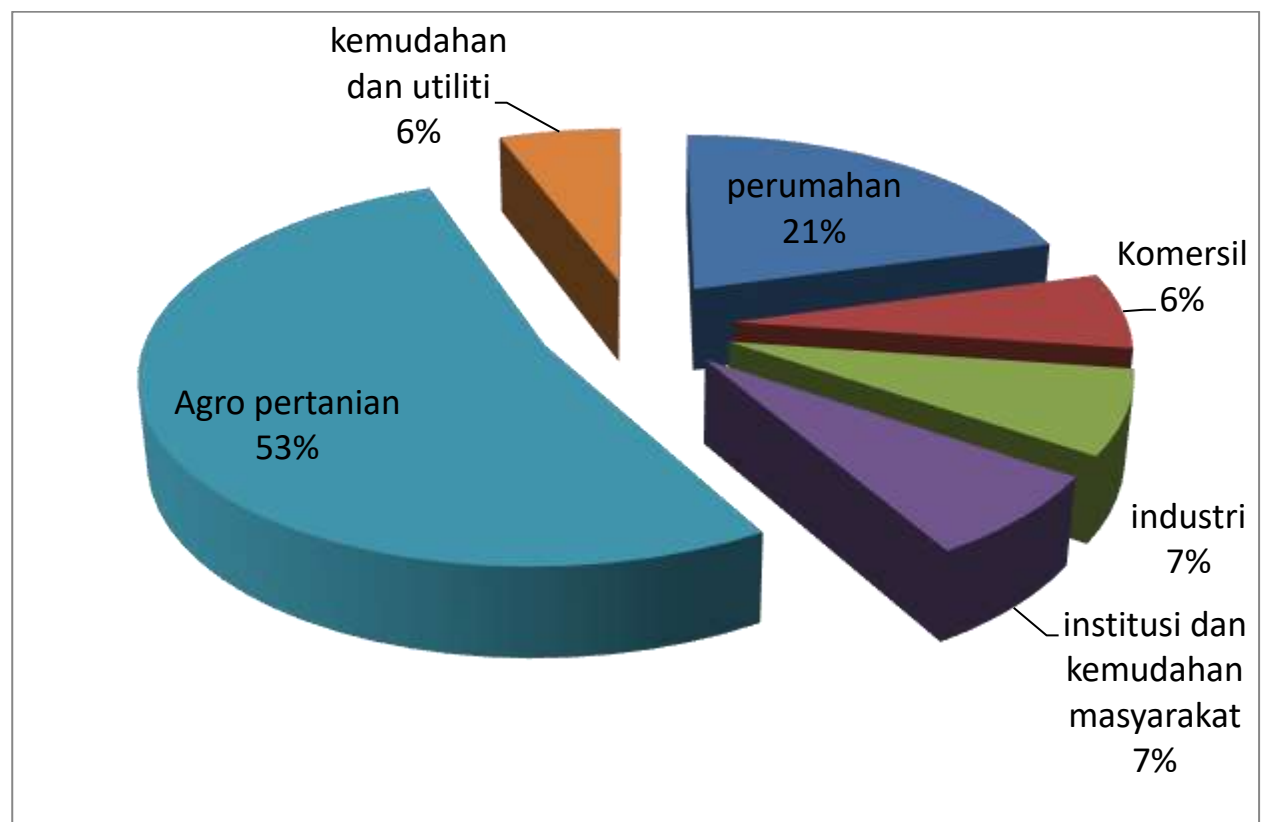
- Lukisan ini hanyalah lakaran sahaja. Semua ukuran di atas lukisan ini akan berubah setelah kerja-kerja pengukuran halus dilakukan.
- Semua ukuran adalah dalam unit meter.

DISEDIAKAN OLEH



Secara keseluruhannya, gunatanah utama 2020-2035 adalah sepertimana diperincikan di Pelan Gunatanah Utama RKK Bandar Dato' Bentara 2035 (Rujuk Rajah 3.1) yang mengezonkan kawasan agro pertanian sebagai guna tanah tertinggi iaitu sebanyak 53%. Kawasan agro pertanian ini akan dibangunkan dengan pembangunan pelancongan agro seperti ladang buloh dan ladang ternak lembu, pertanian '*EUCALYPTUS deglupta*', ladang agro (Pusat Raja Kunyit) serta pusat pengumpulan hasil pertanian. Diikuti gunatanah perumahan sebanyak 21% selain memperuntukkan 7% daripada keseluruhan kawasan kajian untuk guna tanah industri. Gunatanah ini adalah gunatanah optimum yang mengambilkira keperluan jangka masa panjang kawasan RKK.

Lain-lain gunatanah utama terdiri daripada pendidikan, komersil, institusi dan kemudahan masyarakat dan kemudahan utiliti. Pecahan peratusan gunatanah utama kawasan kajian seperti ditunjukkan dalam Rajah 3.2.

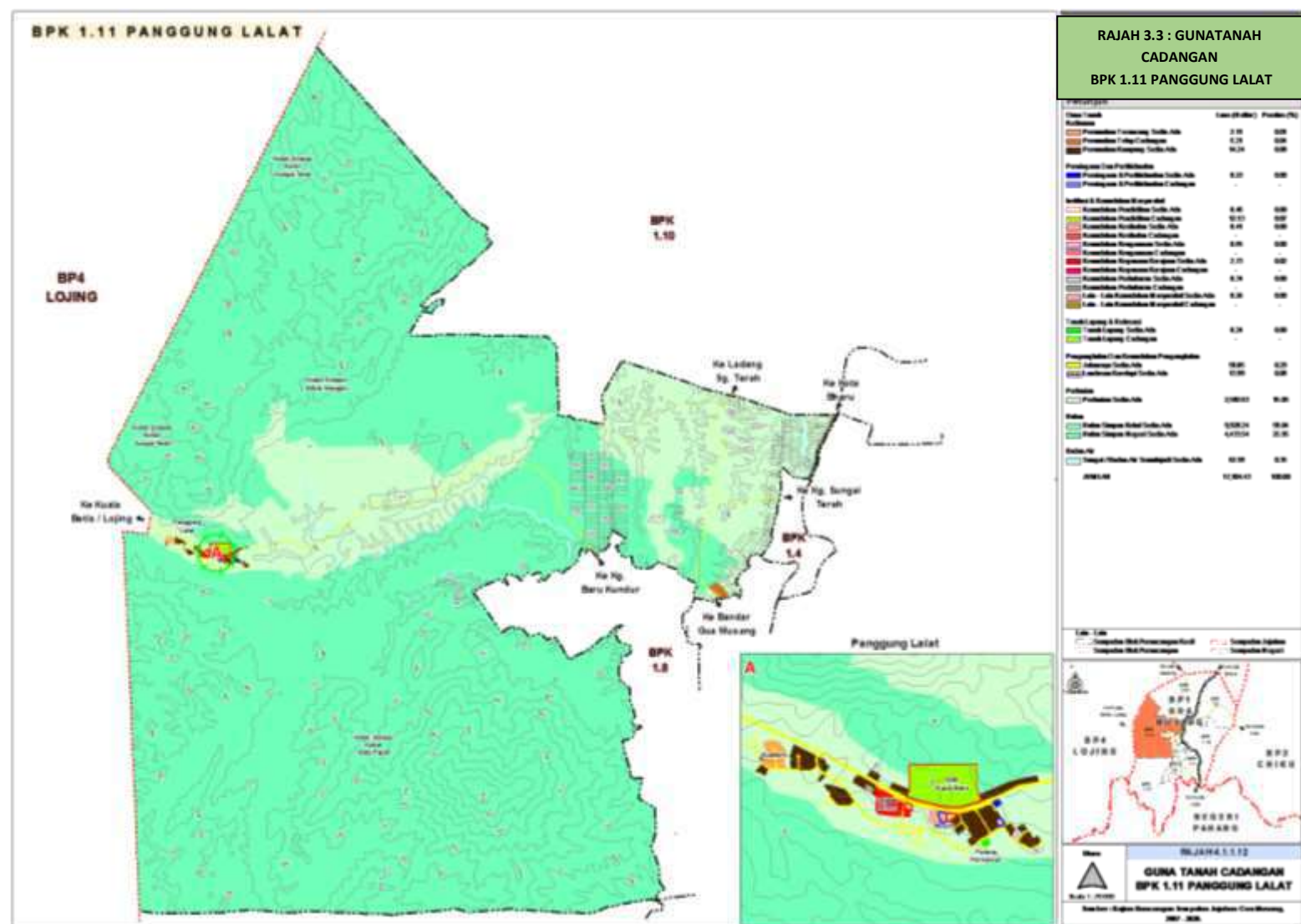


Rajah 3.2 : Pecahan Peratusan Gunatanah Utama RKK Dato' Bentara 2035

Kawasan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 ini juga telah melibatkan kawasan liputan Rancangan Tempatan Jajahan (RTJ) Gua Musang 2020 di Blok Perancangan (BP) mengikut cadangan Blok Perancangan Kecil (BPK) yang telah dicadangkan. Rajah 3.3 menunjukkan guna tanah cadangan BPK 1.11 Panggong Lalat. Pelaksanaan RKK ini akan menggantikan semua cadangan-cadangan guna tanah di dalam RTJ Gua Musang sebagaimana kawasan berikut:-

Jadual 3.1 : Kawasan liputan Rancangan Tempatan Jajahan (RTJ) Gua Musang 2020 yang terlibat dengan cadangan Draf RKK Dato' Bentara 2035.

Rancangan Tempatan Jajahan	Mukim terlibat	Blok Perancangan Terlibat	Blok Perancangan Kecil
Gua Musang	Panggong Lalat	BP 1 Gua Musang	BPK 1.11 Panggong Lalat



Rajah 3.3 : Guna Tanah Cadangan BPK 1.11 Panggong Lalat

3.1.1 KELAS KEGUNAAN TANAH



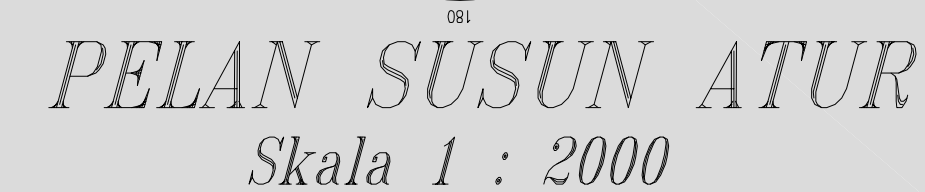
Kelas kegunaan tanah yang diperincikan di dalam Jadual Kelas Kegunaan Tanah menyokong pelan perkawasan dari segi aktiviti gunatanah yang boleh dijalankan di dalam sesuatu zon gunatanah. Kelas kegunaan tanah adalah seperti Jadual 3.3 di bawah.

Jadual 3.2 : Panduan Kategori Kelas Kegunaan Tanah

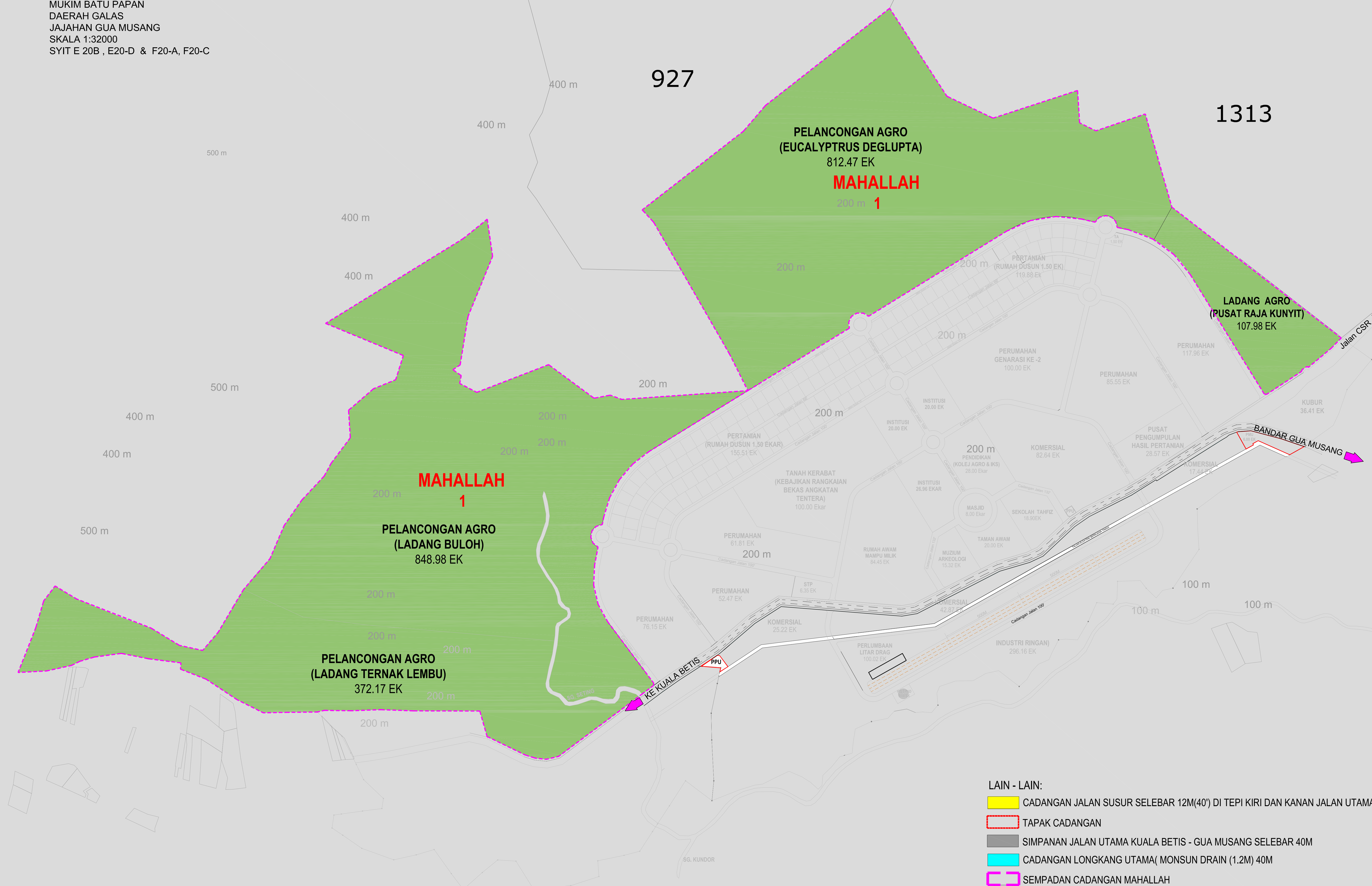
Kelas	Gunatanah
A	Perumahan
B	Komersil
C	Industri
D	Pendidikan
E	Institusi dan kemudahan masyarakat
F	Agro pertanian
G	Kemudahan dan Utiliti

Jadual 3.3 Kelas kegunaan tanah Mahallah Dato' Bentara 1

Gunatanah Utama	Aktiviti di benarkan	Aktiviti Lain Dibenarkan Dengan Syarat		Aktiviti Yang Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti	Syarat		
Agro Pelancongan	- Pelancongan agro (ladang buloh) - Pelancongan Agro (ladang Ternak Lembu) - Pertanian Eucalyprus Deglupta - Ladang Agro (Pusat Raja Kunyit) - Pusat Pengumpulan hasil Pertanian	- Perniagaan runcit - Kemudahan Awam - Rumah Sesebuah - Homestay - Pusat Pengumpulan Hasil Pertanian - Stor Barangan Pertanian - Pelancongan agro - Infrastuktur dan Utiliti - Rekreasi pasif	- Syarat Nyata tanah adalah dusun/tanah dusun - Berdensiti rendah iaitu 250 meter dari jalan Utama serta mempunyai kemudahan dan infra yang mencukupi. - Tidak bercanggah dengan pembangunan sekeliling.	- Sebarang aktiviti selain daripada aktiviti dibenarkan dan aktiviti lain yang dibenarkan dengan syarat - Penternakan khinzir tidak dibenarkan.	- Tanah pertanian (dusun) yang tidak sesuai untuk pertanian boleh dipertimbangkan. - Aktiviti perniagaan berskala kecil boleh dibenarkan dalam jarak 100m dikiri dan kanan jalan utama.



MUKIM BATU PAPAN
DAERAH GALAS
JAJAHAN GUA MUSANG
SKALA 1:32000
SYIT E 20B , E20-D & F20-A, F20-C



LAIN - LAIN:

CADANGAN JALAN SUSUR SELEBAR 12M(40') DI TEPI KIRI DAN KANAN JALAN UTAMA

☐ TAPAK CADANGAN

SIMPANAN JALAN UTAMA KUALA BETIS - GUA MUSANG SELEBAR 40M

CADANGAN LONGKANG UTAMA(MONSUN DRAIN (1.2M) 40M

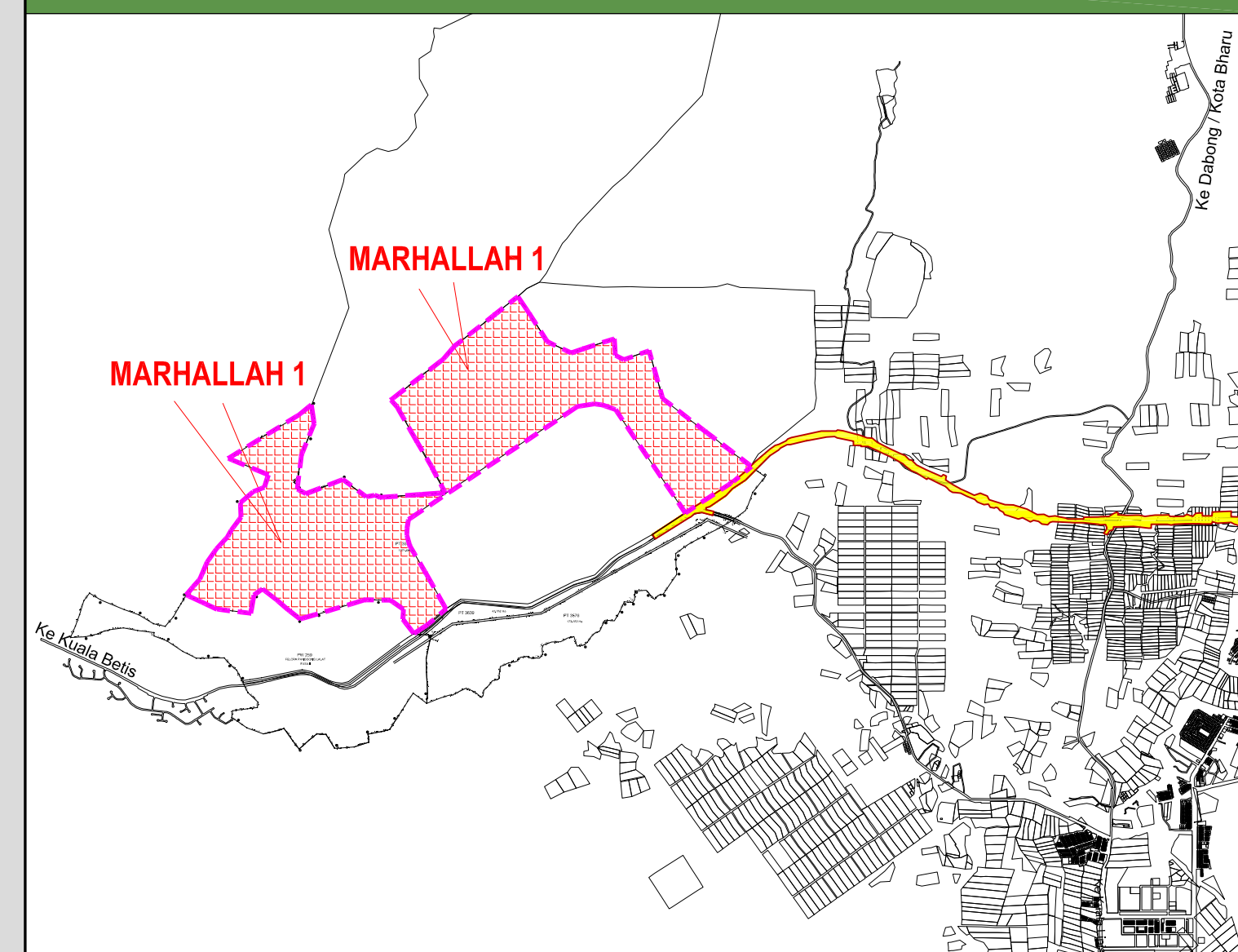
SEMPADAN CADANGAN MAHALLAH

- Lukisan ini hanyalah lakaran sahaja. Semua ukuran di atas lukisan ini akan berubah setelah kerja-kerja pengukuran halus dilakukan.
- Semua ukuran adalah dalam unit meter.

**GUNATANAH CADANGAN
RANCANGAN KAWASAN KHAS
BANDAR DATO' BENTARA 2035**

RAJAH 3.4 PELAN GUNATANAH UTAMA MAHALLAH DATO' BENTARA 1

PELAN LOKASI



PETUNJUK :	MARHALLAH 1	EKAR	%
AGRO PERTANIAN			
	PELANCONGAN AGRO (LADANG BULOH)	848.98	39.64
	PELANCONGAN AGRO (LADANG LEMBU)	372.17	17.38
	PERTANIAN EUCALYPTUS DEGLUPTA	812.47	37.94
	LADANG AGRO (PUSAT RAJA KUNYIT)	107.98	5.04
JUMLAH		2,141.6	100

DISEDIAKAN OLEH



PLANMalaysia@Kelantan
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Kelantan)

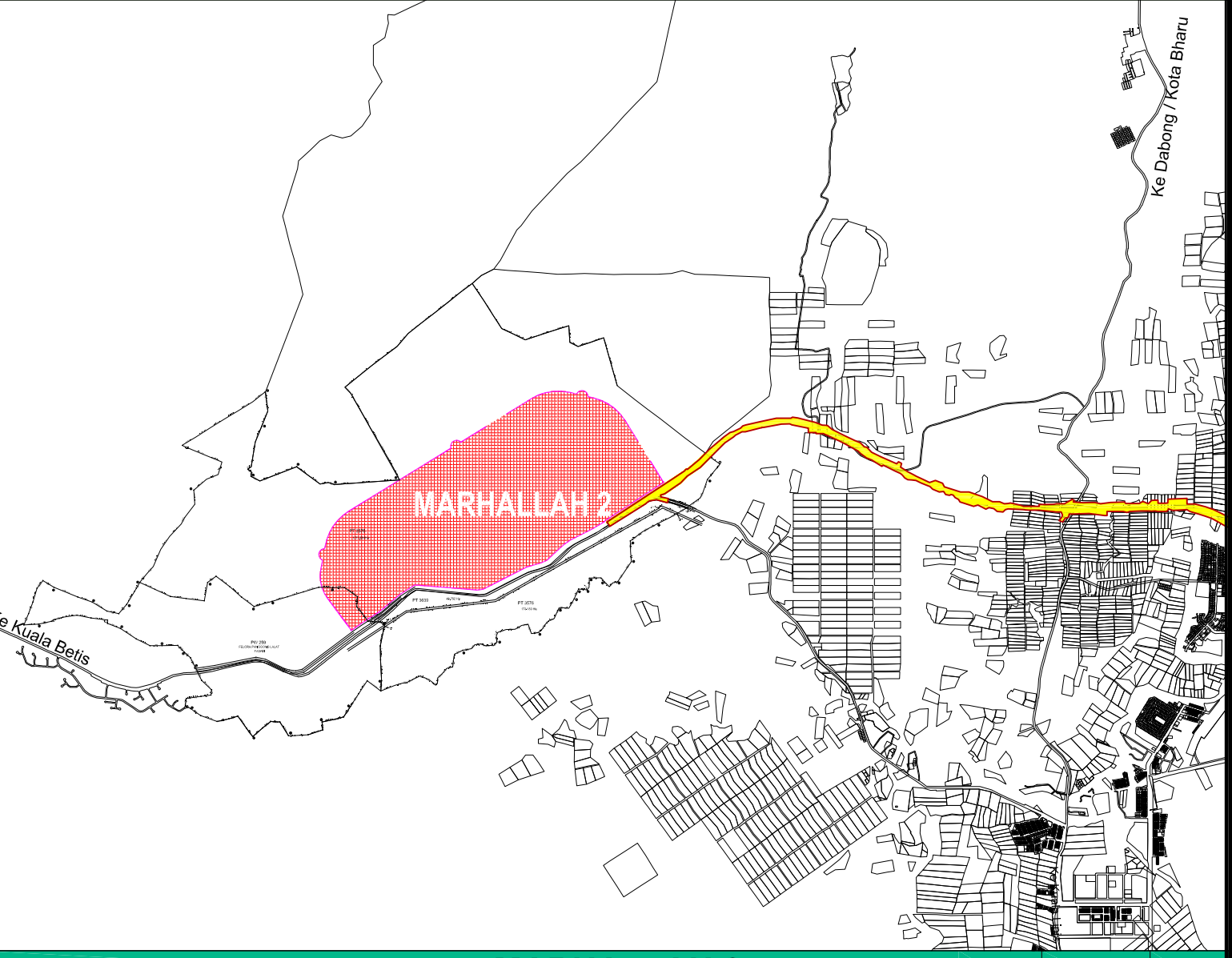
Jadual 3.4 Kelas kegunaan tanah Mahallah Dato' Bentara 2

Gunatanah Utama	Aktiviti di benarkan	Aktiviti Lain Dibenarkan Dengan Syarat		Aktiviti Yang Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti	Syarat		
Perumahan	- Rumah teres - Rumah berkembar dan sebuah - Rumah Awam Mampu milik - Rumah Dusun - Perumahan Generasi ke tiga	Kemudahan awam seperti : - Surau - Dewan orang ramai - Kawasan lapang - Klinik kesihatan - Perkuburan - Sekolah - Rezab institusi kerajaan	Mematuhi dasar dan garis panduan piawaian perancangan yang digunakan oleh Kerajaan Negeri dan PBT	Sebarang aktiviti selain daripada aktiviti yang dibenarkan dan dibenarkan dengan syarat	Kepadatan kediaman Tinggi : 40 unit / hektar Sederhana: 30 unit / hektar Rendah: 15 unit / hektar
Komersil	- Rumah kedai - Stesen minyak - Gerai / medan selera / tapak penjajahan - Perniagaan runcit - Kedai Borong - Kedai Perkhidmatan - Hiburan dan riadah	- Kawasan lapang - Infrastruktur dan utiliti - Tempat letak kereta - Industri perkhidmatan yang dibenarkan dengan syarat - Tanah lapang dan rekreasi - Padang kejiranan - Taman / lot permainan - Bengkel kenderaan	- Mematuhi dasar dan garis panduan piawaian perancangan yang digunakan oleh Kerajaan Negeri dan PBT. - Ketinggian maksimum yang dibenarkan ialah 3 tingkat	Sebarang aktiviti selain daripada aktiviti dibenarkan dan aktiviti lain yang dibenarkan dengan syarat	Aktiviti perniagaan / perdagangan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan petempatan Utama dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBT.
Institusi dan kemudahan masyarakat	- Tanah kerabat (Kebajikan Rangkaian Bekas Angkatan Tentera) - Muzium Arkeologi	- Perumahan kakitangan - Infrastruktur dan Utiliti - Kemudahan yang perlu bagi pembangunan muzium	Mematuhi dasar dan garis panduan piawaian perancangan yang digunakan oleh Kerajaan Negeri dan PBT.	Sebarang aktiviti selain daripada aktiviti dibenarkan dan aktiviti lain yang dibenarkan dengan syarat.	- Kepadatan kediaman Tinggi : 40 unit / hektar Sederhana: 30 unit / hektar Rendah: 15 unit / hektar

Agro Pelancongan	• Pusat Pengumpulan hasil Pertanian	• Perniagaan runcit • Kemudahan Awam • Rumah Sesebuah • Homestay • Pusat Pengumpulan Hasil Pertanian • Stor Barangan Pertanian • Pelancongan agro • Infrastruktur dan Utiliti • Rekreasi pasif	• Syarat Nyata tanah adalah dusun/tanah dusun • Berdensiti rendah iaitu 250 meter dari jalan utama serta mempunyai kemudahan dan infra yang mencukupi. • Tidak bercanggah dengan pembangunan sekeliling.	• Sebarang aktiviti selain daripada aktiviti dibenarkan dan aktiviti lain yang dibenarkan dengan syarat • Penternakan khinzir tidak dibenarkan.	• Tanah pertanian (dusun) yang tidak sesuai untuk pertanian boleh dipertimbangkan. Aktiviti perniagaan berskala kecil boleh dibenarkan dalam jarak 100m dikiri dan kanan jalan utama.
Kemudahan dan Utiliti	• Masjid • Kubur • Taman awam hutan Bandar • Sewerage treatment plant • Talian rentis sedia ada • Pencawang masuk utama • Pencawang pengagih utama • Simpanan jalan	• Rekreasi pasif	• 30 % daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang • Mengikut keperluan Jabatan Teknikal dan piawaian perancangan.	• Sebarang aktiviti selain daripada aktiviti yang dibenarkan dan dibenarkan dengan syarat.	• Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MASMA).

RAJAH 3.5
PELAN GUNATANAH UTAMA
MAHALLAH DATO' BENTARA 2

PELAN LOKASI



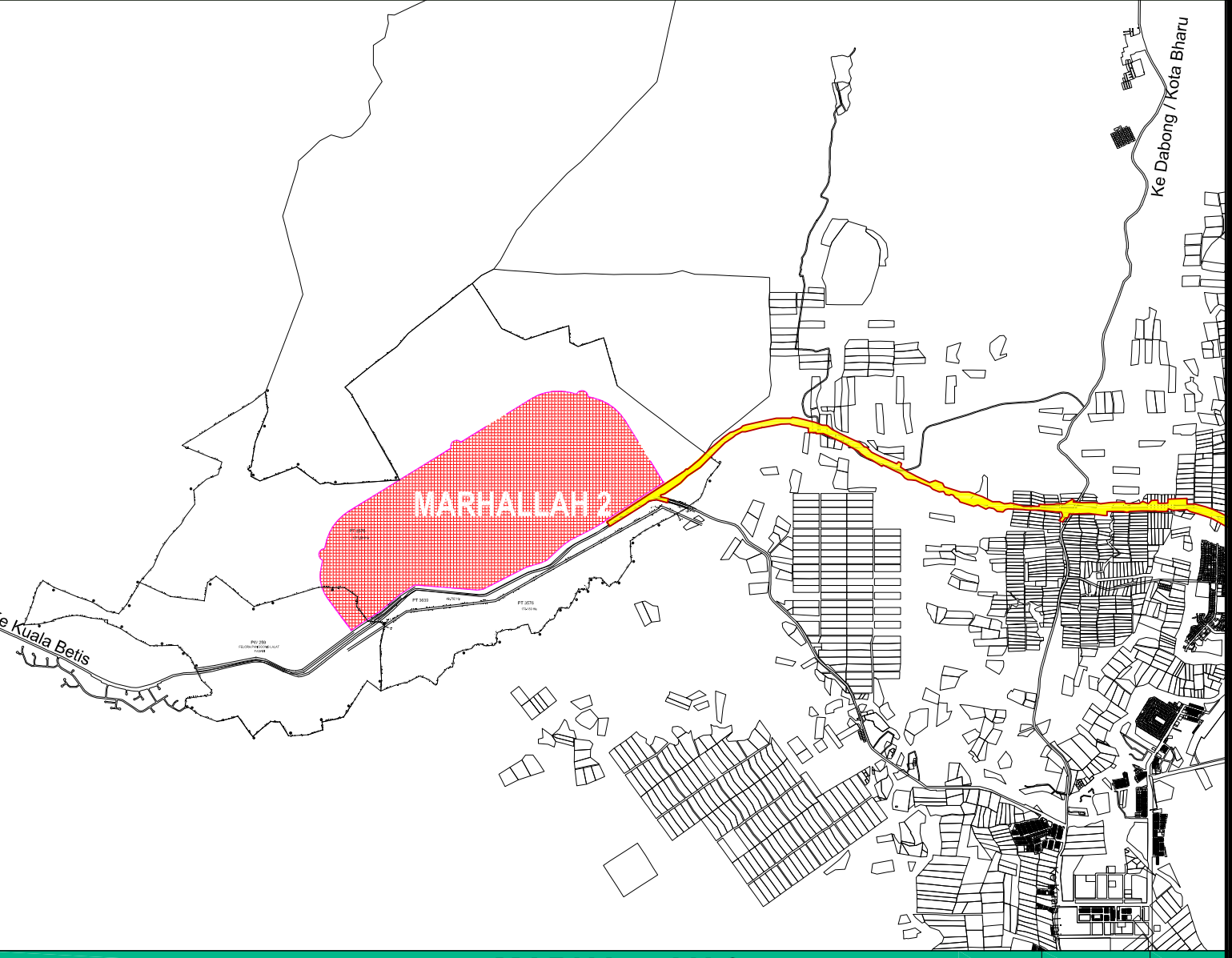
PETUNJUK :	MARHALLAH 2	EKAR	%
PERUMAHAN			
PERUMAHAN		578.39	40.22
RUMAH AWAM MAMPU MILIK		84.45	5.87
PERUMAHAN GENERASI KE -2		100.00	6.95
RUMAH DUSUN		275.86	19.18
JUMLAH KECIL		854.25	59.40
KOMERSIAL			
PERNIAGAAN		82.64	5.75
JUMLAH KECIL		82.64	5.75
PUSAT PENGUMPULAN HASIL PERTANIAN			
		28.57	1.99
JUMLAH KECIL		28.57	1.99
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT			
SEKOLAH TAHFIZ		18.90	1.31
PENDIDIKAN KOLEJ AGRO		28.00	1.95
INSTITUSI		66.96	4.66
TANAH KERABAT ANGKATAN TENTERA		100.00	6.95
MUZIUM ARKEOLOGI		15.32	1.07
MASJID		8.00	0.55
TAMAN AWAM HUTAN BANDAR		20.00	1.39
JUMLAH KECIL		257.18	17.88
KEMUDAHAN & UTILITI			
STP		6.35	0.44
PPU		0.61	0.04
TA		1.50	0.10
SIMPANAN JALAN		206.95	14.39
JUMLAH KECIL		215.41	14.98
JUMLAH KECIL		1438.05	100

DISEDIAKAN OLEH



RAJAH 3.5
PELAN GUNATANAH UTAMA
MAHALLAH DATO' BENTARA 2

PELAN LOKASI



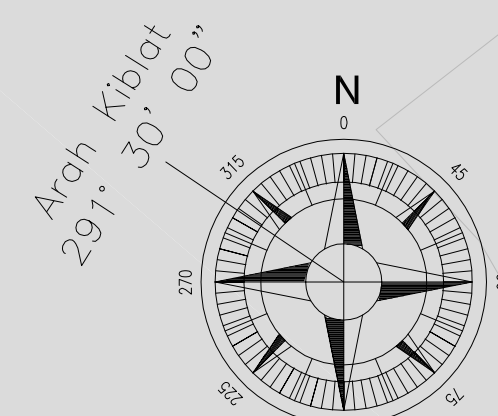
PETUNJUK :	MARHALLAH 2	EKAR	%
PERUMAHAN			
PERUMAHAN		578.39	40.22
RUMAH AWAM MAMPU MILIK		84.45	5.87
PERUMAHAN GENERASI KE -2		100.00	6.95
RUMAH DUSUN		275.86	19.18
JUMLAH KECIL		854.25	59.40
KOMERSIAL			
PERNIAGAAN		82.64	5.75
JUMLAH KECIL		82.64	5.75
PUSAT PENGUMPULAN HASIL PERTANIAN			
		28.57	1.99
JUMLAH KECIL		28.57	1.99
INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT			
SEKOLAH TAHFIZ		18.90	1.31
PENDIDIKAN KOLEJ AGRO		28.00	1.95
INSTITUSI		66.96	4.66
TANAH KERABAT ANGKATAN TENTERA		100.00	6.95
MUZIUM ARKEOLOGI		15.32	1.07
MASJID		8.00	0.55
TAMAN AWAM HUTAN BANDAR		20.00	1.39
JUMLAH KECIL		257.18	17.88
KEMUDAHAN & UTILITI			
STP		6.35	0.44
PPU		0.61	0.04
TA		1.50	0.10
SIMPANAN JALAN		206.95	14.39
JUMLAH KECIL		215.41	14.98
JUMLAH KECIL		1438.05	100

DISEDIAKAN OLEH



Jadual 3.5 Kelas kegunaan tanah Mahallah Dato' Bentara 3

Gunatanah Utama	Aktiviti di benarkan	Aktiviti Lain Dibenarkan Dengan Syarat		Aktiviti Yang Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti	Syarat		
Perindustrian	- Industri kecil dan sederhana - Litar drag	- Surau - Tempat Letak Kereta - Rezab Utiliti - Rezab Infrastruktur - Gerai - Kemudahan-kemudahan yang berkaitan	Mematuhi dasar dan garis panduan piawaian perancangan yang digunapakai oleh Kerajaan Negeri dan PBT	Selain dari yang dibenarkan	- Memastikan penyediaan zon penampakan yang mencukupi mengikut JAS - Mengikut garis panduan EIA
Komersil	- Rumah kedai - Stesen minyak - Gerai / medan selera / tapak penjajahan - Perniagaan runcit - Kedai Borong - Kedai Perkhidmatan - Hiburan dan riadah	- Kawasan lapang - Infrastruktur dan utiliti - Tempat letak kereta - Industri perkhidmatan yang dibenarkan dengan syarat - Tanah lapang dan rekreasi - Padang kejiranan - Taman / lot permainan - Bengkel kenderaan	- Mematuhi dasar dan garis panduan piawaian perancangan yang digunapakai oleh Kerajaan Negeri dan PBT. - Ketinggian maksimum yang dibenarkan ialah 3 tingkat	Sebarang aktiviti selain daripada aktiviti dibenarkan dan aktiviti lain yang dibenarkan dengan syarat	Aktiviti perniagaan / perdagangan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan petempatan Utama dan tertakluk kepada pertimbangan / kelulusan PBT.
Kemudahan dan Utiliti	- Talian rentis sedia ada - Pencawang masuk utama	Rekreasi pasif	Mengikut keperluan Jabatan Teknikal dan piawaian perancangan.	Sebarang aktiviti selain daripada aktiviti yang dibenarkan dan dibenarkan dengan syarat.	Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MASMA).



PELAN SUSUN ATUR
Skala 1 : 2000

MUKIM BATU PAPAN
DAERAH GALAS
JAJAHAN GUA MUSANG
SKALA 1:32000
SYIT E 20B , E20-D & F20-A, F20-C

PELANCONGAN AGRO
(EUCALYPTUS DEGLUPTA)
812.47 EK

200 m

PERTANIAN
(RUMAH DUSUN 1.50 EK)
119.88 EK

LADANG AGRO
(PUSAT RAJA KUNYIT)
107.98 EK

PERUMAHAN
GENARASI KE -2
100.00 EK

PERUMAHAN
85.55 EK

PERUMAHAN
117.96 EK

INSTITUSI
20.00 EK

INSTITUSI
20.00 EK

PERTANIAN
(RUMAH DUSUN 1.50 EKAR)
155.51 EK

TANAH KERABAT
(KEBAJIKAN RANGKAIAN
BEKAS ANGKATAN
TENTERA)
100.00 Ekar

200 m
PENDIDIKAN
(KOLEJ AGRO & IKS)
28.00 Ekar

KOMERSIAL
82.64 EK

PUSAT
PENGUMPULAN
HASIL PERTANIAN
28.57 EK

KOMERSIAL
17.44 EK

KUBUR
36.41 EK

INSTITUSI
26.96 EKAR

MASJID
8.00 Ekar

SEKOLAH TAHFIZ
18.90EK

TAMAN AWAM
20.00 EK

MUZIUM
ARKEOLOGI
15.32 EK

RUMAH AWAM
MAMPU MILIK
84.45 EK

STP
6.35 EK

PERUMAHAN
52.47 EK

PERUMAHAN
76.15 EK

KOMERSIAL
25.22 EK

KOMERSIAL
42.87 EK

PERLUMBAAN
LITAR DRAG
100.02 EK

INDUSTRI RINGAN)
296.16 EK

HELI PAD
2.00 EK

MAHALLAH

3

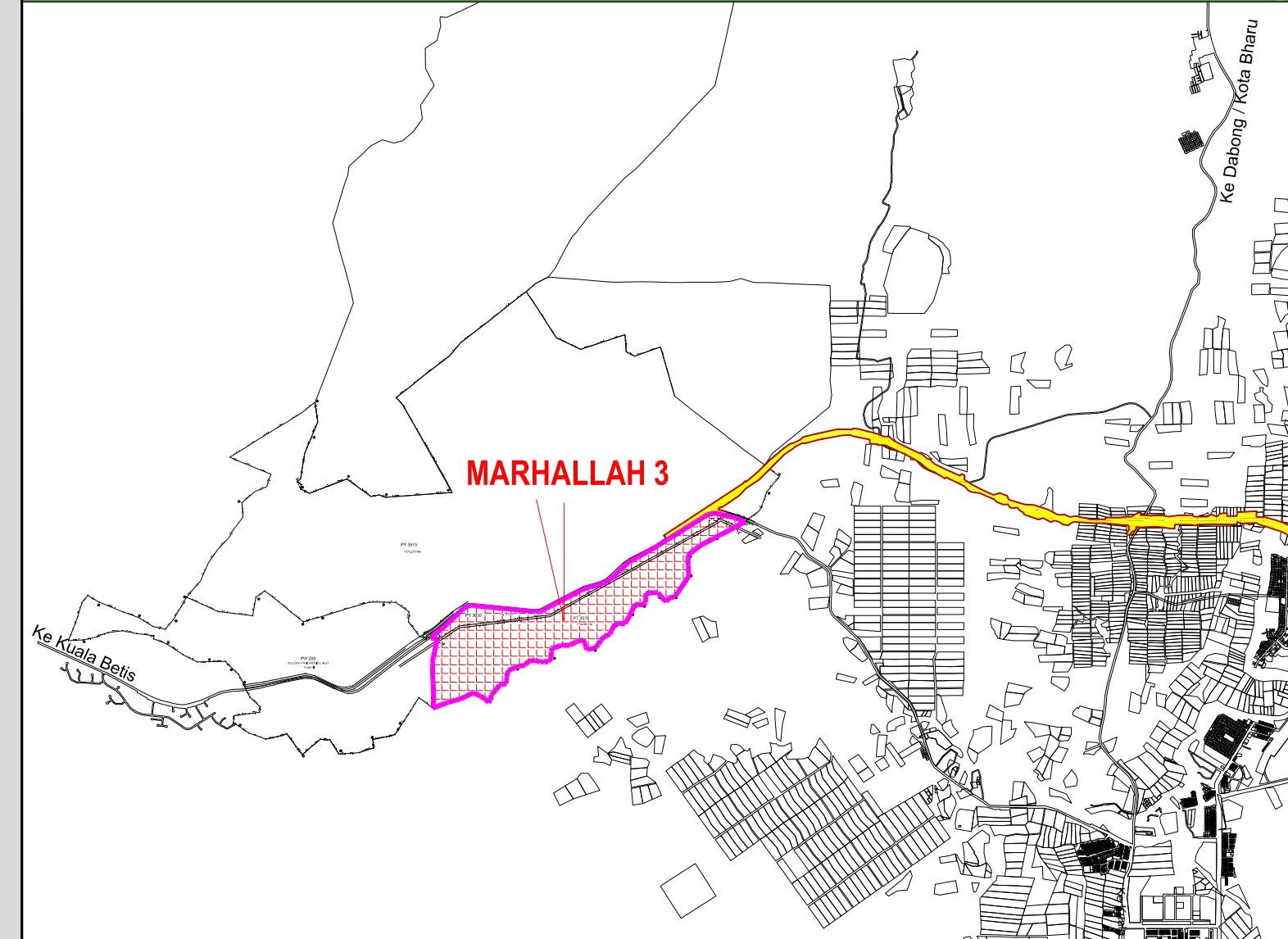
- LAIN - LAIN:
- CADANGAN JALAN SUSUR SELEBAR 12M(40') DI TEPI KIRI DAN KANAN JALAN UTAMA
 - TAPAK CADANGAN
 - SIMPANAN JALAN UTAMA KUALA BETIS - GUA MUSANG SELEBAR 40M
 - CADANGAN LONGKANG UTAMA(MONSUN DRAIN (1.2M) 40M
 - SEMPADAN CADANGAN MAHALLAH

- Lukisan ini hanyalah lakaran sahaja. Semua ukuran di atas lukisan ini akan berubah setelah kerja-kerja pengukuran halus dilakukan.
- Semua ukuran adalah dalam unit meter.

GUNATANAH CADANGAN
RANCANGAN KAWASAN KHAS
BANDAR DATO' BENTARA 2035

RAJAH 3.6
PELAN GUNATANAH UTAMA
MAHALLAH DATO' BENTARA 3

PELAN LOKASI



PETUNJUK :		MARHALLAH 3	EKAR	%
INDUSTRI				
	INDUSTRI RINGAN		296.16	50.76
		JUMLAH KECIL	296.16	50.76
KOMERSIAL				
	PERNIAGAAN		185.54	31.80
		JUMLAH KECIL	185.54	31.80
KEMUDAHAN & UTILITI				
	KUBUR		36.41	6.25
	PMU PENCAWANG MASUK UTAMA		6.00	1.02
	PPU PENCAWANG PENGAGIH UTAMA		1.68	0.29
	SIMPANAN JALAN		57.56	9.87
		JUMLAH KECIL	101.65	17.5
		JUMLAH	583.34	100

DISEDIAKAN OLEH



PLANMalaysiaia@Kelantan
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Kelantan)

3.2 PEMBANGUNAN PERUMAHAN



Pembangunan perumahan perlu memberi penekanan kepada tiga (asas) matlamat asas pembangunan perumahan iaitu :

1. Kecukupan
2. Mampu milik; dan
3. Kualiti

Pembangunan perumahan juga perlu berteraskan kepada melahirkan komuniti sejahtera daripada hanya tertumpu kepada 'menyedia rumah untuk diduduki' kepada membentuk kediaman dan kejiranan yang berkualiti, indah dan harmoni dengan menerapkan prinsip-prinsip reka bentuk susun atur. 854.25 ekar diperuntukkan dalam kawasan kajian untuk pembangunan perumahan bervariasi bagi memenuhi tuntutan atau permintaan di kawasan perumahan.



Perumahan di kawasan kajian didominasi oleh perumahan bukan strata dengan jenis rumah teres, kluster, berkembar dan sesebuah. Di samping itu RKK Dato Bentara 2035 akan mengambil kira dan menyediakan perumahan awam mampu milik yang khusus bagi golongan berpendapatan rendah dan perumahan generasi kedua bagi menyelesaikan masalah pemilikan rumah dari kalangan generasi kedua peneroka yang masih menumpang di rumah ibu bapa. RKK Bandar Dato' Bentara juga akan membangunkan rumah dusun dengan saiz petak cadangan adalah seluas 1.5 ekar. Konsep rumah dusun ini akan mampu untuk menambahkan kepelbagaian variasi produk pertanian.



Pembangunan semua jenis perumahan dalam kawasan kajian perlu mematuhi garis panduan dan piawaian yang telah ditetapkan. Pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) perlu memastikan kelulusan pembangunan perumahan (kebenaran merancang) diberikan kepada tapak-tapak yang telah dizonkan sebagai perumahan di dalam rancangan tempatan.

Cadangan-cadangan pembangunan perumahan akan menentukan cadangan pembangunan kemudahan di masa akan datang. Kemudahan-kemudahan masyarakat yang meliputi kemudahan kesihatan, pendidikan, keselamatan, dewan orang ramai, perpustakaan awam dan kebajikan perlu disediakan secukupnya dengan keluasan tertentu berpandukan kepada piawaian tadahan penduduk sesebuah kawasan perumahan.

Rajah 3.7 Pelan Pembangunan Perumahan Bandar Dato' Bentara 2035

PELAN KUNCI :



PETUNJUK :

PERUMAHAN	EKAR	%
PERUMAHAN	578.39	14.05
RUMAH DUSUN	275.86	6.70

LAIN - LAIN
SUNGAI
SEMPADAN CADANGAN MAHALLAH



DISEDIAKAN OLEH :



Kerajaan
Negeri Kelantan

PLANMalaysia@Kelantan



3.3 PEMBANGUNAN KOMERSIAL

Aktiviti pembangunan komersial perlu dirancang secara komprehensif kerana ia merupakan komponen guna tanah yang terpenting di kawasan bandar. Pertumbuhan ekonomi semasa dan perubahan cara hidup memberi perspektif baru dalam aktiviti komersial bagi memenuhi keperluan pelanggan. Aktiviti komersial kini dilihat bukan sahaja sebagai satu aktiviti sokongan sahaja malah dilihat sebagai pemangkin kepada pembangunan setempat. Oleh itu, perhatian yang khusus haruslah diberi dalam merancang pembangunan aktiviti perdagangan ini supaya teratur, sesuai dan saling melengkapi mengikut fungsi dan khidmatnya.

Kawasan perdagangan dan premis diklasifikasikan seperti berikut :

- Restoran
- Kedai, Kedai Mampu Milik, Rumah Kedai dan Kedai Pejabat
- Arked atau Bazar
- Kafe Terbuka
- Gerai Statik dan Gerai Sementara
- Pasar Borong, Pasar Basah dan Kering
- Stesen Minyak.

Perancangan kawasan perdagangan hendaklah memberi perhatian kepada kepelbagaian aktiviti komersial bagi meningkatkan peluang penyertaan semua golongan peniaga dan merancakkan aktiviti perniagaan melalui penyediaan ruang niaga sokongan. Kawasan komersial hendaklah mudah sampai kepada semua golongan masyarakat dan boleh dihubungi oleh pelbagai mod pengangkutan bagi memudahkan pergerakan pengunjung. Kawasan komersial dan premis hendaklah dilengkapi dengan kemudahan sokongan yang mencukupi seperti tempat pembuangan sampah, surau, tandas dan tempat letak kenderaan. Segala kemudahan sokongan yang disediakan hendaklah berkualiti dan mematuhi piawaian yang ditetapkan. Reka bentuk dan susun atur premis perniagaan hendaklah inovatif dan memberi keutamaan kepada pemeliharaan warisan dan nilai estetika bagi melambangkan imej, identiti dan sosiobudaya tempatan di samping dapat mempertingkatkan suasana persekitaran yang menarik dan indah. Selain itu reka bentuk yang universal hendaklah ditekankan bagi memenuhi keperluan semua golongan masyarakat terutamanya golongan orang kelain upaya (OKU). Penyediaan struktur landskap lembut dan landskap kejur (hardscape) yang unik dan ceria adalah digalakkan.



Rajah 3.8
Pelan Pembangunan Komersial
Bandar Dato' Bentara 2035

PELAN KUNCI :



PETUNJUK :

KOMERSIAL		
KOMERSIAL	168.17	4.07
LITAR DRAG	100.02	2.43
LAIN - LAIN		
SUNGAI		
SEMPADAN CADANGAN MAHALLAH		
JALAN UTAMA GUA MUSANG - KUALA BETIS		

DISEDIKAN OLEH :



PLANMalaysia@Kelantan

Kerajaan
Negeri Kelantan

3.4 PEMBANGUNAN PERTANIAN

Lokasi perletakan kawasan kaian adalah di kawasan berbukit dan hutan. Gunatanah sedia ada kawasan kajian adalah pertanian getah, mempunyai pengairan semula jadi. Oleh itu kawasan kajian adalah amat sesuai untuk pembangunan pertanian. Disamping itu, sektor agro pertanian juga berpotensi sebagai pembangunan pelancongan. Pusat pengumpulan hasil pertanian diambil kira dan disediakan dalam kawasan kajian sebagai sokong kepada pengedaran output pertanian yang dihasilkan dalam kawasan kajian.

Antara jenis pertanian dan pembangunan sokong yang dicadangkan dalam kawasan kajian adalah seperti berikut:-

- a. Pertanian Eucalyptus Deglupta
- a. Pusat raja kunyit
- b. Pusat Pengumpulan hasil pertanian

3.4.1 PERTANIAN EUCALYPTUS DEGLUPTA



Eucalyptus deglupta adalah salah satu daripada 700 spesis dalam famili *Myrtaceae* yang didapati tumbuh secara semula jadi di Hemisfera Utara yang meliputi kawasan New Britain, New Guinea, Sulawesi dan Mindanao Filipina. dan Australia. Namun pokok ini lazimnya boleh hidup di negara beriklim tropika seperti Malaysia, yang boleh didapati di Bahau, Negeri Sembilan, Kemaso Pahang dan hutan simpan Ulu Sedili Johor. Keunikan pokok pelangi ini sudah tentu terdapat pada kulit kayunya yang mempunyai ciri yang paling tersendiri. Lapisan kulit luar akan melalui proses penggantian kulit pokok yang baru setiap masa. Namun proses pengantian ini tidak terjadi secara total sebaliknya secara berperingkat mengikut bahagian-bahagian tertentu yang menampakkan kulit dalaman berwarna hijau cerah yang kemudian menjadi gelap apabila matang untuk memberikan warna biru, ungu,



oren dan kemudian bertukar kepada warna merah. Dari lebih 700 spesis eucalyptus, hanya spesis *E. deglupta* atau pokok pelangi ini sahaja yang mengalami proses seperti yang dinyatakan. Akibat dari proses pengantian kulit tersebut, kelihatan kemunculan corak multi-jalur pelbagai warna seperti warna-warna pelangi yang menyelaputi batangnya yang boleh mencapai ketinggian hingga 70 meter dengan elemen reka bentuk landskap tersendiri.

Pokok eucalyptus ini ditanam secara meluas di seluruh dunia bagi tujuan kayu pulpanya yang digunakan untuk membuat kertas seperti yang terdapat di ladang kayu pulpa di Filipina. Namun bagi sesetengah negara pokok pelangi ditanam sebagai pokok hiasan di taman-taman iklim tropika dan subtropika.

Dalam konteks negeri Kelantan, pokok eucalyptus *deglupta* mula ditanam secara komersial di kawasan hulu Kelantan bagi menggantikan pokok balak yang ditebang dan Kelantan menyasarkan untuk menjadi antara pengeluar pokok eucalyptus di dalam Negara. Percubaan menanam pokok berkenaan kira-kira dua tahun lepas di kawasan seluas 30 hektar di Hutan Simpan Sungai Betis di sini, sebelum memperoleh hasil pertama yang dijangka dikutip pada 2025. Setiap sehektar tanaman itu mampu memberi keuntungan bersih sehingga RM40,000 dan ia selamat kepada alam semula jadi kerana tidak mengganggu ekosistem terutama aliran sungai.

Keluasan tanah 848.89 ekar akan diperuntukkan untuk pertanian EUCALYPTUS *Deglupta* dan dianggarkan sebanyak 240, 000 batang pokok akan ditanam. Tempoh penanaman bagi mendapatkan hasil adalah 7 tahun.

3.4.2 PUSAT RAJA KUNYIT

Raja Kunyit (*Durian ziberthinus* Linn) atau juga dipanggil Durian 'Musang King' telah didaftarkan dengan daftar D197 dalam senarai pendaftaran varieti tanaman Jabatan Pertanian. Raja Kunyit berdasarkan pencirian durian ini yang berbentuk

bulat bujur, kulit berwarna hijau muda, isi berwarna sangat kuning, isi tebal, rasa lemak, sangat manis dan sedikit rasa pahit.

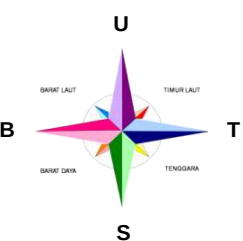
Permintaan terhadap buah Raja Kunyit (D197) meningkat kerana Malaysia mendapat laluan pasaran untuk mengeksport durian ke beberapa negara terutama China, Singapura, Hong Kong, Australia dan Indonesia. 107.89 ekar diperuntukkan bagi penanaman raja kunyit dengan jarak 30' x30', dianggarkan kawasan kajian akan mempunyai sehingga 5000 unit pokok durian. Hasil tanaman adalah seawal tiga (3) berdasarkan kepada kaedah pertanian yang digunakan.

3.4.3 PUSAT PENGUMPULAN HASIL PERTANIAN



Untuk pembangunan pertanian, pelbagai kemudahan sokongan untuk aktiviti-aktiviti pertanian juga harus disediakan di kawasan kajian, seperti Pusat Pengumpulan hasil pertanian. Kemudahan pertanian ini adalah penting dan boleh disediakan dengan usahasama dengan pihak swasta dan pemaju pertanian. Pusat pengumpulan hasil pertanian perlu dibangunkan di sini sebagai langkah untuk membantu para petani memasarkan hasil mereka sekali gus mengatasi lambakan hasil tani di kawasan ini. Antara peranan sebagai pusat pengumpulan, pemprosesan dan pembungkusan, pusat pemasaran hasil pertanian, pusat latihan untuk pertanian dan sebagainya.

Penyediaan Pusat Pngumpulan Hasil Pertanian ini bukan sahaja dapat memastikan hasil keluaran pertanian terjamin tetapi dapat juga memastikan pengusaha tanaman mendapat pulangan yang memuaskan daripada usaha yang dijalankan. Disamping itu, perkhidmatan ini juga akan menjadi pemangkin bagi menggalak dan mendorong para peladang untuk menceburi bidang pertanian berskala besar dengan mengguna teknologi moden yang sesuai.



Rajah 3.9
Pelan Cadangan Pertanian
Bandar Dato' Bentara 2035

PELAN KUNCI :



PETUNJUK :

AGRO PERTANIAN	EKAR	%
PELANCONGAN AGRO (LADANG BULOH)	848.98	20.59
PELANCONGAN AGRO (LADANG LEMBU)	372.17	9.03
PERTANIAN EUCALYPTRUS DEGLUPTA	812.47	19.71
LADANG AGRO (PUSAT RAJA KUNYIT)	107.98	2.61
PUSAT PENGUMPULAN HASIL PERTANIAN	28.57	0.69

LAIN - LAIN

JALAN UTAMA KUALA BETIS - GUA MUSANG SELEBAR 40M

SUNGAI

SEMPADAN CADANGAN MAHALLAH

DISEDIKAN OLEH :



PLANMalaysia@Kelantan

Kerajaan
Negeri Kelantan



3.5 KEMUDAHAN INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

Penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti merangkumi keperluan bekalan air, bekalan elektrik, sistem telekomunikasi, sistem pembetulan, pengurusan sisa pepejal dan sistem perparitan dan saliran utama.

3.5.1 BEKALAN AIR DOMESTIK

Penyediaan bekalan air dirancang supaya dapat memenuhi permintaan yang tinggi, maka dengan itu cadangan adalah untuk membekalkan sumber yang mencukupi, bersih dan selamat. Bagi keutamaan kawasan-kawasan sekitar terutamanya Bandar Baharu Dato' Bentara, satu langkah di ambil iaitu melibatkan penyediaan tangki air.

Kerja-kerja untuk menambahkan kapasiti bekalan agar keupayaan pengeluaran semasa dan akan datang dapat ditingkatkan serta meluaskan liputan bekalan ke kawasan sekitar/berhampiran. Kadar permintaan yang semakin meningkat perlu ditampung dan memastikan elemen-elemen kemudahan mempunyai spesifikasi tinggi seperti penggunaan jenis paip yang bermutu untuk mengurangkan kejadian paip pecah serta tekanan rendah.

Bagi menampung bekalan air yang mencukupi di kawasan kajian sehingga tahun 2035, cadangan pembinaan loji rawatan air dan tangki air adalah seperti berikut:

- i. Pembinaan loji berkapasiti 120 juta liter sehari (JLH)
- ii. Pembinaan 2 unit tangki 5000 meter padu dan kerja –kerja pemasangan paip serta 2 tapak bersaiz 45mx104m
- iii. Membuat pemasangan Paip Utama bersaiz 500 meter dari loji rawatan air Panggung Lalat.

Merujuk kepada Rancangan Tematan Jajahan (RTJ) Gua Musang 2020 untuk memastikan bekalan air mencukupi dan dapat meluaskan lagi kawasan liputan bekalan air ialah dengan menaik taraf loji sedia ada. Loji Pembersih air Panggung Lalat yang terletak berhampiran dengan sungai Neggiri adalah perlu di naik taraf dengan tambahan 3 JLH pengeluaran semasa.

3.5.2 BEKALAN ELEKTRIK

Jajahan Gua Musang tidak mengalami masalah gangguan elektrik yang serius dan masalah yang dihadapi adalah bersifat tempatan. Pembekalan sumber tenaga elektrik di kawasan RKK Bandar Dato Bentara 2035 melalui pembinaan PMU yang baru dapat menyediakan perkhidmatan elektrik 132kV yang akan disambungkan ke grid nasional.

Terdapat sebuah Pencawang Masuk Utama (PMU) dan dua (2) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) yang dicadangkan dalam kawasan RKK Bandar Dato Bentara 2035 bagi menampung keperluan bekalan pada masa hadapan. Permintaan tenaga elektrik dijangka akan meningkat dan akan dapat ditampung sehingga tahun 2040 memandangkan terdapat usaha-usaha peningkatan kapasiti penjanaan dan sistem pengagihan yang dicadangkan. Laluan talian rentis elektrik sediaada tapak akan dialihkan kepada kaedah kabel bawah yang melalui rezab Jalan Gua Musang-Kuala Betis. Proses ini dijalankan bagi memastikan cadangan pembangunan kelak tidak akan terhalangan dengan rizab simpanan laluan talian rentis elektrik.

Jadual 3.6 : Cadangan Bekalan elektrik RKK Bandar Dato' Bentara 2035

Cadangan	Unit	Luas	Lokasi
Pencawang Masuk Utama (PMU) 132/33 kv	1	4.41 ekar	➡ Mahallah Dato Bentara 3
Pencawang Pengagih Utama (PPU)	2	2.45	➡ Mahallah Dato' Bentara 2

3.5.3 SISTEM TELEKOMUNIKASI



Infrastruktur gentian optik yang berkapasiti tinggi, ibu sawat - ibu sawat TM di kawasan kajian dapat diintegrasikan untuk memberikan perkhidmatan yang lebih cekap, berkesan dan meluas ke semua kawasan perkhidmatan di kawasan kajian. Sistem telekomunikasi disediakan melalui ibu sawat Gua Musang yang merupakan satu dari dua ibu sawat yang disediakan oleh Telekom Malaysia Berhad (TM). Pihak Telekom Malaysia Berhad turut menyediakan pelan induk sistem telekomunikasi di kawasan kajian bagi meningkatkan keupayaan telekomunikasi dan ICT dengan cadangan pemasangan 2 unit kabinet/sistem telekomunikasi TM (FDC) dan pemasangan kabel optic baru 192c.

Cadangan mewujudkan kemudahan jalur lebar dengan teknologi terkini seperti *High Speed Broadband (HSBB)* ini adalah untuk memastikan kawasan kajian mendapat liputan serta perkhidmatan jalur lebar yang berkesan dengan penggunaan kabel '*fibre optic*' yang berkualiti tinggi.

3.5.4 SISTEM PEMBETUNGAN

Dalam meningkatkan kualiti alam sekitar RKK Bandar Dato' Bentara 2035 perlu menyediakan sistem kumbahan yang lebih sistematik dan berkesan. Tangki septik loji (STP) baru yang dibina perlu mematuhi reka bentuk piawaian yang diluluskan oleh Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN). Pembinaan dan penyelerenggaraan harus dilakukan oleh kontraktor berlesen yang diluluskan SPAN. Setiap pembangunan kemudahan STP hendaklah menyediakan zon penampungan yang mencukupi dan diletakkan sejauh yang mungkin dari bangunan kediaman bagi meminimalkan kacau-ganggu kepada penduduk setempat. STP perlu di bina di kawasan paling rendah dalam kawasan tadahan bagi membolehkan aliran kumbahan secara graviti ke STP.

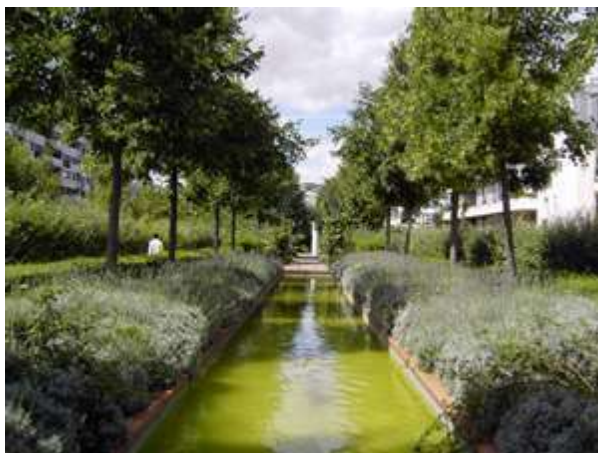


Selain itu, 4 unit stesen pam pembentungan perlu disediakan bersaiz 40'x40' untuk memastikan kedalam paip pembentungan graviti yang akan dibina kelak tidak melebihi 9 m memastikan STP dapat beroperasi secara maksimum.

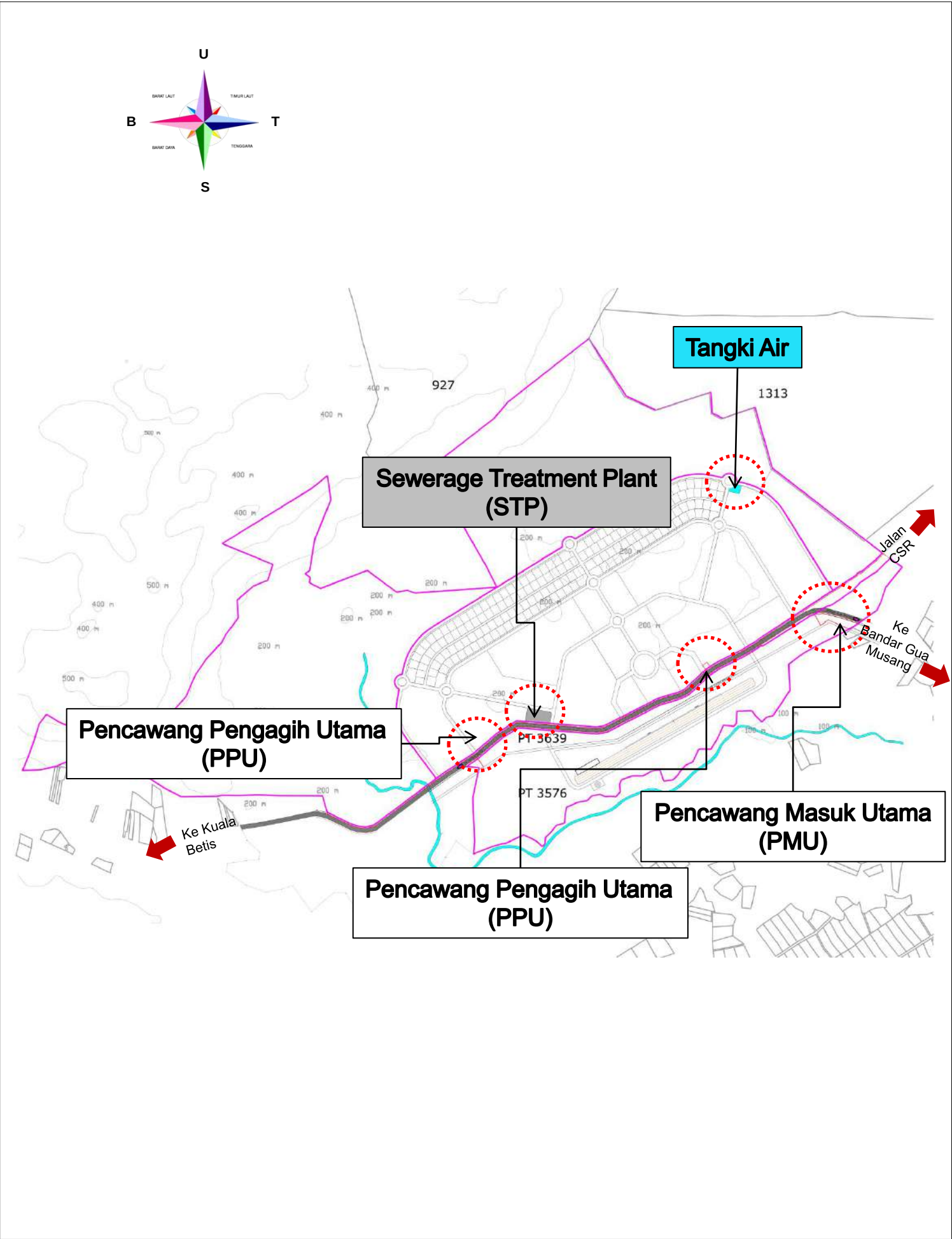
Jadual 3.7 Cadangan Sistem pembetulan dalam kawasan RKK Dato' Bentara 2035

Cadangan	Luas	Unit	Lokasi
Sistem Pembetulan Berpusat	7.0 ekar	1	Mahallah Dato' Bentara 2
Stesen pam (40'x40')	40'x40'	4	Mahallah Dato' Bentara 2

3.5.5 SISTEM SALIRAN DAN PERPARITAN



Sungai Seting merupakan sungai utama dalam tapak cadangan semulajadi di Panggong Lalat. Bagi menyediakan tahap kemudahan yang tinggi kepada penduduk setempat dan sekitar, komponen sistem saliran dan perparitan beberapa perancangan perlu dibuat. Bagi meningkatkan sistem saliran, kawasan kajian perlu disediakan parit monsun dengan kelebaran yang dicadangan adalah 60 meter. Di samping itu, kolam tadahan perlu disediakan terutama di kawasan yang melibatkan sungai Seting. Cadangan kolam tadahan ini mengambilkira limpahan air sungai Seting yang melimpah akibat daripada hujan lebat. Kawasan pembangunan yang aktif terutamanya melibatkan aktiviti perniagaan, industri dan petempatan penduduk menyumbang kepada pertambahan air larian permukaan, seterusnya dikategorikan sebagai kawasan tadahan kritikal hidraulik dan perlu diberi perhatian di dalam memperbaiki sistem saliran dan perparitan di kawasan kajian. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan pihak pemaju terutamanya perlu mengkaji dan menjalankan kajian sistem hidraulik secara terperinci sebelum sesuatu pembangunan dilaksanakan.



Rajah 3.10
Pelan Infrastruktur dan Utiliti
Bandar Dato' Bentara

PELAN KUNCI :



PETUNJUK :

KEMUDAHAN & UTILITI		
	SEWERAGE TREATMENT PLANT	6.35 0.15
	TALIAN RENTIS SEDIA ADA	19.25 0.47
	PENCAWANG MASUK UTAMA	6.00 0.15
	PENCAWANG PENGAGIH UTAMA	2.28 0.05
	TANGKI AIR	1.50 0.04
	SUNGAI SEDIADA	10.32 0.25
	SIMPANAN JALAN	192.56 4.67
	SIMPANAN JALAN UTAMA KUALA BETIS - GUA MUSANG SELEBAR 40M	
	SUNGAI	
	SEMPADAN CADANGAN MAHALLAH	

DISEDIAKAN OLEH :



Kerajaan
Negeri Kelantan

PLANMalaysia@Kelantan

3.6 KEMUDAHAN MASYARAKAT



Bagi memenuhi keperluan pembangunan sebagai sebuah bandar agro pelancongan, kawasan kajian menerima impak pembangunan yang ketara dan seterusnya meningkatkan keperluan kemudahan masyarakat dan pembangunan intitusi-institusi kerajaan yang lebih terancang. Selain itu, melalui perancangan kemudahan masyarakat yang tersusun dan menyeluruh, ia akan memastikan pembangunan fizikal kawasan kajian akan menjadi lebih seimbang dan mewujudkan persekitaran perbandaran yang efisien.

3.6.1 KEMUDAHAN PENDIDIKAN



Berdasarkan kepada unjuran pertambahan penduduk sehingga tahun 2035 dan perancangan pembangunan bandar agro pelancongan serta faktor jarak tampungan, 100.82 ekar di peruntukkan untuk pembangunan kemudahan pendidikan. Sebuah Sekolah Tahfiz telah dirancang beserta dengan sebuah Kolej pendidikan agro.

Jadual 3.8 Cadangan Kemudahan Pendidikan

Cadangan	Luas	Lokasi
Sekolah Tahfiz	18.90 ekar	➡ Mahallah Dato' Bentara 2
Pendidikan kolej Agro	20.00 ekar	➡ Mahallah Dato' Bentara 2

3.6.2 KEMUDAHAN KESELAMATAN



Selaras dengan matlamat penyediaan sebuah bandar agro pelancongan yang mempunyai elemen keselamatan yang lebih baik, strategi pengukuhan terhadap aspek keselamatan sedia ada telah dibuat melalui penyediaan balai polis, balai bomba di Mahallah Dato' Bentara 2.

Jadual 3.9 : Cadangan Kemudahan Keselamatan

Cadangan	Luas	Lokasi
Balai Polis Komuniti	2.5 ekar	➡ Mahallah Dato' Bentara 2
Balai Bomba	1.00 ekar	➡ Mahallah Dato' Bentara 2



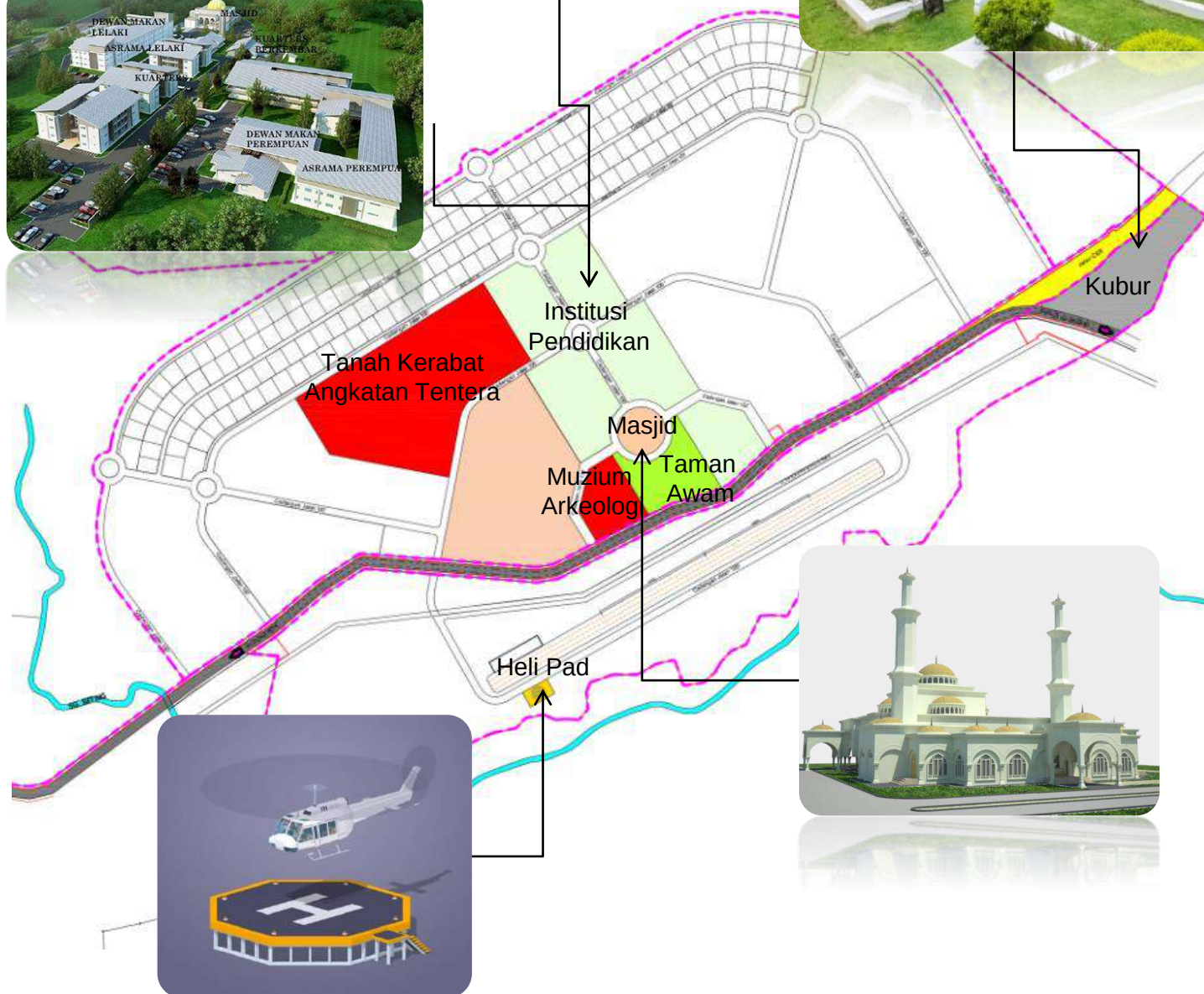
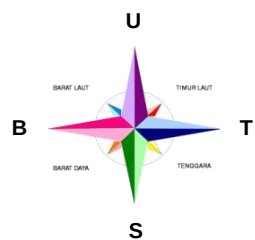
Masjid adalah merupakan antara elemen mercu tanda utama yang dirancang bagi cadangan kawasan kajian yang merangkumi kawasan seluas 8.00 ekar. Selain sebagai mercu tanda utama RKK Dato' Bentara 2035, cadangan pembangunan masjid juga akan berfungsi sebagai tempat tumpuan kejiwaan. Masjid akan disediakan dewan pelbagai guna, kuarters, dan kawasan untuk menguruskan pembahagian daging kurban dan bazar bagi jualan pada hari Jumaat

Penyediaan kawasan perkuburan seluas 20 ekar juga telah dirancang di kawasan RKK Dato' Bentara 2035 dengan mengambil kira faktor keperluan jangka masa panjang masyarakat setempat di kawasan tersebut serta sekitar Panggong Lalat amnya.



Jadual 3.10: Cadangan Kemudahan Keagamaan

Cadangan	Luas	Lokasi
Masjid Utama	8.00 ekar	➡ Mahallah Dato' Bentara 2
Kubur	20 ekar	➡ Mahallah Dato' Bentara 2



Rajah 3.11
Pelan Pembangunan Institusi dan
Kemudahan Masyarakat
Bandar Dato' Bentara 2035

PELAN KUNCI :



PETUNJUK :

INSTITUSI DAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	EKAR	%
INSTITUSI PENDIDIKAN	113.86	2.62
TANAH KERABAT ANGKATAN TENTERA	100.00	2.43
MUZIUM ARKEOLOGI	15.32	0.37
MASJID	8.00	0.19
KUBUR	36.41	0.88
TAMAN AWAM HUTAN BANDAR	20.00	0.49
HELI PAD	2.00	0.05
SIMPANAN JALAN UTAMA KUALA BETIS - GUA MUSANG SELEBAR 40M		
SUNGAI		
SEMPADAN CADANGAN MAHALLAH		

DISEDIKAN OLEH :



Kerajaan
Negeri Kelantan

PLANMalaysia@Kelantan

3.6 PEMBANGUNAN PELANCONGAN

Kedudukan kawasan kajian yang berada di laluan Gua Musang ke Lojing Highlands merupakan satu aspek penting dalam menarik kedatangan pelancong ke kawasan kajian. Pembangunan pelancongan di kawasan kajian adalah pelancongan yang berasaskan kepada perladangan agro. Agro pelancongan merupakan aktiviti pelancongan berkaitan sektor pertanian berasaskan tanaman, ternakan, perikanan dan Industri asas tani. Fokus negara kepada pembangunan aktiviti pertanian telah membuka lembaran baru bagi sektor pelancongan khususnya aktiviti agro pelancongan. Keadaan ini telah menyediakan peluang pekerjaan di samping menambah pendapatan petani dan penduduk luar bandar. Antara aktiviti yang mendapat sambutan dalam agropelancongan ialah lawatan ke dusun buah-buahan dan ladang ternakan, pusat pertanian dan penyelidikan, homestay dan sebagainya. Antara elemen tarikan pelancongan yang diwujudkan dalam kawasan kajian adalah seperti berikut:-

- Pelancongan Agro (Ladang Buloh)
- Pelancongan Agro (Ladang Ternak Lembu)
- Membangunkan kawasan rekreasi air



3.6.1 PELANCONGAN AGRO (LADANG BULOH)

Industri berasaskan buluh merupakan satu sumber ekonomi baharu negara serta menjadi bahan mentah alternatif dari sumber hasil hutan yang lain. Pembangunan ini akan meliputi dua (2) elemen penting dalam industri buluh iaitu pembangunan makmal tisu kultur dan tapak semaian buluh. Beberapa strategi perlu dalam mempromosikan kawasan kajian sebagai kawasan pelancongan agro yang berasaskan ladang buloh. Antaranya: -

- i. Pengukuhan pakej lawatan ke ladang buloh dengan terlibat dalam aktiviti di ladang secara praktikal di samping pelancongan agro juga perlu mengetengahkan konsep inap desa.
- ii. Berfungsi sebagai pusat penyelidikan dalam membiak dan penjagaan tanaman buluh dan peluang yang boleh diterokai dengan penanaman buluh

3.6.2 PERLADANGAN AGRO (LADANG TERNAK LEMBU)



Ladang ternak lembu mempunyai tarikan yang besar dalam sektor pelancongan agro. Di Malaysia Desa Cattle Dairy Farm Kundasang antara ladang ternak lembu yang sentiasa mendapat perhatian dan memberikan tarikan kepada pelancong dalam dan luar negara. Di bantu oleh pemandangan yang cantik dan cuaca sejuk sejuk telah memberi nilai tambah kepada ladang ini. Manakala di negeri Kelantan sendiri terdapat pengusaha yang telah membangunkan ladang ternak lembu sendiri untuk tujuan agro pelancong yang terletak di Selising Pasir Puteh dan memelihara lembu tenusu.



Kawasan kajian berpotensi untuk di bangunkan sebagai kawasan agro pelancongan ladang ternak lembu dengan menawarkan pelbagai program yang boleh menarik pengunjung ke kawasan kajian:-

- Menyediakan aktiviti yang meliputi aktiviti di ladang secara praktikal seperti penjagaan lembu dari segi pemakanan, proses penyembelihan lembu dan proses pemerahan susu bagi lembu jenis tenusu.
- Penyediaan pakej lawatan kepada pelancong inap desa termasuk di Inap Desa (Homestay) kawasan ladang lembu.
- Pembangunan Pasar Tani bagi memasarkan hasil ladang dengan menawarkan harga dan output ladang dengan harga yang menarik.

Jadual 3.11 Cadangan tarikan pelancongan ladang ternak lembu

Cadangan	Komponen Tarikan/ Pembangunan	Aktiviti/ Program	Perincian Komponen Sokongan
Program Inap desa	Ladang ternak lembu	- Pakej pelajaran menternak lembu - Aktiviti lawatan	- Menaiktaraf kemudahan sokongan dan infrastruktur kawasan perkampungan, lanskap bersesuaian - Kursus dan latihan



3.6.2 MEMBANGUNKAN KAWASAN REKREASI AIR

Sungai Sering mengalir dari utara ke selatan kawasan kajian dan berpotensi untuk dimajukan sebagai kawasan rekreasi air. Selain daripada kawasan rekreasi air, sekitar Sungai Seting juga boleh untuk dibangunkan sebagai kawasan sukan lasak. Cadangan pembangunan ini perlu di sertakan dengan pembangunan kemudahan yang bersesuaian bagi menyokong cadangan aktiviti.

Jadual 3.12 Cadangan Tarikan Pelancongan Kawasan Rekreasi Air

Cadangan	Komponen Tarikan/ Pembangunan	Aktiviti/ Program	Perincian Komponen Sokongan
Kawasan rekreasi air	- Sepanjang sungai Seting	- Berkelah - Berkayak	- Kemudahan wakaf, tandas, lampu jalan, tempat letak kenderaan, tong sampah dan lanskap - Bangunan pengurusan dan premis komersil berpusat untuk 'outlet' makanan.
Pusat Rekreasi dan Aktiviti Lasak	- Sepanjang sungai Seting	'Flying Fox' 'Abseiling' 'Walking and Jungle Trails'	- Kemudahan wakaf, tandas, lampu, papan tanda arah, papan informasi pelancongan, tempat letak kenderaan, tong sampah dan lanskap - Bangunan pengurusan dan premis komersil berpusat untuk perkhidmatan sewaan khemah, pemandu



3.6.3 PENUBUHAN MUZIUM ARKEOLOGI



Selain dari factor alam sekitar dan agro pelancongan, factor sejarah juga boleh memainkan peranan penting dalam membangunkan aktiviti pelancongan dalam Kawasan kajian. Penemuan rangka manusia prasejarah yang hampir lengkap berusia antara 6,000 hingga 8,000 tahun ditemui di Gua Chawan, Lembah Nenggiri dan artifak lain yang ditemui seperti alat litik, sisa makanan berbentuk tulang haiwan, cangkerang siput, *brutia costula* serta serpihan tembikar tanah mampu untuk menarik perhatian pengunjung dari golongan sasaran seperti ahli sejarah, pendidik dan pengkaji sejarah.

Oleh yang demikian, 15.32 ekar diperuntukkan bagi pembangunan muzium arkeologi bagi menjalankan pameran artifak tersebut dengan kerjasama Jabatan Warisan Negara. Penubuhan muzium arkeologi di kawasan kajian ini akan memastikan segala penemuan ini dijadikan bahan rujukan penting sejarah dan warisan negara serta dapat dipamerkan untuk tontonan masyarakat.

3.7 PEMBANGUNAN LANSKAP & REKREASI



Ke arah mencapai kehidupan yang berkualiti, pembangunan di kawasan kajian perlulah menyeimbangkan di antara pembangunan fizikal, rohani dan persekitaran. Pembangunan fizikal yang rancak seharusnya diimbangi dengan penyediaan kawasan hijau atau kawasan lapang yang mampu memberi kemudahan kepada masyarakat keseluruhannya didalam menjalani aktiviti seharian.

Penyediaan atau pembangunan landskap, rekreasi dan kemudahan kawasan lapang bukan sahaja dibuat bagi memenuhi kehendak kawalan pembangunan, malah ianya perlulah dibangunkan untuk memenuhi keperluan dan kehendak



masyarakat disamping menyediakan elemen-elemen rekreasi yang berkualiti. Bagi tujuan tersebut, kajian landskap dan rekreasi telah mengenalpasti cadangan yang dapat membantu menjuruskan halatuju pembangunan RKK Bandar Dato' Bentara secara keseluruhannya. Konsep pembangunan tersebut adalah sepertimana berikut:

- **Konsep 1 :** Penyediaan Kawasan Lapang dan Rekreasi Yang Lengkap Melalui Cadangan Baharu
- **Konsep 2 :** Meningkatkan Imej Dan Landskap Di Kawasan Rekreasi Dan Pelancongan Utama
- **Konsep 3 :** Mengukuhkan Dan Menyerlahkan Imej Tempatan Melalui Penonjolan Landskap Di Kawasan Pintu Masuk Utama Daerah, Pinggir Jalan, Serta Kawasan Gunatanah Utama.

i. **Penyediaan Kawasan Lapang Dan Rekreasi Yang Lengkap Melalui Cadangan Baharu.**

Pembangunan dan perancangan kawasan lapang dan rekreasi yang baik, mencukupi dan tersusun dapat mewujudkan suasana dan persekitaran yang kondusif di mana ianya dapat mempelbagaikan aktiviti sosial dan rekreasi di kawasan RKK Bandar Dato' Bentara. Selain itu, ia turut berfungsi sebagai pemangkin peningkatan keindahan dan pemeliharaan alam semulajadi yang boleh memberi sumbangan kepada pembangunan ekonomi keseluruhannya.

RKK Bandar Dato' Bentara 2035 telah mengenalpasti langkah-langkah mempertingkatkan penyediaan kawasan lapang dan rekreasi melalui projek pembangunan sepertimana berikut:-

- Cadangan Taman Tempatan
- Cadangan Padang permainan/laman sukan

ii. Cadangan Taman Tempatan



Sebuah taman tempatan seluas 20 ekar dicadangkan dalam kawasan kajian di Mahallah Dato Bentara 2. Cadangan taman tempatan ini akan berkolaborasi dengan cadangan masjid dan muzium. Taman tempatan akan berfungsi sebagai titik pertemuan kepada pengunjung ke kawasan kajian. Untuk itu konsep taman tempatan ini adalah lebih sesuai berteraskan konsep Islamik yang menggabungkan unsur alam sekitar dan elemen air. Landskap yang ringkas tapi bertepatan dengan tema pembinaan taman akan memberikan suatu kelainan kepada taman ini.

Jadual 3.13: Perincian Cadangan Taman Tempatan

Cadangan	Taman Tempatan
Justifikasi Cadangan	• Inisiatif untuk menggalakan penduduk untuk melakukan aktiviti riadah di dalam bandar. • Mengekalkan keseimbangan alam sekitar dan memelihara ekosistem semulajadi. • Menggalakkan industri pelancongan. • Memberikan imej bandar yang baik terhadap kawasan kajian
Komponen Pembangunan	•Mewujudkan taman berkonsepkan Islam yang menggabungkan elemen air dan alam sekitar yang menyediakan Kemudahan rekreasi asas dan sebagai pusat aktiviti setempat
Luas	20 ekar
Agensi Pelaksana	•PBT, Jabatan Landskap Negara Dan Pihak Swasta
Lokasi	•Mahallah Dato' Bentara 2



iii. Cadangan Taman Permainan

Mewujudkan kawasan taman permainan/laman sukan bagi menyediakan kawasan lapang dan rekreasi yang selesa bagi kegunaan masyarakat setempat dan sekitarnya. Padang kejiranan ini akan menempatkan kemudahan rekreasi asas yang mencukupi seperti padang permainan kanak kanak, padang bola, trek jogging, kawasan rehat dan taman- taman kecil. Kawasan ini akan merangkumi lingkungan radius 1.5 kilometer.



i. Jadual 3.14 : Perincian Cadangan Taman Permainan

Cadangan	Taman Permainan/laman sukan
Justifikasi Cadangan	• Matlamat cadangan pembangunan ini adalah untuk mewujudkan sebuah padang kejiranan untuk tujuan rekreasi dan riadah bagi penduduk tempatan yang juga berfungsi sebagai kawasan lingkaran hijau
Komponen Pembangunan	• Taman dan perteduhan. • Taman dan kawasan permainan kanak kanak. • Kawasan berturap dan berlampu untuk gelanggan sukan an permainan • TLK
Luas	• 1.2 ekar
Agensi Pelaksana	• PBT, Jabatan Lanskap Negara
Lokasi	• Mahallah Dato Bentara 2



3.8 REKA BENTUK DAN IMEJ BANDAR

Cadangan reka bentuk bandar secara keseluruhan memberi tumpuan kepada dua aspek iaitu:

- i. Memperkukuhkan Imej Perbandaran
- ii. Meningkatkan Imej Dan Karakter Bandar

3.8.1 CADANGAN MEMPERKUKUHKAN IMEJ PERBANDARAN



Cadangan untuk memperkukuhkan imej perbandaran ini bertujuan memberi panduan kepada pengunjung Bandar dari segi orientasi, dan memudahkan pergerakan pengunjung sama ada berjalan ataupun berkereta. Ia juga bertujuan memelihara aset semula jadi bandar supaya ianya menjadi nadi atau fokal bandar utama. Pengukuhan elemen dan imej bandar akan membentuk cadangan yang akan membantu mempertingkatkan kawasan kajian bukan hanya sebagai Bandar Agro Pelancongan malah sebagai satu destinasi pelancongan bagi pengunjung tempatan dan antarabangsa. Cadangan ini merangkumi 3 aspek utama iaitu:

- Penyusunan Elemen Bandar
- Peningkatan Imej dan Karakter Bandar
- Peningkatan Reka Bentuk Landskap

a. Penyusunan Elemen Bandar

Penyusunan elemen bandar ini merangkumi empat (4) elemen bandar utama iaitu;

- Pintu masuk;
- Mercu tanda;
- Presint bandar.

Gabungan elemen - elemen ini menjadikan kawasan kajian mudah difahami dan dikunjungi. Elemen yang dikenal pasti mampu memberi panduan orientasi kepada pengunjung di samping melahirkan sebuah bandar yang selamat dan beridentiti.

i. Pintu Masuk



Terdapat enam (6) pintu masuk utama ke kawasan kajian. Pintu masuk ini adalah bagi menyambut kedatangan pelancong ke kawasan kajian. Pintu Gerbang di Kawasan Kajian adalah menjurus kepada rekaan agro dan seni tradisional bagi mengukuhkan lagi bandar ini sebagai bandar Agro Pelancongan. Pintu gerbang ini disediakan di laluan masuk ke kawasan kajian. Dua pintu gerbang di pintu masuk ke kawasan masjid adalah lebih besar kerana ia merupakan pintu masuk utama ke kawasan kajian dan pintu gerbang bagi 4 lagi laluan masuk adalah lebih kecil.

Jadual 3.15 : Cadangan Pintu Gerbang Masuk ke kawasan kajian .

Bil	Lokasi Cadangan Pintu Masuk	Catatan
1	Dari jalan utama ke kawasan masjid	Penyediaan landskap yang boleh mewujudkan “Sense of Welcoming” ke kawasan kajian. Selain menunjukkan ketibaan ke kawasan bandar agro pelancongan, pintu masuk ini juga akan berperanan sebagai cerminan awal kepada pengunjung mengenai kawasan kajian.

Jadual 3.16 : Perincian Cadangan Pintu Gerbang Masuk ke Kawasan Kajian.

Cadangan	Cadangan Pintu Gerbang Masuk
Justifikasi Cadangan	• Inisiatif untuk meningkatkan imej perbandaran. • Menandakan ketibaan ke sesuatu pusat Bandar atau kawasan pentadbiran
Komponen Pembangunan	• Pintu Gerbang • Landskap Lembut • Landskap Kejur • Penunjuk Arah (pelan Pengkawasan) • Tempat perteduhan dsb.

Agensi	• PBT, PMBK, Jabatan Lanskap Negara
Pelaksana	
Lokasi	a) Pintu masuk ke kawasan masjid



ii. Mercu Tanda

Mercu tanda di kawasan kajian ini terletak di kawasan Taman Awam/masjid (Mahallah) . Mercu tanda ini mempunyai rekaan unik melambangkan bandar Agro Pelancongan.

ii. Presint (Pusat) Bandar

Bagi kawasan tumpuan di kawasan kajian, ia tertumpu di kawasan masjid/taman awam (Mahallah Dato' Bentara 2), pembentukkan *boulevard* di kawasan ini akan menjadi salah satu nodus atau kawasan tumpuan baru di kawasan kajian ini. Sebuah bandar agro pelancongan yang aktif dan progresif memerlukan aktiviti yang dapat menarik pengunjung ke bandar tersebut. Presint bandar ini diperkenalkan bagi memberi gambaran yang jelas kepada pengunjung terhadap aktiviti yang ada. Aktiviti-aktiviti ini berkait rapat dengan aktiviti pertanian dan kawasan rekreasi diperkenalkan bagi Kawasan Kajian.



Presint ini akan menjadi kawasan tumpuan pengunjung. Masjid akan menjadi mercutanda dalam kawasan kajian selain kegunaan dalam mengerjakan ibadah, kawasan masjid juga disediakan kawasan bazar terbuka untuk urusan perniagaan pada hari Jumaat. Taman awam akan menjadi tempat berkumpul sebelum atau selepas membuat perjalanan ke dalam kawasan kajian. Selain itu muzium arkeologi akan menjadi satu tarkan yang unik dalam kawasan kajian bagi memberi nilai tambah kepada produk pelancongan dalam kawasan kajian.



b. Peningkatan Imej Dan Karakter Bandar

Pembangunan kawasan kajian perlu menitik beratkan kelestarian alam semula jadi. Tarikan flora dan fauna sewajarnya menjadi symbol yang sinonim dengan kawasan kajian yang membangun sebagai Bandar agro pelancongan. Oleh itu, peningkatan imej dan karekter kawasan kajian adalah diperlukan dan peningkatan ini merangkumi 3 aspek utama iaitu; karakter seni bina, karakter perabot jalan dan pembangunan bangunan-bangunan baru dengan cara pembangunan mengikut garis panduan bangunan yang disediakan.

ii. Karakter Seni bina

Karekter negeri Kelantan sebagai negeri Serambi Mekah perlu diterapkan dalam menentukan seni bina di kawasan kajian. Walaubagaimana pun karekter seni bina ini perlu mengadaptasikan seni bina melayu islam sebagai satu karekter yang unik di dalam kawasan kajian. Seni bina tradisional ini dapat dijadikan sebagai karakter seni bina utama bagi bangunan yang dibangunkan di kawasan kajian. Adalah dicadangkan agar bangunan yang dibina di kawasan pusat bandar dan kawasan tumpuan orang ramai dibina dengan seni bina tradisional Melayu Islam dan menerapkan unsur-unsur alam sekitar. Manakala kesemua bangunan persendirian dibina dengan perincian kayu dan berbumbung tradisional. Garis panduan seni bina yang boleh merujuk kepada Garis Panduan Fasad dan seni bina Islam sebagaimana yang telah disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Kelantan (PLANMalaysia@Kelantan). Karakter seni bina bangunan ini juga akan membezakan setiap Mahallah bagi membentuk idenditi tersendiri bagi setiap Mahallah yang dibentuk.

ii Karakter Perabot Jalan

Monumen atau *skulptur* yang digunakan untuk perabot jalan perlu bertemakan alam sekitar dengan menerapkan produk dari kawasan kajian seperti buluh dan kayu kayu hutan. Selain daripada itu elemen lembut iaitu landskap jalan perlu bersesuaian dengan kawasan pertanian serta bersesuaian dengan tema bandar iaitu bandar agro pelancongan.

iii. Pembangunan Bangunan Baru

Pembangunan baru dikawasan ini perlu mengikut garis panduan umum bangunan yang akan disediakan. Cadangan peningkatan reka bentuk landskap akan diberi perhatian yang sewajarnya kerana ia turut berperanan membentuk imej dan identiti kawasan. Peningkatan reka bentuk landskap memberi tumpuan kepada beberapa kawasan dan tempat seperti berikut:

- Masjid – senibina Melayu Kelantan
- Jalan masuk utama - Penanaman pokok di jalan protokol iaitu Jalan Besar dengan tanaman pokok-pokok yang bersesuaian.
- Reka bentuk landskap yang bersesuaian dengan imej di pintu masuk.
- Kawasan Komersil – senibina khusus yang kontras dengan rekabentuk seni bina masjid.
- Pusat medan selera - tanaman pokok hiasan dan teduhan untuk lebih memberi keselesaan kepada pengunjung.
- Promenade - Landskap kejur merupakan fokus utama.
- Penyediaan promenad dalam dua bentuk sama ada secara 'soft edge' iaitu penggunaan 'boardwalk' atau 'hard edge' iaitu penggunaan konkrit.



iv. Integrasi Pejalan Kaki Dan Pusat Tumpuan

Tiga jenis kemudahan pejalan kaki disediakan iaitu:

- Laluan verandah 2.4m bagi kesemua bangunan baru
- Siar kaki dengan kelebaran min 2 m bagi jalan utama dan min 1m bagi jalan-jalan kecil.
- Laluan promenade dengan laluan pejalan kaki zon bebas min 1.5m di dalam promenade selebar 9 – 12m.

3.9 PERHUBUNGAN DAN PENGANGKUTAN LALULINTAS

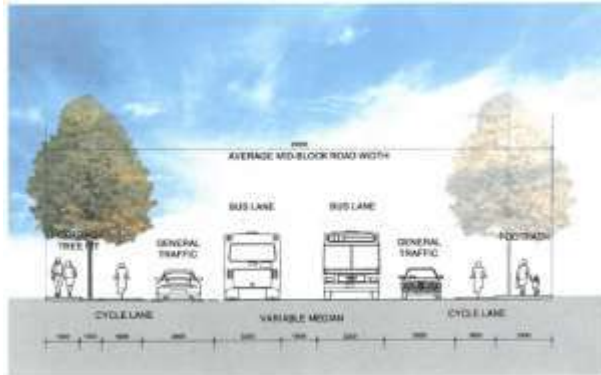
3.9.1 AKSES

Akses ke kawasan kajian daripada arah Bandar Gua Musang adalah melalui Jalan Gua Musang Lojing.

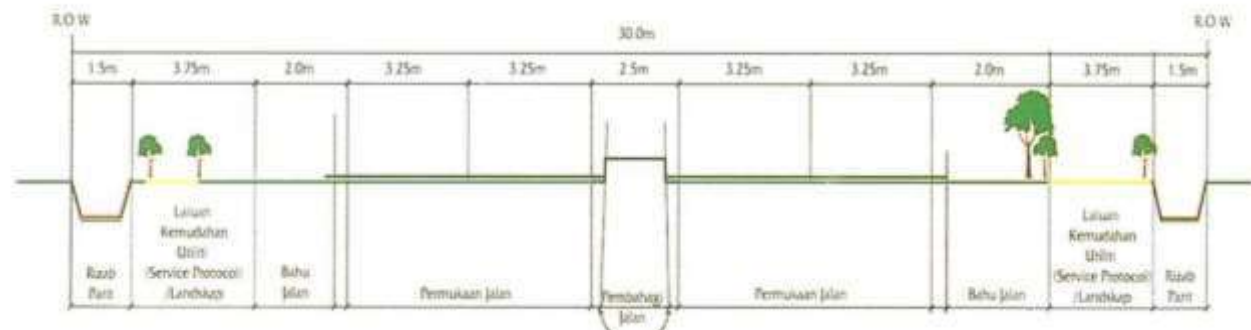
3.9.2 RANGKAIAN JALAN

Rangkaian jalan di dalam kawasan kajian diklasifikasikan kepada 2 hierarki jalan iaitu Jalan Pengagih Utama dan Jalan Tempatan.

Jalan Pengagih Utama terdiri daripada Jalan yang menghubungkan kawasan kajian dengan Jalan Gua Musang – Lojing. Saiz kelebaran jalan pengagih utama adalah 100 kaki manakala jalan tempatan laluan ini mempunyai rezab 66 kaki. Selain itu juga, terdapat cadangan baru dan menaik taraf jalan sedia ada telah dicadangkan seperti berikut:



Rekabentuk Jalan Rezab 20 meter



Rekabentuk Jalan Rezab 30 meter



Rekabentuk Jalan Rezab 20 meter

3.10 PERINCIAN PEMBANGUNAN MAHALLAH

RKK Bandar Dato' Bentara 2035 telah mengenalpasti tiga kawasan bagi pembentukan Pelan Pembangunan Mahallah di mana kawasan-kawasan tersebut mempunyai potensi dan prospek yang besar dalam menjana pembangunan kawasan kajian.

3.10.1 MAHALLAH DATO' BENTARA 1

Mahallah Dato' Bentara 1 berada di sebelah barat laut kawasan kajian. Pembangunan di Mahallah Dato' Bentara 1 lebih menjurus kepada cadangan pertanian dan akan berfungsi sebagai agro pelancongan. Tiga jenis aktiviti pertanian yang akan dijalankan di mahallah ini adalah seperti berikut:-

- Tanaman '*EUCALYPTUS Deglupta*'
- Ladang buloh
- Pusat Raja Kunyit
- Ladang ternak lembu

Ladang buluh dan ladang ternak lembu akan berfungsi sebagai agro pelancongan dan pusat penyelidikan. Bagi menyokong pelancongan agro dan pusat penyelidikan, kediaman berkonsep inap desa dan makmal kultur akan dibangunkan dalam Mahallah Dato' Bentara 1. Secara ringkasnya, gunatanah utama pembangunan Mahallah Dato Bentara 1 ini adalah seperti Jadual 3.39 berikut:



Jadual 3.17 : Perincian Mahallah Dato’ Bentara 1

Gunatanah	Keluasan	
	Ekar	Peratus (%)
Tanaman EUCALYPTUS Deglupta	812.47	37.94
Ladang buloh	848.98	39.64
Pusat raja kunyit	107.98	5.04
Ladang ternak lembu	372.17	17.38
JUMLAH	2141.6	100.00

Jadual 3.18 : Spesifikasi Pembangunan

CADANGAN	PERINCIAN
Projek Cadangan	Pelancongan Agro 'EUCALYPTUS Deglupta'
Keluasan	812.47 ekar
Gunatanah Sediada	Tiada Pembangunan, Hutan
Komponen	1. Tanaman 'EUCALYPTUS Deglupta' 2. Inap desa 3. Jalan Tempatan
CADANGAN	PERINCIAN
Projek Cadangan	Pelancongan Agro Ladang buloh
Keluasan	848.98 ekar
Gunatanah Sediada	Tiada Pembangunan, Hutan
Komponen	1. Tanaman buloh 2. Inap desa 3. Jalan tempatan
CADANGAN	PERINCIAN
Projek Cadangan	Pusat Raja Kunyit
Keluasan	107.98 ekar
Gunatanah Sediada	Tiada Pembangunan, Hutan
Komponen	1. Tanaman raja kunyit 2. Jalan tempatan
CADANGAN	PERINCIAN
Projek Cadangan	Ladang ternak lembu
Keluasan	372.17 ekar
Gunatanah Sediada	Tiada Pembangunan, Hutan
Komponen	1. Ladang ternak lembu 2. Jalan tempatan

3.10.2 MAHALLAH DATO' BENTARA 2

Mahallah Dato' Bentara 2 merupakan kawasan pembangunan terancang dalam kawasan kajian. Menempatkan elemen - elemen pembangunan seperti berikut:-

- Perumahan
- Komersil
- Institusi dan kemudahan masyarakat

Cadangan pembangunan *Mahallah Dato' Bentara 2* adalah sebagaimana berikut:-

Jadual 3.19 : Cadangan pembangunan Mahallah Dato' Bentara 2

Gunatanah				Keluasan	
				Ekar	Peratus (%)
Perumahan				854.25	67.32
Komersil				82.64	6.51
Institusi dan kemudahan masyarakat				295.59	23.30
- sekolah tahfiz					
- Pendidikan kolej ago					
- Institusi					
- Tanah kerabat					
- Muzium arkeologi					
- Masjid					
- Kubur					
- Taman awam hutan bandar					
- Heli pad					
Agro Pertanian				28.57	2.25
-	Pusat	Pengumpulan	Hasil		
	Pertanian				
Kemudahan dan utiliti				7.85	0.62
- STP					
- Tangki Air					
JUMLAH				1268.90	100.00

3.20: Spesifikasi Pembangunan Perumahan Mahallah Dato' Bentara 2

CADANGAN	PERINCIAN
Projek Cadangan	Perumahan
Keluasan	854.25 ekar
Gunatanah Sediada	Tiada Pembangunan, ladang kelapa sawit
Komponen	Perumahan ➤ Keluasan 393.94 ekar ➤ Densiti : Rendah ➤ Jenis Bangunan: ➤ Rumah Sesebuah Lot minimum : 3750 kp Saiz : 50' x75' ➤ Rumah berkembar Lot minimum 260 kp ➤ Rumah teres Lot minimum : 720 kp Saiz : 18' x 55' Rumah Mampu milik ➤ Keluasan 84.45 ekar ➤ Jenis Bangunan : Rumah sesebuah ➤ Densiti : sederhana ➤ Luas Lantai minima: 850k Perumahan generasi kedua ➤ Keluasan 100.00 ekar ➤ Densiti : Rendah ➤ Jenis Bangunan : Rumah sesebuah Lot minimum : 3750 kp Saiz : 50' x75' Rumah Dusun ➤ Keluasan : 275.86 ekar ➤ Densiti : Rendah ➤ Jenis Bangunan: Rumah sesebuah Lot minimum : 3750 kp Saiz : 50' x75'

Seluas 82.64 ekar kawasan baru bagi pembangunan perniagaan dan perkhidmatan sehingga tahun 2035. Kedudukan gunatanah perniagaan dalam kawasan tumpuan yang berhampiran dengan masjid, taman awam dan muzium. Selain dari pembangunan rumah kedai, antara yang sesuai untuk dibangunkan dalam kawasan ini ialah:-

- Kompleks Perniagaan
- Pejabat
- Pusat Konvensyen
- Pusat Pameran (Mice)

3.21: Spesifikasi Pembangunan Komersial Mahallah Dato' Bentara 2

CADANGAN	PERINCIAN
Projek Cadangan	Komersial
Keluasan	82.64 ekar
Gunatanah Sediada	Tiada Pembangunan, ladang kelapa sawit
Komponen	Kompleks /Gudang Perniagaan Luas Tapak Minimum : 0.4 hektar (1 ekar) ➤ Lebar Jalan : ➤ Jalan Utama ≥20.1 m (66') ➤ Jalan Keluar Masuk ≥ 15.2 m (50') Anjakan Bangunan (minimum) ➤ Menghadap Jalan Utama 12.2m (40') ➤ Sempadan Bersama 6.1m (20') ➤ Lorong Tepi / Belakang 6.1m (20') ➤ Anjakan Bawah Tanah 3.1m (10') Tempat Letak Kenderaan ➤ Premis Perniagaan / Pejabat ➤ 1 petak Tempat Letak Kereta (TLK) / 46.4 mp (500 kp) ruang lantai kasar ➤ Tambahan 1 petak motosikal / 84mp (905kp) ruang lantai kasar. ➤ Tambahan 2% untuk TLK OKU, perlu diletakkan berhampiran lift dengan kemudahan <i>ramp</i> dan <i>railing</i>. Kemudahan Sokongan (1) ➤ Surau / Bilik Solat ➤ Medan Selera ➤ Laluan Pejalan Kaki

Komponen	Kedai teres/kedai Pejabat/kedai Saiz lot minimum 6.1m x 19.8m (20' x 65') Unit (maksimum) 16 unit dalam satu deretan, jumlah dan panjang blok < 97.5m (320'). Kawalan ketinggian 3 tingkat Jalan Perkhidmatan : 1 - 2 tingkat 15.2m (50') 3 tingkat ke atas 20.1m (66') Lorong Belakang : < 2 tingkat 6.1m (20') 2 tingkat 9.1m (30') - Lorong Tepi / Langkau Api 6.1m (20') Tempat Letak Kenderaan 1 unit petak kereta TLK / 46.4mp (500kp) ruang lantai kasar. - Tambahan 1 petak motosikal / 84mp (905kp) ruang lantai kasar. - Tambahan 2% TLK untuk golongan OKU. - Bagi pembangunan yang mempunyai ketinggian 5 tingkat, digalakkan membina tempat letak kereta tambahan (basement parking). Kemudahan Orang Kelainan Upaya (OKU) - Menyediakan kemudahan untuk Orang Kelainan Upaya dan golongan istimewa dan mematuhi “universal design guidelines”.
----------	---

1.10.3 MAHALLAH DATO' BENTARA 3

Keluasan Mahallah Dato' Bentara 3 ialah 236 ekar. Seluas 481.71 ekar daripada kawasan Mahallah Dato' Bentara 3 akan dibangunkan sebagai kawasan industri ringan. 85.53 ekar diperuntukan untuk gunatanah komersial di mana lokasinya bersemuka dengan Jalan Gua Musang-Lojing dan sebuah litar drag dengan keluasan yang dicadangkan ialah 100.02 ekar. Cadangan pembangunan Mahallah Dato' Bentara 3 adalah seperti berikut:-

Jadual 3.22 Cadangan pembangunan Mahallah Dato' Bentara 3

Gunatanah	Keluasan	
	Ekar	Peratus (%)
Indutri	296.16	61.48
Komersil	85.53	17.76
Litar Drag	100.02	20.76
JUMLAH	481.71	100.00

Gunatanah industri di Mahallah Dato'Bentara 3 akan menempatkan jenis industri berskala kecil yang dijalankan dengan syarat seperti berikut;-

- Tidak mengeluarkan bunyi yang bising
- Tidak mengeluarkan gas sebagai bahan buangan
- Tidak mengeluarkan sisa industri kecuali bahan buangan yang bebas daripada toksik
- Tidak menggunakan bahan mentah yang bertoksik dan merbahaya serta juga tidak mengeluarkan sebarang sisa berjadual
- Bangunan industri mesti mematuhi had ketinggian yang ditentukan oleh pihak berkuasa tempatan
- Sisa buangan industri hendaklah dari jenis yang boleh di rawat terlebih dahulu sebelum di buang



Jadual 3.23 : Spesifikasi Pembangunan Industri

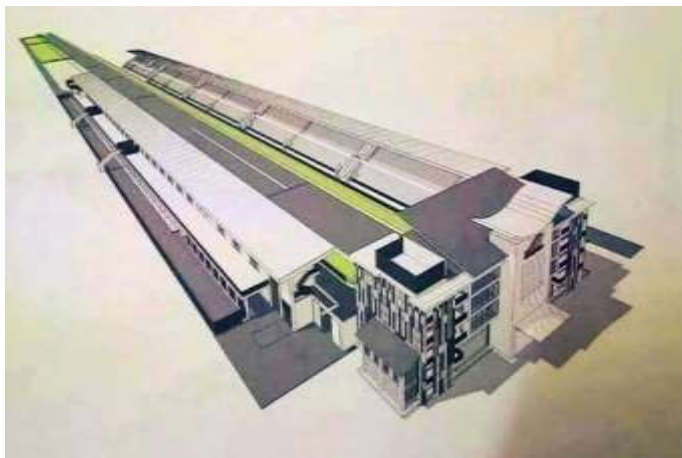
CADANGAN	PERINCIAN
Projek Cadangan	Industri
Keluasan	168.17 ekar
Gunatanah Sediada	Tiada Pembangunan, ladang kelapa sawit
Komponen	Kilang sesebuah ➤ Keluasan tapak minimum : 0.5 ekar Kilang berkembar ➤ Keluasan tapak minimum 60'x132' Kilang Teres ➤ Keluasan tapak minimum : 20'x80'

Selain daripada cadangan guna tanah industri, cadangan komersial merupakan salah satu guna tanah yang disediakan sebagai pemangkin pembangunan di kawasan kajian. Seluas 85.53 ekar akan dibangunkan sebagai kawasan komersial. Kedudukan yang strategik bersemuka dengan jalan Gua Musang Lojing. Perincian sebagaimana berikut:-

3.24 Spesifikasi Pembangunan Komersial Mahallah Dato' Bentara 3

CADANGAN	PERINCIAN
Projek Cadangan	Komersial
Keluasan	85.53 ekar
Gunatanah Sediada	Tiada Pembangunan, ladang kelapa sawit
Komponen	Kedai Teres ➤ Keluasan tapak minimum : 20' x 65' ➤ Kawalan ketinggian

	Tidak melebihi 3 tingkat ➤ Lorong belakang /tepi 20' ➤ Tempat letak kenderaan 1 unit petak kereta (TLK)/46.4 m (500kp) ruang lantai kasar Stesen minyak (dengan perkhidmatan) Luas tapak minimum 0.4 hektar Lokasi Perletakan ➤ Minimum 60m (3.97 ' dari persimpangan jalan) Anjakan Bangunan ➤ Menghadap jalan: 12.2 meter (40 kaki) ➤ Tepi dan belakang :6.1 meter (20 kaki) Tempat Letak Kenderaan ➤ 1 tlk bagi setiap 46.4 mp ➤ 1 tlm/75mp (807 kp) ruang lantai kasar kawaan perkhidmatan ➤ 2 tlk dengan ramp Kawasan landskap/taman/rekreasi ➤ 5% daripada keluasan tapak ➤ Kemudahan Sokongan ➤ Surau minimum 450KP (20x30) ➤ Kedai serbaneka ➤ Tandas dan bilik mandi ➤ Kemudahan golongan kelainan upaya (OKU) ➤ Pili bomba dan alat pemadam api
--	---



Litar drag akan menjadi salah satu daya tarikan ke kawasan kajian. Mutakhir ini, kejohanan drag sentiasa menarik kehadiran pengunjung memandangkan sukan pemotoran ini mempunyai pengikutnya yang tersendiri. Antara litar drag yang paling popular di pantai timur semenanjung Malaysia adalah *Terengganu International Drag Strip*, Gong Badak, Terengganu. Cadangan litar sepanjang 1800 meter ini, adalah memenuhi kriteria antarabangsa sebagaimana disyaratkan oleh *National*

Hot Rod Association (NHRA). Jarak perlumbaan yang dibenarkan adalah 305 meter. Pembangunan litar drag ini akan dilengkapi dengan tempat duduk grandstand, bangunan paddock dan premis kedai.

Jadual 3.25 Spesifikasi Pembangunan Komersial (litar Drag) Mahallah Dato' Bentara 3

CADANGAN	PERINCIAN
Projek Cadangan	Komersial (litar Drag)
Keluasan	100.02 ekar
Gunatanah Sediada	Tiada Pembangunan, ladang kelapa sawit
Komponen	➤ Litar drag 1879 meter ➤ Tempat duduk grandstand ➤ Bangunan paddock ➤ Premis kedai

BAB 4

PENGURUSAN DAN PELAKSANAAN



4.0 PENGURUSAN DAN PROGRAM PELAKSANAAN

Bahagian ini adalah bagi menyediakan cadangan pelaksanaan projek-projek Rancangan Kawasan Khas (RKK). Selain anggaran kos projek, bahagian ini membuat cadangan berkaitan sumber pembiayaan, agensi pelaksana dan menemukan cadangan langkah-langkah pelaksanaan. Dalam beberapa projek, isu-isu yang mungkin berkaitan dengan kelancaran pelaksanaan juga dinyatakan.

Perkembangan pembangunan cadangan-cadangan Rancangan Kawasan Khas (RKK) Bandar Dato' Bentara 2035 ini perlu disokong oleh sektor pengurusan dan pelaksanaan yang cekap dan berdayalaksana. Bagi maksud itu, sektor ini akan mengemukakan cadangan pengurusan dan pelaksanaan program pembangunan bagi RKK Bandar Dato' Bentara 2035 yang merangkumi aspek-aspek berikut :

- a. Memperkukuhkan pengurusan dan pentadbiran Majlis Daerah Gua Musang (MDGM)
- b. Cadangan projek-projek pembangunan, kos pelaksanaan, agensi pelaksana dan fasa pembangunan

Cadangan-cadangan yang telah dikemukakan ini akan dikelaskan mengikut fasa pembangunan di mana projek-projek akan dikategorikan berdasarkan keutamaan untuk dibangunkan. Ini secara tidak langsung dapat membantu pihak Perbadanan Menteri Besar Kelantan (PMBK) dan Majlis Daerah Gua Musang (MDGM) dalam mengatur setiap projek yang dicadangkan untuk dibangunkan mengikut keutamaan dan acuan yang sesuai mengikut fasa pembangunan yang telah ditetapkan. Ini adalah selaras dengan matlamat projek RKK Bandar Dato' Bentara 2035 sebagai Bandar Agro-Pelancongan yang mempunyai identiti tersendiri dan terancang.

4.1 AGENSI PELAKSANA

Bagi projek yang dicadangkan adalah seperti projek perumahan, komersial, industri, pendidikan dan juga agro pertanian adalah sepenuhnya di bawah pengurusan Perbadanan Menteri Besar Kelantan (PMBK) di mana tanah yang dipohon telah didaftarkan sebagai hakmilik (tanah milik) PMBK sepenuhnya. Bagi memastikan pelaksanaan projek terlaksana dengan baik, jabatan – jabatan teknikal juga turut terlibat dalam membangunkan pembangunan infrastruktur di Bandar Dato' Bentara sehingga 2035 dan juga berkerjasama Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Kelantan serta Pihak Berkuasa Negeri di masa akan datang.

4.2 SUMBER PEMBIAYAAN PROJEK

Bagi pelaksanaan projek, adalah sepenuhnya mendapatkan peruntukan pembiayaan daripada Perbadanan Menteri Besar Kelantan (PMBK) dengan menyediakan sumber kewangan yang diperlukan untuk kesemua projek yang telah dipersetujui.

4.3 SPESIFIKASI CADANGAN PEMBANGUNAN

Cadangan pembangunan yang dikemukakan di dalam RKK Dato' Bentara 2035 ini adalah berdasarkan halatuju dan bidang kajian utama iaitu:

- i. Membentuk RKK Bandar Dato' Bentara 2035 sebagai suatu pusat pertumbuhan Agro-Pelancongan dengan konsep pembangunan perbandaran yang menepati dasar **Kelantan Melangkah Ke hadapan (KMK)**.

- ii. Menyediakan garis panduan khas dan terperinci kepada pihak berkuasa tempatan, agensi pelaksana, pemaju dan pelabur untuk membangunkan RKK Bandar Baru Dato' Bentara 2035 sebagai sebuah bandar baharu.
- iii. Menyediakan satu panduan khusus bagi pelaksanaan projek-projek pembangunan untuk RKK Bandar Dato' Bentara 2035.

Cadangan yang dikemukakan juga akan dibangunkan mengikut fasa pembangunan. Fasa ini bertujuan memastikan pembangunan yang dirancang dilaksanakan secara berperingkat. Pembentukan fasa pembangunan ini berdasarkan tempoh RKK Bandar Dato Bentara 2035 iaitu mengambil tempoh masa menjangkau sehingga tahun 2035 perancangan dalam merealisasikan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 sebagai Bandar Agro Pelancongan dimana ianya akan menjadi suatu kawaasan tarikan pelancongan yang baharu selain Lojing Highlands di Jajahan Kecil Lojing. Antara aspek yang akan memberi kesan terhadap fasa pembangunan yang dicadangkan adalah:

- i. Proses penentuan untuk setiap cadangan pembangunan yang telah dirancang
- ii. Kos pembangunan yang telah dikenalpasti bagi menjayakan setiap cadangan yang telah dibentuk bagi merealisasikan RKK Bandar Dato' Bentara 2035 sebagai Bandar Agro-Pelancongan.
- iii. Kesediaan pihak PMBK dalam mengurus dan memastikan cadangan pembangunan ini dilaksanakan sebaik mungkin.

4.4 ANGGARAN CADANGAN KOS PEMBANGUNAN BAGI INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

4.4.1 CADANGAN KOS JALAN

Bagi menampung sistem jalan raya sedia ada dengan pertambahan lalulintas bagi masa akan datang, satu cadangan akan datang jalan perlu ada pembesaran dan pelebaran jalan Gua Musang-Kuala Betis adalah selebar 60 meter. Cadangan jalan jenis berturap serta melibatkan kerja-kerja tanah, menurap, *geotech* (*SI Treatment* serta jenis-jenis lain jalan adalah melibatkan keluasan 123.55 ekar. Cadangan kos untuk kerja-kerja tanah adalah sebanyak RM450,000.000.00 dengan 40% *service reserve* adalah sebanyak RM180,000,000.00. Jumlah untuk keseluruhan cadangan kos jalan ini adalah berjumlah RM630,000,000.00. Selain itu, terdapat tiga (3) lagi cadangan jalan baru yang dicadangkan iaitu pelebaran jalan 20 meter sepanjang 9,362 meter dalam anggaran kos sebanyak RM 28,086,000.00. Manakala bagi cadangan kelebaran jalan 30 meter pula sepanjang 23,345 meter melibatkan anggaran kos RM 105,052,500.00 dan bagi cadangan pelebaran jalan 40 meter sepanjang 3,199 meter di anggarkan kos sejumlah RM 19,194,000.00. Perincian sebagaimana Jadual 4.1

Jadual 4.1: Anggaran Kos Cadangan Terperinci Pembangunan Jalan

Bil	Komponen	Keluasan	Harga (RM)	Jumlah (RM)
1.	Jalan jenis berturap, kerja-kerja tanah, geotech dan lain-lain jenis jalan	123.55 ekar	RM450,000,000.00 + 40% (service reserve) =RM180,000,000.00	630,000,000.00
2.	Pelebaran jalan 20 meter	9,362 meter	187,240 m ² X RM150/m ²	28,086,000.00
3.	Pelebaran jalan 30 meter	23,345 meter	700,350 m ² x RM150/m ²	105,052,500.00
4.	Pelebaran jalan 40 meter	3,199 meter	127,960m ² x RM150/m ²	19,194,000.00
JUMLAH KESELURUHAN BAGI KOS CADANGAN JALAN RM 782,332,500.00				



Rajah 4.1 : Cadangan Jalan

4.4.2 CADANGAN KOS PENCAWANG MASUK UTAMA (PMU)

Bagi cadangan Pencawang Masuk Utama (PMU) adalah melibatkan 1 unit PMU dengan keluasan 6 ekar dengan keluasan minima tapak adalah 160m x 160m. Cadangan ini adalah mengambilkira semua aspek untuk bekalan sumber elektrik. Cadangan kos bagi 1 unit PMU ini adalah bernilai RM600,000.00 bagi setiap unit dan jumlah keseluruhan bagi 1 unit PMU adalah bernilai RM 600,000.00. Perincian sebagaimana **Jadual 4.2**.

Jadual 4.2 : Anggaran Kos Cadangan Pencawang Masuk Utama

Bil	Komponen	Keluasan	Bil	Harga (RM)	Jumlah (RM)
1.	Pencawang Masuk Utama (PMU)	6 ekar	1	RM600,000.00	600,000.00
JUMLAH KESELURUHAN BAGI KOS CADANGAN JALAN RM 600,000.00					



Rajah 4.2 : Cadangan Pencawang Masuk Utama

4.4.3 CADANGAN KOS PENCAWANG PEMBAHAGIAN UTAMA (PPU)

Manakala bagi Pencawang Pembahagian Utama (PPU) pula hanya memerlukan 2 unit PPU bagi kawasan tapak cadangan projek. Nilai cadangan kos PPU ini adalah berjumlah RM 600,000.00 bagi satu (1) unit PPU. Ini adalah melibatkan dua (2) unit PPU sahaja dengan keluasan 2.28 ekar manakala keluasan minima tapak PPU adalah 50m x 50m. Perincian sebagaimana Jadual 4.3

Jadual 4.3 : Anggaran Kos Cadangan Pencawang Pembahagian Utama

Bil	Komponen	Keluasan	Bil	Harga (RM)	Jumlah (RM)
1.	Pencawang Pembahagian Utama (PPU)	2.28 ekar	2	RM600,000.00	1,200,000.00
JUMLAH KESELURUHAN BAGI KOS CADANGAN PPU					
RM 1,200,000.00					

Rajah 4.3 : Cadangan Pencawang Pembahagian Utama



4.4.4 CADANGAN KOS PEMBETUNGAN

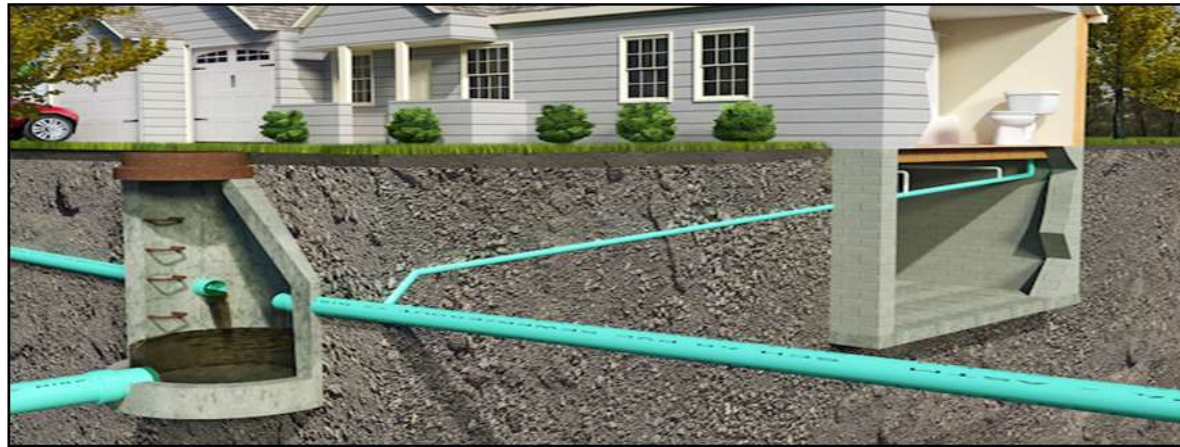
Bagi cadangan Sewerage Treatment Plant (STP) adalah melibatkan keluasan sebanyak 7 ekar. Kos bagi satu unit STP bagi cadangan projek ini adalah sebanyak RM68,145 unit STP. Jumlah bagi kesemua cadangan kos ini adalah sebanyak RM 34,072,500.00. Bagi cadangan kos Sewer Line (LS) pula berjumlah RM 40,887,000.00. Jumlah keseluruhan bagi kerja pembetulan adalah bernilai sebanyak RM 74,959,500.00. Perincian sebagaimana **Jadual 4.4**.

Jadual 4.4 : Anggaran Kos Cadangan Pembetulan

Bil	Komponen	Keluasan	Bil	Harga (RM)	Jumlah (RM)
1.	Sewerage Treatment Plant	7 ekar	1	RM500/PE x 68,145 PE	34,072,500.00
3.	Sewer Line	-	1	RM40,887,000.00	RM40,887,000.00
JUMLAH KESELURUHAN BAGI CADANGAN KOS PEMBETUNGAN RM 74,959,500.00					



Rajah 4.4 : Cadangan Sewerage Treatment Plant



Rajah 4.5 : Cadangan Sewer Line

4.4.5 CADANGAN KOS STESEN PAM

Cadangan kos bagi satu (1) stesen pam dengan keluasan untuk 1 unit berkeluasan 40'x40' adalah RM68,145. Walaubagaimanapun, jumlah cadangan stesen pam bagi penyediaan pelan ini adalah sebanyak 4 unit. Perincian sebagaimana **Jadual 4.5**.

Jadual 4.5 : Anggaran Kos Cadangan Stesen Pam

Bil	Komponen	Keluasan	Bil	Harga (RM)	Jumlah (RM)
1.	Stesen Pam	23.04 ekar	4	$\text{RM } 100/\text{PE} \times 68145 \text{ PE}$ $= \text{RM } 6,814,500$	27,258,000.00
JUMLAH KESELURUHAN BAGI CADANGAN KOS STESEN PAM RM 27,258,000.00					



Rajah 4.6 : Cadangan Stesen Pam

4.4.6 CADANGAN KOS PARIT MONSUN

Cadangan kos bagi menyediakan Parit Monsun di atas tapak sepanjang 8 kilometer (km) yang bersebelahan dengan Jalan Utama Gua Musang-Kuala Betis adalah bernilai RM 700.00 bagi setiap kilometer (km). Jumlah keseluruhan bagi cadangan kos ini adalah berjumlah RM 5.6 juta. Perincian sebagaimana **Jadual 4.6**.

Jadual 4.6 : Anggaran Kos Cadangan Parit Monsun

Bil	Komponen	Keluasan	Bil Unit	Harga (RM)	Jumlah (RM)
1.	Parit Monsun 1200mm	Permeter	-	RM 700 x 8000 meter	5,600,000.00
JUMLAH KESELURUHAN BAGI CADANGAN KOS PARIT MONSUN					RM 5,600,000.00



Rajah 4.7 : Cadangan Parit Monsun

4.4.7 CADANGAN KOS MENAIKTARAF LOJI RAWATAN AIR

Cadangan kos bagi menaiktaraf Loji Rawatan Air Panggong Lalat melibatkan kapasiti 20 juta liter air perhari (JLH). Harga bagi setiap satu (1) JLH adalah sebanyak RM 2,000,000.00 dan kos untuk kapasiti 20 juta liter pula adalah sebanyak RM 40 juta. Perincian sebagaimana **Jadual 4.7**.

Jadual 4.7 : Anggaran Kos Cadangan Menaiktaraf Loji Rawatan Air

Bil	Komponen	Keluasan	Bil Unit	Harga (RM)	Jumlah (RM)
1.	Menaiktaraf Loji Rawatan Air	Kapasiti 20 Juta Liter Perhari (JLH)	1	1 JLH = RM 2,000,000.00 x 20 JLH	40,000,000.00
JUMLAH KESELURUHAN BAGI CADANGAN KOS MENAIKTARAF LOJI RAWATAN AIR RM 40,000,000.00					



Rajah 4.8 : Cadangan Menaiktaraf Loji Rawatan Air

4.4.9 CADANGAN KOS PEMASANGAN PAIP UTAMA

Cadangan kos bagi pemasangan paip utama ini adalah melibatkan saiz 500mm jenis Mild Steel (MSCL) dari loji rawatan air Loji Rawatan Air Panggung Lalat ke Tapak Projek melibatkan kos RM 1500.00 per meter. Bagi cadangan dalam ukuran meter untuk pemasangan paip adalah sepanjang 11000 meter dan jumlah keseluruhan adalah bernilai RM 16.5 juta. Perincian sebagaimana **Jadual 4.11**.

Jadual 4.8 : Anggaran Kos Cadangan Pemasangan Paip Utama

Bil	Komponen	Keluasan	Harga (RM)	Jumlah(RM)
1.	Pemasangan Paip Utama (500mm)	11 kilometer	RM1500/meter RM 1500 x 11000	16,500,000.00
JUMLAH KESELURUHAN BAGI CADANGAN KOS PEMASANGAN PAIP UTAMA				RM 16,500,000.00



Rajah 4.9 : Cadangan Pemasangan Paip

4.4.10 CADANGAN KOS TANGKI AIR

Cadangan kos bagi menyediakan dua (2) tapak tangki air berkapasiti 5000 meter padu dan kerja-kerja pemasangan paip serta dua tapak yang bersaiz 45m x 104m di dalam kawasan pembangunan adalah melibatkan kos bagi 5000m³ adalah bernilai RM2.80 dan jumlah untuk keseluruhan kos penyediaan ini adalah bernilai RM 14 .0 juta bagi satu tangki. Manakala anggaran kos bagi membina dan menyiapkan dua (2) buah Tangki Simpanan Agihan berkapasiti 5000m² bagi setiap satu dengan anggaran kos berjumlah RM 28.0 juta. Perincian sebagaimana **Jadual 4.9**.

Jadual 4.9 : Anggaran Kos Cadangan Tangki Air

Bil	Komponen	Keluasan	Bil Unit	Harga (RM)	Jumlah (RM)
1.	Dua (2) tangki air	-	2	500 m ³ x RM 2.80 RM 14,000,000.00 (1 tangki air)	28,000,000.00
JUMLAH KESELURUHAN BAGI CADANGAN KOS DUA TANGKI AIR RM 28,000,000.00					



Rajah 4.10 : Cadangan Tangki Air

4.5 ANGGARAN CADANGAN KOS KESELURUHAN PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR DAN UTILITI BAGI RANCANGAN KAWASAN KHAS BANDAR DATO' BENTARA 2035.

Jumlah anggaran kos keseluruhan pembangunan infrastruktur dan utiliti bagi Rancangan Kawasan Khas Bandar Dato' Bentara 2035 adalah sebanyak RM 1,014,337,000.00. Anggaran kos tersebut adalah berdasarkan komponen – komponen yang di cadangkan di dalam penyediaan infrastruktur dan utiliti bagi Rancangan Kawasan Khas Bandar Dato' Bentara 2035. Fasa pelaksanaan bagi cadangan pembangunan infrastruktur dan utiliti di Bandar Dato' Bentara terbahagi kepada 3 peringkat iaitu fasa 1 (2020 – 2025), fasa 2 (2025 – 2030), dan fasa 3 (2030 – 2035). Perincian bagi anggaran kos tersebut adalah seperti mana di Jadual 4.10.

4.10 : Anggaran Kos Keseluruhan Cadangan Terperinci Pembangunan bagi Infrastruktur dan Utiliti

Bil	Komponen	Keluasan	Bil Unit	Harga (RM)	Jumlah (RM)	Agensi Pelaksana	Fasa Pelaksanaan
1.	a) Jalan jenis berturap, kerja-kerja tanah, geotech dan lain-lain jenis jalan	123.55 ek	-	RM450,000,000.00 + 40% (service reserve) =RM180,000,000.00	630,000,000.00	JKR , PMBK	Fasa 1 (2020 – 2025)
	b) Pelebaran jalan 20 meter	9,362 meter	-	187,240 m ² X RM150 m ²	28,086,000.00	JKR, PMBK	Fasa 1 (2020 – 2025)
	c) Pelebaran jalan 30 meter	23,345 meter	-	700,350 m ² X RM150 m ²	105,052,500.00	JKR, PMBK	Fasa 1 (2020 – 2025)
	d) Pelebaran jalan 40 meter	3,199 meter	-	127,960 m ² X RM150 m ²	19,194,000.00	JKR, PMBK	Fasa 1 (2020 – 2025)
2.	Pencawang Pembahagian Utama (PPU)	2.45 ek	1	RM600,000.00	600,000.00	TNB	Fasa 1, Fasa 2, Fasa 3 (2020 – 2025), (2025 – 2030), (2030 – 2035).
3.	Pencawang Masuk Utama (PMU)	5 ek	2	RM600,000.00	1,200,000.00	TNB	
4.	a) Sewerage Treatment Plant (STP)	7 ek	1	RM 500/pe X 68145 pe	34,072,500.00	MAAJARI	Fasa 1 (2020 – 2025) & Fasa 2 (2025 – 2030)
	b) Sewer Line			RM40,887,000.00	81,774,000.00	MAAJARI	
5.	Stesen Pam (Network Pumping Station 40'x40')	23.04 ek	4	RM100/pe X 68145pe =6,814,500.00	27,258,000.00	MAAJARI	
6	Parit Monsun	-	-	RM700 X 8000 meter	5,600,000.00	JPS	Fasa 1 (2020 – 2025)

7	Menaik taraf Loji Rawatan Air Panggung Lalat	Kapasiti 20 juta liter perhari (JLH)	1	RM 2,000,000.00 X 20	40,000,000.00	AKSB	Fasa 1 (2020 – 2025)
8	Pemasangan paip utama	11 km	-	RM 1500/meter RM 1500 X 11000	16,500,000.00	AKSB	Fasa 1 (2020 – 2025)
9	Menyediakan 2 tangki air	-	2	500 m ³ X RM 2.80 RM 14,000,000.00	25,000,000.00	AKSB	& Fasa 2 (2025 – 2030)
JUMLAH (RM) KESELURUHAN CADANGAN KOS : RM 1,014,337,000.00							

