PLANMalaysia Terengganu
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning Beyond Conventional

MAJLIS PERBANDARAN KEMAMAN

Draf

RANCANGAN TEMPATAN DAERAH KEMAMAN 2035

(PENGUBAHAN 3)

KEMAMAN IDAMAN

PRAKATA

Draf Rancangan Tempatan Daerah Kemaman 2035 (Pengubahan 3) ini disediakan bagi tempoh perancangan sehingga 2035 selaras dengan peruntukan Seksyen 16, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).

Pengubahan dibuat kepada Zon Guna tanah serta Jadual Kelas Kegunaan Tanah yang melibatkan 5 blok perancangan (BP). Dokumen ini perlu dibaca bersama dengan;

- **Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035** yang telah diwartakan pada **18 Februari 2021 (No. Warta 122)**;
- **Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 1)** yang telah diwartakan pada **29 Disember 2022 (No. Warta 1746)**; dan
- **Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 2)** yang telah diwartakan pada **30 Mac 2023 (No. Warta 414)**

DRAF

RANCANGAN TEMPATAN DAERAH

RTD KEMAMAN 2035

PENGUBAHAN 3

ISI KANDUNGAN

		M/S
01	**PENGENALAN**	**1**
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Keperluan Pengubahan	2
	1.3 Kawasan Blok Perancangan (BP) Terlibat Pengubahan	3
	1.4 Kawasan Blok Perancangan (BP) Terlibat Pengubahan	4
	1.5 Guna Tanah Semasa 2017	5
	1.6 Guna Tanah Cadangan 2035 (Pengubahan 3)	7
02	**BP 1: KERTEH**	**9**
	2.1 BPK 1.3 : Kg. Baru Kerteh	9
	2.2 BPK 1.5 : Ranggon – Kg. Chabang	13
03	**BP 3: HULU CHUKAI**	**17**
	3.1 BPK 3.1 : Teluk Kalong Tambahan	17
04	**BP 5: TELUK KALONG**	**21**
	4.1 BPK 5.2 : Kawasan Perindustrian Teluk Kalong	21
05	**BP 7: BINJAI**	**25**
	5.1 BPK 7.2 : Hutan Simpan Kemaman	25
06	**BP 9: BANGGOL**	**29**
	6.1 BPK 9.1 : Bandar Lestari Mak Lagam	29
07	**RUMUSAN**	**32**
	7.1 Rumusan	32

1.1 PENGENALAN

Rancangan Tempatan Daerah Kemaman 2035 telah diwartakan pada 18 Februari 2021 (Warta No. 122, Jilid 74 No.4). Berdasarkan keperluan dan perkembangan semasa, Draf Rancangan Tempatan Daerah Kemaman 2035 (Pengubahan 3) disediakan dan perlu dibaca bersama RT sedia ada.

Projek infrastruktur mega East Coast Rail Link (ECRL) memberi kesan positif kepada pembangunan Daerah Kemaman, terutamanya sebagai pemangkin pembangunan di kawasan sekitar stesen serta mempercepatkan pembentukan kawasan penempatan, perbandaran dan perindustrian baharu.

Jajaran sisihan dari Stesen chukai ke Pelabuhan Kemaman turut mendorong kepada projek pembesaran pelabuhan bagi menampung keperluan stesen sisihan. ECRL dijangka berfungsi sebagai “land bridge” yang menghubungkan Pelabuhan Kemaman dengan kawasan hab logistik dan industri sedia ada.

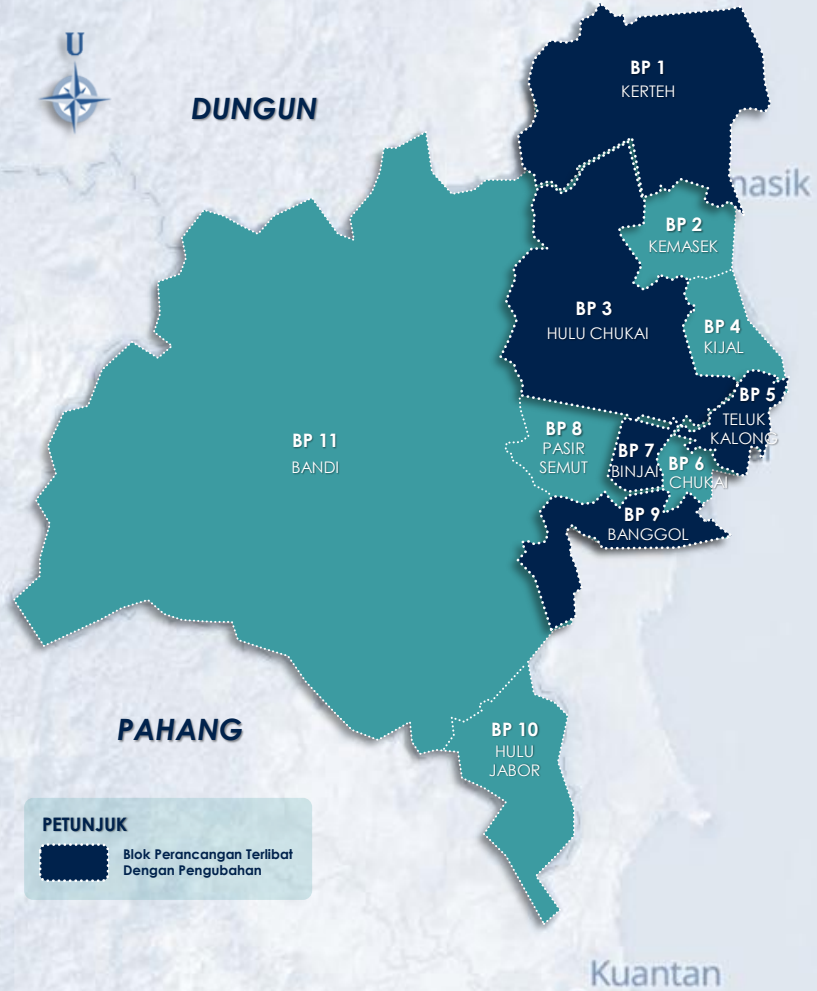
1.2 KEPERLUAN PENGUBAHAN

Cadangan pengubahan Rancangan Tempatan ini adalah selaras dengan keputusan Mesyuarat Majlis Kerajaan Negeri (MMKN) berkaitan pelaksanaan spatial dan guna tanah di bawah Akta 172. Pengubahan ini mengambil kira pembangunan sekitar stesen ECRL sebagai kawasan ***Transit Oriented Development* (TOD)** serta cadangan **pembesaran Pelabuhan Kemaman** yang melibatkan tebus guna kawasan badan air.

Selaras dengan pembangunan tersebut, kelulusan Laporan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) oleh Jabatan Alam Sekitar menetapkan bahawa setiap cadangan pembangunan mesti mematuhi zon guna tanah dalam Rancangan Tempatan Daerah seperti yang ditetapkan di bawah Seksyen 34A(4)(a) Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974. Oleh itu, pengubahan zon guna tanah tapak terlibat perlu dipinda bagi memastikan pelaburan dapat dilaksanakan tanpa sebarang halangan.

1.3 KAWASAN BLOK PERANCANGAN (BP) TERLIBAT PENGUBAHAN

Draf RTD Kemaman 2035 (Pengubahan 3) ini hanya melibatkan 5 Blok Perancangan (BP) dan 6 Blok Perancangan Kecil (BPK). Keluasan keseluruhan Daerah Kemaman adalah 253,559.99 hektar.



25,405.40 hek.

Blok Perancangan 1 – BP1 (Kerteh)

- Sebahagian BPK 1.3 (Kg Baru Kerteh)
- Sebahagian BPK 1.5 (Ranggun – Kg. Cabang)

25,316.00 hek.

Blok Perancangan 3 – BP3 (Hulu Chukai)

- Sebahagian BPK 3.1 (Kawasan Perindustrian Teluk Kalong Tambahan)

3,962.30 hek.

Blok Perancangan 5 – BP1 (Teluk Kalong)

- Sebahagian BPK 5.2 (Kawasan Perindustrian Teluk Kalong)

3,382.80 hek.

Blok Perancangan 7 – BP1 (Binjai)

- Sebahagian BPK 7.2 (Hutan Simpan Kemaman)

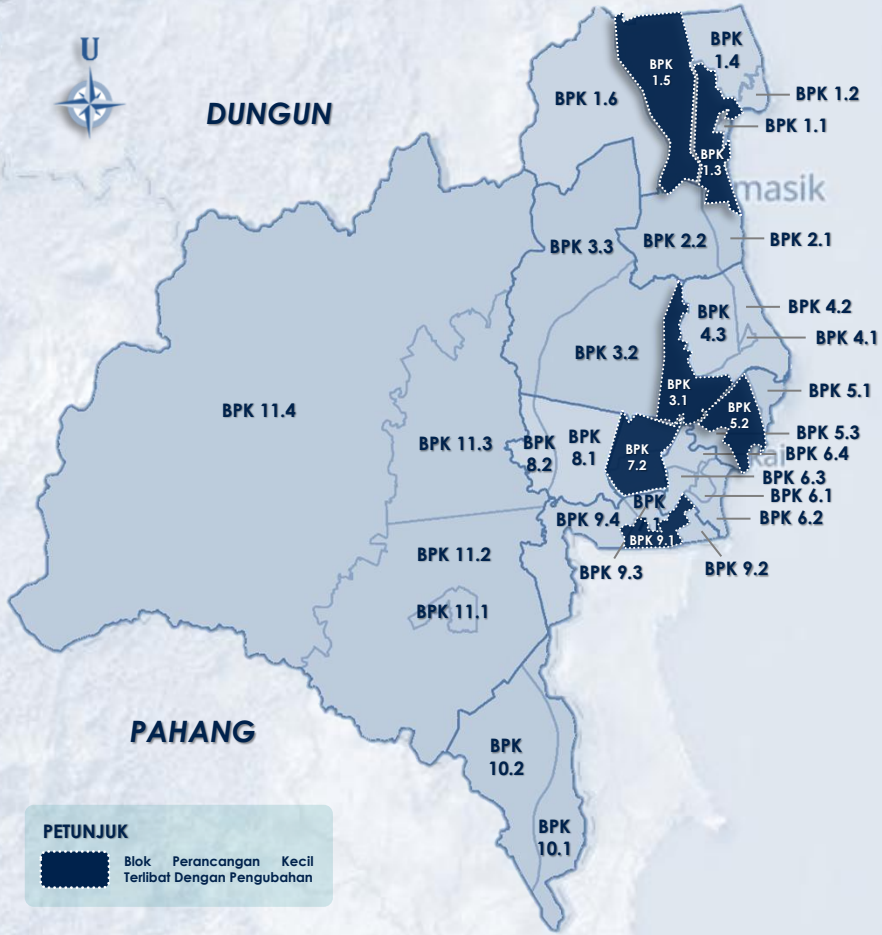
7,416.31 hek.

Blok Perancangan 9 – BP9 (Banggol)

- Sebahagian BPK 9.1 (Bandar Lestari Mak Lagam)

1.4 KAWASAN BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) TERLIBAT PENGUBAHAN

Pecahan BPK ditentukan berdasarkan corak guna tanah, tahap tepubina serta sempadan taman atau kampung. Secara keseluruhan, terdapat 34 BPK di Daerah Kemaman, di mana 6 BPK terlibat dalam pengubahan.

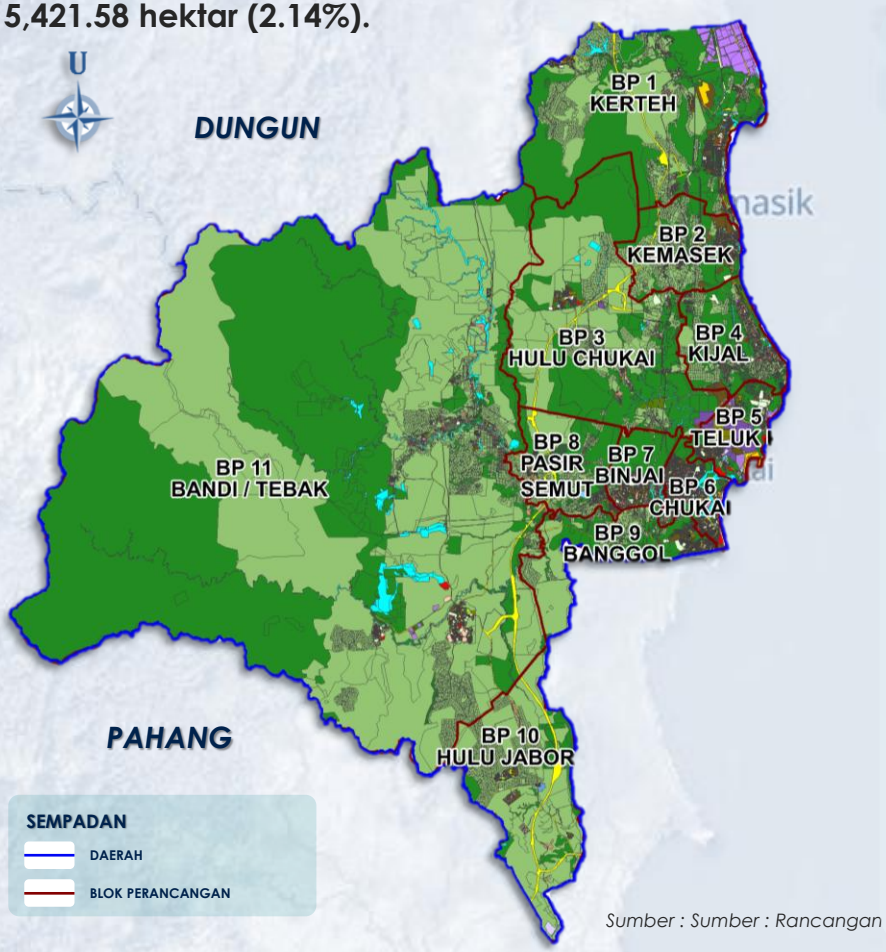


Blok Perancangan (BP)	No. BP	Blok Perancangan Kecil (BPK)
Kerteh	1	BPK 1.1, BPK 1.2, BPK 1.3, BPK 1.4, BPK 1.5 dan BPK 1.6
Kemasek	2	BPK 2.1 dan BPK 2.2
Hulu Chukai	3	BPK 3.1, BPK 3.2 dan BPK 3.3
Kijal	4	BPK 4.1, BPK 4.2 dan BPK 4.3
Teluk Kalong	5	BPK 5.1, BPK 5.2 dan BPK 5.3
Chukai	6	BPK 6.1, BPK 6.2, BPK 6.3 dan BPK 6.4
Binjai	7	BPK 7.1 dan BPK 7.2
Pasir Semut	8	BPK 8.1 dan BPK 8.2
Banggol	9	BPK 9.1, BPK 9.2, BPK 9.3 dan BPK 9.4
Hulu Jabor	10	BPK 10.1 dan BPK 10.2
Bandi / Tebak	11	BPK 11.1, BPK 11.2, BPK 11.3 dan BPK 11.4

***Nota:*
Blok Perancangan Kecil (BPK) *: Terlibat dengan Pengubahan Zon Guna Tanah dan KGT*
Blok Perancangan Kecil (BPK) *: Tidak Terlibat dengan Pengubahan*

1.5 PELAN GUNA TANAH SEMASA 2017

Guna tanah semasa di Daerah Kemaman yang utama adalah guna tanah pertanian seluas 121,817.66 hektar (48.04%), diikuti oleh hutan seluas 108,614.17 hektar (42.84%), serta pengangkutan dan lalu lintas/rizab jalan seluas 5,421.58 hektar (2.14%).



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Perniagaan dan Perkhidmatan

INDUSTRI
- Industri

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur (Komersial – Perumahan)
- Pembangunan Bercampur (Komersial – Industri)

INSTITUSI & KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG & REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Kawasan Hijau / Zon Penampan

PENGANGKUTAN
- Pengangkutan Darat / Jalan Sedia Ada
- Cadangan Naiktaraf Jalan
- Cadangan Jalan Baru
- Rizab Landasan Keretapi Sedia Ada
- Cadangan Landasan Keretapi ECRL

INFRASTRUKTUR & UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Elektrik – Talian Rentis
- Bekalan Gas / Petroleum
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pelupusan Sisa Berjadual
- Pembentungan

PERTANIAN
- Pertanian

HUTAN
- Hutan

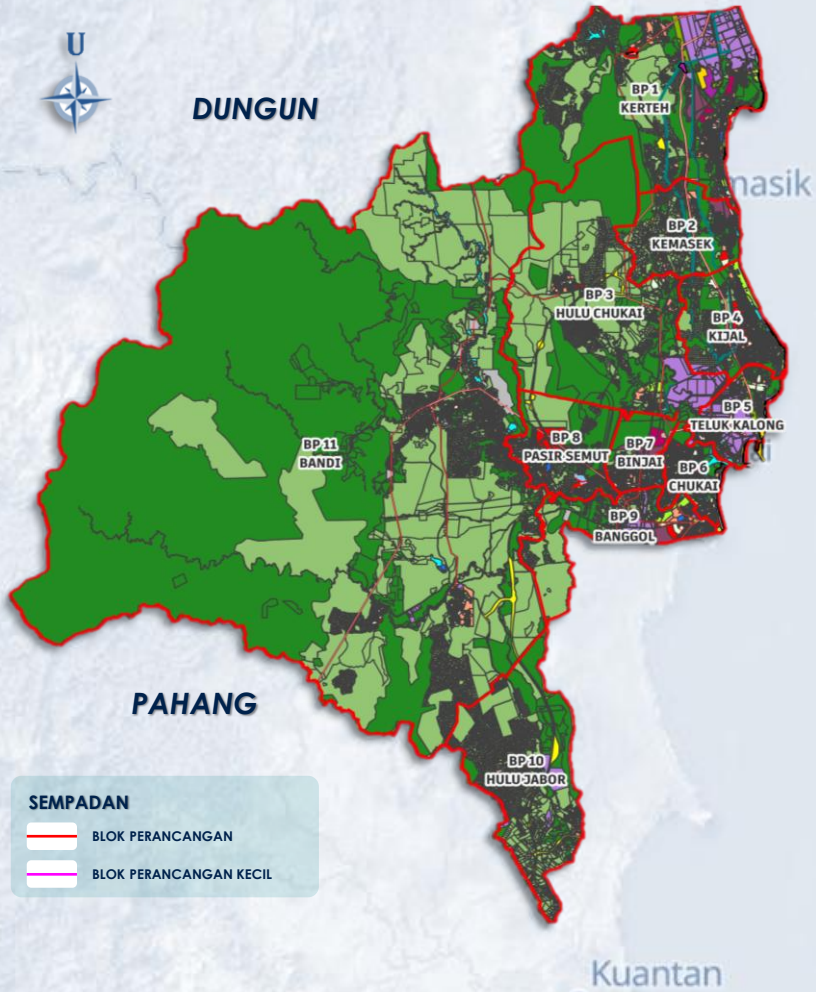
BADAN AIR
- Badan Air – Semulajadi / Buatan
- Pantai

Sumber : Sumber : Rancangan Tempatan Daerah Kemaman 2035

BIL.	GUNA TANAH	TAHUN 2017	
		LUAS (HEK)	PERATUS (%)
1.	Perindustrian	2,655.21	1.05
2.	Hutan	108,614.17	42.84
3.	Perumahan	4,205.55	1.66
4.	Perniagaan	320.14	0.13
5.	Pembangunan Bercampur	2.54	0.001
6.	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,211.39	0.48
7.	Infrastruktur dan Utiliti	905.88	0.36
8.	Pertanian	121,817.66	48.04
9.	Kawasan Lapang dan Rekreasi	648.19	0.26
10.	Tanah Kosong	3,247.72	1.28
11.	Pengangkutan dan Lalulintas/Rizab Jalan	5,421.58	2.14
12.	Badan Air	4,367.43	1.72
13.	Pantai	142.53	0.05
JUMLAH		**253,559.99**	**100.00**

1.6 CADANGAN GUNA TANAH DRAF RTD KEMAMAN 2035 (PENGUBAHAN 3)

Selaras dengan pengubahan terdahulu, Draf RTD Kemaman 2035 (Pengubahan 3) akan melibatkan pindaan zon guna tanah seperti pembangunan bercampur, industri, pertanian, dan hutan.



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Perniagaan dan Perkhidmatan

INDUSTRI
- Industri

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur (Komersial – Perumahan)
- Pembangunan Bercampur (Komersial – Industri)

INSTITUSI & KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

TANAH LAPANG & REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Kawasan Hijau / Zon Penampan

PENGANGKUTAN
- Pengangkutan Darat / Jalan Sedia Ada
- Cadangan Naiktaraf Jalan
- Cadangan Jalan Baru
- Rizab Landasan Keretapi Sedia Ada
- Cadangan Landasan Keretapi ECRL

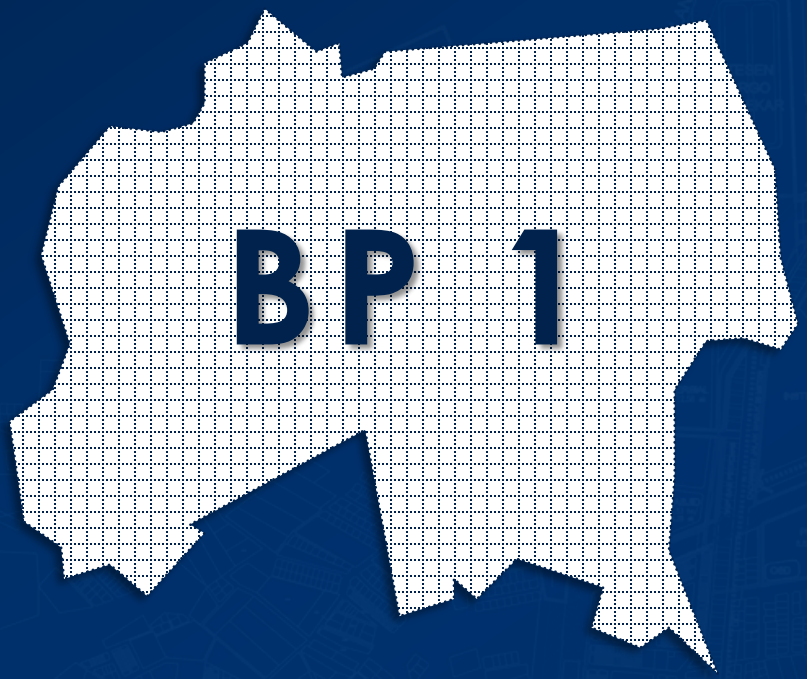
INFRASTRUKTUR & UTILITI
- Bekalan Elektrik
- Bekalan Elektrik – Talian Rentis
- Bekalan Gas / Petroleum
- Bekalan Air
- Pengairan dan Perparitan
- Telekomunikasi
- Pelupusan Sisa Pepejal
- Pelupusan Sisa Berjadual
- Pembentungan

PERTANIAN
- Pertanian

HUTAN
- Hutan

BADAN AIR
- Badan Air – Semulajadi / Buatan
- Pantai

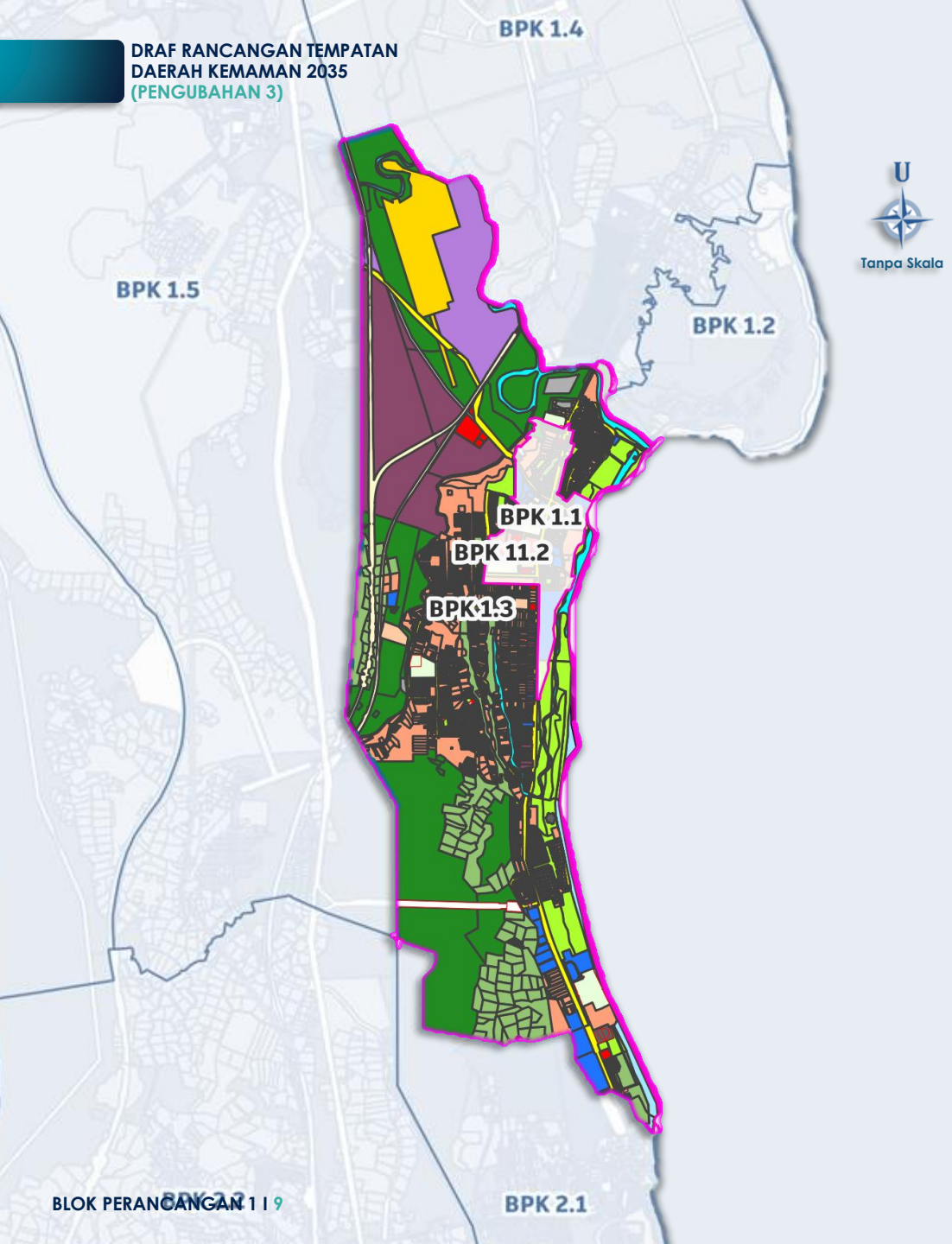
GUNA TANAH	RTD Penggantian		RTD Pengubahan 1		RTD Pengubahan 2		RTD Pengubahan 3	
	Luas (Hektar)	Peratus (%)	Luas (Hektar)	Peratus (%)	Luas (Hektar)	Peratus (%)	Luas (Hektar)	Peratus (%)
Perumahan	8,429.44	3.32	8,411.75	3.32	8,339.81	3.29	8,306.17	3.28
Komersial	515.82	0.20	515.82	0.20	515.82	0.20	515.82	0.20
Industri	6,357.80	2.50	7,875.07	3.11	11,242.78	4.43	11,229.40	4.43
Pembangunan Bercampur	1,036.80	0.41	1,036.80	0.41	1,036.80	0.41	1,658.13	0.65
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	2,053.18	0.81	2,053.18	0.81	2,053.18	0.81	2,053.18	0.81
Tanah Lapang dan Rekreasi	1,808.63	0.71	1,786.27	0.70	1,786.27	0.70	1,646.50	0.65
Pengangkutan	6,113.35	2.41	6,108.05	2.41	5,937.09	2.34	5,987.66	2.36
Infrastruktur dan Utiliti	2,059.15	0.81	2,059.15	0.81	2,059.15	0.81	2,107.95	0.83
Pertanian	96,974.72	38.25	96,793.99	38.17	94,191.406	37.14	94,059.531	37.08
Hutan	124,863.50	49.24	123,572.39	48.74	123,050.16	48.53	122,698.70	48.39
Pantai	347.36	0.16	347.36	0.14	347.36	0.14	347.36	0.14
Badan Air	3,000.16	1.18	3,000.16	1.18	3,000.16	1.18	2,949.59	1.16
Jumlah	**253,559.99**	**100.00**	**253,559.99**	**100.00**	**253,559.99**	**100.00**	**253,559.99**	**100.00**



KERTEH

BPK 1.3 : KG. BARU KERTEH
BPK 1.5 : Ranggun - KG. CHABANG

PELABUHAN KEMAMAN, KEMAMAN



2.1 PELAN CADANGAN GUNA TANAH BPK 1.3

PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Perniagaan dan Perkhidmatan

INDUSTRI
- Industri

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur (Komersial – Perumahan)
- Pembangunan Bercampur (Komersial – Industri)

INSTITUSI & KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan

TANAH LAPANG & REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN
- Pengangkutan Darat / Jalan Sedia Ada

INFRASTRUKTUR & UTILITI
- Bekalan Elektrik

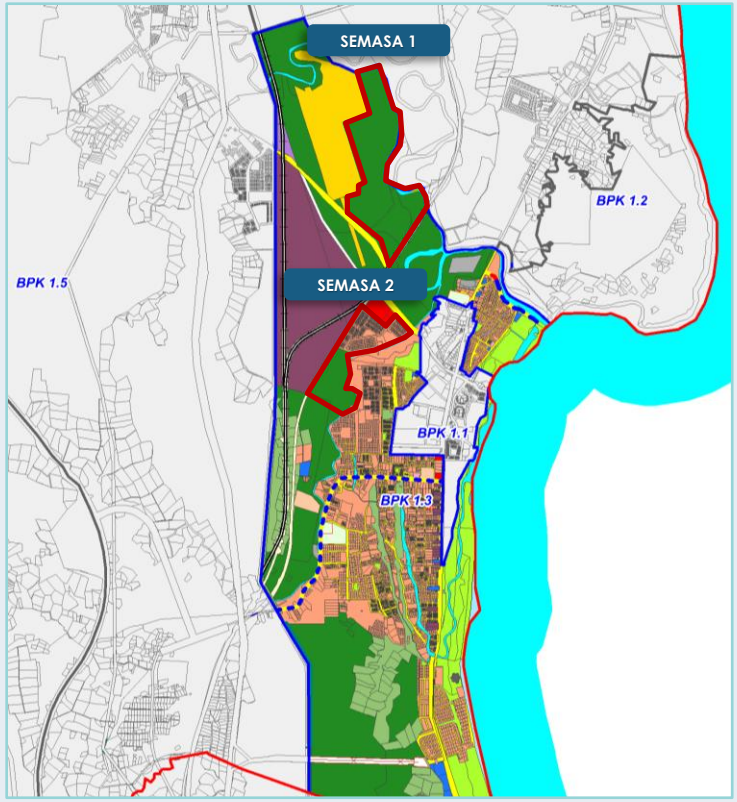
PERTANIAN
- Pertanian

HUTAN
- Hutan

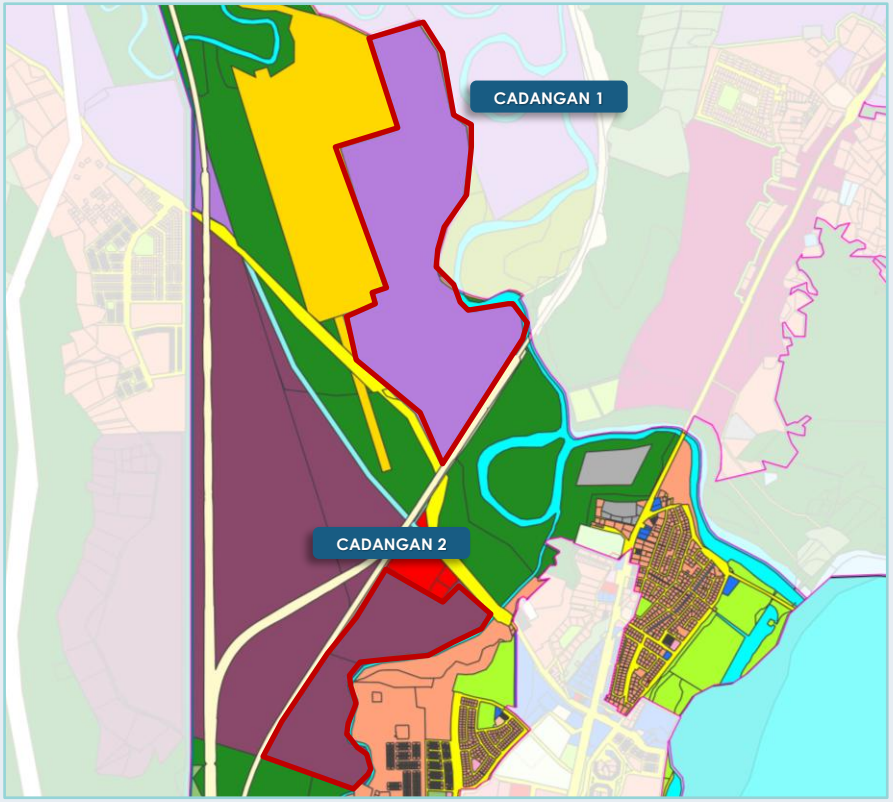
BADAN AIR
- Badan Air – Semulajadi / Buatan
- Pantai

SEMPADAN
- Blok Perancangan Kecil (BPK)

ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035



CADANGAN ZONING PENGUBAHAN 3



Justifikasi Pindaan Guna tanah:

Pindaan zon guna tanah bagi menyokong pembangunan berasaskan transit "Transit Oriented Development" (TOD) untuk Tanah Kerajaan berhampiran dengan Stesen ECRL Kemasik

CADANGAN	STATUS TANAH	ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035	CADANGAN ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035 (PENGUBAHAN 3)
1	Tanah Kerajaan	Hutan	Industri
2	Tanah Kerajaan	Kediaman / Hutan	Pembangunan Bercampur

JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.3

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	CATATAN
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		DENSITI / NISBAH PLOT	
		GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH		
Pembangunan Bercampur	• B1 – Runcit • B2 – Borong • B3 – Kompleks Perniagaan • B5 – Perkhidmatan • B6 – Pendidikan Swasta • B7 – Perkhidmatan Peribadi dan Rumah • B8 – Makanan dan Minuman • B9 – Hiburan dan Riadah • B10 – Kemudahan Penginapan • B11 – stesen Minyak • B12 – Tempat Letak Kereta Swasta	A - Perumahan	• A1 – Perumahan Strata • A2 – Perumahan Bukan Strata	Nisbah Plot dibenarkan adalah 1:4	• Mana-mana aktiviti Guna tanah yang tidak tersebut namun diluluskan oleh pihak Kerajaan Negeri adalah dibenarkan untuk pembangunan dengan syarat mematuhi keperluan agensi teknikal berkaitan • Cadangan pembangunan hendaklah dirujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia
		C – Industri	• C1 – Industri Ringan • C2 - Industri Sederhana • C4 – Industri Khas		
		D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	• D1 – Pendidikan • D2 – Kesihatan • D3 – Keagamaan • D5 – Keselamatan • D6 – Rumah Kebajikan • D7– Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun • D8 – Kemudahan Awam		
		F – Tanah Lapang dan Rekreasi	• F1 – Tanah Lapang • F3 – Rekreasi Komersial • F4 – Kawasan Hijau		
		G - Pengangkutan	• G1 – Pengangkutan Darat		
		H – Infrastruktur dan Utiliti	• H1 – Bekalan Elektrik • H3 – Bekalan Air • H4 – Pengairan dan Perparitan • H5 – Telekomunikasi • H8 - Pembentungan		

Nota: *a. Jadual Kelas Kegunaan Tanah ini perlu dibaca bersama :*

i. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035, Warta pada 18 Februari 2021 (No. Warta 122);
ii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 1), Warta pada 29 Disember 2022 (No. Warta 1746); dan
iii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 2) yang telah diwartakan pada 30 Mac 2023 (No. Warta 414).

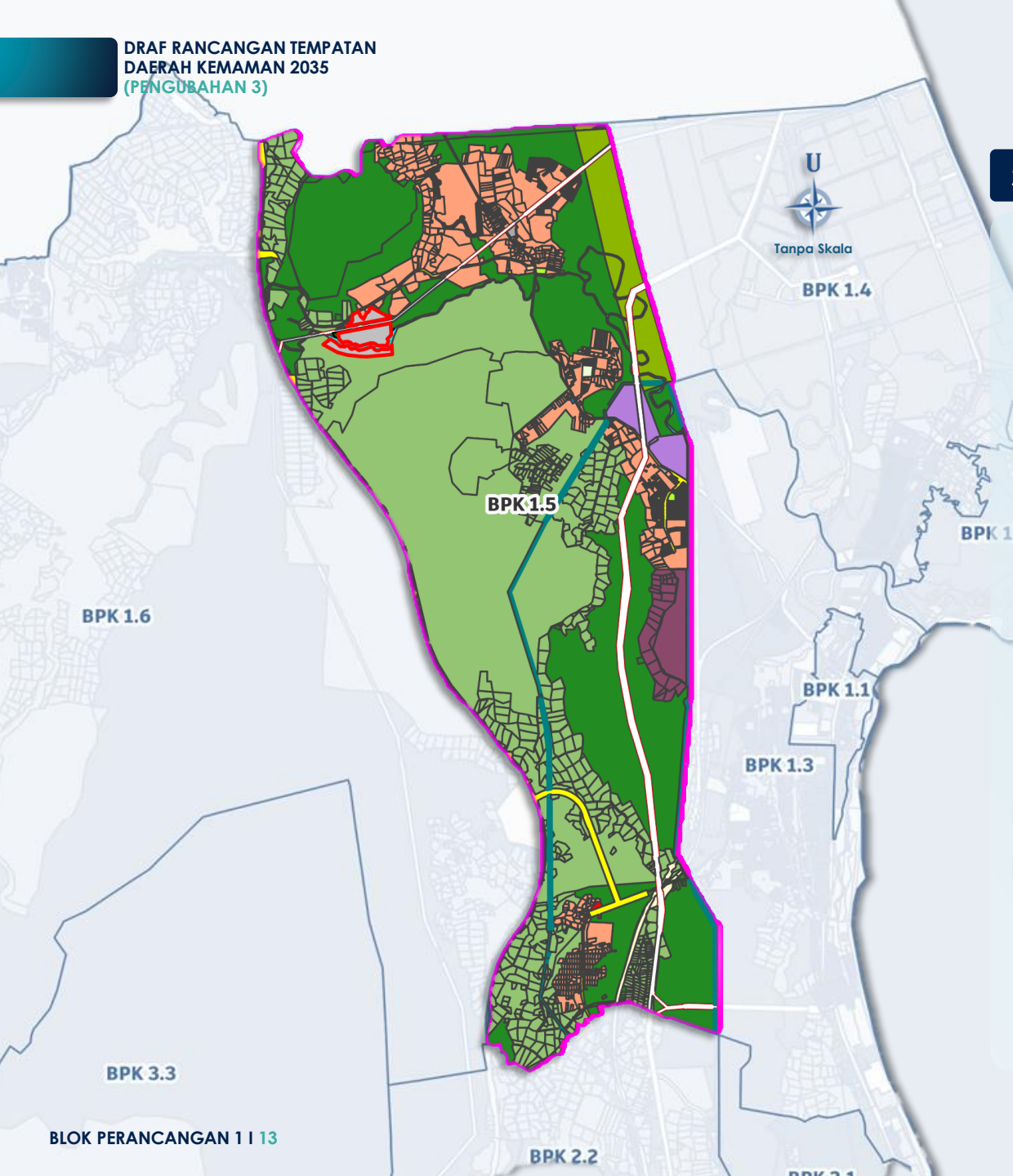
JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.3

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	CATATAN
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		DENSITI / NISBAH PLOT	
		GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH		
Industri	• C1 - Industri Ringan • C2 - Industri Sederhana • C4 - Industri Khas	B - Komersial	• A1 - Runcit • A8 - Makanan dan Minuman		• Cadangan pembangunan hendaklah dirujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia • Cadangan pembangunan kawasan industri hendaklah mematuhi keperluan Jabatan Alam Sekitar

***Nota*:

a. Jadual Kelas Kegunaan Tanah ini perlu dibaca bersama :

i. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035, Warta pada 18 Februari 2021 (No. Warta 122);
ii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 1), Warta pada 29 Disember 2022 (No. Warta 1746); dan
iii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 2) yang telah diwartakan pada 30 Mac 2023 (No. Warta 414).



2.2 PELAN CADANGAN GUNA TANAH BPK 1.5

PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Perniagaan dan Perkhidmatan

INDUSTRI
- Industri

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur (Komersial – Perumahan)

INSTITUSI & KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Kesihatan
- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

TANAH LAPANG & REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN
- Pengangkutan Darat / Jalan Sedia Ada

INFRASTRUKTUR & UTILITI
- Bekalan Elektrik

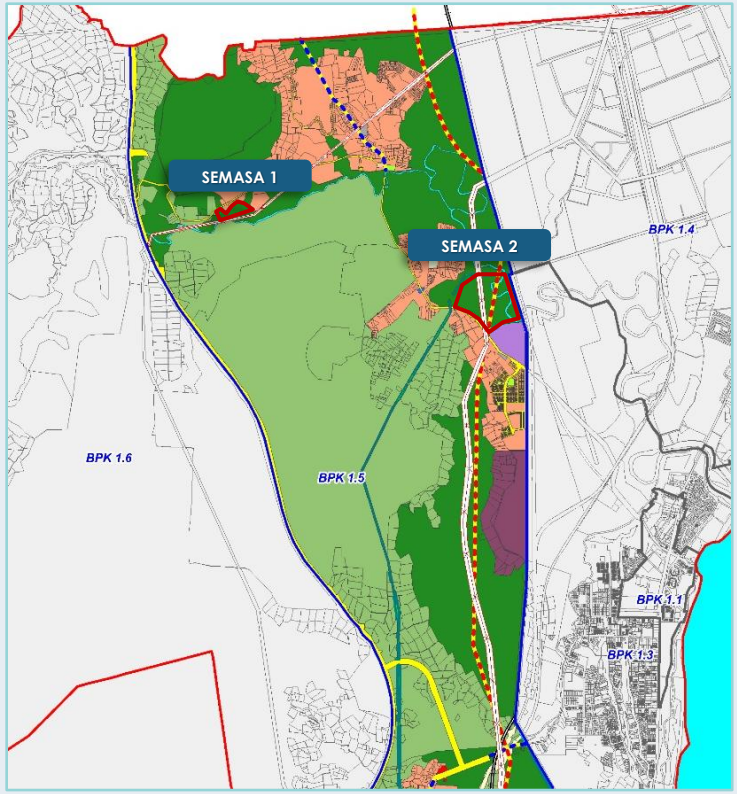
PERTANIAN
- Pertanian

HUTAN
- Hutan

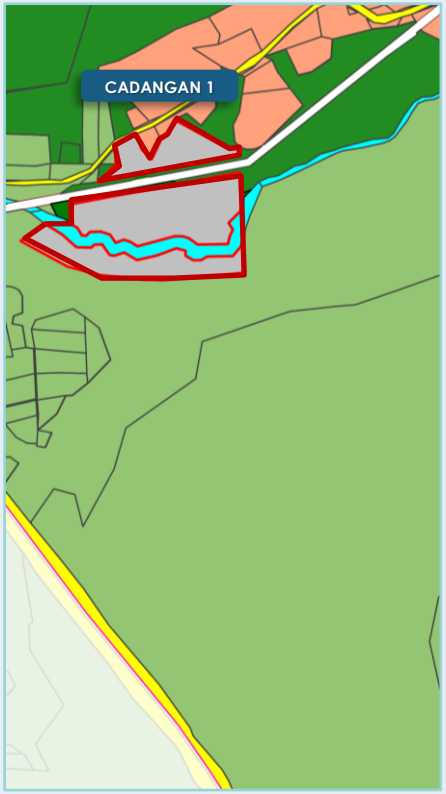
BADAN AIR
- Badan Air – Semulajadi / Buatan

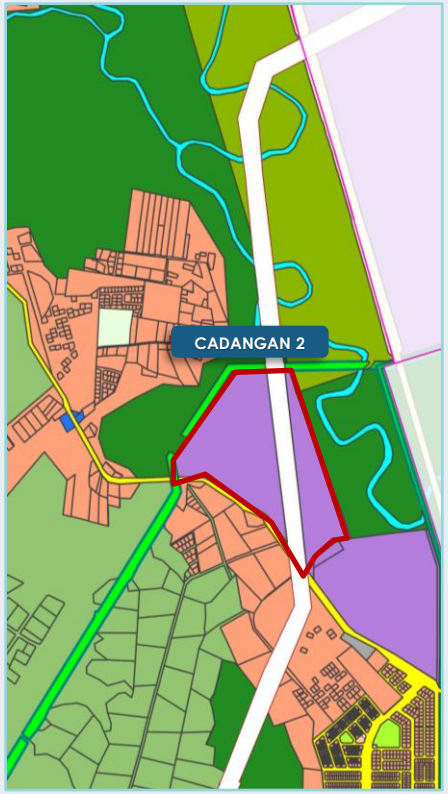
SEMPADAN
- Blok Perancangan Kecil (BPK)

ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035



CADANGAN ZONING PENGUBAHAN 3





Justifikasi Pindaan Guna tanah:

i. Pindaan zon guna tanah bagi menyokong pembangunan berasaskan transit "Transit Oriented Development" (TOD) untuk Tanah Kerajaan berhampiran dengan Stesen ECRL Kemasik

ii. Pembangunan tapak pelupusan sampah baru milik MPK yang sedang di dalam proses kelulusan

CADANGAN	STATUS TANAH	ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035	CADANGAN ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035 (PENGUBAHAN 3)
1	Tanah Kerajaan	Pertanian / Hutan	Infrastruktur & Utiliti (Pelupusan Sisa Pepejal)
2	Tanah Kerajaan	Hutan	Industri

JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 1.5

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	CATATAN
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		DENSITI / NISBAH PLOT	
		GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH		
Industri	• C1 - Industri Ringan • C2 - Industri Sederhana • C4 - Industri Khas	B - Komersial	• A1 - Runcit • A8 - Makanan dan Minuman		• Cadangan pembangunan hendaklah dirujuk kepada Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia • Cadangan pembangunan kawasan industri hendaklah mematuhi keperluan Jabatan Alam Sekitar
Infrastruktur dan Utiliti	• H6 – Pengurusan Sisa Pepejal • H7 – Pelupusan Buangan Berjadual	H – Infrastruktur dan Utiliti	• H1 – Bekalan Elektrik • H3 – Bekalan Air • H4 – Pengairan dan Perparitan • H5 – Telekomunikasi • H8 - Pembentungan		• Cadangan pembangunan kawasan tapak pelupusan sampah hendaklah mematuhi keperluan Jabatan Alam Sekitar

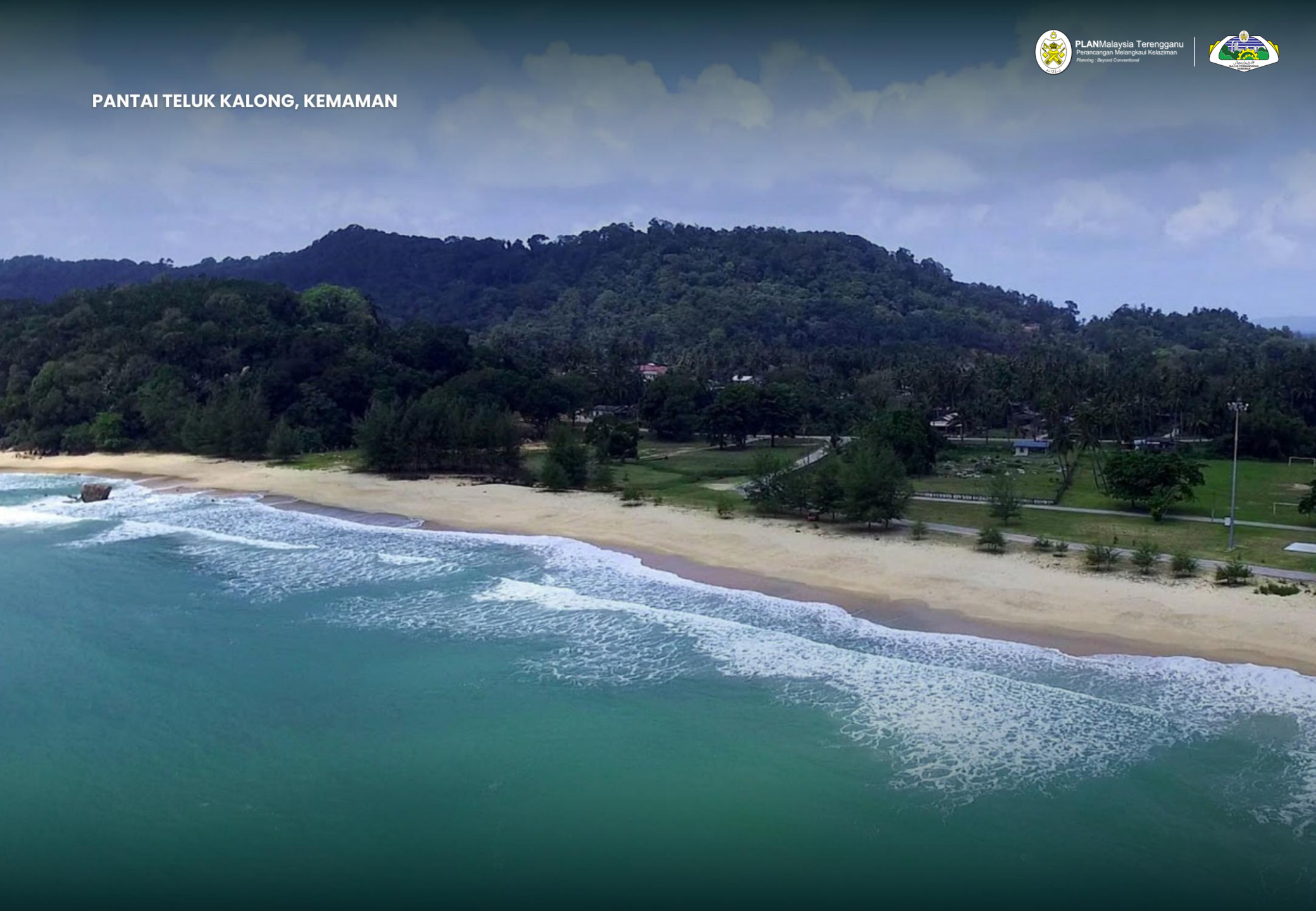
***Nota*:** *a. Jadual Kelas Kegunaan Tanah ini perlu dibaca bersama :*

i. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035, Warta pada 18 Februari 2021 (No. Warta 122);
ii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 1), Warta pada 29 Disember 2022 (No. Warta 1746); dan
iii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 2) yang telah diwartakan pada 30 Mac 2023 (No. Warta 414).

PELABUHAN KEMAMAN, KEMAMAN

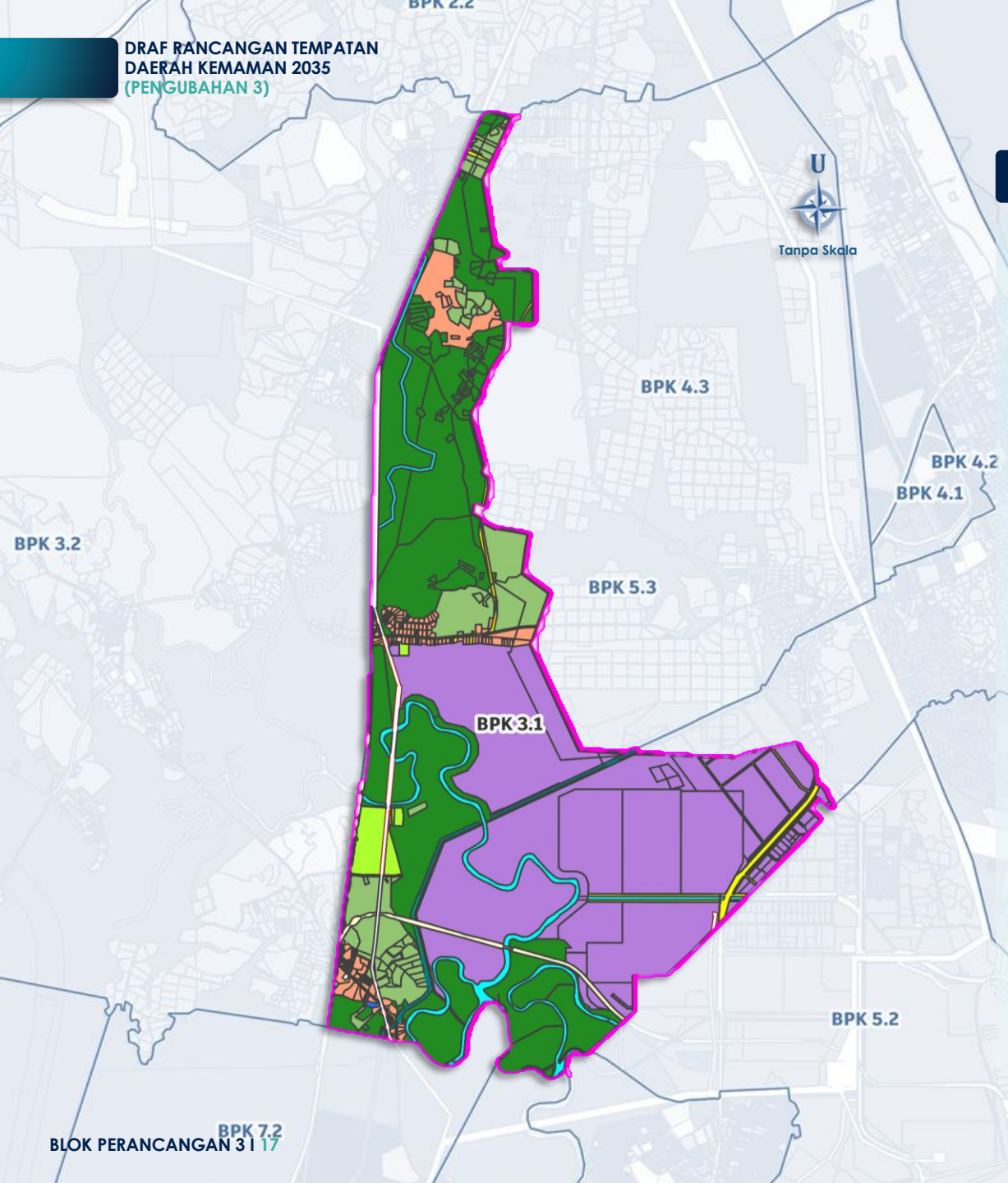
HULU CHUKAI

BPK 3.1 : TELUK KALONG TAMBAHAN



PANTAI TELUK KALONG, KEMAMAN

3.1 PELAN CADANGAN GUNA TANAH BPK 3.1



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Perniagaan dan Perkhidmatan

INDUSTRI
- Industri

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur (Komersial – Perumahan)

INSTITUSI & KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Kesihatan
- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

TANAH LAPANG & REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN
- Pengangkutan Darat / Jalan Sedia Ada

INFRASTRUKTUR & UTILITI
- Bekalan Elektrik

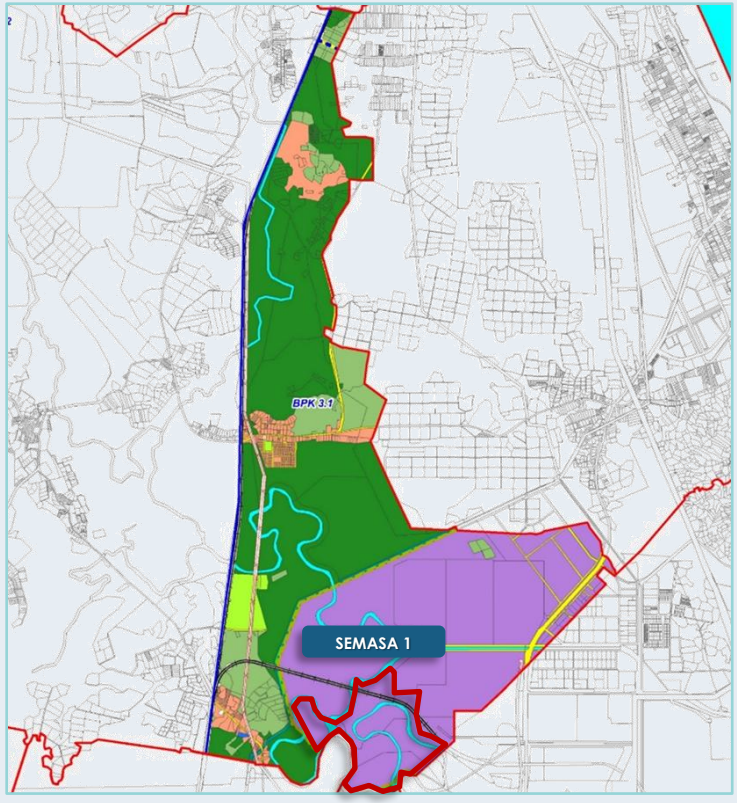
PERTANIAN
- Pertanian

HUTAN
- Hutan

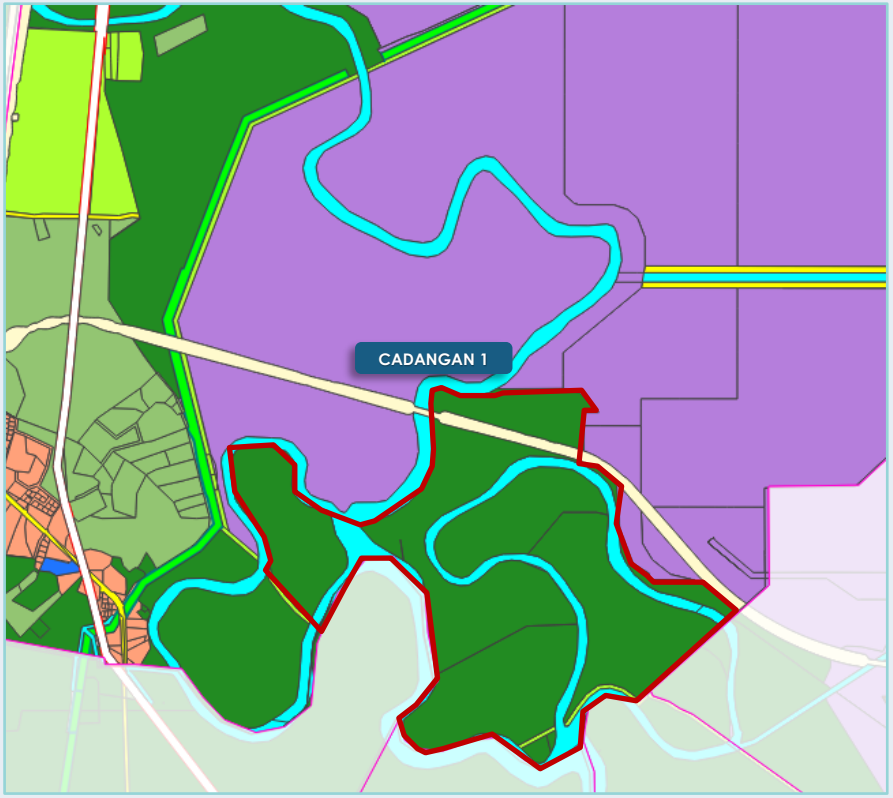
BADAN AIR
- Badan Air – Semulajadi / Buatan

SEMPADAN
- Blok Perancangan Kecil (BPK)

ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035



CADANGAN ZONING PENGUBAHAN 3



Justifikasi Pindaan Guna tanah:

Terdapat kesilapan pewarnaan (Industri) yang mana tapak adalah merupakan kawasan Hutan Simpan Kuala Kemaman yang diwartakan di bawah Pejabat Hutan Negeri Terengganu

CADANGAN	STATUS TANAH	ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035	CADANGAN ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035 (PENGUBAHAN 3)
1	Tanah Kerajaan	Industri	Hutan

JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 3.1

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	CATATAN
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		DENSITI / NISBAH PLOT	
		GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH		
Hutan	• J1 – Hutan Darat	F – Tanah Lapang dan Rekreasi	• F1 – Tanah Lapang • F3 – Rekreasi Komersial • F4 – Kawasan Hijau		
		H – Infrastruktur dan Utiliti	• H1 – Bekalan Elektrik • H2 – Bekalan Gas / Petroleum • H5 – Telekomunikasi		

***Nota*:** *a. Jadual Kelas Kegunaan Tanah ini perlu dibaca bersama :*

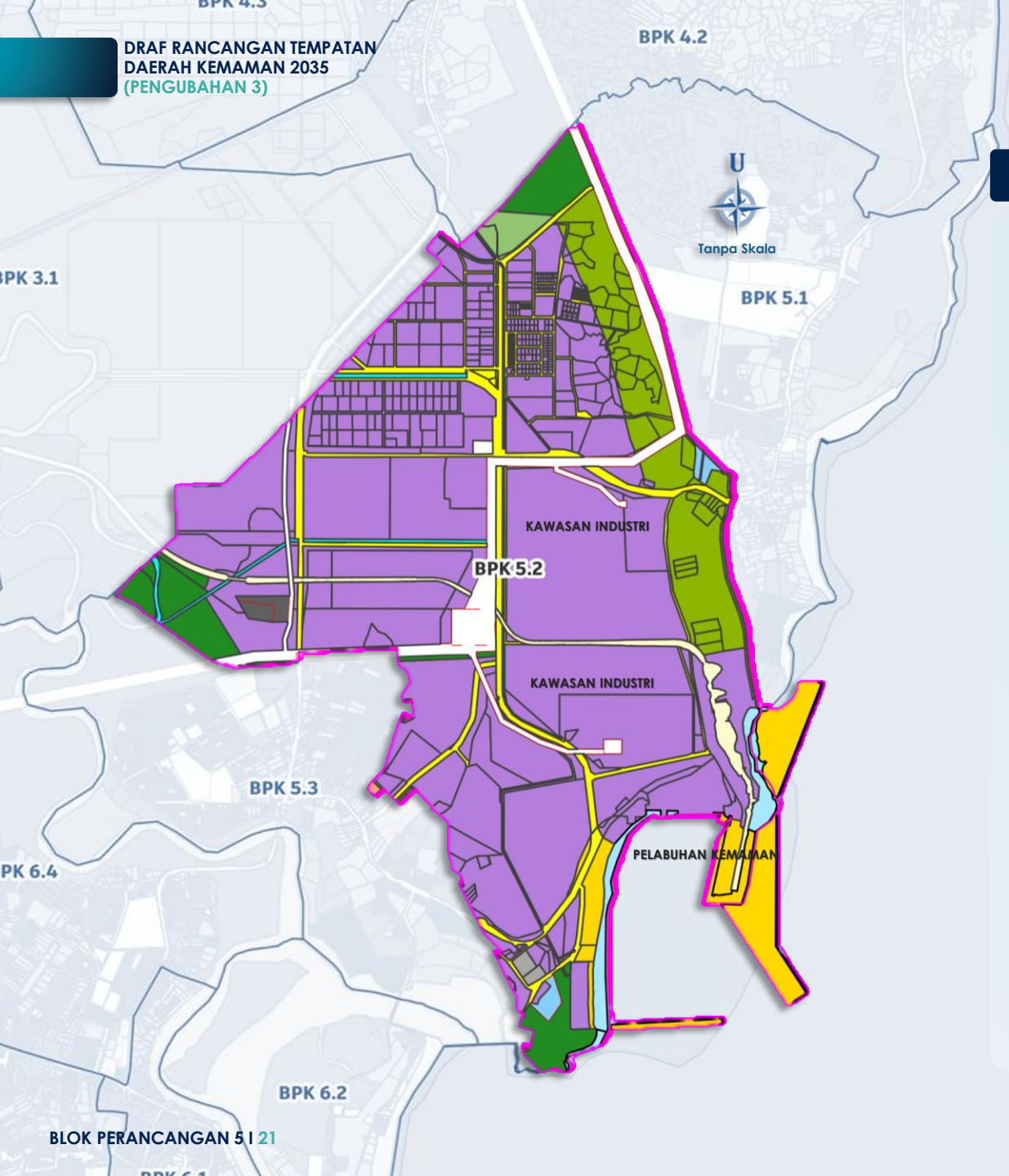
i. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035, Warta pada 18 Februari 2021 (No. Warta 122);
ii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 1), Warta pada 29 Disember 2022 (No. Warta 1746); dan
iii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 2) yang telah diwartakan pada 30 Mac 2023 (No. Warta 414).

PELABUHAN KEMAMAN, KEMAMAN

TELUK KALONG

BPK 5.2 : Kawasan Perindustrian Teluk Kalong

TAMAN PERINDUSTRIAN TELUK KALONG, KEMAMAN



4.1 PELAN CADANGAN GUNA TANAH BPK 5.2

PETUNJUK:

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI & KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan
- Keselamatan

TANAH LAPANG & REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN
- Pengangkutan Darat / Jalan Sedia Ada

INFRASTRUKTUR & UTILITI
- Bekalan Elektrik

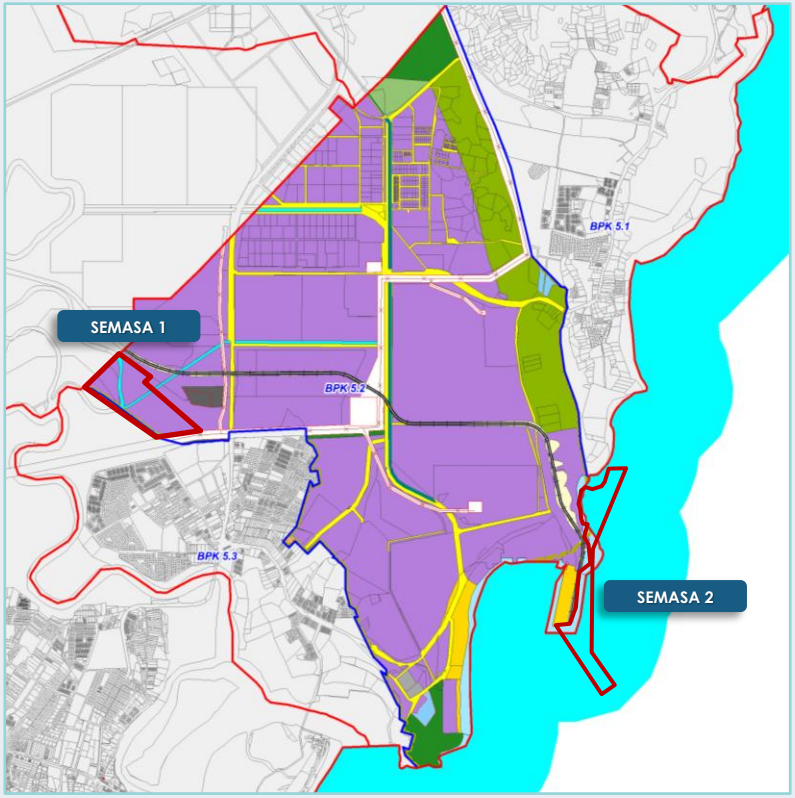
PERTANIAN
- Pertanian

HUTAN
- Hutan

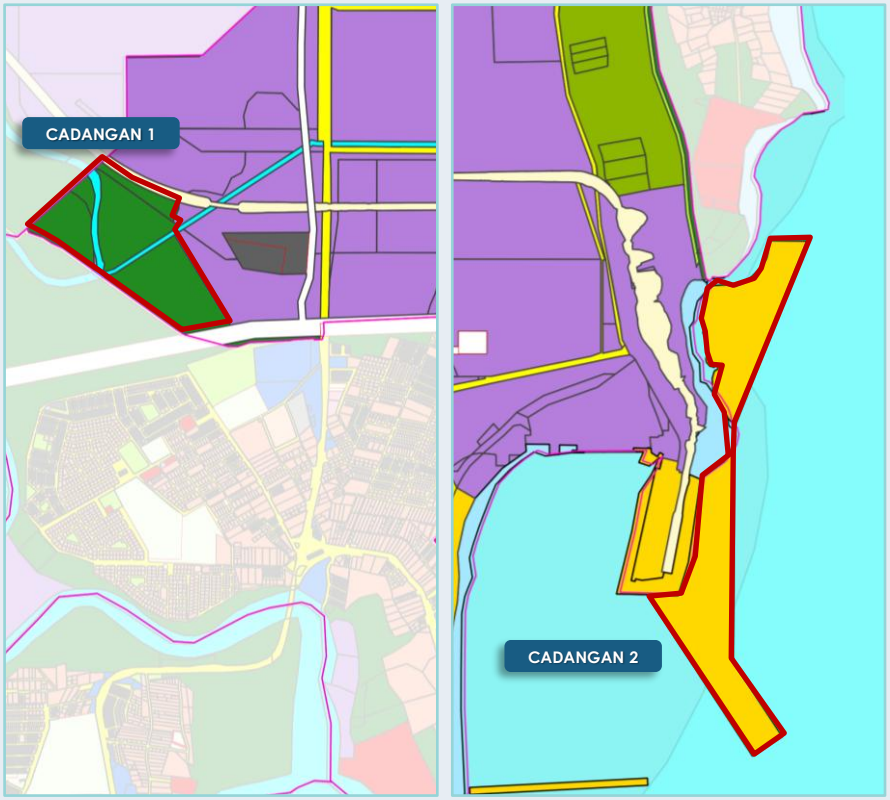
BADAN AIR
- Badan Air – Semulajadi / Buatan
- Pantai

SEMPADAN
- Blok Perancangan Kecil (BPK)

ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035



CADANGAN ZONING PENGUBAHAN 3



Justifikasi Pindaan Guna tanah:

i. Pembesaran kawasan Pelabuhan Kemaman sebagaimana surat daripada pihak UPEN dengan rujukan UPEN. TR. 700/02/04(39) bertarikh 21 Oktober 2025

ii. Terdapat kesilapan pewarnaan (Industri) yang mana tapak adalah merupakan kawasan Hutan Simpan Kuala Kemaman yang diwartakan di bawah Pejabat Hutan Negeri Terengganu

CADANGAN	STATUS TANAH	ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035	CADANGAN ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035 (PENGUBAHAN 3)
1	Tanah Kerajaan	Industri	Hutan
2	Tanah Kerajaan	Badan Air	Pengangkutan

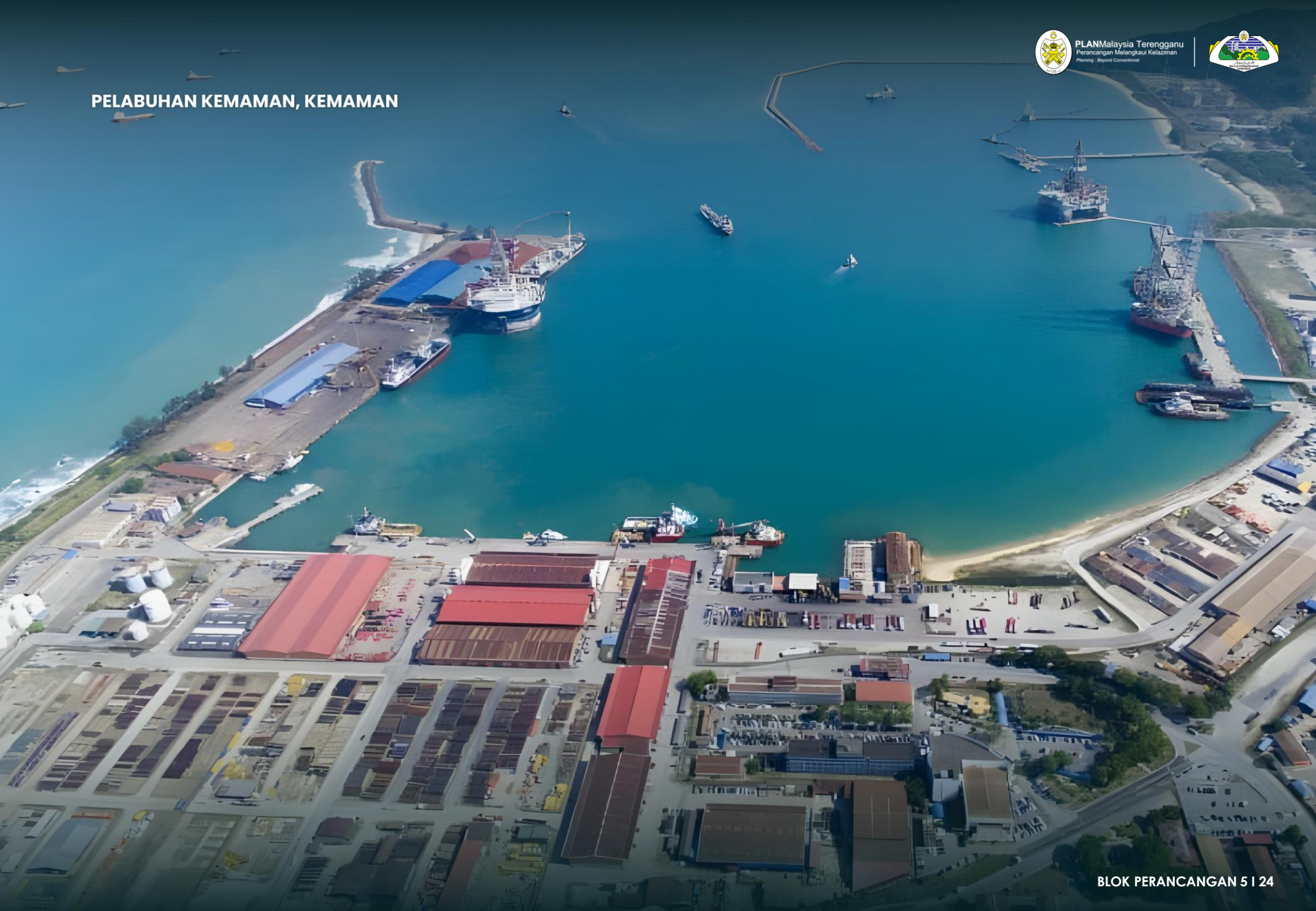
JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 5.2

KOLUM I	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	CATATAN
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		DENSITI / NISBAH PLOT	
		GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH		
Pengangkutan	• G1 – Pengangkutan Darat • G2 – Pengangkutan Air • G4 – Jalan	B – Komersial	• B1 – Kompleks Perniagaan • B5 – Perkhidmatan • B8 – Makanan dan Minuman • B10 – Kemudahan Penginapan	Nisbah Plot dibenarkan adalah 1:4	• Mana-mana aktiviti Guna tanah yang tidak tersebut namun diluluskan oleh pihak Kerajaan Negeri adalah dibenarkan untuk pembangunan dengan syarat mematuhi keperluan agensi teknikal berkaitan
		C - Industri	• C1 – Industri Ringan • C2 – Industri Sederhana • C3 – Industri Berat • C4 – Industri Khas		
		H – Infrastruktur dan Utiliti	• H1 – Bekalan Elektrik • H2 – Bekalan Gas / Petroleum • H3 – Bekalan Air • H4 – Pengairan dan Perparitan • H5 – Telekomunikasi • H8 - Pembentungan		
Hutan	• J1 – Hutan Darat	F – Tanah Lapang dan Rekreasi	• F1 – Tanah Lapang • F3 – Rekreasi Komersial • F4 – Kawasan Hijau		
		H – Infrastruktur dan Utiliti	• H1 – Bekalan Elektrik • H2 – Bekalan Gas • H5 – Telekomunikasi		

***Nota*:** *a. Jadual Kelas Kegunaan Tanah ini perlu dibaca bersama :*

i. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035, Warta pada 18 Februari 2021 (No. Warta 122);
ii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 1), Warta pada 29 Disember 2022 (No. Warta 1746); dan
iii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 2) yang telah diwartakan pada 30 Mac 2023 (No. Warta 414).

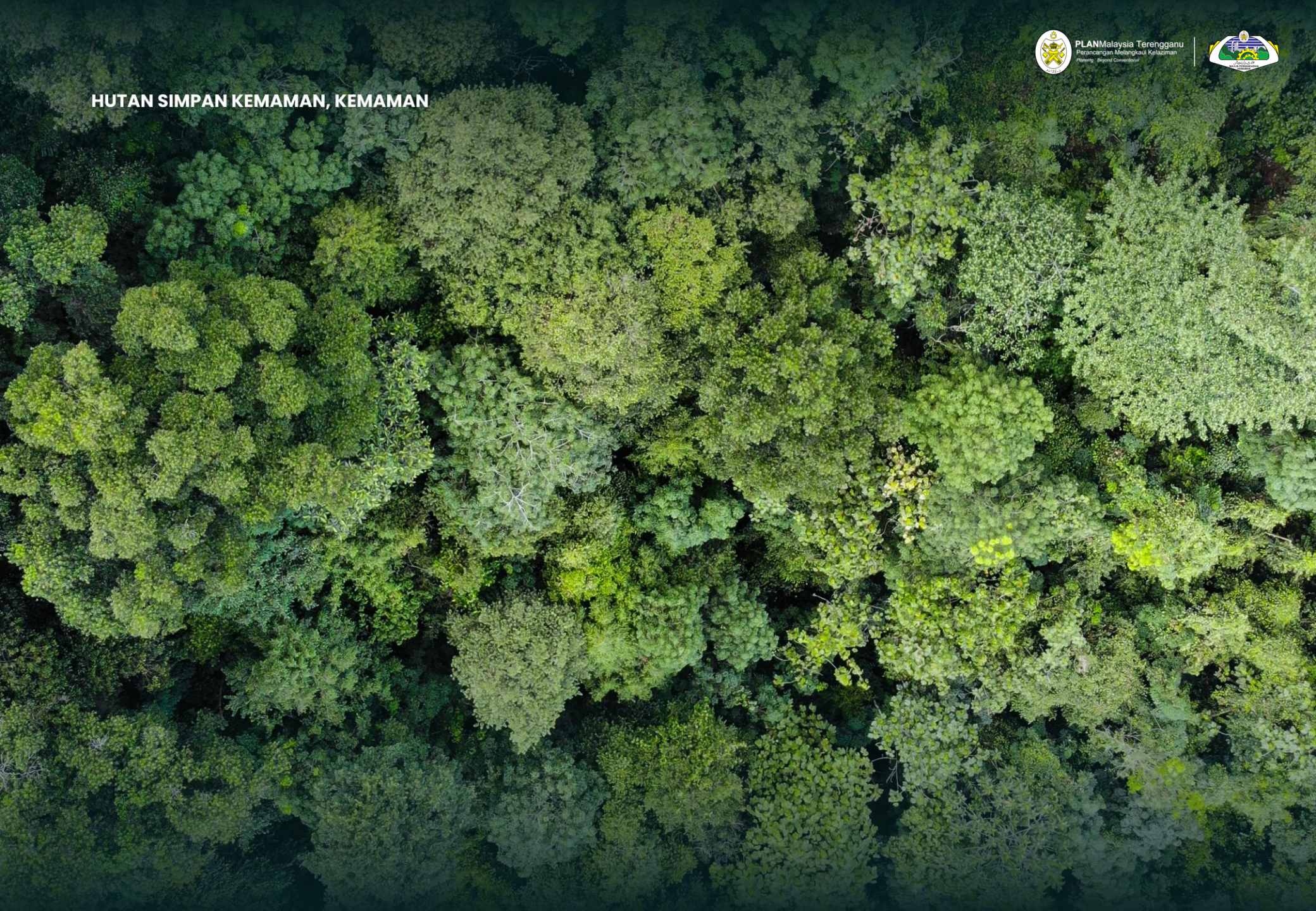
PELABUHAN KEMAMAN, KEMAMAN



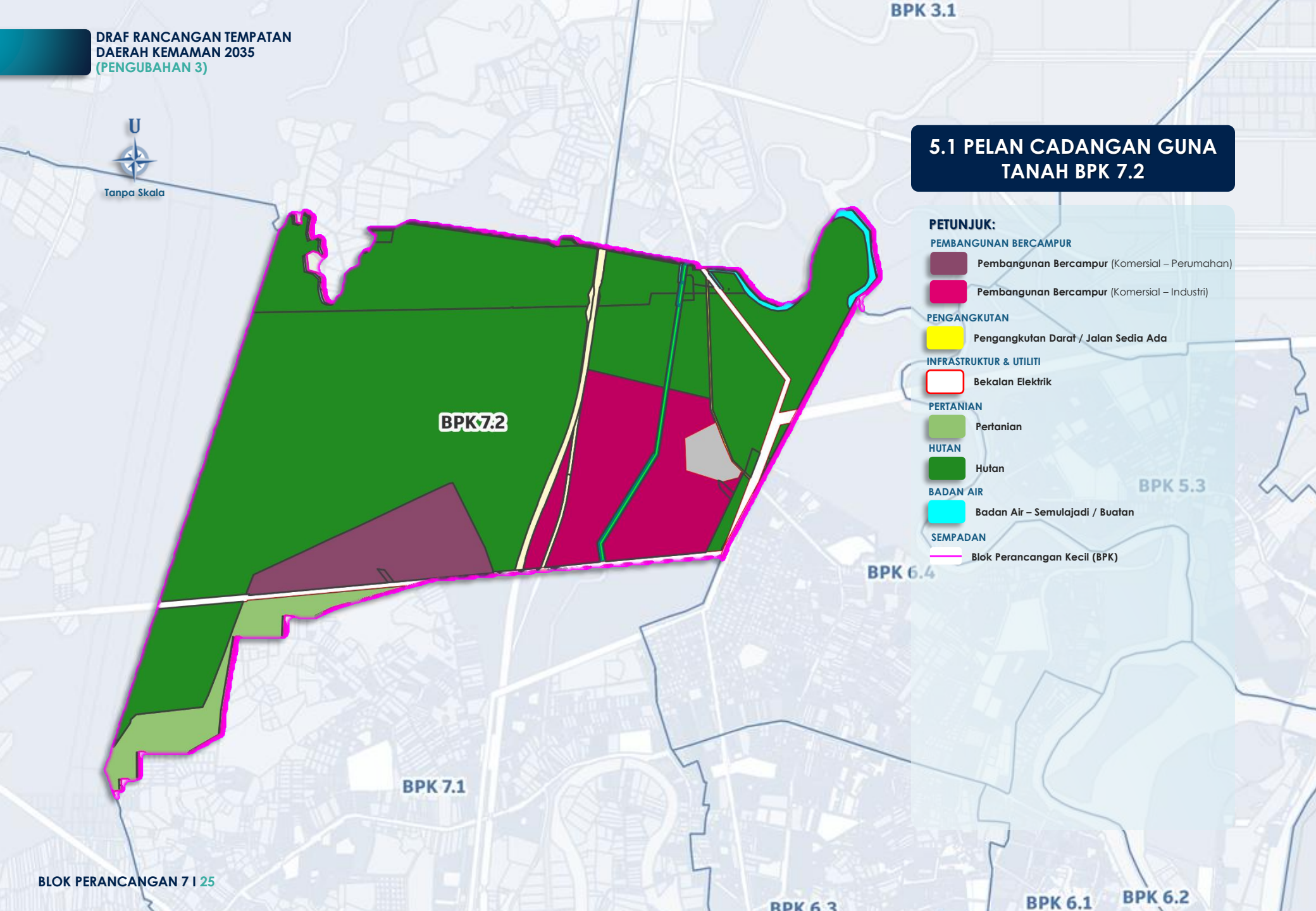
BINJAI

BPK 7.2 : HUTAN SIMPAN KEMAMAN

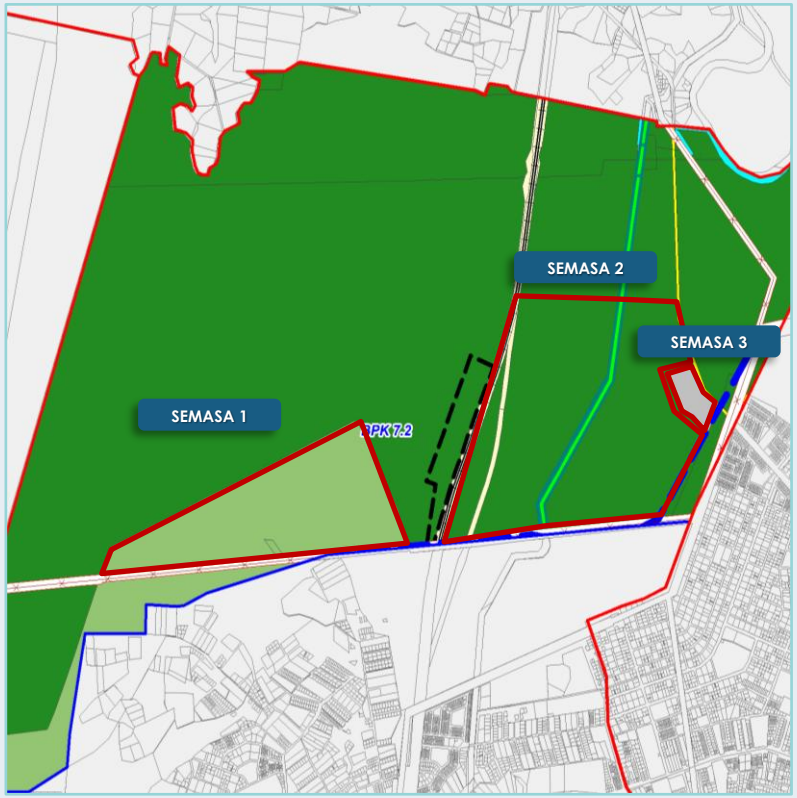
HUTAN SIMPAN KEMAMAN, KEMAMAN



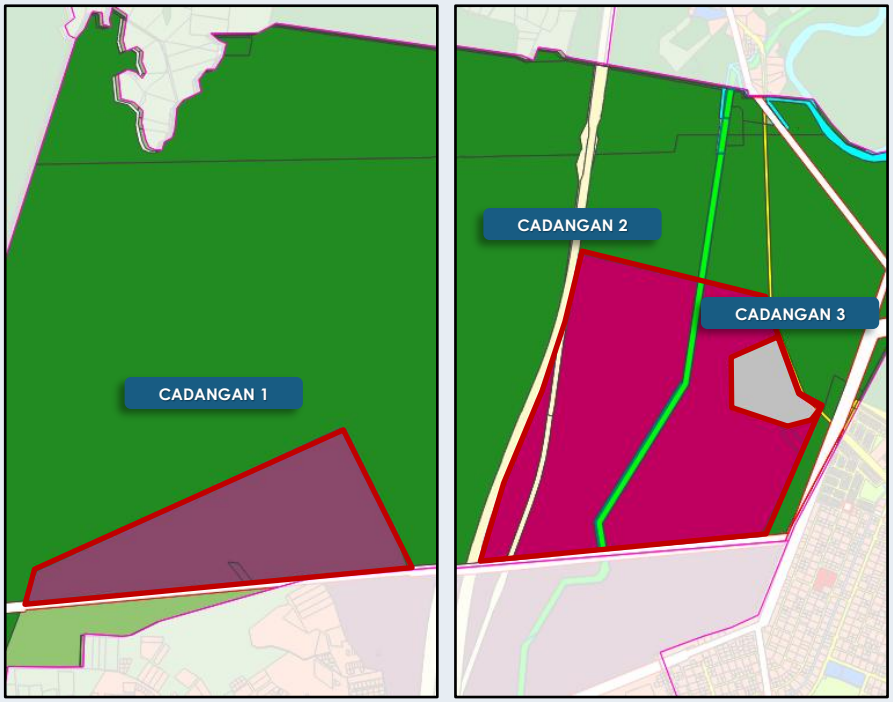
5.1 PELAN CADANGAN GUNA TANAH BPK 7.2



ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035



CADANGAN ZONING PENGUBAHAN 3



CADANGAN	STATUS TANAH	ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035	CADANGAN ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035 (PENGUBAHAN 3)
1	Tanah Kerajaan / Tanah Milikan	Pertanian	Pembangunan Bercampur
2	Tanah Kerajaan	Hutan	Pembangunan Bercampur
3	Tanah Milikan MPK	Hutan	Infrastruktur & Utiliti (Pelupusan Sisa Pepejal)

Justifikasi Pindaan Guna tanah:

i. Kerajaan Negeri melalui surat UPEN (ruj. UPEN.TR.700/01/17(39) bertarikh 19 Ogos 2025) telah bersetuju untuk nyah warta 600 ekar Hutan Simpan Kuala Kemaman bagi pembangunan berasaskan transit (TOD) berhampiran Stesen ECRL chukai.

ii. Kerajaan Negeri melalui Bahagian Kerajaan Tempatan turut bersetuju untuk nyah warta Hutan Simpan Kuala Kemaman bagi tujuan tapak pelupusan sampah sebagaimana surat bertarikh 3 Ogos 2025.

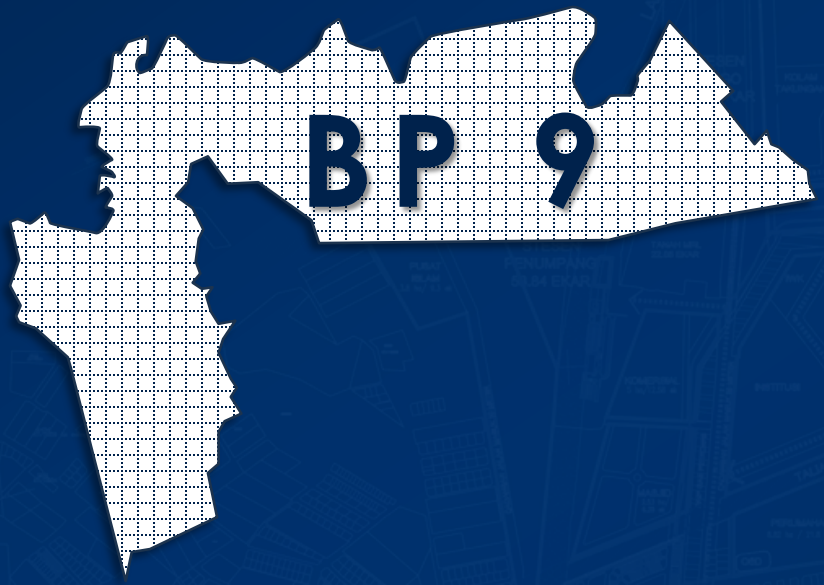
JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 7.2

KOLUM	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	CATATAN
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		DENSITI / NISBAH PLOT	
		GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH		
Pembangunan Bercampur	• B1 – Runcit • B2 – Borong • B3 – Kompleks Perniagaan • B5 – Perkhidmatan • B6 – Pendidikan Swasta • B7 – Perkhidmatan Peribadi dan Rumah • B8 – Makanan dan Minuman • B9 – Hiburan dan Riadah • B10 – Kemudahan Penginapan • B11 – stesen Minyak • B12 – Tempat Letak Kereta Swasta	A - Perumahan	• A1 – Perumahan Strata • A2 – Perumahan Bukan Strata	Nisbah Plot dibenarkan adalah 1:4	• Mana-mana aktiviti Guna tanah yang tidak tersebut namun diluluskan oleh pihak Kerajaan Negeri adalah dibenarkan untuk pembangunan dengan syarat mematuhi keperluan agensi teknikal berkaitan
		C – Industri	• C1 – Industri Ringan • C4 – Industri Khas		
		D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	• D1 – Pendidikan • D2 – Kesihatan • D3 – Keagamaan • D5 – Keselamatan • D6 – Rumah Kebajikan • D7– Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun • D8 – Kemudahan Awam		
		F – Tanah Lapang dan Rekreasi	• F1 – Tanah Lapang • F3 – Rekreasi Komersial • F4 – Kawasan Hijau		
		G - Pengangkutan	• G1 – Pengangkutan Darat		
		H – Infrastruktur dan Utiliti	• H1 – Bekalan Elektrik • H3 – Bekalan Air • H4 – Pengairan dan Perparitan • H5 – Telekomunikasi • H8 - Pembentungan		

***Nota*:** *a. Jadual Kelas Kegunaan Tanah ini perlu dibaca bersama :*

i. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035, Warta pada 18 Februari 2021 (No. Warta 122);
ii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 1), Warta pada 29 Disember 2022 (No. Warta 1746); dan
iii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 2) yang telah diwartakan pada 30 Mac 2023 (No. Warta 414).

STESEN ECRL CHUKAI, KEMAMAN

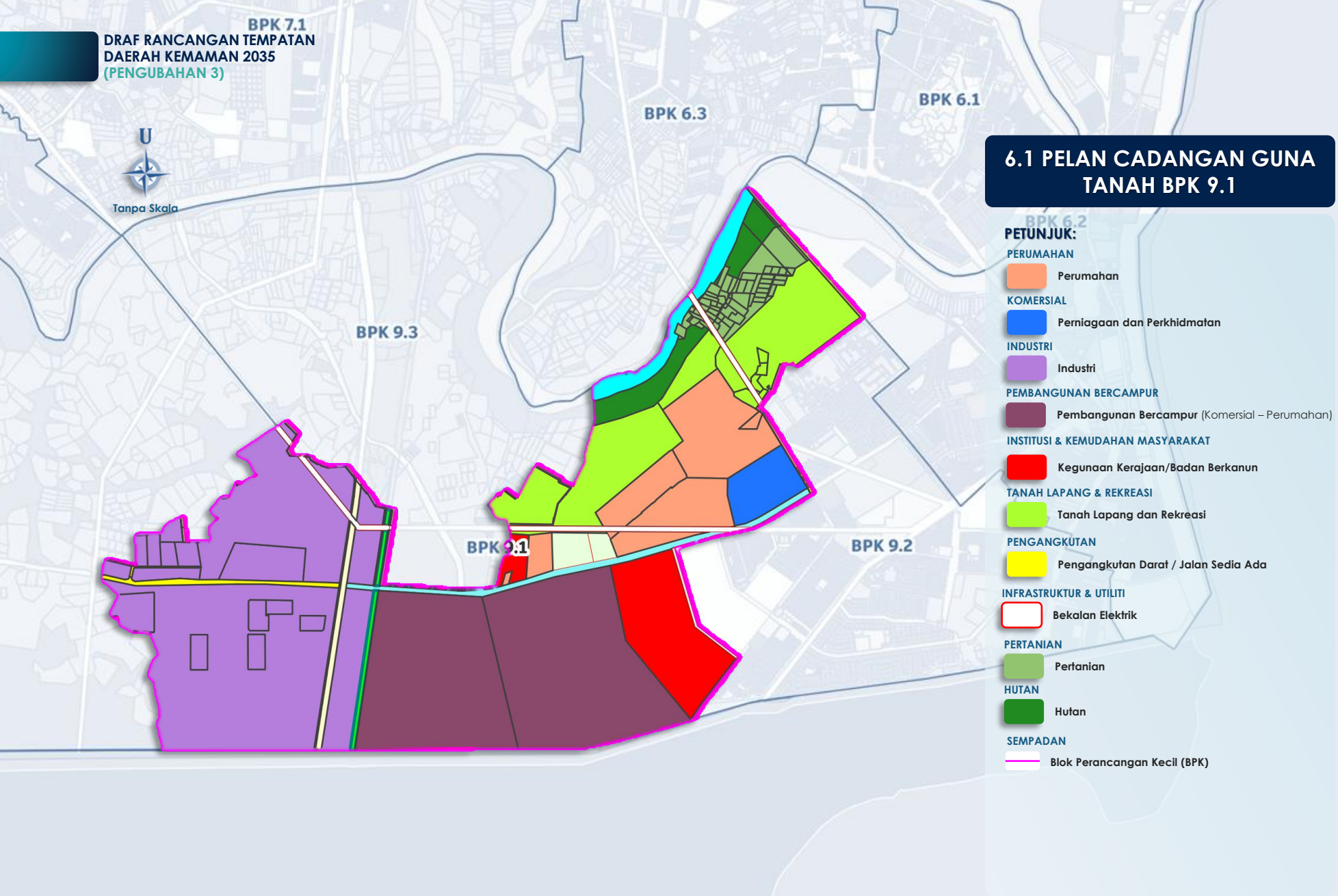


BANGGOL

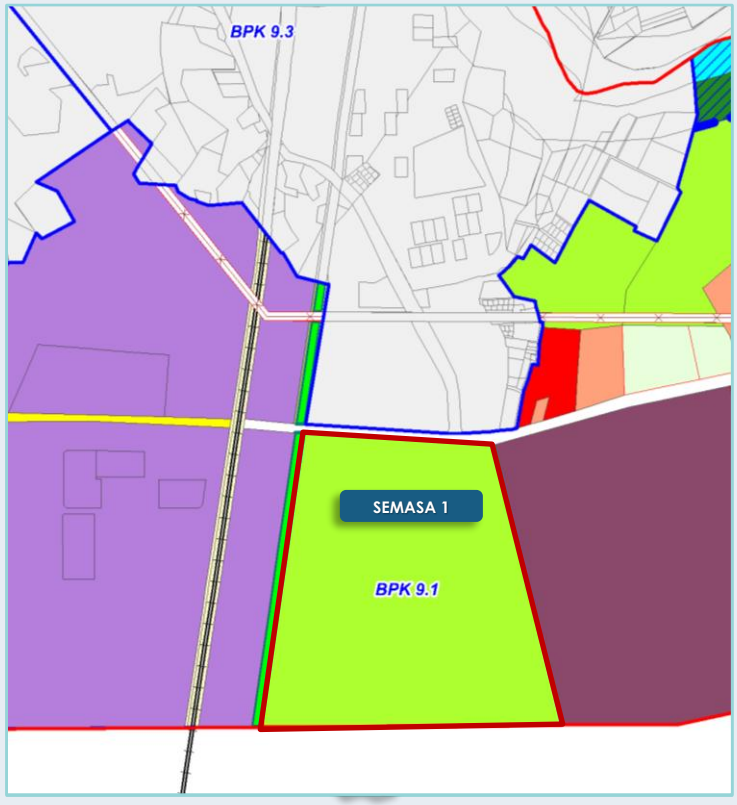
BPK 9.1 : BANDAR LESTARI MAK LAGAM

STESEN ECRL KEMASIK, KEMAMAN

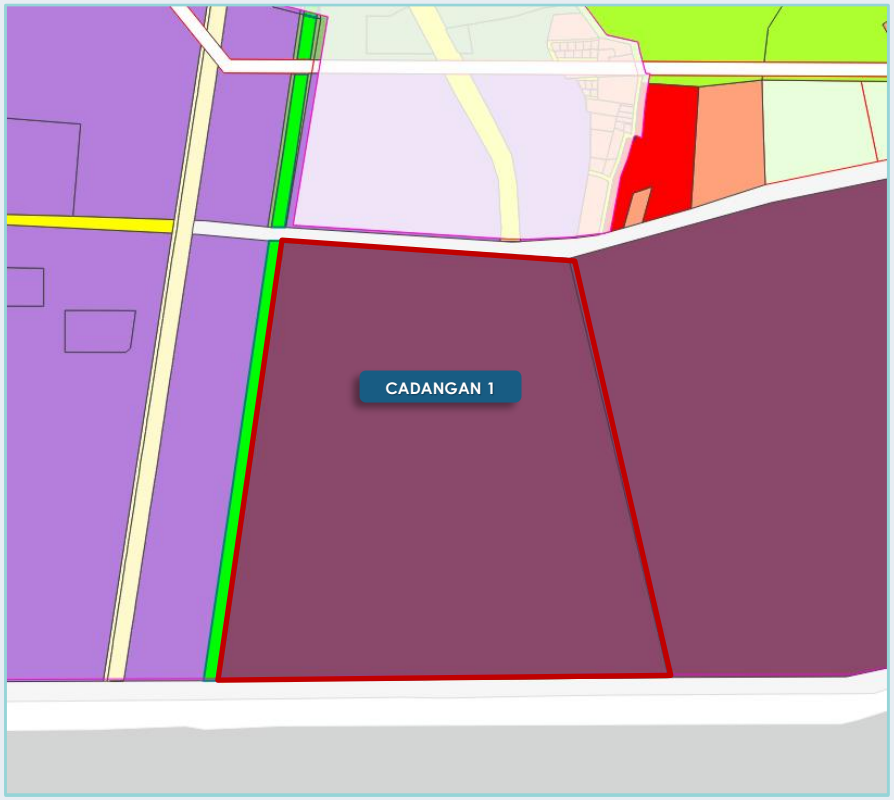
6.1 PELAN CADANGAN GUNA TANAH BPK 9.1



ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035



CADANGAN ZONING PENGUBAHAN 3



Justifikasi Pindaan Guna tanah:

Cadangan zon guna tanah adalah dicadangkan dipinda dari Tanah Lapang & Rekreasi kepada Pembangunan Bercampur. Hal ini kerana pihak MPK banyak menerima kertas kerja bagi cadangan pembangunan berkaitan namun tidak dapat diteruskan kerana isu zon Guna tanah RTDK yang diwartakan

CADANGAN	STATUS TANAH	ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035	CADANGAN ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035 (PENGUBAHAN 3)
1	Tanah Milikan MPK	Tanah Lapang & Rekreasi	Pembangunan Bercampur

JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH BPK 9.1

KOLUM	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	CATATAN
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI DIBENARKAN	AKTIVITI DIBENARKAN DENGAN SYARAT		DENSITI / NISBAH PLOT	
		GUNA TANAH	KELAS KEGUNAAN TANAH		
Komersial	• B1 – Runcit • B2 – Borong • B3 – Kompleks Perniagaan • B5 – Perkhidmatan • B6 – Pendidikan Swasta • B7 – Perkhidmatan Peribadi dan Rumah • B8 – Makanan dan Minuman • B9 – Hiburan dan Riadah • B10 – Kemudahan Penginapan • B11 – stesen Minyak • B12 – Tempat Letak Kereta Swasta	A - Perumahan	• A1 – Perumahan Strata • A2 – Perumahan Bukan Strata	Nisbah Plot dibenarkan adalah 1:4	• 30% dari luas keseluruhan tanah hendaklah dikekalkan bagi kegunaan Tanah Lapang & Rekreasi
		C – Industri	• C1 – Industri Ringan • C2 – Industri Sederhana		
		D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	• D1 – Pendidikan • D2 – Kesihatan • D3 – Keagamaan • D5 – Keselamatan • D6 – Rumah Kebajikan • D7– Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun • D8 – Kemudahan Awam		
		F – Tanah Lapang dan Rekreasi	• F1 – Tanah Lapang • F2 – Kemudahan Sukan & Rekreasi • F3 – Rekreasi Komersial • F4 – Kawasan Hijau		
		G - Pengangkutan	• G1 – Pengangkutan Darat		
		H – Infrastruktur dan Utiliti	• H1 – Bekalan Elektrik • H3 – Bekalan Air • H4 – Pengairan dan Perparitan • H5 – Telekomunikasi • H8 - Pembentungan		

***Nota*:** *a. Jadual Kelas Kegunaan Tanah ini perlu dibaca bersama :*

i. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035, Warta pada 18 Februari 2021 (No. Warta 122);
ii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 1), Warta pada 29 Disember 2022 (No. Warta 1746); dan
iii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Kemaman 2035 (Pengubahan 2) yang telah diwartakan pada 30 Mac 2023 (No. Warta 414).

7.1 RUMUSAN

Draf Rancangan Tempatan Daerah Kemaman 2035 (Pengubahan 3) ini diharap dapat memberikan impak positif terhadap hala tuju perancangan serta pembangunan di Daerah Kemaman.

Melalui pengubahan pada pelan guna tanah dan pernyataan bertulis dalam Jadual Kelas Kegunaan Tanah, aspek kawalan perancangan mampan dapat diperkukuh sambil menyokong penjanaan ekonomi negeri. Kerjasama semua pihak penting bagi memastikan pematuhan terhadap garis panduan yang ditetapkan agar pembangunan di Daerah Kemaman memberi manfaat menyeluruh dari segi ekonomi, sosial dan alam sekitar.

PLANMalaysia Terengganu
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning : Beyond Conventional

DRAF RANCANGAN TEMPATAN DAERAH KEMAMAN 2035 (PENGUBAHAN 3)

Merujuk kepada pindaan Rancangan Tempatan (RT) di mana RT asal dibaca bersama dan pengubahan RT ini dibuat adalah kerana terdapat perubahan berkenaan pernyataan bertulis di dalam Jadual Kelas Kegunaan Tanah serta beberapa zoning guna tanah utama bagi beberapa Blok Perancangan Kecil (BPK) terlibat.