



RINGKASAN EKSEKUTIF
RANCANGAN KAWASAN KHAS
BANDAR ULU TIRAM 2025

RINGKASAN EKSEKUTIF
Rancangan Kawasan Khas (RKK)
Bandar Ulu Tiram 2025

Disediakan Oleh :
HMH Planning Consultant

Disediakan Untuk :
MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU



ISI KANDUNGAN

- 01** PENGENALAN
 - 02** PROFIL KAWASAN KAJIAN
 - 03** CADANGAN PROJEK PEMBANGUNAN
 - 04** CADANGAN PROJEK STRATEGIK
 - 05** CADANGAN PROJEK UTAMA
 - 06** CADANGAN PROJEK SOKONGAN
-

KEPERLUAN PENYEDIAAN RKK

Penyediaan RKK Bandar Ulu Tiram, Johor 2025 adalah selaras dengan keperluan peruntukan Subseksyen 16B (i), 16B (ii) dan 16B (iii) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).

SUBSEKSYEN

16B (i)

- Pengarah Negeri atau Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) boleh menyampaikan kepada Jawatankuasa cadangan penetapan RKK bagi suatu kawasan khas untuk pengolahan khas dan terperinci.
- RKK perlu mengandungi cadangan-cadangan tindakan khusus yang terperinci.
- RKK boleh disediakan semasa penyediaan atau setelah berkuatkuasanya sesuatu RSN / RTD

SUBSEKSYEN

16B (ii)

- Jawatankuasa hendaklah menentukan sama ada Pengarah Negeri atau Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan akan dipertanggungjawabkan menyediakan RKK.

SUBSEKSYEN

16B (iii)

- RKK hendaklah disediakan dengan prosedur atau cara yang sama sebagaimana Rancangan Tempatan disediakan.
- RKK hendaklah mengandungi panduan yang terperinci berkenaan cara-cara pelaksanaan dan pengurusannya.
- RKK hendaklah mempunyai kuatkuasa seperti suatu rancangan tempatan.

01

Persempadanan Semula Kawasan Pentadbiran

Lanjutan daripada persempadanan semula Kawasan pentadbiran PBT di Daerah Johor Bahru yang berkuatkuasa pada 1 Januari 2016, Kawasan Ulu Tiram telah bertukar daripada pentadbiran Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP) kepada Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB).

02

Kedudukan yang menjadi laluan masuk

Kedudukan Bandar Ulu Tiram yang berhampiran dengan sempadan pentadbiran Majlis dan menjadi laluan masuk dari arah Kota Tinggi dan Pasir Gudang

03

Tekanan Pembangunan Sekitar

Bandar Ulu Tiram dikelilingi dengan pembangunan baru yang berpotensi mengambil fungsi dan peranan bandar. Cadangan merejuvenasikan bandar amat diperlukan agar bandar ini kekal relevan.

RANCANGAN FIZIKAL NEGARA 3

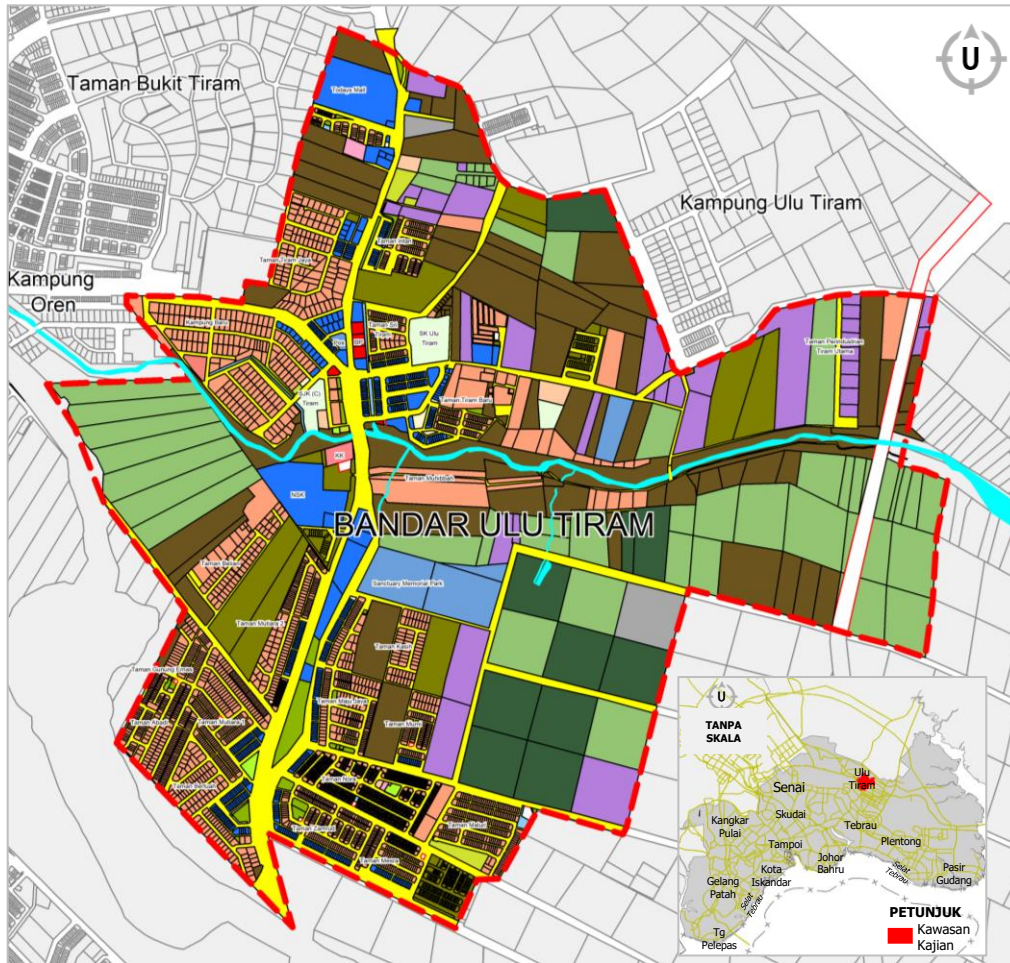
RANCANGAN STRUKTUR NEGERI JOHOR 2030

RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU-KULAI 2035

RANCANGAN KAWASAN KHAS BANDAR ULU TIRAM, 2025



GUNA TANAH SEMASA, 2019



BANDAR ULU TIRAM

1278 EKAR / 517 HEKTAR

MUKIM PLENTONG
DAERAH JOHOR BAHRU

HIERARKI PETEMPATAN
BANDAR UTAMA (DPN2)

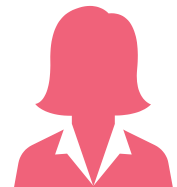
14,717 ORANG PENDUDUK

PBT MAJLIS BANDARAYA
JOHOR BAHRU (MBJB)

JANTINA PENDUDUK



LELAKI
7,896 (53.65%)



PEREMPUAN
6,821 (46.35%)

PERUMAHAN
230.85 EKAR (18.6%)

INSTITUSI
50.55 EKAR (3.96%)

TANAH LAPANG
16.88 EKAR (1.32%)

KOMERSIAL
66.89 EKAR (5.24%)

INFRASTRUKTUR
35.56 EKAR (2.78 %)

TANAH KOSONG
316.97 EKAR (24.80%)

INDUSTRI
79.53 EKAR (6.23%)

LALULINTAS
195.15 EKAR (15.27%)

PERTANIAN
275.76 EKAR (21.58%)



MATLAMAT PEMBANGUNAN

“Meremajakan Bandar Ulu Tiram dan Kawasan Petempatan sekitar ke arah Bandar Berdaya Huni, Sejahtera, Bersih dan Menarik”

OBJEKTIF PEMBANGUNAN

1 Menenalpasti kawasan yang memerlukan tindakan pembangunan semula, penyesuaigunaan dan rehabilitasi

2 Menyusun semula guna tanah dan menstruktur semula kampung dalam bandar Ulu Tiram;

3 Meningkatkan imej dan identiti Bandar Ulu Tiram sebagai kawasan petempatan yang berdaya huni dan sejahtera

4 Memperindah dan menaiktaraf Sungai Tiram sebagai kawasan awam

5 Mengukuhkan peranan dan fungsi Bandar Ulu Tiram sebagai Bandar Utama dan pusat perdagangan utama daerah Johor Bahru

6 Meningkatkan kemudahan dan jaringan infrastruktur utiliti yang efisien dan sistematik.

FOKUS PEMBANGUNAN

Cadangan Revitalisasi Bandar dan Peningkatan Kualiti Visual Bandar Ulu Tiram

Pengindahan dan Pemulihan Tebing Sungai Tiram

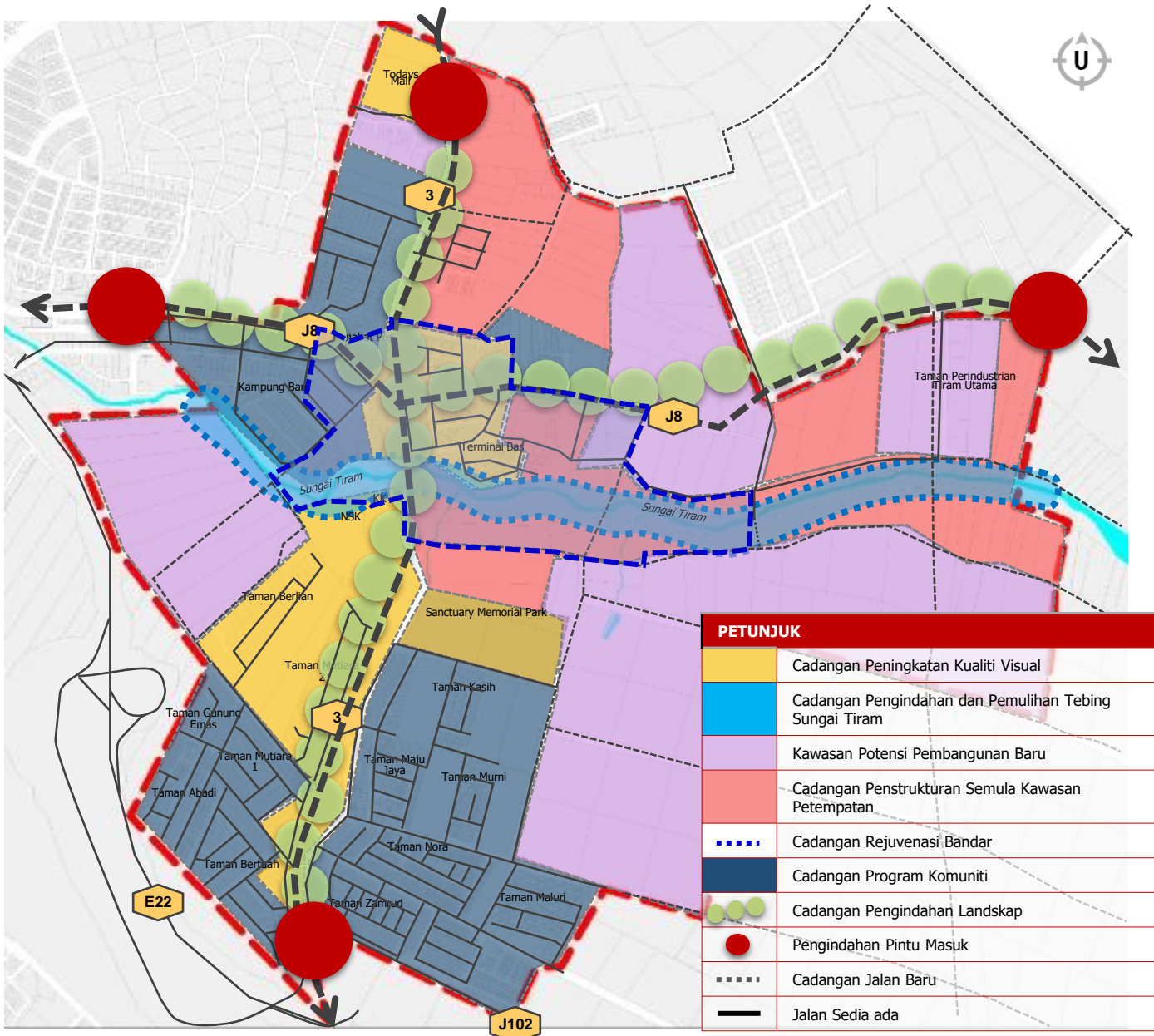
Pembangunan Kawasan yang berpotensi

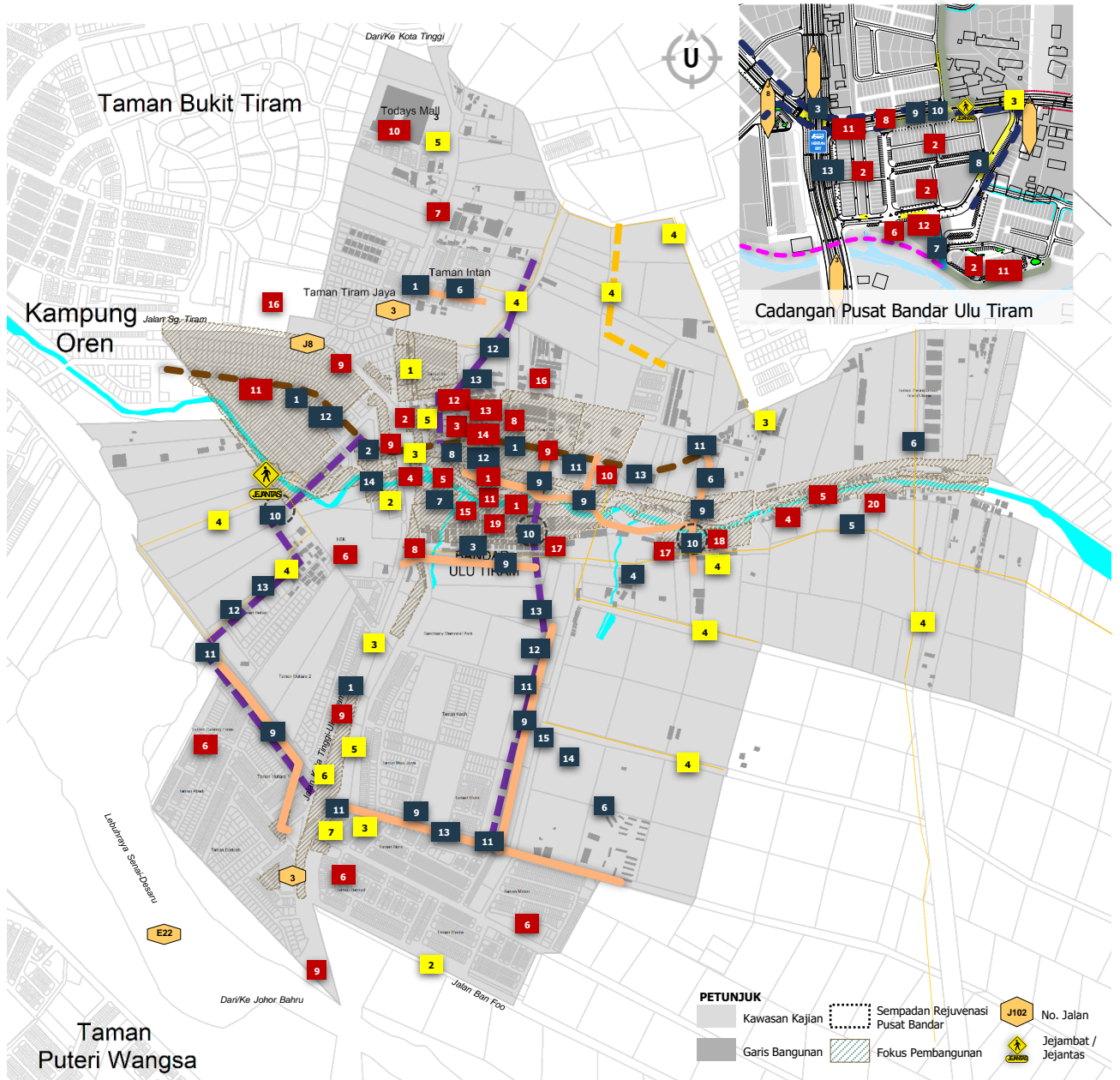
Pengindahan Landskap

Cadangan Program Komuniti

Cadangan penstruktur semula Kawasan Petempatan

PELAN KONSEP KESELURUHAN





48 CADANGAN

**23
QUICKWIN**

**18
FASA
SEDERHANA**

**7
FASA
PANJANG**

PETUNJUK CADANGAN

KATEGORI

FASA PENDEK/ QUICKWIN (2020-2022)

No	Cadangan	Kategori
1	QW1 : Cadangan Taman Linear Dan Riverfront Di Pinggiran Sungai Tiram	Strategik
2	QW2 : Cadangan Pengindahan Lorong Belakang dan Tepi Premis Komersial	Strategik
3	QW3 : Cadangan Penyeragaman Fasad Bangunan Premis Komersial	Utama
4	QW4 : Cadangan Pemuliharaan Tebing	Strategik
5	QW5 : Cadangan Peningkatan Kualiti Air Sungai Tiram	Strategik
6	QW6 : Cadangan Program Kitar Semula	Strategik
7	QW8 : Cadangan Penambahbaikan Jalan	Strategik
8	QW9 : Cadangan Tempat Letak Kenderaan Bandar Ulu Tiram	Strategik
9	QW10: Cadangan Pejalan Kaki Pusat Bandar Ulu Tiram	Strategik
10	QW11 : Cadangan Menaiktaraf Terminal Bas Ulu Tiram (Fasa 1)	Strategik
11	QW12 : Cadangan Menaiktaraf Bangunan Wayang Lama	Utama
12	QW13 : Cadangan Projek Kebun Komuniti / Laman Sensori	Strategik
13	JP1 : Cadangan Pengurusan Sisa Pepejal Di Kawasan Perkampungan	Utama
14	JP3 : Cadangan Penstrukturan Semula Perumahan Di Taman Muhibbah (Fasa 1)	Strategik
15	JP4 : Cadangan Pengindahan Semula Kawasan Petempatan Kampung Haji Suhud (Fasa 1)	Strategik
16	JP5: Cadangan Pemutihan Kawasan Setinggan (Fasa 1)	Strategik

FASA SEDERHANA (2023-2025)

No	Cadangan	Kategori
1	FS1 : Cadangan Imej Bandar Ulu Tiram Sebagai Gerbang Daerah Johor Bahru	Utama
2	FS2 : Cadangan Penambahbaikan Landskap Jalan Utama	Utama
3	FS3 : Cadangan Ruang Awam Dan Landskap Di Bawah Lebuhraya Bertingkat	Utama
4	FS4 : Cadangan Penstrukturan Semula Perumahan di Taman Muhibbah (Fasa 2)	Utama
5	FS5 : Cadangan Pengindahan Semula Kawasan Petempatan Kampung Haji Suhud (Fasa 2)	Utama
6	FS6 : Cadangan Pemutihan Kawasan Setinggan (Fasa 2)	Utama
7	FS7 : Cadangan Pemutihan dan Penempatan Semula Pembangunan Industri Tidak Terancang	Utama
8	FS8 : Cadangan Menaiktaraf Terminal Bas Ulu Tiram (Fasa 2)	Utama
9	FS9 : Cadangan Menaiktaraf Bangunan Wayang Lama (Fasa 2)	Utama
10	FS10 : Cadangan Laluan Basikal	Utama
11	FS11 : Cadangan Penerapan Rizab Laluan Koridor Utiliti	Sokongan

FASA PANJANG (>2025)

No	Cadangan	Kategori
1	FP1 : Cadangan Kolam Takungan Banjir Dalam Sub Lembangan Sungai Tiram	Sokongan
2	FP2 : Cadangan Pembangunan Balai Bomba Jenis D	Sokongan
3	FP3 : Cadangan Menaiktaraf Jalan	Sokongan
4	FP4 : Cadangan Menaiktaraf Persimpangan	Sokongan
5	FP5 : Cadangan Pembangunan Jalan Baru	Sokongan
6	FP6 : Cadangan Ulu Tiram Gateway Terminal dan Peningkatan Hentian Bas Sedia Ada	Sokongan
7	FP7 : Cadangan <i>Park n Ride</i> Bandar Ulu Tiram	Sokongan



CADANGAN PROJEK STRATEGIK

- 1** CADANGAN PEMULIHARAAN TEBING SUNGAI TIRAM
- 2** CADANGAN PENINGKATAN KUALITI AIR SUNGAI TIRAM
- 3** CADANGAN GEOMETRI PERSIMPANGAN BERTINGKAT JALAN KOTA TINGGI (FT003) / JALAN SUNGAI TIRAM (J8)
- 4** CADANGAN PENGURUSAN SISA PEPEJAL DI KAWASAN PERKAMPUNGAN DAN PETEMPATAN
- 5** CADANGAN PEMBANGUNAN SEMULA TERMINAL BAS DAN PASAR AWAM
- 6** CADANGAN PROGRAM KITAR SEMULA
- 7** CADANGAN RUMAH SAMPAH (TONG SAMPAH PUKAL)
- 8** CADANGAN PENSTRUKTURAN SEMULA PERUMAHAN DI TAMAN MUHIBBAH
- 9** CADANGAN PENGINDAHAN SEMULA KAWASAN PETEMPATAN KAMPUNG HAJI SUHUD
- 10** CADANGAN PEMUTIHAN KAWASAN SETINGGAN
- 11** CADANGAN PEMBANGUNAN SEMULA BANGUNAN WAYANG LAMA
- 12** CADANGAN PROJEK KEBUN KOMUNITI / LAMAN SENSORI
- 13** CADANGAN PENYERAGAMAN FASAD BANGUNAN PREMIS KOMERSIAL
- 14** CADANGAN TAMAN LINEAR DAN RIVERFRONT DI PINGGIRAN SUNGAI TIRAM

CADANGAN PROJEK UTAMA

- 15** CADANGAN PEJALAN KAKI SEMI PEDESTRIAN
- 16** CADANGAN PENGINDAHAN LORONG BELAKANG DAN TEPI PREMIS KOMERSIAL
- 17** CADANGAN PENAMBAHBAIKAN LANDSKAP DI JALAN UTAMA
- 18** CADANGAN RUANG AWAM DAN LANDSKAP DI BAWAH LEBUHRAYA BERTINGKAT

CADANGAN PROJEK SOKONGAN

- 19** CADANGAN BAS PERANTARAAN
- 20** CADANGAN TEMPAT LETAK KENDERAAN BANDAR ULU TIRAM
- 21** CADANGAN PEMBANGUNAN BALAI BOMBA SATU TAPAK
- 22** PENERAPAN TEKNOLOGI HIJAU DALAM PERANCANGAN PEMBANGUNAN
- 23** CADANGAN MENAMBAHBAIK PENGURUSAN BAGI MENGURANGKAN KAWASAN BERISIKO BANJIR
- 24** CADANGAN PUSAT PEMINDAHAN SEMENTARA (BANJIR)
- 25** CADANGAN PROGRAM PENGURUSAN RISIKO BENCANA BERSAMA AGENSI DAN PENDUDUK SETEMPAT

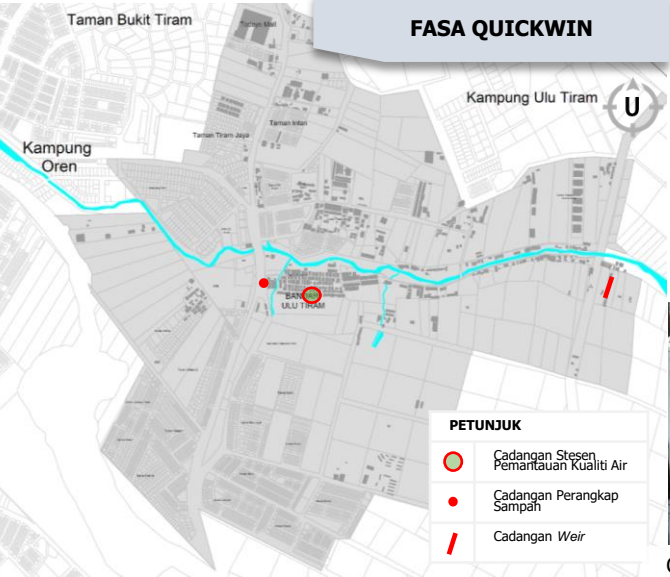
FASA QUICKWIN

1 CADANGAN PEMULIHARAAN TEBING SUNGAI TIRAM



FASA QUICKWIN

2 CADANGAN PENINGKATAN KUALITI AIR SUNGAI TIRAM



Cadangan Perangkap Sampah dan Weir bagi mengawal paras air Sungai Tiram

3

CADANGAN GEOMETRI PERSIMPANGAN BERTINGKAT JALAN KOTA TINGGI (FT003) / JALAN SUNGAI TIRAM (J8)

FASA QUICKWIN

LOS A

Aliran lalu lintas yang bebas.

LOS B

Aliran lalu lintas stabil. Kelajuan berkurangan kerana kenderaan bertambah.

LOS C

Aliran lalu lintas stabil. Kelajuan semakin berkurangan kerana kenderaan bertambah.

LOS D

Aliran lalu lintas kurang stabil. Kadar kelengahan semakin meningkat.

LOS E

Aliran lalu lintas tidak stabil. Kadar kelengahan bertambah.

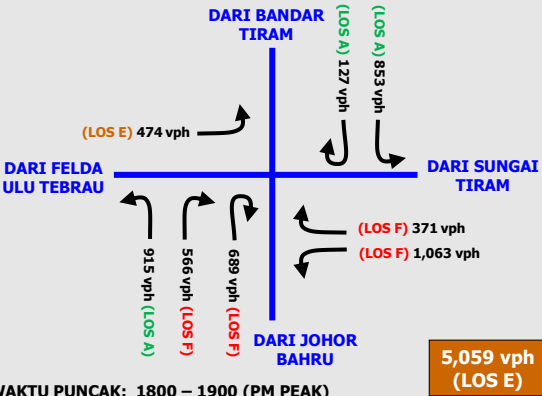
LOS F

Aliran lalu lintas sesak. Kelengahan mencapai titik maksimum.

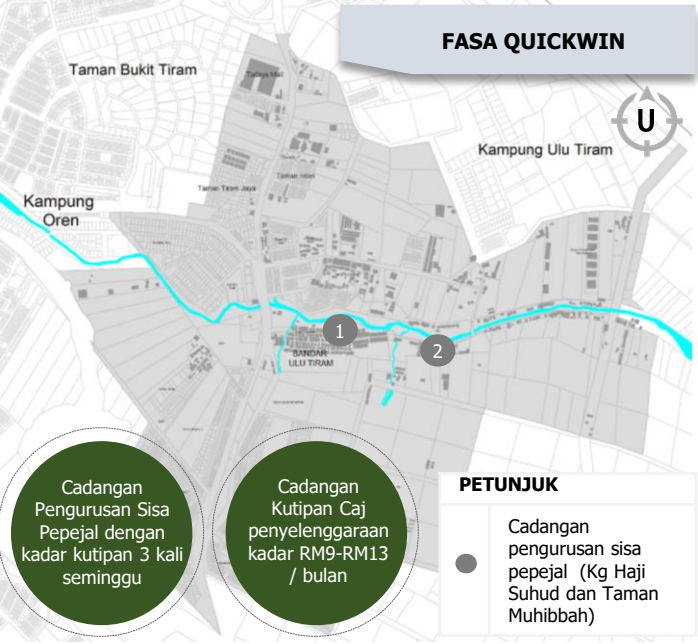
Pemanjangan 150 meter dan pelebaran kepada 2 lorong bagi lorong perlambatan untuk menampung lebih banyak kapasiti kenderaan menunggu untuk belokan ke Felda Ulu Tebrau.

Menutup persimpangan dari Felda Ulu Tebrau kepada persimpangan keluar dan masuk belokan kiri sahaja.

Memperbaiki jejari belokan (*Turning Radius*) kepada radius 25 meter bagi menampung kenderaan berat membelok ke Sungai Tiram dari Johor Bahru



4 CADANGAN PENGURUSAN SISA PEPEJAL DI KAWASAN PERKAMPUNGAN DAN PETEMPATAN



Taman Muhibbah



Kg Haji Suhud

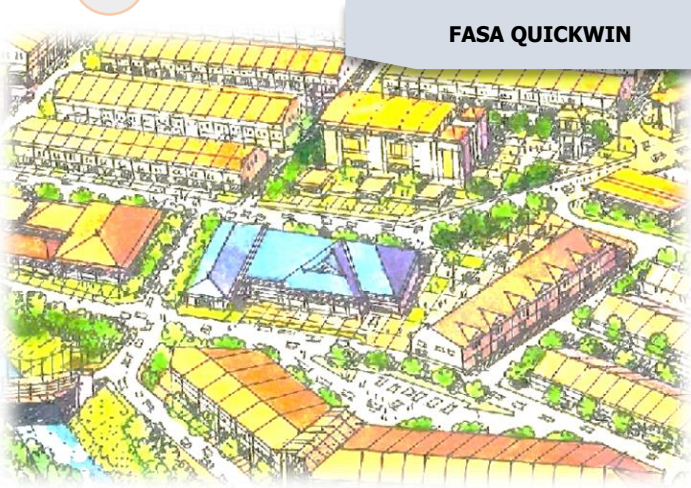


Cadangan Rumah Sampah dan Tong Sampah Pukul



Cadangan Tong Sampah Individu bagi setiap unit rumah

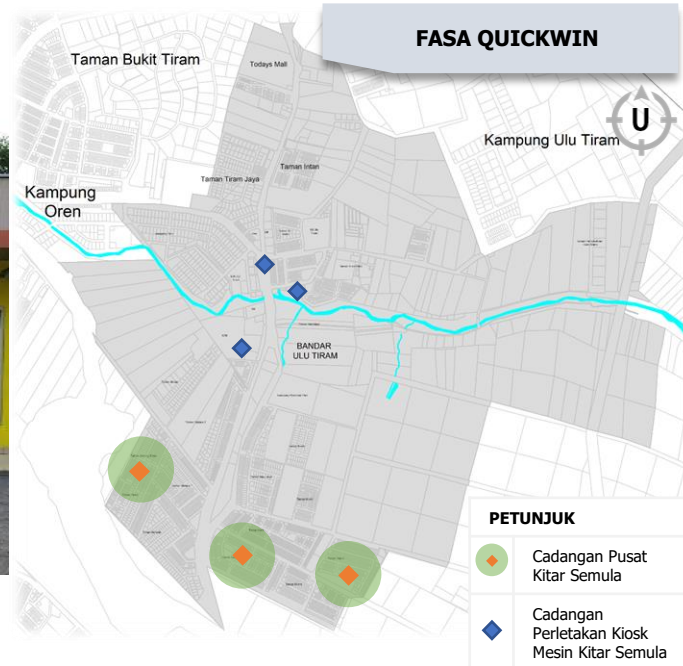
5 CADANGAN PEMBANGUNAN SEMULA TERMINAL BAS DAN PASAR AWAM



6 CADANGAN PROGRAM KITAR SEMULA



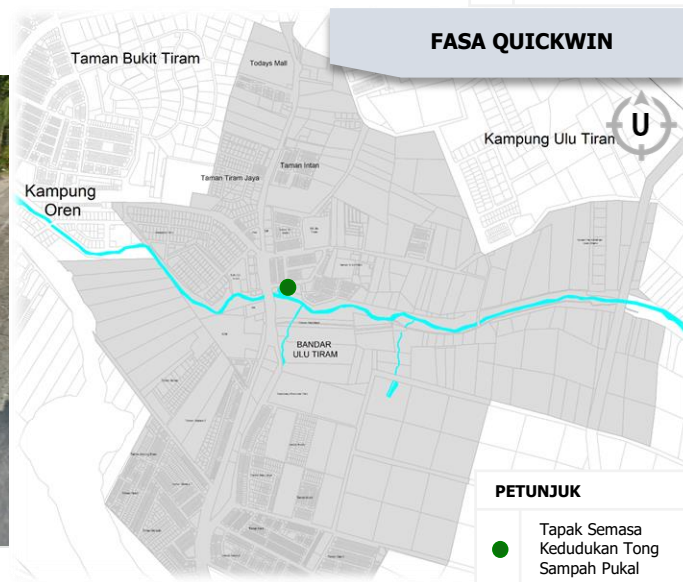
Contoh Pusat Kitar Semula di Kawasan Komuniti



7 CADANGAN RUMAH SAMPAH (TONG SAMPAH PUKAL)



Cadangan Pengalihan Tong Sampah dan Landskap bagi menggantikannya



8 CADANGAN PENSTRUKTURAN SEMULA PERUMAHAN DI TAMAN MUHIBBAH

FASA QUICKWIN

FASA QUICKWIN

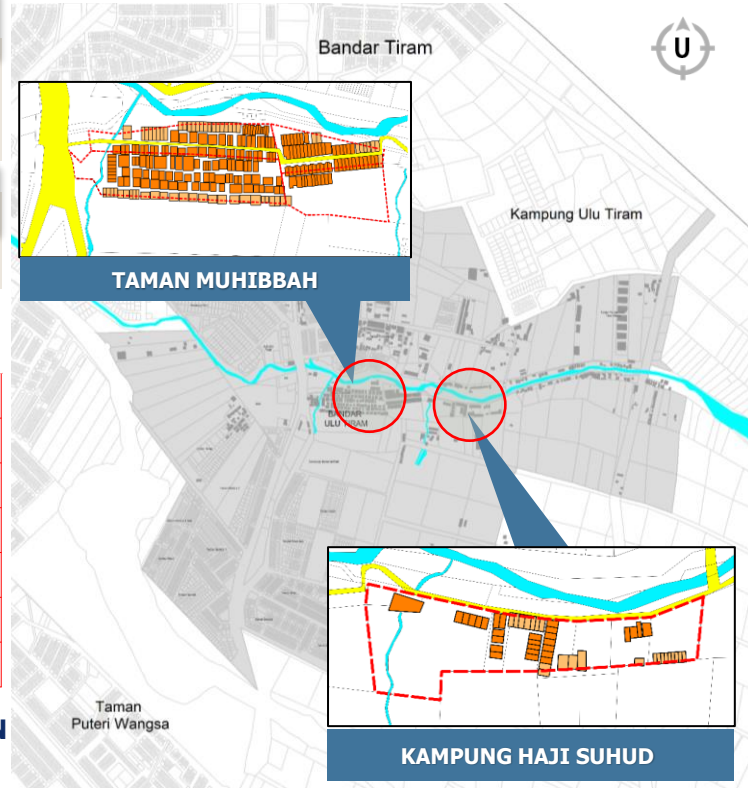
- Kaji Selidik profil penduduk di 252 unit rumah Taman Muhibbah
- Pemberian Notis kepada keperluan pemutihan.

FASA SEDERHANA

FASA SEDERHANA

- Notis kepada pemilik tanah
- Proses Kebenaran Merancang susun atur atau strata.

KG HAJI SUHUD		TAMAN MUHIBBAH	
LOT	LUAS	LOT	LUAS
1533	4.10	342	7.76
020285	0.43	349	2.95
020287	0.73	020279	4.24
020289	0.64	123207	3.67
020291	0.69		
020293	0.71		
020295	1.06		



9 CADANGAN PENGINDAHAN SEMULA KAWASAN PETEMPATAN KAMPUNG HAJI SUHUD

FASA QUICKWIN

FASA QUICKWIN

- Kaji Selidik profil penduduk di 65 unit rumah Kampung Haji Suhud
- Pemberian Notis kepada keperluan pemutihan.

FASA SEDERHANA

FASA SEDERHANA

- Notis kepada pemilik tanah
- Keperluan perbincangan awal pemilik tanah bersama MBJB.
- Pengindahan unit rumah kampung oleh penduduk kampung dan agensi swasta.

PETUNJUK

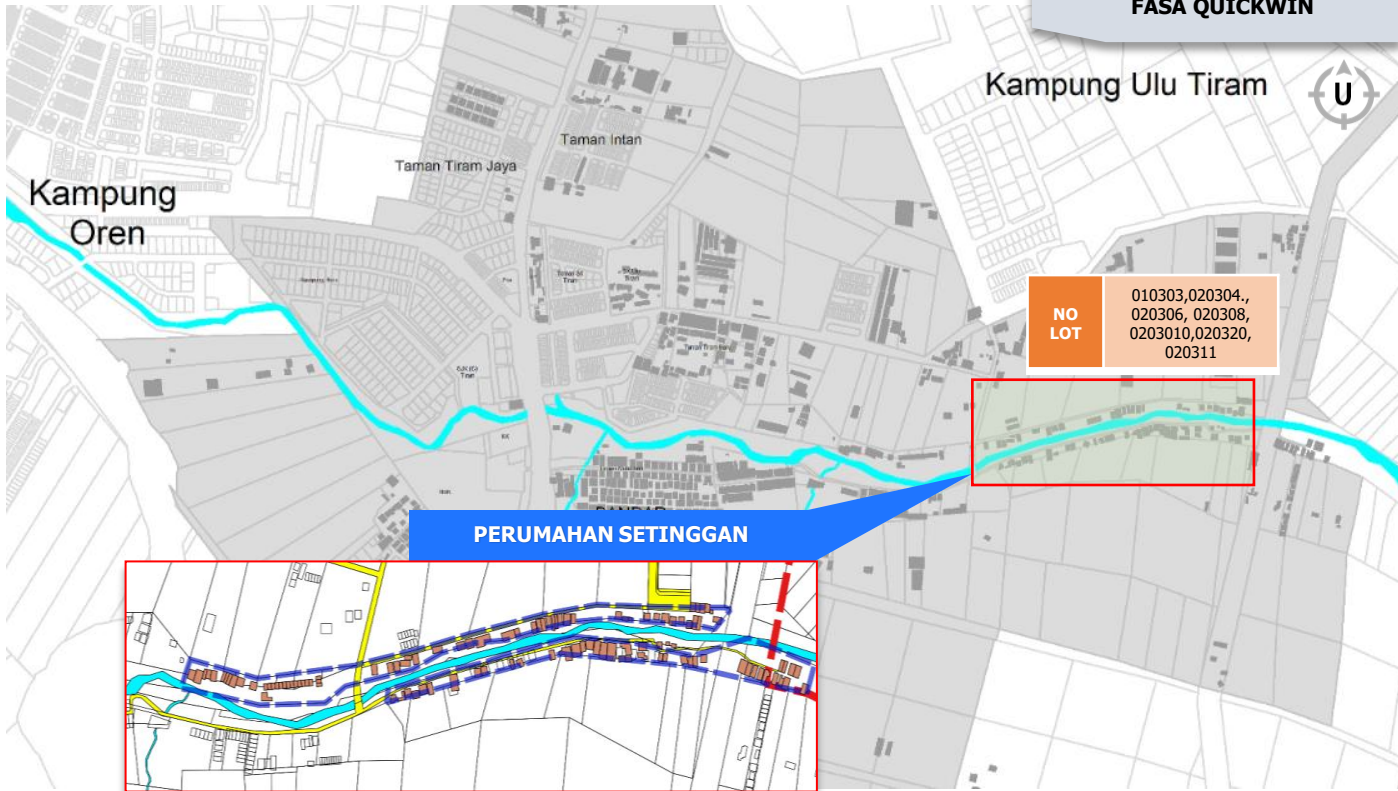
- Cadangan Penstrukturaran
- Cadangan Penambahbaikan
- Kawasan Kajian



Cadangan Pengindahan Kampung

10 CADANGAN PEMUTIHAN KAWASAN SETINGGAN

FASA QUICKWIN



FASA QUICKWIN

FASA QUICKWIN

- Kaji Selidik profil penduduk di 111 unit rumah setinggan
- Pemberian Notis kepada keperluan pemutihan.

FASA SEDERHANA

FASA SEDERHANA

- Tapisan status penduduk setinggan. Sekiranya penduduk setinggan tersebut bukan warganegara, rumah tersebut perlu mendapat notis roboh.

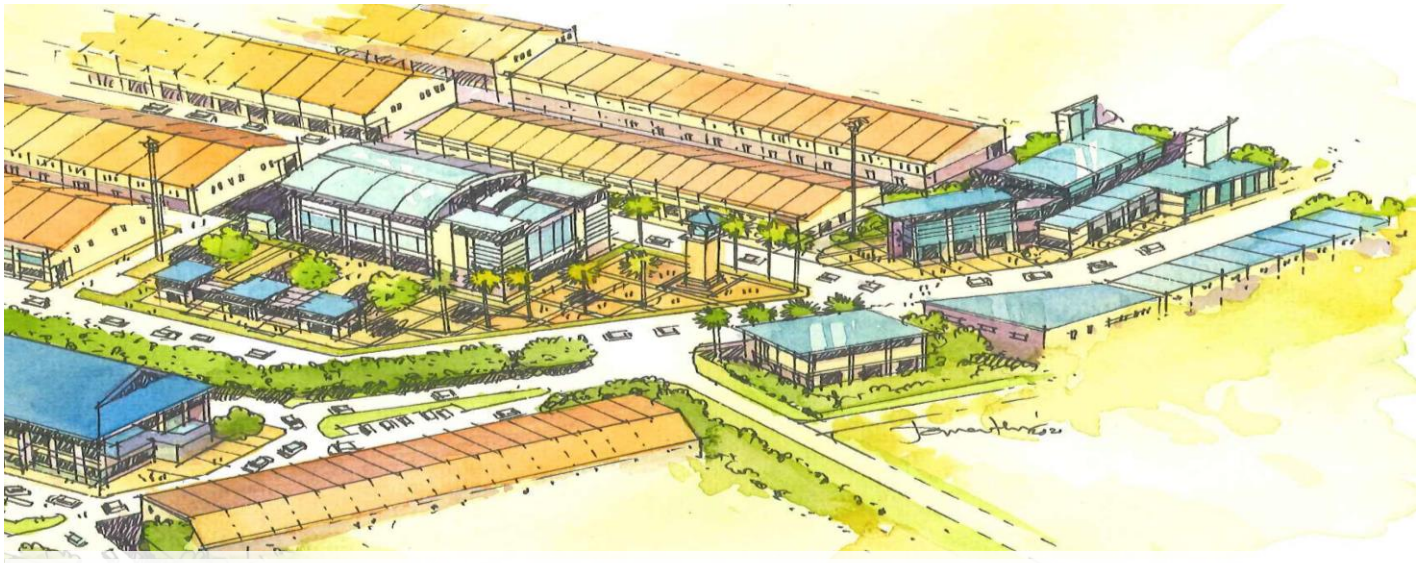
KOMPONEN PEMBANGUNAN :

Pemutihan Setinggan Yang Terletak Di Sepanjang Sungai Tiram

Pemindahan **111 unit rumah setinggan** di rizab Sungai Tiram melalui cadangan petempatan semula setinggan dengan tawaran rumah jenis baru PPRT/PPR/RMBJ.

Perubahan bangunan dan pembersihan kawasan setinggan.

11 CADANGAN PEMBANGUNAN SEMULA BANGUNAN WAYANG LAMA



12 CADANGAN PROJEK KEBUN KOMUNITI / LAMAN SENSORI

10 EKAR
KEBUN KOMUNITI YANG DICADANGKAN

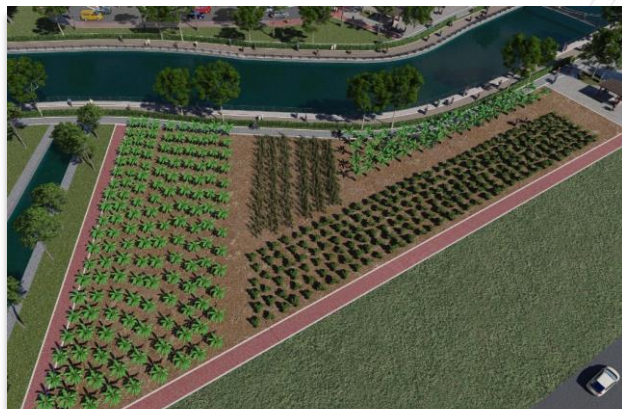
Laman Sensori Sungai Tiram

- Komuniti Taman Tiram Baru
- Komuniti Kampung Baru
- Komuniti Kampung Oren

- Komuniti Taman Zamrud
- Komuniti Taman Nora

- Komuniti Taman Gunung Emas
- Komuniti Taman Bertuah
- Komuniti Taman Abadi

- Komuniti Taman Intan



Taman Sensori



Taman Sensori



Hempedu Bumi



Kacip Fatima

13 CADANGAN PENYERAGAMAN FASAD BANGUNAN PREMIS KOMERSIAL



- PETUNJUK**
- Cadangan penyeragaman warna bangunan dan saiz papan iklan bangunan
 - Garis Bangunan
 - Rizab Sungai
 - Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram

- Komponen penyeragaman warna bangunan
- Komponen syarat pemasangan papan iklan luar premis kerajaan
- Kawalan Ketinggian Premis
- Elemen Pencerayaan



14 CADANGAN TAMAN LINEAR DAN RIVERFRONT DI PINGGIRAN SUNGAI TIRAM

FASA QUICKWIN



Ilustrasi Taman Linear Sg Tiram

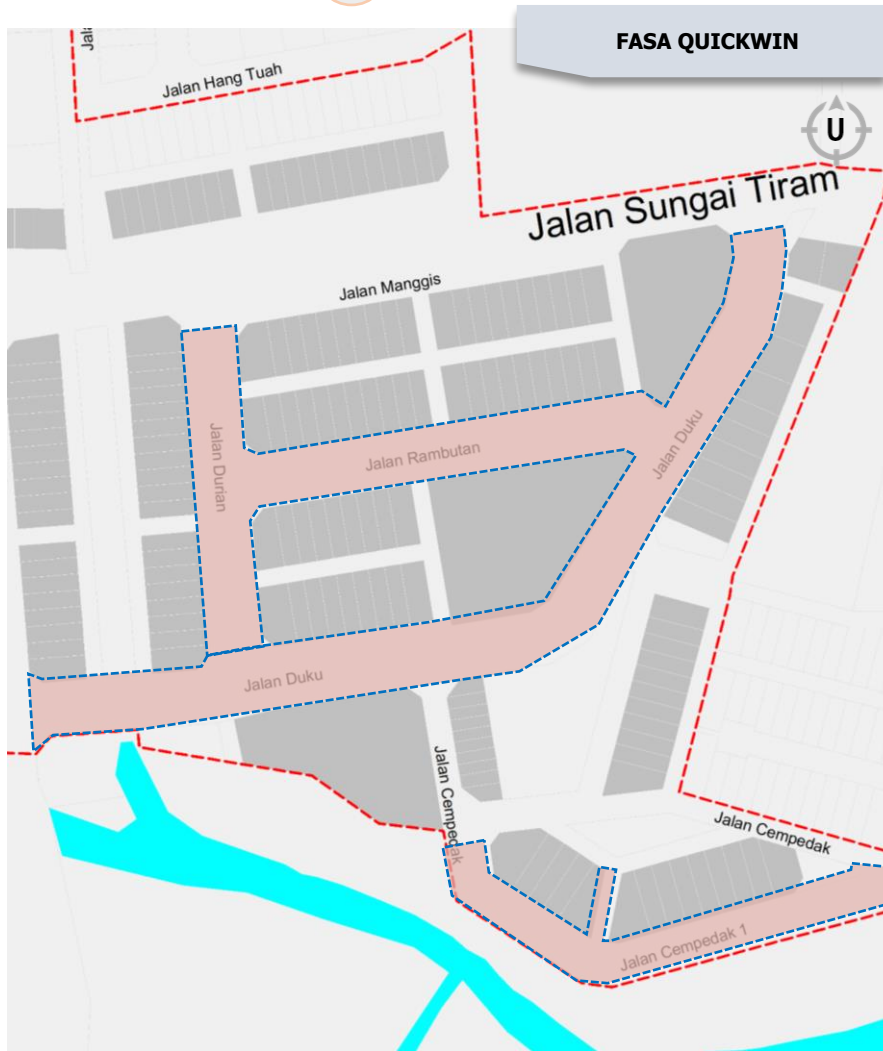


Tiram Riverfront



Ilustrasi Semi Pedestrian Jalan Cempedak

15 CADANGAN PEJALAN KAKI SEMI PEDESTRIAN



FASA QUICKWIN



Jalan Rambutan







Jalan Durian

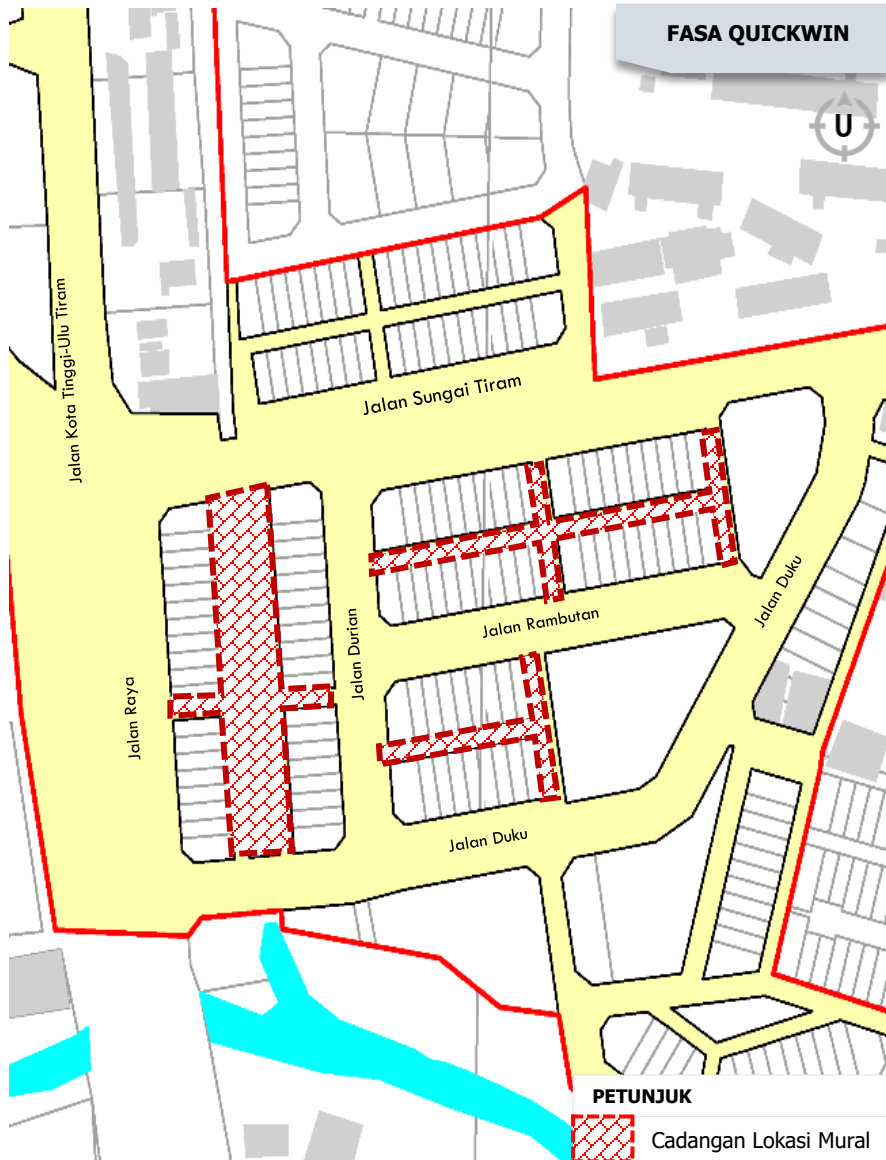


Jalan Cempedak 1

PETUNJUK

	Cadangan Semi Pedestrian		Rizab Sungai
	Garis Bangunan		Sempadan Pusat Bandar Ulu Tiram

16 CADANGAN PENGINDAHAN LORONG BELAKANG DAN TEPI PREMIS KOMERSIAL



KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Seni Mural di Lorong belakang dan tepi bangunan di Jalan Durian dan Jalan Rambutan
- Landskap lembut dan kejur yang kondusif dan selesa

SEBELUM



SELEPAS



17 CADANGAN PENAMBAHBAIKAN LANDSKAP DI JALAN UTAMA



FASA SEDERHANA



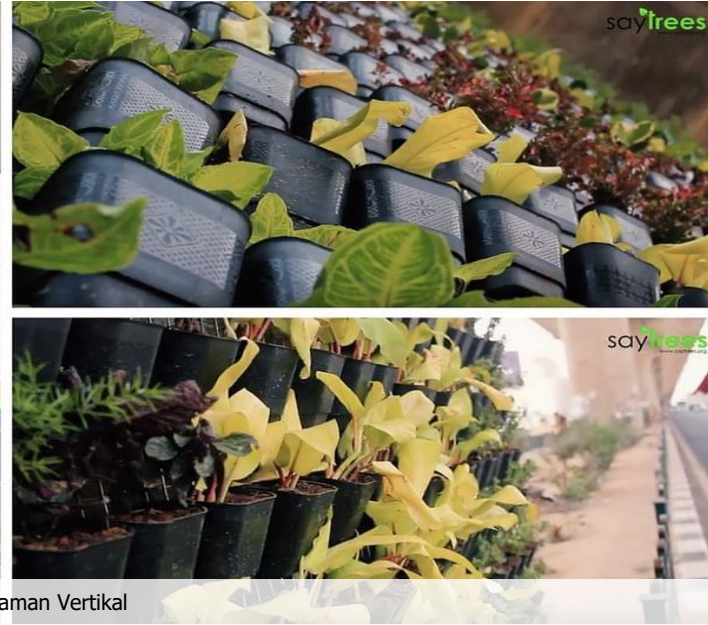
SEBELUM



SELEPAS



18 CADANGAN RUANG AWAM DAN LANDSKAP DI BAWAH LEBUHRAYA BERTINGKAT



Cadangan Taman Vertikal

SEBELUM



SELEPAS



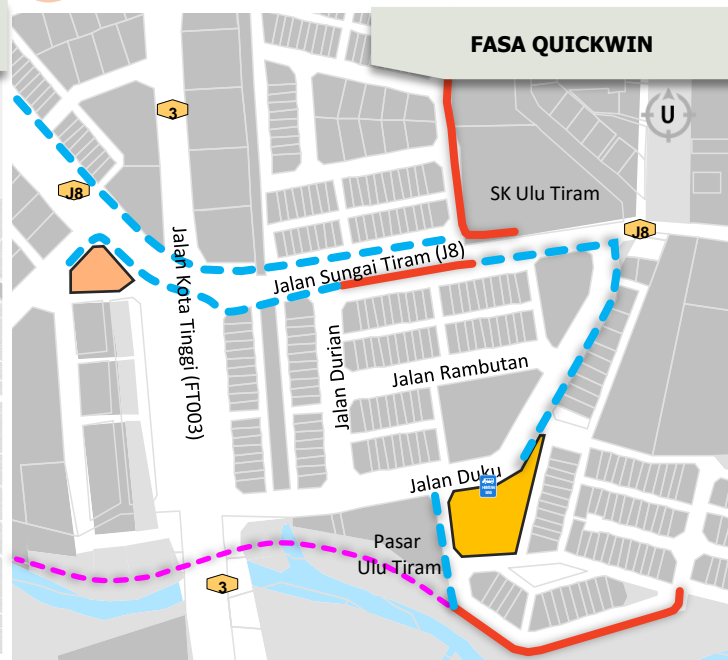
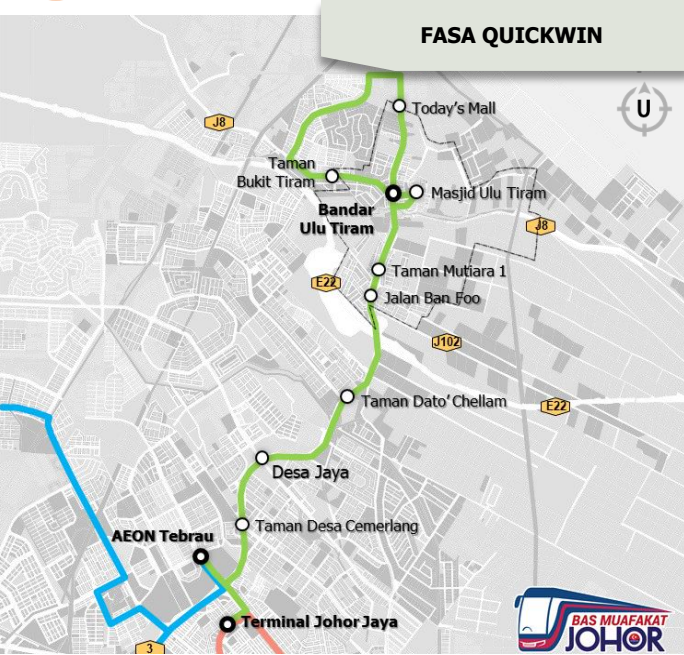
Ilustrasi bawah Jambatan Kota Tinggi-Ulu Tiram

19 CADANGAN BAS PERANTARAAN

20 CADANGAN TEMPAT LETAK KENDERAAN BANDAR ULU TIRAM

FASA QUICKWIN

FASA QUICKWIN



PETUNJUK

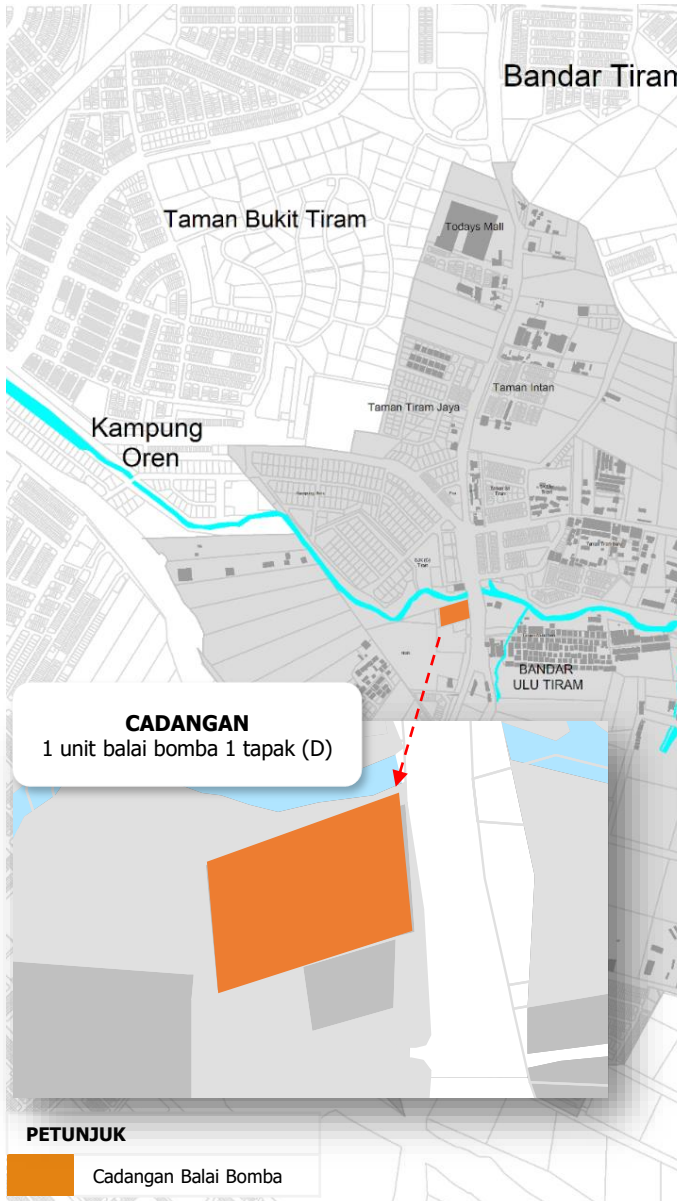
- Laluan Bas Muafakat Johor P-111
- Laluan Bas Muafakat Johor P-112
- Cadangan Laluan Bas Muafakat Johor
- sempadan Kawasan Kajian RKK Ulu Tiram
- Hentian Bas Henti-Henti
- Hab Pengangkutan Awam
- Nombor Jalan

PETUNJUK

- Tempat Letak Kenderaan Berpusat Sedia Ada
- Cadangan Tempat Letak Kenderaan Berpusat
- Hentian Bas Semasa
- Laluan Pejalan Kaki Sedia Ada
- Cadangan Laluan Pejalan Kaki Persisir Sg. Tiram
- Cadangan Laluan Pejalan Kaki



21 CADANGAN PEMBANGUNAN BALAI BOMBA SATU TAPAK



FASA PANJANG



- 1 unit bangunan balai bomba 1 tapak didirikan di tapak lama Klinik Kesihatan seluas 1.45 ekar.
- Mempunyai kemudahan sokongan seperti pejabat, surau dan tempat letak kenderaan utiliti jabatan.
- Mempunyai 1 jentera bomba

SEBELUM



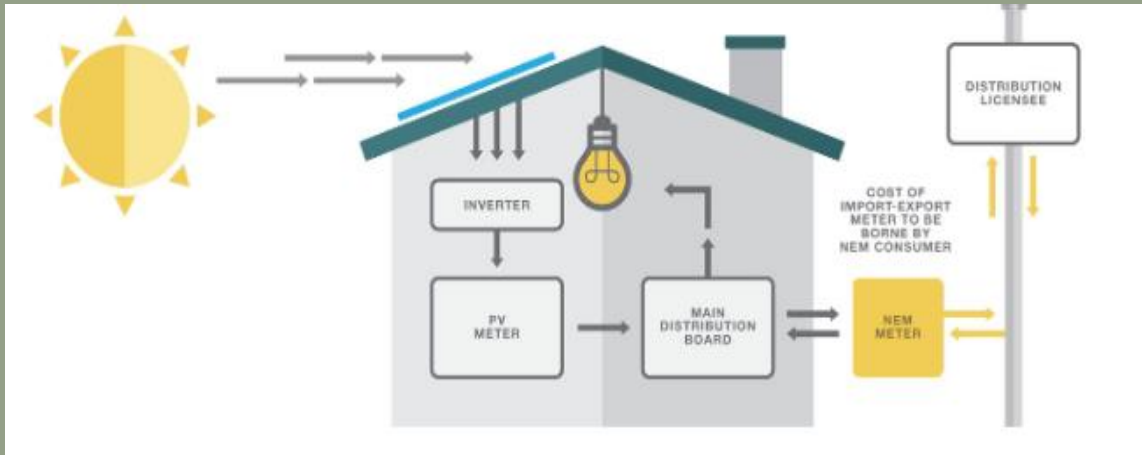
SELEPAS



PETUNJUK

Cadangan Balai Bomba

22 PENERAPAN TEKNOLOGI HIJAU DALAM PERANCANGAN PEMBANGUNAN



Sistem Penuaian Air Hujan (SPAH) / SPAH Rainwater Harvesting System

23 CADANGAN MENAMBAHBAIK
PENGURUSAN BAGI
MENGURANGKAN KAWASAN
BERISIKO BANJIR

Komponen Pembangunan

- Penerapan Konsep Pembangunan Berimpak Rendah (LID)



24 CADANGAN PUSAT
PEMINDAHAN
SEMENTARA (BANJIR)

KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Aktiviti Kaunseling
- Penyediaan Flood Kit
- Penyediaan Generator
- Tandas Bergerak



25 CADANGAN PROGRAM
PENGURUSAN RISIKO
BENCANA BERSAMA AGENSI
DAN PENDUDUK SETEMPAT

KOMPONEN PEMBANGUNAN

- Latihan Disaster Drill
- Program Kesedaran Bencana
- Program Kesediaan Bencana Peringkat Komuniti





Setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada semua jabatan dan agensi kerajaan, serta pihak yang terlibat dalam menjayakan

PROGRAM PUBLISITI DAN PENYERTAAN AWAM
DRAF RANCANGAN KAWASAN KHAS
BANDAR ULU TIRAM 2025



MAJLIS BANDARAYA
JOHOR BAHRU