PELAN TINDAKAN KHAS
PEMBANGUNAN SEMULA MEDAN NIAGA

Pantai Pasir Hitam

LANGKAWI, KEDAH

ISI KANDUNGAN

01 LATAR BELAKANG PROJEK

- Pengenalan 1-2
- Matlamat dan Objektif 1-3
- Skop Projek 1-4
- Justifikasi Pemilihan Projek 1-5
- Pasukan Kajian 1-6
- Carta Perbatuan 1-7

02 PROFIL SEMASA TAPAK

- Lokasi Tapak 2-2
- Profil Tapak 2-3
- Jumlah Kedatangan Pelawat ke Pulau Langkawi 2-8
- Isu- isu Pembangunan 2-9
- Prospek Pembangunan 2-10

03 CADANGAN PROJEK PEMBANGUNAN

- Pelan Konsep 3-2
- Pelan Induk 3-3
- Pelan Susun Atur 3-4
- Lukisan Teknikal 3-5
- Gambaran Projek 3 Dimensi 3-6

ISI KANDUNGAN

04 **ANGGARAN KOS PEMBANGUNAN**
- Preliminaries Detailed Abstract (PDA) / Bill of Quantities (BQ) 4-2

05 **MEKANISMA PELAKSANAAN**
- Kaedah Pelaksanaan Projek 5-2

06 **RUMUSAN** 6-1

DEFINISI

PELAN TINDAKAN KHAS

Satu dokumen perancangan yang mengandungi cadangan tindakan khusus dan terperinci projek /program untuk mengatasi isu spesifik bercorak tempatan bagi sesuatu kawasan dan disediakan untuk komuniti dalam jangka masa yang singkat.

01 LATAR BELAKANG PROJEK

OBJEKTIF

PENYEDIAAN PELAN TINDAKAN KHAS

- Menyediakan Pelan Tindakan Khas bagi projek/ program yang telah dikenalpasti di dalam Rancangan Tempatan (RT) atau Rancangan Kawasan Khas
- Menyelesaikan isu-isu semasa yang memerlukan tindakan segera dalam tempoh masa yang singkat
- Melengkapkan proses perancangan *(fill the gap: implementation stage)* sehingga ke peringkat pelaksanaan
- Memenuhi keperluan komuniti dengan memfokuskan peringkat pelaksanaan selaras dengan konsep *planning for people*

MATLAMAT
PEMBANGUNAN SEMULA MEDAN NIAGA PANTAI PASIR HITAM

"Mewujudkan ruang niaga dan rekreasi yang lebih kompetetif dan kondusif kepada warga tempatan dan pelancong luar"

OBJEKTIF
PEMBANGUNAN SEMULA MEDAN NIAGA PANTAI PASIR HITAM

Objektif utama Pembangunan Semula Medan Niaga Pantai Pasir Hitam adalah:

KUALITI PERSEKITARAN

Meningkatkan kualiti persekitaran dan mewujudkan Pusat Komersial dan Rekreasi yang berdaya huni

KESEJAHTERAAN SOSIAL

Meningkatkan kesejahteraan sosial kawasan setempat

INFRASTRUKTUR BERKUALITI

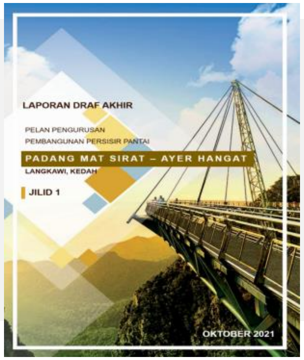
Mengoptimakan infrastruktur dan kemudahan awam yang berkualiti

PENGGUNAAN RUANG OPTIMUM

Mengoptimakan penggunaan tanah di kawasan yang berpotensi untuk dibangunkan

RTD LANGKAWI 2030

PL2 - Cadangan Penjenamaan Produk Pelancongan
- Produk Pelancongan Sokongan Pantai (Membeli belah dan Makanan)

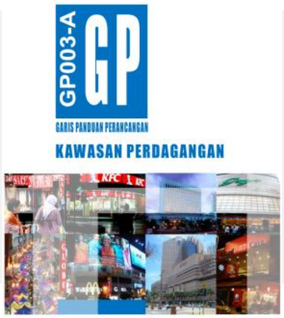


PELAN PENGURUSAN PEMBANGUNAN PESISIR PANTAI PADANG MAT SIRAT – AYER HANGAT,LANGKAWI, KEDAH (2022)

Inisiatif Pelan Pengurusan Pembangunan Pesisir Pantai
Zon B1 : Pantai Pasir Hitam
Perincian Sasaran : Memperkukuhkan fungsi sokongan pantai awam

GARIS PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (2023)

Pembangunan Kawasan Dipulihara (Rehabilitation/ Restoration Area)
- Kawasan *greyfield*



GP003-A
GPP KAWASAN PERDAGANGAN (ADDENDUM 2017) (2016)

- Garis Panduan Umum
- Garis Panduan Khusus

RUJUKAN DAN INPUT
PENYEDIAAN PELAN TINDAKAN KHAS

Bagi menyediakan Pelan Pembangunan Semula Medan Niaga Pantai Pasir Hitam, Langkawi ini, beberapa dokumen dan garis panduan telah dirujuk supaya pelan susun atur yang disediakan mematuhi perancangan dan peraturan sekaligus memenuhi hasrat pihak Majlis Perbandaran Langkawi.

SKOP PROJEK
PENYEDIAAN PELAN TINDAKAN KHAS

Skop Penyediaan Pelan Tindakan Khas Pembangunan Semula Medan Niaga Pantai Pasir Hitam, Langkawi ini akan meliputi empat (4) fokus utama iaitu:

- Membangunkan semula Medan Niaga Pantai Pasir Hitam yang lebih menarik bersama komponen sokongan sebagai tarikan seperti Dataran dan Padang Bola
- Menyediakan pelan susun atur dan pelan terperinci bagi ruang niaga dan medan selera yang lebih selesa
- Menyediakan anggaran kos pembangunan semula Medan Niaga Pantai Pasir Hitam
- Menyediakan kemudahan dan fasiliti sukan sebagai nilai tambah kepada petempatan Padang Lalang

JUSTIFIKASI PEMILIHAN PROJEK

PELAN TINDAKAN KHAS

Merupakan tempat tarikan pelancongan di kawasan Pantai Pasir Hitam yang menawarkan kemudahan tempat rehat dan rekreasi (makanan, kraftangan, pakaian, taman permainan kanak-kanak) disamping keunikan pasir pantai yang berwarna hitam.

Keperluan untuk menyediakan kawasan medan niaga yang bersih dan selesa .

Permintaan daripada pihak MPLBP untuk cadangan pembangunan semula kawasan Medan Niaga Pantai Pasir Hitam, Langkawi.

Meningkatkan tahap kemudahan asas dan infrastruktur di sekitar medan niaga

Keperluan untuk mewujudkan persekitaran perniagaan yang lebih selamat di kawasan medan niaga.

13 – 14 FEBRUARI 2024

Sesi Perbincangan bersama Pihak Majlis Perbandaran Langkawi telah diadakan pada 13 Februari 2024 yang turut dihadiri oleh wakil-wakil jabatan teknikal seperti Jabatan Perancangan, Jabatan Lanskap dan Jabatan Kejuruteraan.

PERBINCANGAN PASUKAN TERAS

- 18 Mac 2024
- 28 April 2024

PASUKAN KAJIAN

Pasukan Kajian terdiri daripada Unit Penyelarasan Maklumat dan Perancangan, Pejabat Projek Zon Utara dibantu oleh Jabatan Perancangan Majlis Perbandaran Langkawi Bandaraya Pelancongan.

09 JULAI 2024

Sesi Perbincangan Kemajuan Kerja bersama Pihak Majlis Perbandaran Langkawi secara dalam talian bertujuan membentangkan draf pelan susun atur yang telah disediakan dan mendapatkan pandangan pihak Majlis bagi tujuan pengesahan data, analisis dan penemuan.

SERAHAN DRAF UNTUK SEMAKAN PBT

- 12 Jun 2024
- 20 Ogos 2024

CARTA PERBATUAN

PENYEDIAAN PELAN TINDAKAN KHAS

PERINGKAT PENYEDIAAN

MOBILISASI

i. Pemilihan Tajuk
ii. Pengenalan Projek bersama UPMP
iii. Pengumpulan Maklumat Awal

RUNDINGAN AWAL PROJEK LCRP BERSAMA PBT/AGENSI

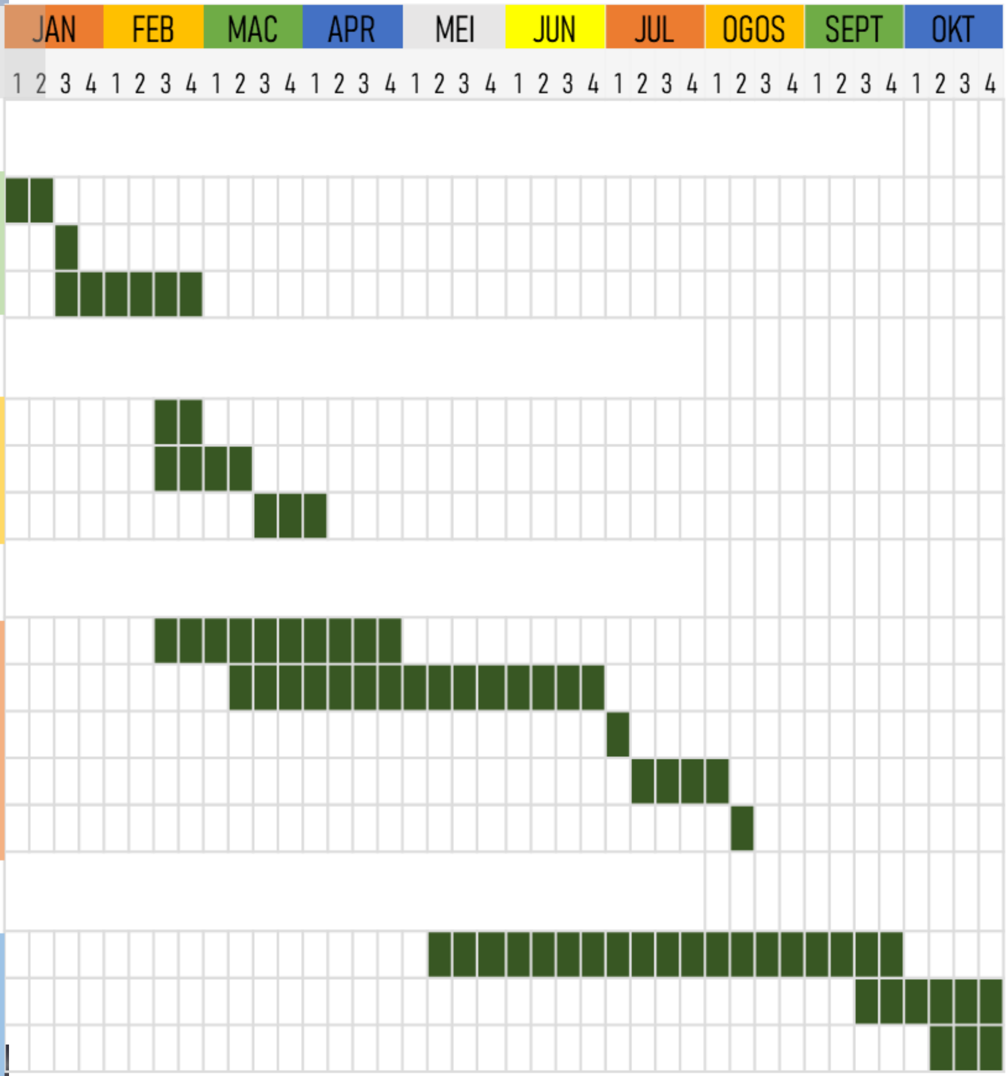
i. Sesi Perbincangan Bersama PBT
ii. Penyediaan Kerangka PTK
iii. Penyediaan Pelan Konsep

PENGUMPULAN DATA DAN PENYEDIAAN DRAF AWAL

i. Kerja lapangan dan Pengumpulan Data
ii. Perincian Pelan Tapak/ Pelan Konsep
iii. Pembentangan Draf Awal kepada PBT
iv. Pindaan
v. Mesyuarat Penyelarasan bersama PBT

CADANGAN AKHIR / DRAF LAPORAN

i. Penyediaan Draf PTK
ii. Pembentangan di Mesyuarat Tetap PBT/Majlis Penuh PBT
iii. Memuktamadkan Laporan/ Serahan Kepada PBT

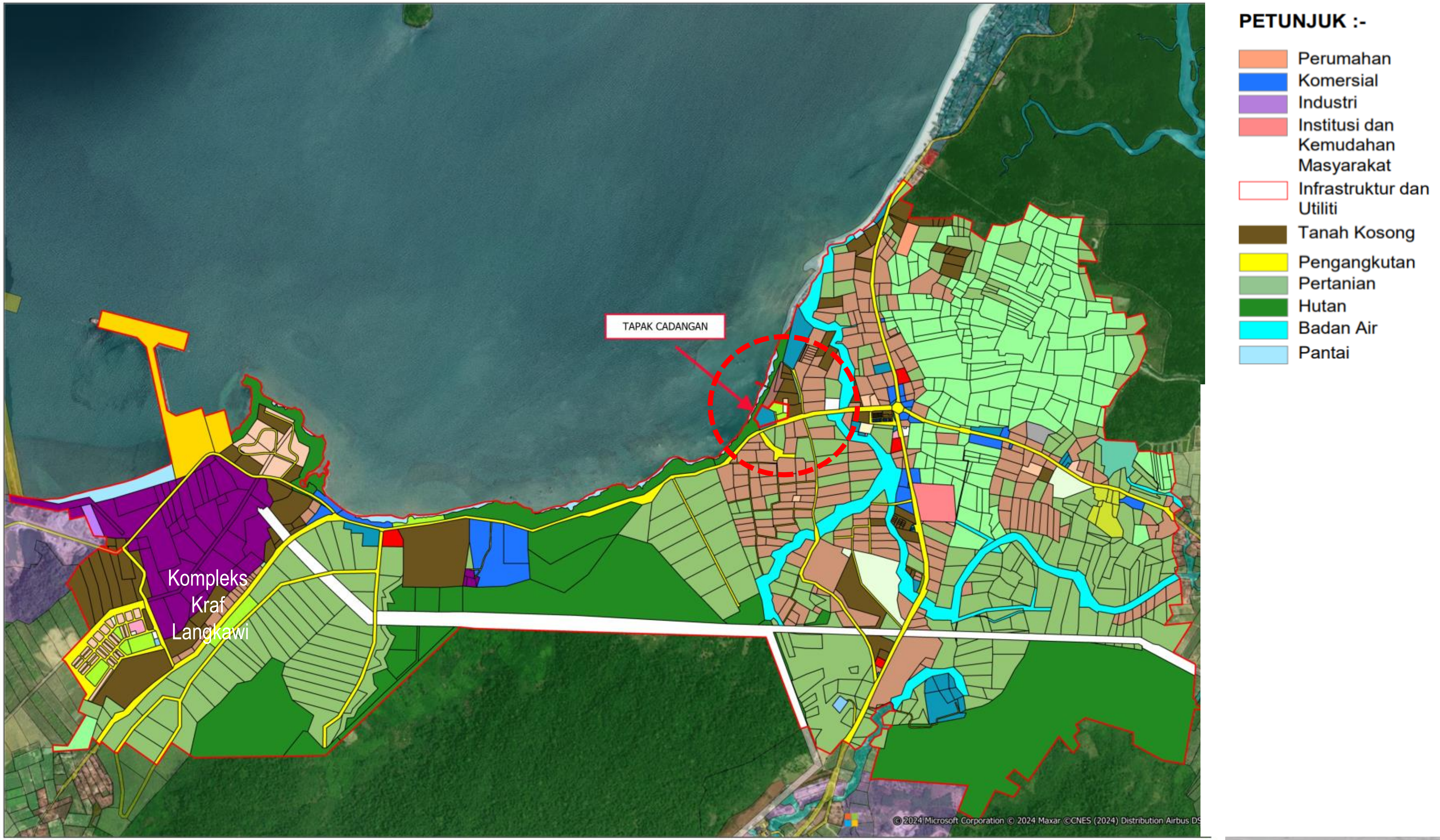


02 PROFIL SEMASA TAPAK

Pantai Pasir Hitam terletak di bahagian utara Pulau Langkawi, Kedah Darul Aman. Ianya boleh diakses melalui Jalan Teluk Yu yang menghubungkan Pantai Pasir Hitam dengan kawasan yang lain. Pantai Pasir Hitam Langkawi adalah satu-satunya pesisir pantai yang mempunyai pasir berwarna hitam di Langkawi. Keunikan yang terdapat di Pantai Pasir Hitam menjadikannya salah satu tempat tarikan pengunjung dan pelancong. Kawasan Pantai Pasir Hitam meliputi kawasan seluas 402.06 hektar daripada keseluruhan kawasan pesisir pantai dari Padang Mat Sirat hingga ke Ayer Hangat, Langkawi.

PROFIL TAPAK
LOKASI

Berdasarkan Rancangan Tempatan Daerah Langkawi 2030, tapak projek iaitu Medan Niaga Pantai Pasir Hitam terletak di dalam **Blok Perancangan Kecil 2, Mukim Ayer Hangat** manakala di dalam Pelan Pembangunan Persisir Pantai Padang Mat Sirat – Ayer Hangat, Langkawi, tapak telah dizonkan di dalam **Zon B1 : Pantai Pasir Hitam.** Keluasan tapak adalah seluas **4.53 ekar.**

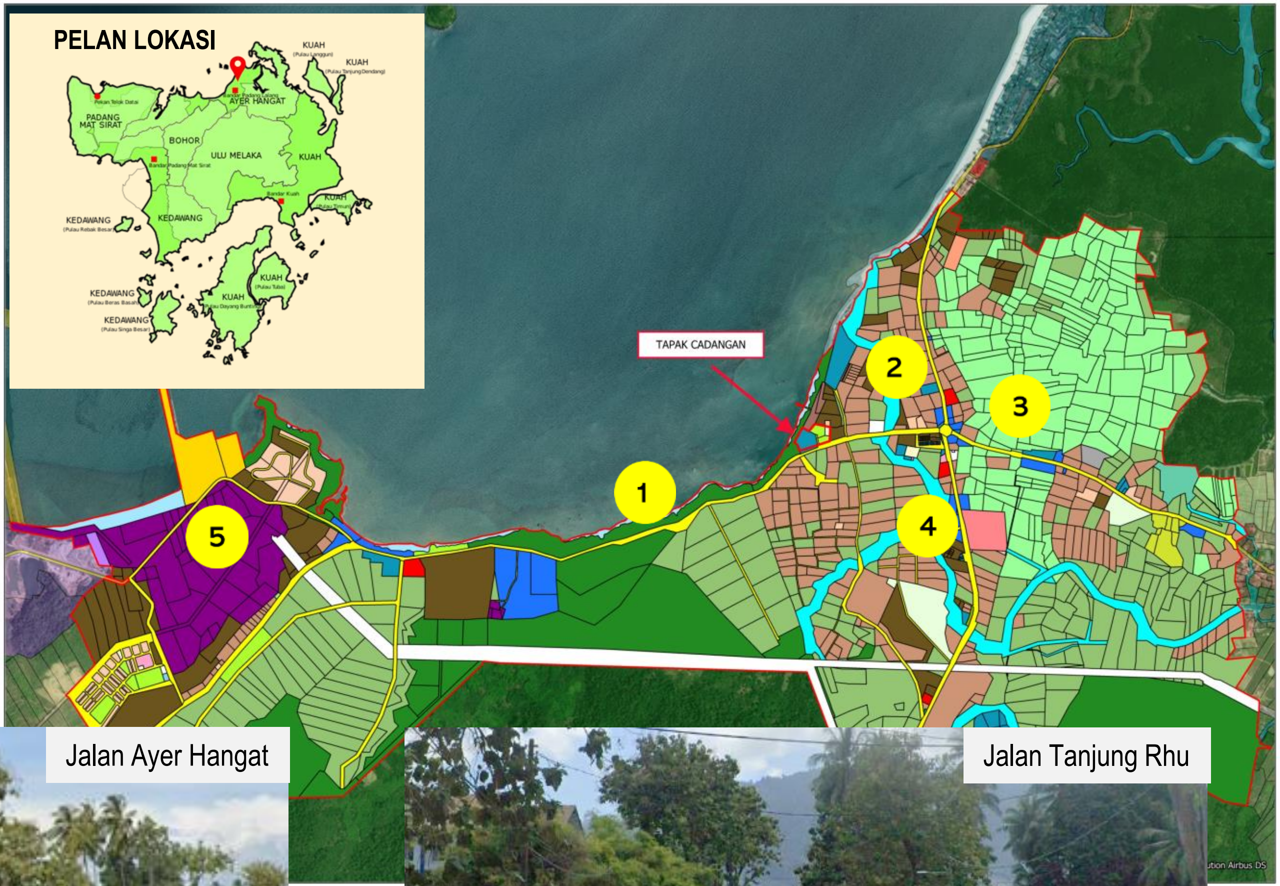


PROFIL TAPAK
KEMUDAHSAMPAIAN

Tapak hanya boleh diakses melalui Jalan Teluk Yu (1) yang dihubungkan dengan beberapa jalan iaitu Jalan Tanjung Rhu (2), Jalan Ayer Hangat (3) dan Jalan Ulu Melaka (4) dan Jalan Telok Ewa (5).

Di bahagian tengah tapak, terdapat laluan melalui pesisir pantai ke beberapa lokasi kawasan penginapan/ peranginan seperti :

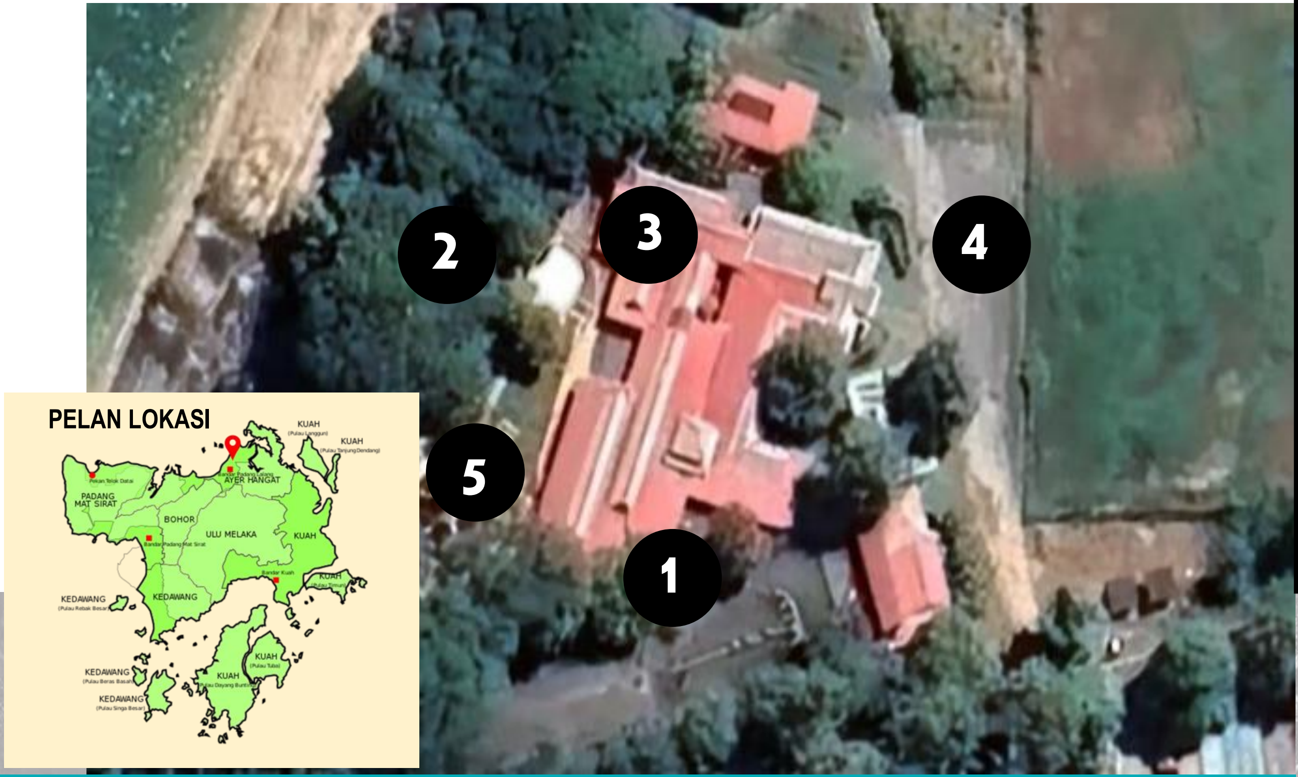
a) Pantai Pasir Hitam Homestay
b) Motel Tanjung Puteri



Jalan Ayer Hangat

Jalan Tanjung Rhu

PROFIL TAPAK
KEADAAN SEMASA DI TAPAK



Pandangan dari atas Kawasan Medan Niaga Pantai Pasir Hitam, Langkawi

1

Pandangan dari Tempat Letak Kenderaan

2

Laluan ke pantai

3

Medan Selera

4

Pandangan dari sisi Tapak
(Tandas Awam dan Medan Niaga)

5

Taman Permainan

Medan Niaga dan Medan Selera

Tandas

Surau

PROFIL TAPAK

KOMPONEN PEMBANGUNAN DI TAPAK

KOMPONEN	BILANGAN	KEADAAN	CATATAN
• MEDAN NIAGA/ MEDAN SELERA - DISEWA - KOSONG	**44** 39 5	😐	Terdapat gerai yang uzur dan memerlukan pembaikan
• SURAU	**1**	☹️	Tidak Selesa
• TANDAS	**1**	🙂	
• TAMAN PERMAINAN	**1**	🙂	

🙂 BAIK 😐 SEDERHANA ☹️ KURANG MEMUASKAN

Medan Niaga Pantai Pasir Hitam ini terdiri daripada beberapa komponen pembangunan iaitu satu unit bangunan yang mempunyai sejumlah gerai penjaja kecil-kecilan yang menjual barangan kraftangan dan pakaian di bahagian hadapan bangunan, gerai makan atau medan selera di bahagian belakang medan dan tandas awam berbayar di luar bangunan medan niaga yang masih berfungsi dan beroperasi serta sebuah surau yang terletak di belakang bangunan medan niaga. Di sekitar medan niaga ini, terdapat taman permainan kanak-kanak dan sebuah padang permainan.

PROFIL TAPAK
GUNA TANAH SEKITAR

Tapak Medan Niaga Pantai Pasir Hitam ini dikelilingi oleh kawasan kampung di sepanjang jalan Teluk Yu. Terdapat beberapa kemudahan masyarakat di sekitar tapak seperti masjid, tadika, balai polis dan pasar awam berhampiran dengan tapak. Perincian lokasi adalah seperti di bawah:

Medan Niaga Tanjung Rhu

Balai Polis Ayer Hangat

Masjid Riyadzussolihin

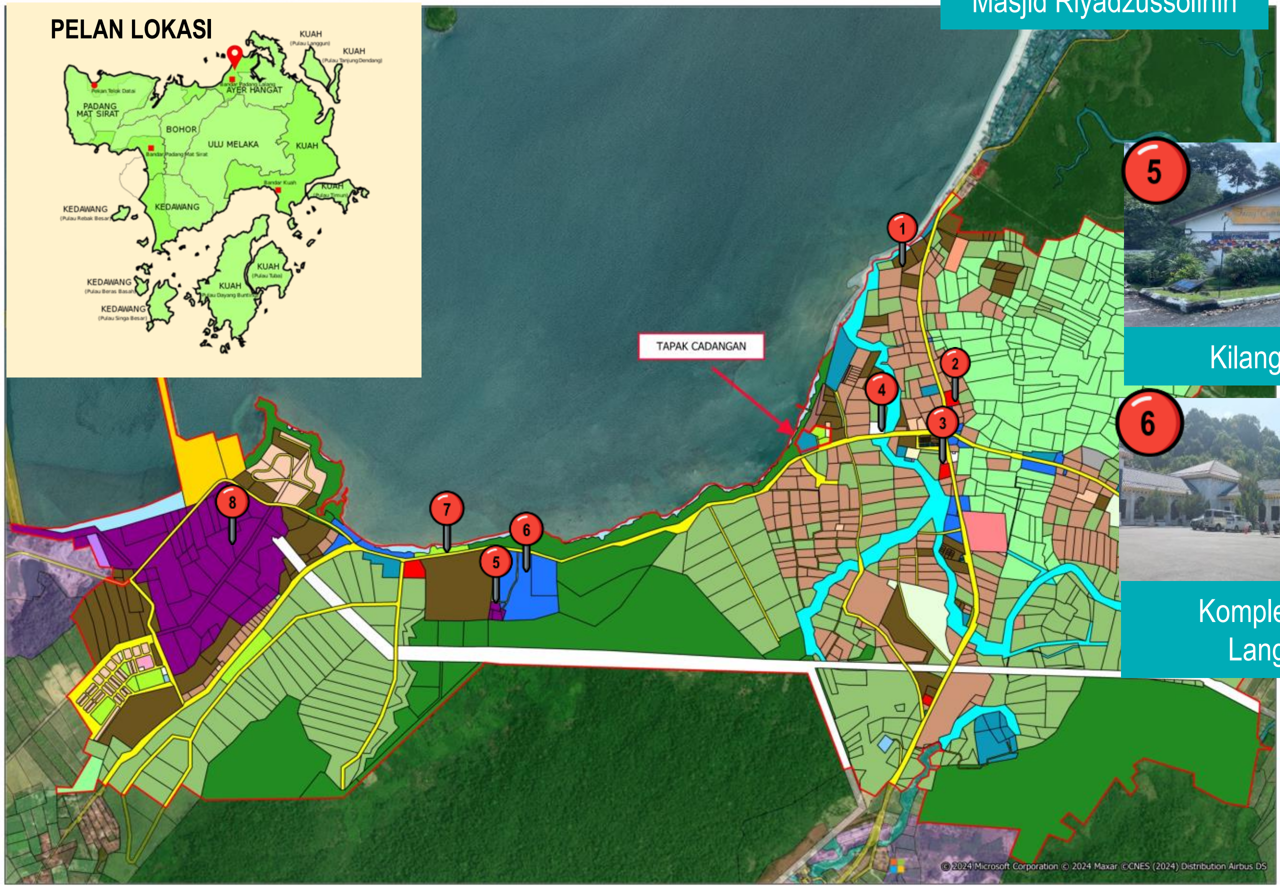
Pasar Awam Ayer Hangat

Kilang Kristal

Taman Awam Teluk Yu

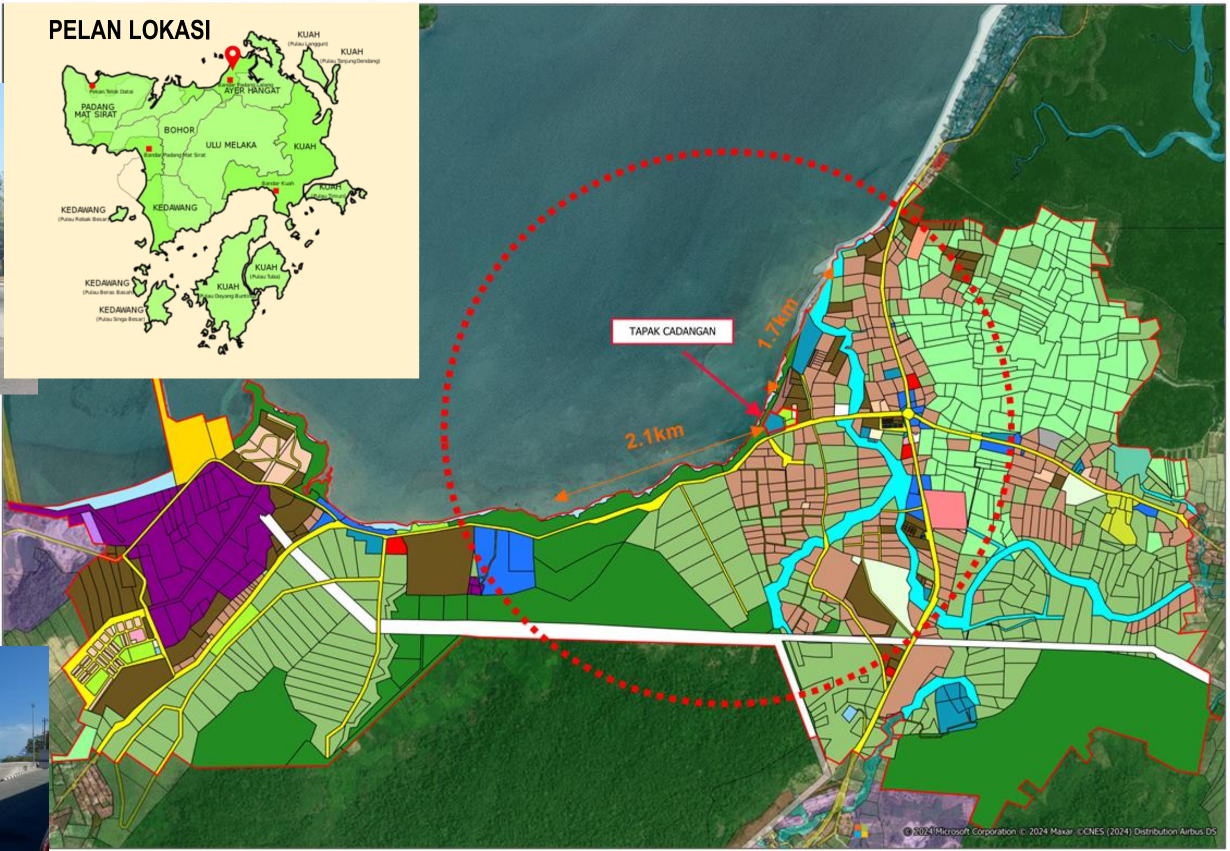
Kompleks Kraf Langkawi

Kilang Simen Langkawi



MEDAN NIAGA TANJUNG RHU
(1.74KM DARI TAPAK)

Komponen/ Kemudahan :
Medan Niaga,
Dataran,
Tandas Awam



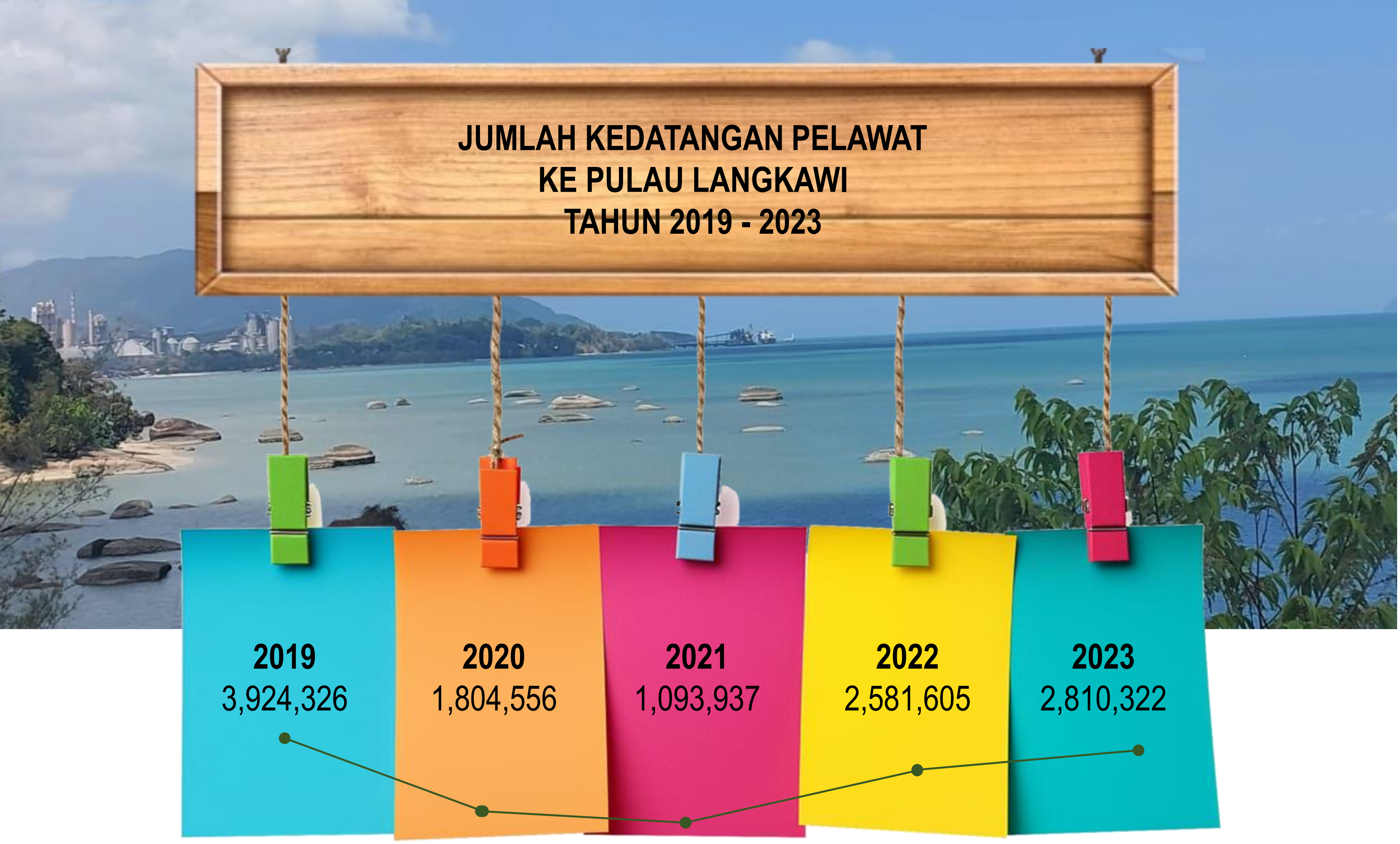
PROFIL TAPAK

KAWASAN REKREASI/ TUMPUAN SEKITAR TAPAK

Dalam radius 5 kilometer dari Medan Niaga Pantai Pasir Hitam, terdapat dua (2) kawasan tumpuan/ rekreasi yang dikunjungi penduduk tempatan dan pelancong luar iaitu Tanjung Rhu dan Teluk Yu. Walau bagaimanapun, tapak mempunyai kelebihan dari aspek hak milik tanah dan ruang untuk pembangunan.

TAMAN AWAM TELUK YU
(2.1KM DARI TAPAK)

Komponen/ Kemudahan :
Tandas, Pondok Rehat, Laluan Siar Kaki, Trak Niaga (persendirian)



PROFIL TAPAK

JUMLAH KEDATANGAN PELANCONG

Statistik menunjukkan jumlah kedatangan pelawat ke Pulau Langkawi melalui beberapa pintu masuk seperti melalui Jeti, Kapal Persiaran, Yatch, Lapangan Terbang dan Pelabuhan Langkawi, menurun pada tahun 2020 hingga 2021 tetapi kembali meningkat bermula tahun 2022.

Sumber : Laman Web Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA), 2024

ISU-ISU PEMBANGUNAN

Pembangunan dan aktiviti baru dikhuatiri akan memberi kesan negatif kepada penduduk setempat dan menganggu ekosistem sedia ada.

Tiada perkhidmatan dan pengangkutan awam bagi kegunaan penduduk dan pelancong. Hanya teksi dan *chartered* van disediakan di sesetengah kawasan.

Penyediaan kemudahan asas dan infrastruktur yang kurang memuaskan

Pemaju lebih tertumpu membangunkan kawasan pesisir pantai persendirian.

Pengurusan sisa pepejal dan sampah di kawasan pantai tidak dipantau dan diselenggara.

Kawasan berisiko bencana Hakisan Pantai

Satu-satunya kawasan pesisir pantai yang mempunyai pasir pantai berwarna hitam

Dapat membuka peluang pekerjaan dan meningkatkan ekonomi penduduk setempat

Mempunyai pemandangan yang sangat cantik untuk dijadikan sebagai salah satu tarikan pelancongan di sepanjang pesisir pantai Pulau Langkawi

PROSPEK PEMBANGUNAN

03 CADANGAN PROJEK PEMBANGUNAN

Cadangan Projek Pembangunan Semula Medan Niaga Pantai Pasir Hitam, Langkawi disediakan dengan mengambilkira lokasi, keadaan semasa tapak dan guna tanah sekitar, isu-isu pembangunan, prospek pembangunan serta pandangan dan permintaan daripada Majlis Perbandaran Langkawi Bandaraya Pelancongan. Cadangan akan merangkumi Pelan Konsep, Pelan Induk, Pelan Susun Atur, Lukisan Teknikal, Gambaran Projek 3 Dimensi dan Fasa Pembangunan.

PELAN INDUK

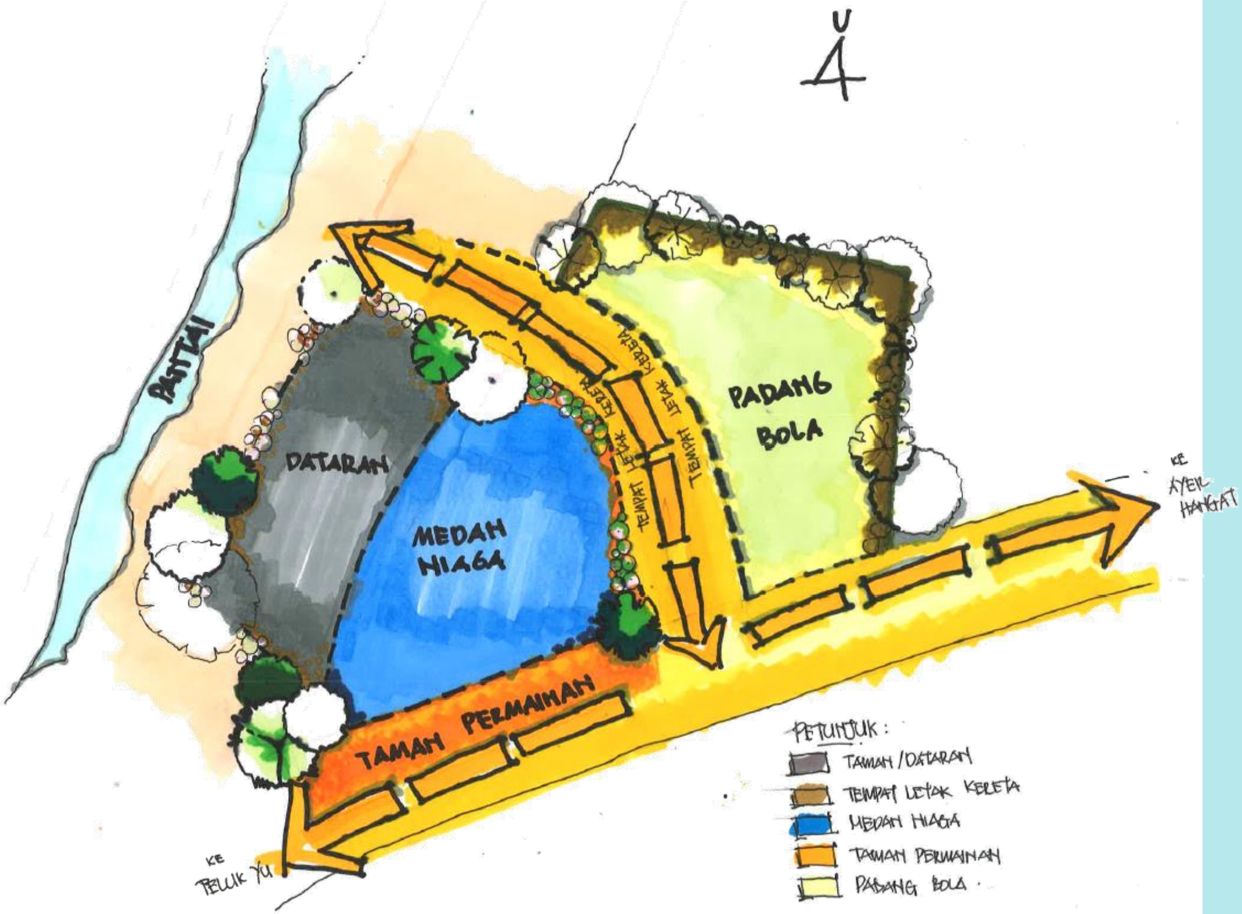
PETUNJUK

KAWASAN KAJIAN (CADANGAN)

- NAIKTARAF MEDAN
- MINI STADIUM DAN ASTAKA
- LALUAN MASUK DAN TEMPAT LETAK KERETA
- TAMAN PERMAINAN
- DATARAN

- KAMPUNG
- HUTAN
- PENGANGKUTAN

PELAN KONSEP



Cadangan Projek Pembangunan Semula Medan Niaga Pantai Pasir Hitam akan mengandungi 4 komponen pembangunan iaitu Kawasan Medan Niaga, Dataran, Taman Permainan dan Padang Bola. Tempat letak kenderan akan disediakan di bahu jalan di sepanjang jalan masuk ke bahagian utara tapak. Dataran akan menghubungkan kawasan Medan Niaga dengan kawasan pesisir Pantai Pasir Hitam.

PELAN SUSUN ATUR

U

SKALA :

TAJUK :
PELAN TATATUR PEMBANGUNAN SEMULA MEDAN NIAGA PANTAI PASIR HITAM, LANGKAWI, KEDAH.

PETUNJUK :

- KAMPUNG
- KOMERSIAL
- SURAU
- TANAH LAPANG
- TANAH KOSONG
- JALAN
- PERTANIAN
- HUTAN
- LAUT
- PANTAI
- TNB
- TAPAK CADANGAN

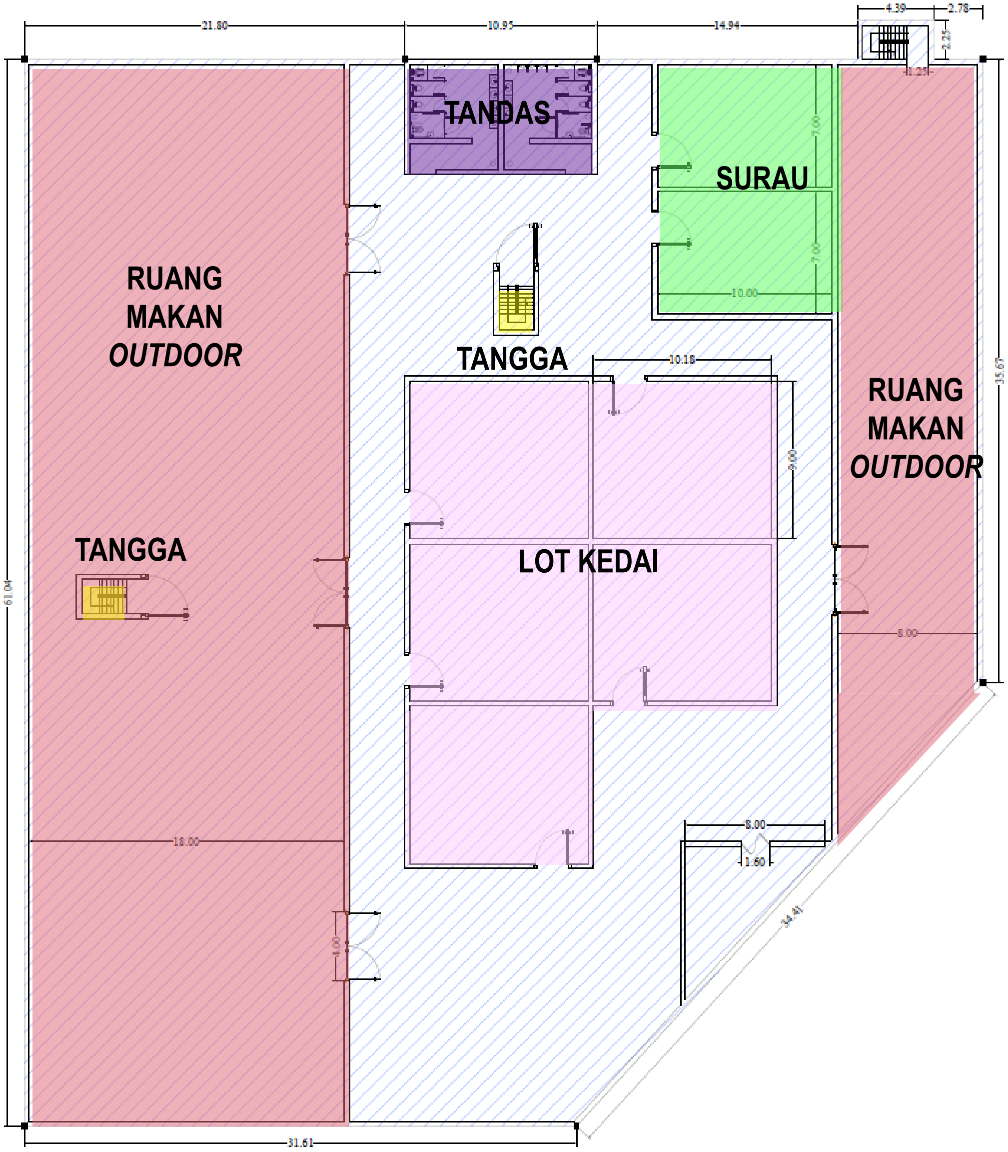
PELAN TERPERINCI

Bangunan Medan Niaga - Aras Bawah

PETUNJUK	BIL	LUAS		
		MP	EKAR	%
LOT KEDAI/ RUANG NIAGA				
3m x 3m	43	656.84	0.163	20.37
16.03m x 14.5m	2	423.86	0.105	13.73
16.03m x 11.25m	2	351.74	0.090	11.80
	1	440.52	0.110	14.42
LAIN – LAIN				
Tandas	2	69.01	0.018	2.36
Tangga	2	10.03	0.002	0.32
Laluan/ Koridor		1,111.29	0.275	36.00
LUAS KESELURUHAN (ARAS BAWAH)		3,063.29	0.763	**100.00**

PELAN TERPERINCI

Bangunan Medan Niaga - Aras Mezanin



PETUNJUK		BIL	LUAS		
			MP	EKAR	%
LOT KEDAI/ RUANG NIAGA					
	10.18m x 9.0m	5	501.93	0.120	15.73
	Ruang Makan	2	1,394.46	0.350	45.87
LAIN - LAIN					
	Surau	2	143.00	0.040	5.24
	Tandas	2	69.01	0.020	2.62
	Tangga	2	20.83	0.002	0.26
	Laluan/ Koridor		934.06	0.231	30.28
LUAS KESELURUHAN (ARAS BAWAH)			**3,063.29**	**0.763**	**100.00**

GAMBARAN 3D

Keseluruhan Tapak

GAMBARAN 3D

Keseluruhan Tapak

GAMBARAN 3D

Keseluruhan Tapak

GAMBARAN 3D

Satu (1) unit bangunan dua (2) tingkat yang mengandungi:

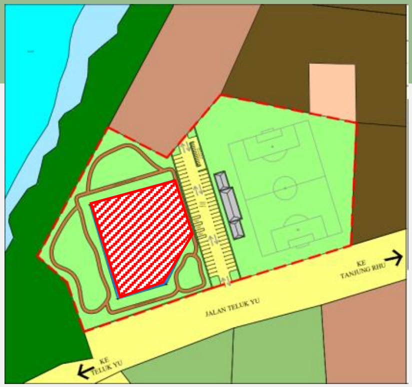
Ruang Bawah:

- Medan Niaga
- Pandu Lalu
- Parking / Parking Oku
- Tandas

Mezzanine Floor **:**

- Medan Selera
- Surau

Bangunan Medan Niaga



GAMBARAN 3D

Bangunan Medan Niaga

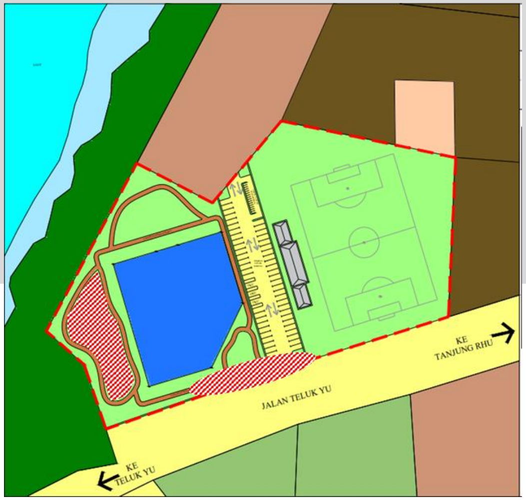
GAMBARAN 3D

Bangunan Medan Niaga

GAMBARAN 3D

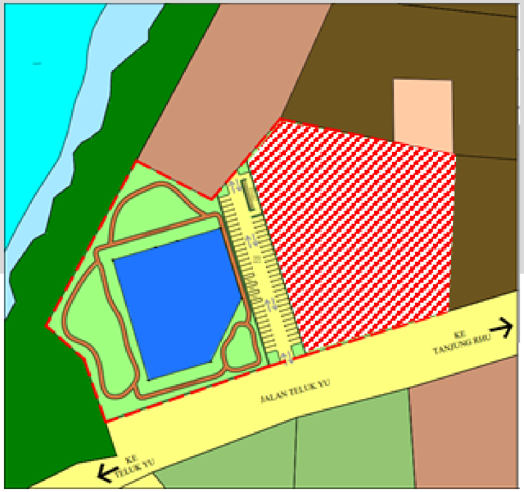
GAMBARAN 3D

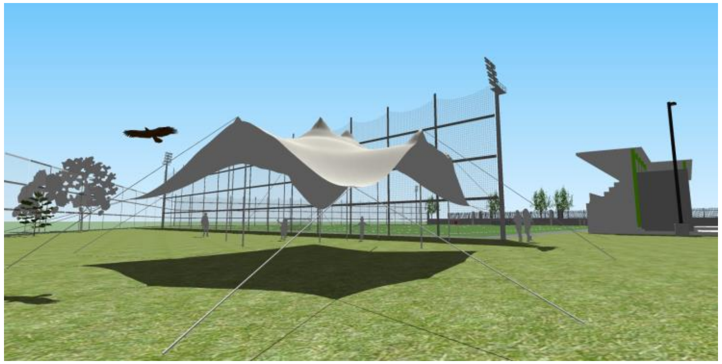
Pintu Masuk dan Taman Permainan



GAMBARAN 3D

Padang Bola





04 KOS PEMBANGUNAN

Kos Pembangunan bagi Projek Pembangunan Semula Medan Niaga Pantai Pasir Hitam akan meliputi anggaran kos meroboh struktur sedia ada dan membina semula struktur medan niaga, kerja-kerja lanskap, infrastruktur dan utiliti serta penyediaan papan tanda di sekitar tapak cadangan.

ANGGARAN KOS
PEMBANGUNAN SEMULA MEDAN NIAGA PANTAI PASIR HITAM

	BUTIRAN	UNIT (HEK./MP/MP³/M)	JUMLAH (RM)
A	**Kerja-Kerja Ukur**	**13,460.29**	**296,126.38**
B	**Tapak Komersil**		
	Kerja-kerja Meroboh Dan Pembersihan Tapak	3,500.00	350,000.00
	Kerja-kerja Asas Tapak	7,020.00	1,053,000.00
	Struktur Bangunan	2,340.00	1,053,000.00
	Kerja Perpaipan	2,340.00	105,300.00
	Kerja-kerja Elektrik dan ICT	2,340.00	257,400.00
	Kerja-kerja Pembetungan	2,340.00	255,060.00
	Kerja Kerja Kemasan	2,340.00	257,400.00
	Jumlah Kecil		**3,331,160.00**
C	**Jalan & Tempat Letak Kenderaan**		
	Kerja-kerja Asas Tapak	1,800.15	63,005.25
	Jalan, Tempat Letak Kereta dan Kerb	1,800.15	198,016.50
	Kerja Perparitan	1,100.00	181,500.00

ANGGARAN KOS
PEMBANGUNAN SEMULA MEDAN NIAGA PANTAI PASIR HITAM

	BUTIRAN	UNIT (HEK./MP/MP³/M)	JUMLAH (RM)
	Pencahayaan Jalan	20.00	30,000.00
	Jumlah Kecil		**472,521.75**
D	**Taman Permainan**		
	Kerja-kerja Asas Tapak	1,477.08	35,449.92
	Kerja Perparitan	689.12	113,704.80
	Landskap	984.72	246,180.00
	Pavement	393.89	9,847.20
	Alatan Permainan	10.00	25,000.00
	Jumlah Kecil		**430,181.92**
E	**Padang Bola / Kawasan Hijau Pasif**		
	Kerja-kerja Meroboh Dan Pembersihan Tapak	700.00	70,000.00
	Kerja-kerja Asas Tapak	9,168.96	100,858.58
	Kerja Perparitan	3,000.00	495,000.00
	Penanaman Rumput	8,335.42	100,025.04
	Jumlah Kecil		**765,883.62**

ANGGARAN KOS
PEMBANGUNAN SEMULA MEDAN NIAGA PANTAI PASIR HITAM

F

BUTIRAN	UNIT (HEK./MP/MP³/M)	JUMLAH (RM)
Astaka		
Kerja-kerja Asas Tapak	772.20	37,065.60
Struktur Bangunan	386.10	154,440.00
Kerja Perpaipan	386.10	20,077.20
Kerja-kerja Elektrik dan ICT	386.10	42,471.00
Kerja-kerja Pembetungan	386.10	42,084.90
Kerja Kerja Kemasan	386.10	57,915.00
Jumlah Kecil		**354,053.70**
Jumlah Besar		**5,649,927.37**

05 MEKANISMA PELAKSANAAN

Mekanisme Pelaksanaan Projek akan menerangkan kaedah pelaksanaan projek, jadual pelaksanaan projek serta pengurusan pelaksanaan dan pemantauan projek

KAEDAH PEROLEHAN PEMBANGUNAN SEMULA MEDAN NIAGA PANTAI PASIR HITAM

Bagi tujuan perolehan peruntukan dan dana pembangunan, pihak **Majlis Perbandaran Langkawi Bandaraya Pelancongan (MPLBP)** dicadangkan untuk mengemukakan permohonan peruntukan dana bagi cadangan Projek Pembangunan Semula Medan Niaga Pantai Pasir Hitam melalui **tiga (3) jabatan/ agensi** iaitu:

i. Jabatan Kerajaan Tempatan (JKT), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT);
ii. Jabatan Lanskap Negara (JLN) Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT);
iii. Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya (MOTAC) ;

FASA PELAKSANAAN PEMBANGUNAN SEMULA MEDAN NIAGA PANTAI PASIR HITAM

Fasa Pembangunan yang dicadangkan meliputi dua (2) fasa seperti berikut:

RM 4.09 juta

FASA 1

Melibatkan kerja-kerja ukur, meroboh struktur sedia ada dan membina bangunan Medan Niaga Pantai Pasir Hitam,Langkawi.

FASA 2

Melibatkan kerja-kerja penyediaan padang bola dan astaka.

RM 1.19 juta

06 RUMUSAN

Penyediaan Pelan Tindakan Khas Pembangunan Semula Medan Niaga Pantai Pasir Hitam, Langkawi ini diharap dapat membantu pihak Majlis Perbandaran Langkawi Bandaraya Pelancongan (MPLBP) dalam melaksanakan perancangan bagi menaiktaraf Kawasan Pantai Pasir Hitam untuk menarik pelancong dari dalam dan luar negara di samping menyediakan fasiliti untuk penduduk setempat serta menjadikan Pantai Pasir Hitam sebagai salah satu destinasi tarikan pelancongan di Pulau Langkawi.

Disediakan oleh:

PLANMalaysia

Pejabat Projek Zon Utara
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
(PLANMalaysia)

Majlis Perbandaran Langkawi Bandaraya Pelancongan

September 2024